



# **CAMPUS SPORT SANTE**

Commune de Mougins

## **DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

### **1. Intérêt général du projet**





# SOMMAIRE

1.	La démarche de déclaration de projet emportant mise en compatibilité .....	2
1.1.	Les textes réglementaires .....	2
1.2.	Cadre et organisation de la procédure .....	2
1.3.	Le périmètre de la déclaration de projet .....	5
2.	Caractéristiques principales du projet .....	9
2.1.	Des équipements sportifs .....	9
2.2.	Le Pôle Santé .....	9
2.3.	Le Pôle Bien-être .....	10
2.4.	La structure d'accueil et d'administration .....	10
2.5.	La structure d'hébergement et de restauration .....	10
2.6.	Les constructions d'habitation .....	10
2.7.	Accès au site et stationnement .....	10
2.8.	Une qualité architecturale des constructions .....	11
2.9.	Le parc ouvert au public .....	11
3.	Objet de l'opération .....	23
3.1.	Une ouverture à l'urbanisation .....	23
3.2.	Une offre dédiée à la santé .....	24
3.3.	Une offre complémentaire en matière d'équipements sportifs polyvalents .....	24
3.4.	Une offre en activités et en logements, favorisant la mixité fonctionnelle et sociale .....	25
3.5.	Un développement qualitatif du quartier et un espace vert ouvert à la population .....	26
4.	Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération .	27
4.1.	Les motifs liés au renforcement des équipements sportifs et au développement des activités notamment tournées vers la santé .....	27
4.2.	Les motifs liés à la demande en logements .....	28
4.3.	Les motifs liés à la recherche d'une qualité de vie .....	29
5.	Autres procédures liées au projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet..	30
5.1.	Au titre de la protection du patrimoine et des espaces naturels .....	30
5.2.	Police des Eaux / Risques Inondation .....	31
5.3.	Risques Mouvement de terrain .....	31
5.4.	Défrichement .....	31
5.5.	Etude d'impact .....	32
5.6.	Au titre de la protection des sites .....	32
5.7.	Evaluation des incidences Natura 2000 .....	32
5.8.	Etude de sûreté et de sécurité publique .....	32



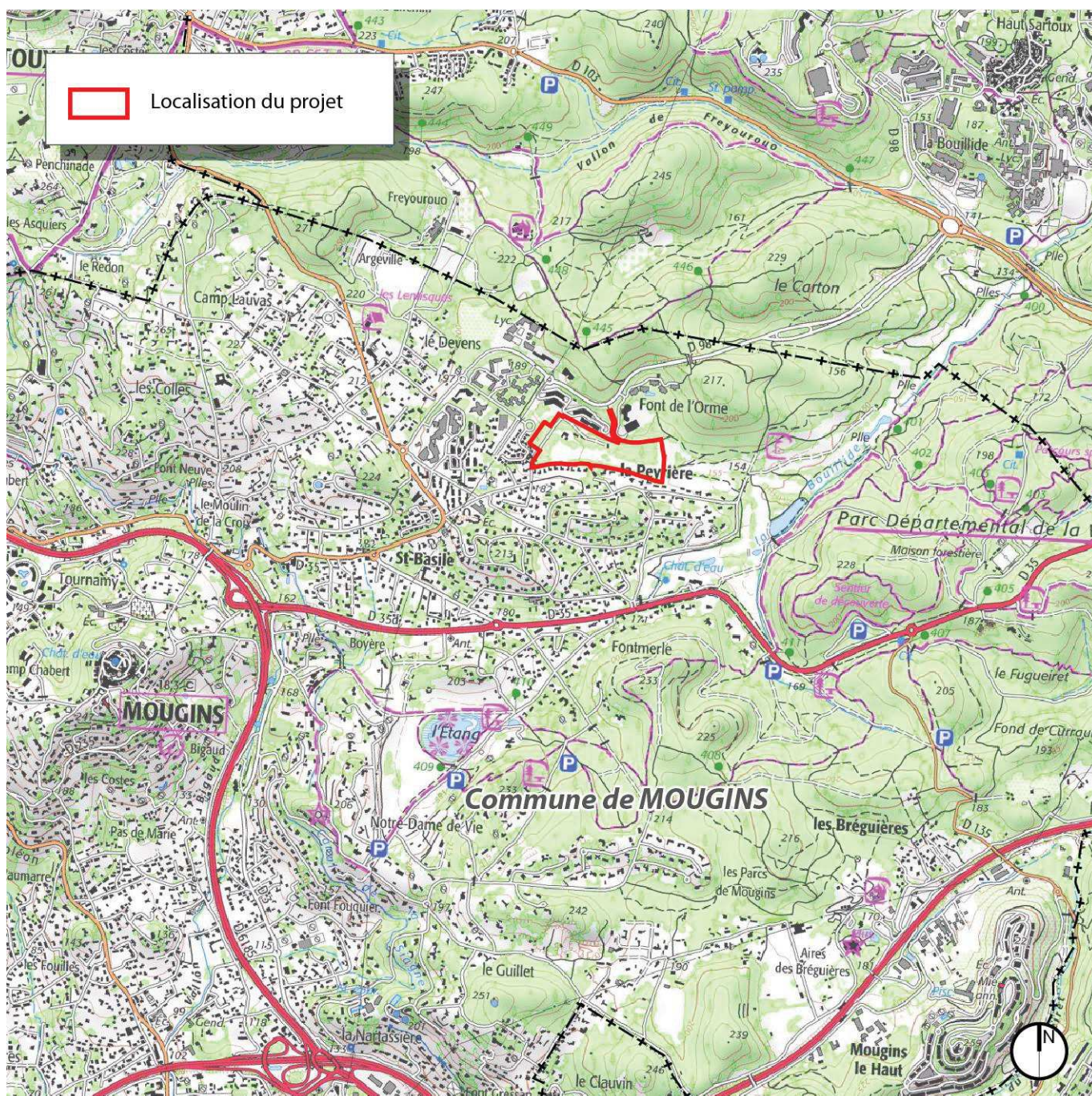


Le présent dossier porte sur un projet amplement retravaillé depuis sa première version et porté par la SCI du Pigeonnier (MIPROM-Laurent Millara) et la société Diagana Sport Santé (Stéphane Diagana) qui se sont rapprochées et ont constitué la SARL Santé Sport Habitat en vue de créer un projet mixte composé d'un campus sport-santé et d'une résidence hôtelière et aussi des logements collectifs libres et conventionnés. Il est précisé que la SCI BAN, propriétaire à l'origine du tènement foncier, a cédé le terrain à la SCI du Pigeonnier (MIPROM).

Ce projet proposé à la Commune de Mougins au Nord-Est du territoire communal, au quartier du Font de l'Orme, sur le Domaine du Pigeonnier, concerne la réalisation d'un projet de Campus Sport Santé proposant une offre complémentaire en équipements sportifs ainsi qu'une offre résidentielle en mixité sociale.

## Plan de situation

échelle 1/25 000 - source IGN Scan25





# **1. LA DÉMARCHE DE DÉCLARATION DE PROJET**

## **EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ**

Le présent chapitre a pour objet de mentionner les textes qui régissent la procédure de déclaration de projet, dont l'enquête publique et d'indiquer la façon dont celle-ci s'insère dans une procédure administrative relative à l'opération considérée.

### **1.1. Les textes réglementaires**

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Mougins dans le quartier du Font de l'Orme, est mise en œuvre conformément aux articles :

- L. 300-6 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne la déclaration de projet,
- L. 153-54, L. 153-55, L. 153-57, L. 153-59 et R. 153-15, R. 153-17 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne la mise en compatibilité du plan,
- R. 123-2 à R. 123-23 du Code de l'Environnement en ce qui concerne la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

### **1.2. Cadre et organisation de la procédure**

La loi n° 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, de laquelle est issu l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme (CU), définit les conditions dans lesquelles une déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un PLU ou un POS, peut être faite.

L'article L. 300-6 fut par la suite complété successivement par les dispositions de la loi dite "ENL" n°2006-872 précisant que la déclaration de projet devait porter sur l'intérêt général de l'opération, puis par l'article 42 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 orientant notamment la déclaration de projet vers la programmation de logements.

Ainsi, la déclaration de projet de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme peut s'appliquer « aux actions, opérations ou programmes de constructions publics ou privés ». Elle permet aux collectivités territoriales de disposer d'un instrument supplémentaire d'adaptation (rapide) des documents d'urbanisme pour des projets d'intérêt général.

Le projet de Campus Sport Santé intégrant la réalisation de logements aidés pour actifs mais aussi d'installations sportives qui sera détaillé par la suite, est d'intérêt général pour la Commune de Mougins, mais est incompatible actuellement avec son document d'urbanisme.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé de Mougins ne permettant pas la réalisation de cette opération, la commune, compétente en matière d'urbanisme sur son territoire, a étudié et mis en œuvre la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU dans le quartier du Font de l'Orme.

Le site du projet est éloigné de plus de 6,5 km des deux sites à savoir la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) *Dôme de Biot* et la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) *Baie et cap d'Antibes – Iles de Lerins* (réseau Natura 2000), et sans continuité d'habitats avec ces espaces.

Le projet n'est donc pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, comme le démontre l'évaluation environnementale du document. La Commune de Mougins ne comprend aucun site Natura 2000.

La présente mise en compatibilité :

- n'est pas de nature à induire des travaux susceptibles d'affecter de manière significative une zone Natura 2000, ce point est traité par l'évaluation environnementale du document,
- ne remet pas en cause l'économie générale du PLU de Mougins,
- réduit cependant un espace boisé classé et la surface d'une zone naturelle à vocation sportive déterminés par le PLU.

En conséquence et compte tenu des dispositions de l'article R. 104-8 du Code de l'Urbanisme, cette mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale.

Il est précisé qu'aucune concertation publique n'a été menée préalablement à la présente déclaration de projet.

En effet, le projet n'est soumis à aucune procédure obligatoire permettant au public de participer au processus d'élaboration du projet :

- ni concertation publique au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme,
- ni débat public au titre de l'article L. 121-1 du Code de l'Environnement.

La procédure de déclaration de projet comprend plus spécifiquement les étapes suivantes :

#### **1.2.1. La demande d'ouverture à l'urbanisation**

La dérogation à l'urbanisation limitée est prévue à l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier prévoit la possibilité pour l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDPENAF et du comité syndical en charge du SCOT d'accorder cette dérogation si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

#### **1.2.2. L'examen conjoint par les personnes publiques associées (Etat, établissement public, région, département et les organismes mentionnés à l'article L. 132-9 du CU)**

Il est prévu à l'article R. 153-16 du Code de l'Urbanisme et il a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du maire.

Il porte sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité de l'opération avec le document d'urbanisme approuvé.

Il fait l'objet d'un procès-verbal.

### **1.2.3. L'enquête publique (1 mois) + rapport du commissaire enquêteur (1 mois)**

Conformément aux articles R. 153-16 et R. 153-9 du Code de l'Urbanisme et dans les formes prévues aux articles L. 123-2 et suivants du Code de l'Environnement, le projet sera soumis à une enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) sera joint au dossier d'enquête publique.

### **1.2.4. La prise en compte de la déclaration de projet par délibération du conseil municipal**

La délibération de déclaration de projet présente les motifs et considérations qui justifient son intérêt général et comporte :

- le dossier de mise en compatibilité du PLU modifié éventuellement pour tenir compte de l'avis des PPA et de celui du commissaire enquêteur,
- le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête,
- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

L'adoption de la déclaration de projet par le Conseil Municipal emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.



### 1.3. Le périmètre de la déclaration de projet

Le périmètre de la déclaration de projet se trouve en partie Nord-Est de la Commune de Mougins au sein du quartier du Font de l'Orme, sur le Domaine du Pigeonnier.

Il s'inscrit dans une dent creuse d'un secteur urbain et est délimité par l'allée des Ormes à l'Ouest, des résidences du Domaine de la Peyrière et du Domaine du Colombier, en partie Sud, le Golf de Cannes-Mougins à l'Est et la Technopole du Font de l'Orme au Nord.

#### Photographie aérienne du site

échelle 1/4000 - source Géoportail Photo aérienne 2012





### **1.3.1. Genèse de l'opération**

Intéressée par la mise en œuvre d'une structure liant équipements sportifs et activités tournées vers la santé, la municipalité souhaite poursuivre le développement de Mougins et de son économie locale tout en apportant de nouveaux services à sa population.

En effet, le développement économique est à la fois une priorité pour la Ville de Mougins et pour la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.P.L.). La volonté de renforcer l'attractivité de cette commune passe donc aussi par le renforcement et le déploiement de structures tournées vers le sport, la santé et le tourisme susceptibles d'être un atout pour ce bassin de vie et permettant ainsi le développement d'équipements structurants.

Ainsi le concept de Campus Sport Santé a progressivement émergé car il permet de lier des actions de recherches sur la santé à des séjours sportifs, des pratiques sportives de prévention santé et bien-être, ainsi qu'à des pratiques d'entreprises.

Un complexe sportif et de santé s'adressant à tous les publics a donc été étudié afin de permettre de poursuivre et développer les activités de recherche et d'intérêt général liées au sport-santé. Ce concept s'inscrit dans la logique de la médecine 4P (prédictive, préventive, personnalisée et participative), en particulier en s'intéressant à certaines maladies, qu'elles soient chroniques ou non, comme celle d'Alzheimer.

L'étude de l'impact de programmes d'activités physiques et sportives sur les maladies, en fonction de la durée, de la fréquence et de l'intensité de la pratique, représente un domaine de recherche important car tourné vers le futur. Le Campus Sport Santé envisage de faire porter ces programmes de recherche par une Organisation Sans But Lucratif (OSBL) dédiée, telle qu'un fond de dotation par exemple. Les partenariats qu'il établira avec des instituts de recherche spécialisés, des universités ou des CHU, permettront un développement et une diffusion des savoirs en la matière afin de faciliter la prescription des activités physiques et sportives adaptées (APSA) à des fins thérapeutiques par les professionnels de santé. Ceci est un enjeu majeur dans le cadre de la loi dite « sport sur ordonnance » qui s'applique en France depuis le 1er mars 2017 et qui incite les médecins à la prescription de ces APSA, sans que ces derniers ne soient pour la plupart formés à cela.

Une étude complète de faisabilité du concept de Campus Sport Santé a été effectuée et le choix s'est porté sur le site du Domaine du Pigeonnier, situé à proximité du centre de réadaptation cardiaque du groupe Arnault Tzanck et de la technopole de Sophia-Antipolis, accueillant différentes sociétés spécialisées dans le domaine de la santé ainsi que le Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS).

La localisation de ces logements répond parfaitement à la politique menée par la Commune de Mougins, à savoir développer une offre de logements, notamment à destination des actifs et des jeunes ménages, à proximité des principaux pôles d'emploi du territoire afin de limiter le trafic routier pendulaire.

Le développement des mobilités douces est aussi visé de par cette création de logements à proximité du pôle d'activités de Sophia-Antipolis et la philosophie de ce concept de Campus Sport Santé.

Ce projet de campus a fait l'objet d'un premier dossier de déclaration de projet, déposé et soumis à enquête publique du 7 mars au 7 avril 2016.

Le bilan de l'enquête publique a permis de soulever de nombreux points nécessitant une reprise du dossier pour tenir compte à la fois des observations de la population mais aussi du commissaire enquêteur. Le projet a par conséquent été revu et des études complémentaires approfondies ont été menées.

En effet, des changements ont été apportés au projet sur la base des études hydrauliques et de circulation réalisées. Une étude hydrologique exhaustive a donc été diligentée afin de mieux prendre en compte les préconisations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) liées notamment au risque inondation dans ce secteur, initialement touché par les inondations du 3 octobre 2015. En parallèle de celle-ci, une étude de trafic a permis de définir de nouveaux accès avec la réalisation d'une voie se raccordant à l'avenue Maurice Donat (RD 98) pour un fonctionnement plus optimal du site. De même un dossier d'évaluation environnementale complet a été établi prenant en compte toutes les caractéristiques et contraintes du site.

Le présent dossier porte donc sur la déclaration de projet du Campus Sport Santé modifié pour prendre en compte la connaissance des risques naturels et les observations de l'enquête publique de 2016.

### **1.3.2. Un site adapté à l'objectif de réaliser un campus sport-santé associé à une opération de logements**

La bonne accessibilité du site via un barreau de raccordement directement sur l'avenue Maurice Donat (RD 98), son autonomie en matière de stationnement, la proximité du pôle de santé constitué par le Groupe santé des cliniques Arnault Tzanck et notamment son centre de réadaptation cardiaque, ainsi que la présence d'une soixantaine de grandes entreprises spécialisées dans le domaine de la santé ainsi que le CNRS, au sein de la technopole voisine de Sophia-Antipolis, constituent les atouts majeurs du site.

De plus, l'assiette foncière se situe à proximité de deux équipements scolaires, des équipements sportifs (gymnase, terrain de Beach-Volley, service municipal des sports ...), services et commerces de proximité.

A cela s'ajoutent la présence des réseaux (AEP, EDF, Télécom...) et assainissement en limite Ouest du terrain.

La réalisation d'une structure sportive regroupant le sport et la santé à proximité immédiate d'une clinique Arnaud Tzanck, ainsi qu'une opération de logements, répond en tout point à une nouvelle demande en équipement et en habitat du territoire communal et plus généralement du bassin de vie de l'Ouest des Alpes-Maritimes.

L'étude de faisabilité réalisée a conclu que ce site localisé dans les Alpes-Maritimes et en partie Ouest de la technopole de Sophia Antipolis et du pôle santé des cliniques Arnault Tzanck constituait le meilleur site d'implantation pour un tel concept sport/santé.



En effet, différents fonciers ont été étudiés comme ceux de Marseille-Luminy, de Nice Plaine du Var et Vallauris (quartier Saint-Bernard), et d'autres sites sur les communes de Mandelieu, Mougins (Bréguières) et Roquebrune, ainsi que dans le département du Var. Ces différentes visites n'ont pas été concluantes au regard de l'exploitation envisagée par le projet mais également des contraintes d'accessibilité.

## **2. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET**

L'opération englobe la réalisation d'un Campus Sport Santé comprenant :

- des équipements sportifs,
- un pôle Santé,
- un pôle Bien-être,
- une structure d'accueil et d'administration,
- une structure d'hébergement hôtelière et de restauration,
- des logements en mixité sociale.

Le projet inclut aussi la création de voies de circulation internes, de parkings souterrains, de places de stationnement aérien, d'espaces verts.

L'ensemble de l'opération permettra de totaliser la création d'environ 15 050 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 8 600 m<sup>2</sup> dédiés aux équipements et installations sportives et structure hôtelière et de restauration (hors piscine), et 6 450 m<sup>2</sup> dédiés aux logements. Les 8 600 m<sup>2</sup> seront répartis de la manière suivante : 4 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le Campus et ses annexes et 4 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédié à l'hébergement hôtelier et touristique.

### **2.1. Des équipements sportifs**

Le Campus Sport Santé comprend des équipements sportifs tels que :

- stade d'athlétisme avec terrain avec revêtement mixte de 100 x 60 m consacré à différents ateliers de travail, une piste de 400 m 6 couloirs, une piste cyclable vitesse 2 voies, aires de saut en longueur, de triple saut, de saut en hauteur, de saut à la perche, de lancer de poids,
- piscine olympique découverte (bassin 8 couloirs de 50 mètres),
- salles de musculation et cardio-training,
- salle de badminton,
- terrains de padel,
- un plateau d'analyse de la performance sportive.

Le bâtiment principal du campus sera accolé au stade, avec une ouverture sur la piscine olympique, en partie Ouest du site. Il comportera les différents pôles précités et services sur 4 niveaux partiels.

### **2.2. Le Pôle Santé**

Le Pôle Santé regroupe des salles de kiné, de rééducation, d'exploration fonctionnelle et des cabinets de consultation. Ce pôle intégrera des activités de recherche en matière de santé et sera le cœur de l'organisation des activités physiques et sportives adaptées, tout en collaboration avec le Pôle Bien-être.

### **2.3. Le Pôle Bien-être**

Le Pôle Bien-être se compose de bassin détente, saunas et hammams, jacuzzi, salle de fitness et musculation. Il intègre également une piscine intérieure de 100 m<sup>2</sup>.

### **2.4. La structure d'accueil et d'administration**

Cette structure est constituée de bureaux et du hall d'accueil. Le Campus Sport Santé a pour vocation d'accueillir des personnes résidant ou travaillant à proximité, mais aussi celles venant depuis la France et l'étranger effectuer des séjours sportifs. Il pourra également accueillir des séminaires d'entreprises et tout patient en lien avec les structures médicales qui seront associées.

### **2.5. La structure d'hébergement et de restauration**

La structure hôtelière propose un hébergement d'environ 100 chambres sur deux niveaux mais également des salles de réunion, un espace de conférence et des espaces de restauration.

### **2.6. Les constructions d'habitation**

L'opération prévoit la réalisation de 3 bâtiments collectifs destinés à l'habitation, totalisant environ 6450 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour un total de 115 logements dont 35% de logements aidés pour actifs. Dans le détail, cela représente environ 40 logements aidés pour actif et environ 75 logements en accession.

Les constructions ne dépasseront pas 3 niveaux maximum sur rez-de-chaussée, soit 13 m. Elles seront organisées autour d'une piscine. Les typologies de logements retenus seront en majorité des T2 et T3. Le bâtiment le plus à l'Ouest accueillera les logements aidés pour actifs.

La desserte des bâtiments d'habitation se fera également via la voie nouvelle raccordée à l'avenue Maurice Donat (RD98).

### **2.7. Accès au site et stationnement**

Le projet prévoit un seul accès routier au site distribuant une entrée / sortie, via une voie nouvelle se raccordant à l'avenue Maurice Donat au niveau du giratoire, et associée à une sortie depuis l'avenue dans le sens Mougins-Sophia. Les accès ayant été réétudiés, l'allée de Ormes ne sera empruntée dans le cadre du projet, que par des bus assurant la desserte ponctuelle du Campus.

Seule une voie de bouclage destinée à l'accès des secours permettra de faire le tour des constructions.

Le projet comptabilisera environ 452 places de stationnement, dont environ 390 places en souterrain et environ 62 places en aérien. Les places en souterrains se localiseront sous le stade ainsi que sous les trois bâtiments d'habitation.

Les places de stationnement aérien seront réparties le long des voies d'accès aux logements. Dans le détail, 206 places seront affectées aux logements et 246 places au Campus sport santé.

Un espace de stationnement pour les bus sera aménagé en limite Ouest du site, avec un accès par l'allée des Ormes.

Des cheminements piétons seront aménagés sur le site du projet de manière à pouvoir desservir les équipements, les logements et d'accéder à l'espace naturel ouvert au public. Un accès piéton sera réalisé depuis l'allée des Ormes afin de relier le parking destinés aux bus au Campus.

Des locaux destinés aux vélos sont également prévus au projet.

## **2.8. Une qualité architecturale des constructions**

L'opération est conçue dans le souci de renforcer le vivre ensemble, d'améliorer le cadre de vie et usages en alliant qualité architecturale, paysagère et environnementale.

L'architecture du Campus est imaginée sur la base d'un « ruban » liant les différentes activités du Campus, et permettant d'organiser, de structurer et de protéger le site.

Ancrée dans le site, elle s'appuie sur une transparence paysagère, une ouverture vers le parc, et une inscription dans la pente.

Elle intègre également la réalisation de liaisons et d'ouvertures matérialisées par des galeries et patios.

La création de toitures terrasses végétalisées permet une bonne intégration dans l'ambiance méditerranéenne du site. L'aspect qualitatif apparaît dans l'emploi de matériaux nobles : bois / pierre.

Ce projet répondra aux exigences de la réglementation RT 2012 « -20% ».

## **2.9. Le parc ouvert au public**

A ce jour, le site est privé et fermé au public. Dans le cadre de la réalisation du projet, plus de deux hectares seront ouverts au public, suivant l'esprit du Campus et aménagés pour la détente et la promenade.

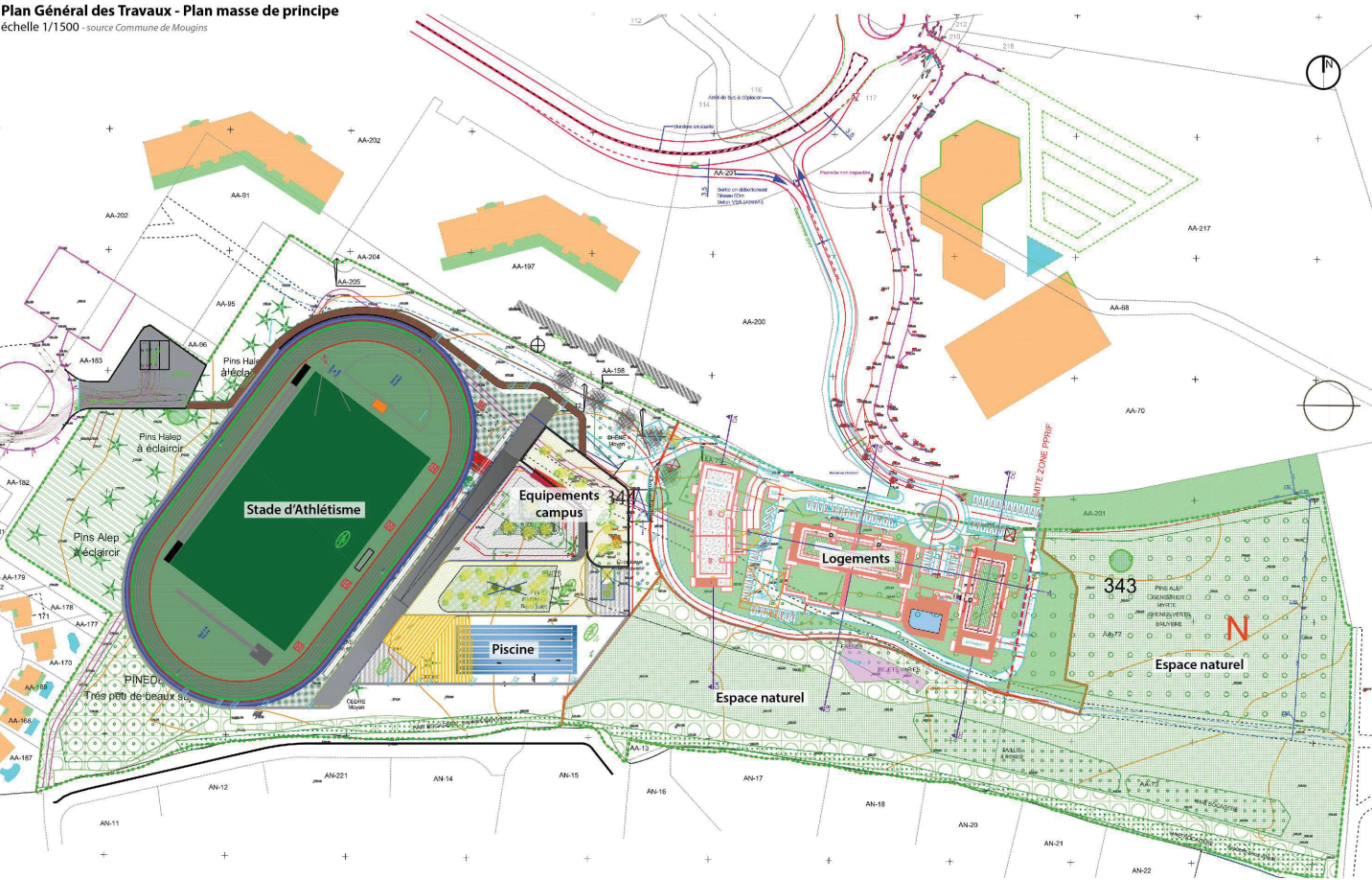
La partie Sud et Est du terrain sera ainsi aménagée en parc naturel ouvert au public et comportera des sentiers et mobiliers ou installations liés à la découverte de cet espace vert.

Cet aménagement se fera en concertation avec des paysagistes et des spécialistes de la protection et de la mise en valeur de l'environnement.

Enfin, aucune construction ne sera réalisée dans cette zone naturelle.

Plan Général des Travaux - Plan masse de principe

échelle 1/1500 - source Commune de Mougins





**Insertion paysagère - Plan Masse**  
sans échelle - source Commune de Mougins





**Insertion paysagère - Vue oblique NORD-EST**

photomontage de principe présenté à titre indicatif - sans échelle - source Commune de Mougins





**Insertion paysagère - Vue oblique SUD-EST**

photomontage de principe présenté à titre indicatif - sans échelle - source Commune de Mougins





**Insertion paysagère - Vue oblique NORD-OUEST**

photomontage de principe présenté à titre indicatif - sans échelle - source Commune de Mougins





**Insertion paysagère - Vue oblique SUD-OUEST**

photomontage de principe présenté à titre indicatif - sans échelle - source Commune de Mougins





Insertion paysagère - Vue depuis la piscine du Campus



Insertion paysagère - Vue depuis le patio du Campus





Insertion paysagère – Le stade et le Campus vus depuis l'Ouest



Insertion paysagère – Les logements vus depuis l'Ouest





Insertion paysagère – Les logements vus depuis l’Est



### **3. OBJET DE L'OPÉRATION**

La Commune de Mougins mène une politique volontariste afin de mettre en œuvre une démarche générale consistant à favoriser :

- le développement d'une offre en équipements sportifs liée à la recherche médicale et aux professions de la santé,
- l'accueil de nouvelles activités économiques,
- la création de logements aidés pour actifs, en mixité sociale,
- la création d'espaces verts de détente et de promenade.

Il convient de rappeler que le PLU communal a prévu dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable de :

- protéger l'environnement naturel et les paysages (objectif n°1),
- maîtriser un développement urbain équilibré (objectif n°2),
- satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat : développer l'action foncière et la production de logements neufs, intervenir sur l'existant, prendre en compte la solidarité urbaine et l'intercommunalité, assurer des réserves à court, moyen et long terme (objectif n°3),
- développer les activités économiques (objectif n°5),
- créer des équipements publics de quartier (objectif n°7).

Le projet de Campus Sport Santé s'inscrit parfaitement dans ces objectifs et se caractérise par :

#### **3.1. Une ouverture à l'urbanisation**

Compte tenu de l'emplacement du site au sein d'une dent creuse d'un secteur urbain, la commune de Mougins souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de zone classée comme étant naturelle à vocation sportive au PLU.

La présence des réseaux et l'accessibilité des terrains (à proximité de la RD 98) sont des atouts majeurs pour le projet objet du présent dossier.

Par ailleurs, une recherche foncière a été lancée sur le territoire communal et il s'est avéré qu'aucun autre terrain urbanisé ne correspondait pour accueillir un tel projet. Le site du Domaine du Pigeonnier a ainsi été retenu pour ses caractéristiques intrinsèques.

Conformément aux dispositions de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et le comité en charge de l'élaboration du SCOT'Ouest ont été saisis pour avis sur l'ouverture à l'urbanisation du site. La CDPENAF a émis un avis favorable le 13 mars 2018 et le comité en charge de l'élaboration du SCOT'Ouest a émis un avis favorable le 16 mars 2018. Il appartiendra ensuite à l'autorité compétente de l'Etat d'accorder cette dérogation.

En tout état de cause, celle-ci devra être obtenue avant la phase d'approbation de la déclaration de projet par le Conseil Municipal.

### **3.2. Une offre dédiée à la santé**

Le projet est novateur en la matière par sa combinaison d'activités de recherches médicales et de prévention avec une offre en pratiques sportives encadrées.

Ce concept s'appuiera sur la mise en œuvre de programmes sportifs adaptés en fonction des personnes, notamment celles touchées par des maladies chroniques, en lien avec une prise en charge médicale et des actions de prévention et de recherche.

Le projet s'inscrit dans la continuité du programme de recherche « As du cœur » soutenu et accompagné par de nombreuses institutions de santé et de recherche, par des médecins et partenaires privés ainsi que par l'Agence Régionale de Santé PACA. Ce programme a ainsi pour objectif de concevoir, évaluer scientifiquement et mettre en œuvre un programme d'activités physiques et sportives adapté à des personnes atteintes de maladies cardio-vasculaires. Seront alors conçus des programmes de réentraînement à l'effort physique et aux activités sportives adaptés aux patients et à leurs pathologies et une méthodologie de recrutement, d'évaluation et de fidélisation des patients.

La pérennisation de l'activité du campus, liée à son exploitation commerciale, pourra permettre l'installation d'un Institut Européen Sport Santé basé sur une médecine prédictive, préventive, personnalisée et participative. Il aura ainsi pour objet d'étudier les mécanismes d'action de l'activité physique dans la prévention ou le traitement des maladies chroniques, de participer à la formation des médecins et des éducateurs sportifs, de diffuser les savoirs auprès du grand public et d'organiser des colloques scientifiques, dans le cadre de partenariats. Un fond de dotation pourrait être dédié à la mise en place de cet Institut et permettrait ainsi de réaliser des programmes de recherche financés par des acteurs de la santé et des acteurs des objets connectés, par exemple.

### **3.3. Une offre complémentaire en matière d'équipements sportifs polyvalents**

La partie occidentale des Alpes-Maritimes comporte, en matière d'équipements publics et notamment sportifs quelques structures mais qui sont peu adaptées à la pratique optimale de l'athlétisme.

Sur le territoire de Mougins, les structures sportives sont essentiellement de taille modeste et dédiées à une activité sportive spécifique, excepté la salle omnisport du Font de l'Orme.

Ce nouvel équipement permettrait de proposer un terrain adapté à la pratique de l'athlétisme et d'autres sports (marche nordique, triathlon).

Compte tenu de la situation en partie Ouest des Alpes-Maritimes, et au sein du département en règle générale, le concept d'un Campus Sport Santé, tel qu'il est proposé, est novateur. En effet, il permet de répondre à la problématique alliant la recherche médicale aux espaces dédiés au sport et à la santé.

Certes au sein des établissements de soins, des sites de rééducation existent et ont un fonctionnement satisfaisant. Mais l'intérêt du projet est ici de proposer une offre novatrice permettant de prendre en charge efficacement les malades chroniques pour lesquelles l'activité physique est en jeu thérapeutique majeur et de développer les APSA (Activités

Physiques et Sportives Adaptées). De fait, ce projet réunira sur le même site des équipements, des compétences et savoir-faire au service des personnes sédentaires, malades ou en bonne santé souhaitant pratiquer un sport adapté à leurs objectifs de santé ou de remise en forme mais aussi à destination de compétiteurs désireux de progresser de manière optimisée grâce à un encadrement compétent et un environnement de qualité. Peu de sites proposent ce type d'activités.

La Commune souhaite ainsi voir se développer ce type de structures ouvertes au public et permettant une collaboration entre les professionnels du sport et ceux de la santé. Ce projet permettra ainsi la validation scientifique et le développement de programmes sport - santé adaptés à destination de personnes atteintes de maladies chroniques, grâce à une collaboration pluridisciplinaires et une collaboration public-privé déjà engagée.

Cet équipement serait davantage tourné vers les pathologies cardiaques, mais pas seulement ; d'autres programmes pourront être développés. Des partenariats ont été passés avec les cliniques voisines du groupe Arnault Tzanck et le centre de réadaptation cardiaque de la Clinique Saint-Basile.

Le Campus permettra l'accueil de personnes souhaitant effectuer un séjour sportif (santé/bien-être ou performance), tout comme l'accueil de séminaires d'entreprises incluant des programmes sportifs, ou encore un libre accès aux installations sous forme d'abonnement par exemple.

### **3.4. Une offre en activités et en logements, favorisant la mixité fonctionnelle et sociale**

#### **3.4.1. Une offre en activités**

Le site du Campus Sport Santé, outre un espace dédié au sport, accueillera en plus des Pôles Santé et Bien-être, une structure hôtelière, un restaurant et des services. Les emplois créés sur ce site renforceront d'autant l'économie locale.

#### **3.4.2. Une offre favorisant la mixité sociale**

Compte tenu des prévisions de croissance démographique pour les années à venir et de la demande en logements existante sur le territoire communal, le projet intègre également une opération de logements en mixité sociale, à destination des actifs mouginois mais aussi à destination de ceux de la Technopole Sophia Antipolis dans un espace compris entre deux zones urbaines.

En matière d'habitat, le territoire de la commune de Mougins comptabilise environ 6,5% de logements locatifs sociaux pour un objectif législatif de 25%.

La réalisation de logements au cœur du Campus permet de diversifier l'offre de logements et de favoriser la mixité sociale au sein de ce quartier. Ces derniers permettront notamment au personnel soignant des cliniques Tzanck et aux actifs de la Technopole Sophia Antipolis de se loger à proximité de leur lieu de travail.

Les bâtiments d'habitat seront organisés de manière à assurer un cadre de vie agréable aux futurs résidents, en limite avec un grand parc ouvert à la promenade.

### **3.5. Un développement qualitatif du quartier et un espace vert ouvert à la population**

L'une des priorités affichées par la Commune à travers cette opération concerne la maîtrise qualitative du développement du quartier et notamment de cet espace aujourd'hui peu dense.

Aussi l'objectif est de concevoir un projet qui s'insère dans le contexte existant et qui préserve une partie des écrans de verdure identifiés.

Le site opérationnel est actuellement pour sa grande majorité non artificialisé. Boisé en partie Est, la partie Ouest, bien qu'encadrée par des sujets arborés, comporte une large prairie.

Les boisements existants en partie Est seront préservés et mis en valeur. En effet, cette partie du terrain sera ouverte au public, des sentiers piétonniers et une boucle de course y seront aménagés dans le respect de la végétation existante. Plus de 2 hectares seront ainsi affectés par le porteur du projet comme parc de promenade ouvert au public, en limite immédiate des projets.



## **4. MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS QUI JUSTIFIENT LE CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION**

### **4.1. Les motifs liés au renforcement des équipements sportifs et au développement des activités notamment tournées vers la santé**

En terme d'activités économiques et d'équipements publics, notamment sportifs, la tendance est au développement des activités de service et les structures sportives publiques les plus proches ne présentent aucune piste d'athlétisme de plus 100 m. De plus, l'essentiel des équipements sportifs se trouvent en partie centrale et Sud du territoire.

Les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU de Mougins visent à développer les activités économiques et créer des équipements publics.

Un des objectifs de ce projet est de proposer une nouvelle offre en équipements sportifs en lien avec les professionnels de la santé et les structures médicales à destination de la population locale mais aussi de personnes « extérieures » : patients, sportifs ou entreprises.

Il est précisé que le quartier du Font de l'Orme accueille également un pôle santé important des Alpes-Maritimes constitué par le Groupe Arnault Tzanck, comprenant une clinique médicale, une clinique chirurgicale, une clinique de Soins de Suite et de Réadaptation, une résidence Retraite, un centre de consultations pluridisciplinaires, un centre de radiologie numérisée et de Sénologie et un Centre de Kinésithérapie et de Balnéothérapie.

La proximité du site avec, d'une part les équipements sportifs communaux et d'autre part le pôle santé des cliniques Arnault Tzanck répond en tout point à une logique de continuité d'espaces dédiés au sport, à la santé et à la recherche médicale. Des partenariats ont été passés entre ce groupe et le Campus Sport Santé.

Les programmes qui seront mis en place dans ce campus orienté vers le domaine du sport-santé pourront entrer dans le cadre des Activités Physiques et Sportives Adaptées (APSA) que les médecins sont en mesure de prescrire depuis la loi dite « sport sur ordonnance ». Des actions de prévention et de recherche liées aux pratiques sportives pourront en découler, cela induisant un développement et une diffusion des savoirs. Le projet pourra s'inscrire dans la démarche initiée par le ministère, mais actuellement en phase d'étude.

La réalisation d'une structure hôtelière et d'un établissement de restauration permettra également de créer des emplois non délocalisables sur le site et sont générateurs de nouvelles activités dans ce quartier.

## **4.2. Les motifs liés à la demande en logements**

### **4.2.1. Le contexte local**

Depuis ces dernières années, le nombre de demandes de logements recensées sur le territoire communal reste élevé et la demande croissante en logement est confrontée au coût important du foncier.

L'essentiel de l'habitat est constitué par des pavillons individuels.

De surcroît, le projet proposé à la commune répond à l'exigence d'un bâti moins consommateur d'espace qui permettra la réalisation de collectifs, dans une structuration urbanistique logique et respectueuse du paysage et de l'environnement.

La première orientation du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU de Mougins prévoit de satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat.

Néanmoins, le manque de logements locatifs sociaux est constaté sur le territoire communal.

Ce projet s'accompagne d'une offre diversifiée en logements, notamment à destination des actifs travaillant sur la commune et au cœur de la technopole de Sophia Antipolis. L'objectif recherché est ainsi d'apporter une réponse aux besoins de la population en rendant le parc de logements plus adapté et accessible aux actifs tout en favorisant la mixité sociale.

### **4.2.2. Les obligations liées à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain**

L'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation impose aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales à échéance 2025.

Aussi, les communes ne respectant pas les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par périodes triennales sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales destinées à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de ces logements.

La Commune de Mougins est donc soumise à l'obligation d'atteindre un taux de 25% de logements locatifs sociaux sur son territoire, d'autant qu'elle ne compte actuellement que 6,55% de logements locatifs sociaux sur son territoire, au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Compte tenu du déficit en logement social et de la faible diversité de l'offre privée en matière de logements, la commune souhaite que soit réalisé un projet mixte de logements associé à des activités et structures sportives et de santé. Un des objectifs de ce projet est de compléter l'offre en logements aidés, notamment à destination des actifs.

Ce sont ainsi environ 40 logements aidés pour actifs qui vont être créés sur le site, soit 35% du nombre de logements créés.



Ce projet va dans le sens de l'objectif de 25% de Logements Locatifs Sociaux fixé par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation à atteindre par la Commune de Mougins.

#### **4.3. Les motifs liés à la recherche d'une qualité de vie**

Le maintien et l'amélioration d'un cadre de vie de qualité souhaité par la Commune dès l'origine du projet se décline dans la définition de celui-ci sous plusieurs formes :

- **Une dimension environnementale**

Le type d'habitat retenu privilégie des formes urbaines moins consommatrices d'espaces afin de préserver des espaces naturels, en particulier au Sud et à l'Est du programme de logements. Une grande partie des espèces végétales présentes sera ainsi protégée et certains sujets remarquables bénéficieront d'une protection spécifique. De plus, ce futur parc privé sera dédié au sport et à la connaissance de l'environnement péri-urbain existant.

En matière énergétique, la conception architecturale vise à atteindre a minima la performance énergétique RT 2012 «-20 % ».

- **Une dimension paysagère**

Les aménagements paysagers envisagés participeront à la qualité de vie par :

- la création de « transparences visuelles ».
- le maintien ou le renforcement d'une ceinture boisée en limite des zones d'habitat individuel afin de préserver l'intimité des riverains et de limiter les vues depuis et vers les futures constructions. En effet, la végétation présente en bordure Sud du site sera préservée et cette partie Sud du site sera aménagée en espace vert et entretenue. Des plantations seront réalisées en partie Ouest, en bordure de l'allée des Ormes de manière à constituer un écran végétal entre cette dernière et le Campus. Cet espace végétalisé que constitue la pinède, pourra ainsi être mis en valeur au droit du rond-point du Font de l'Orme.
- la plantation des espaces communs participera à la qualité paysagère du site.

La qualité architecturale des bâtiments représente également un enjeu majeur du projet afin de garantir une bonne insertion du projet dans son environnement.

- **Une dimension sociale**

La création de différents espaces communs permettra d'organiser le site et de créer des espaces de respiration et lieux de vie et de détente. Ces différents espaces seront des lieux de rencontre pour les usagers et les habitants.

Par ailleurs, la proximité des transports collectifs est un atout en matière de qualité de vie et d'accessibilité. Compte tenu de la localisation du projet, le développement d'une offre en logements en partie Ouest de la technopole Sophia Antipolis sera un réel atout.

## **5. AUTRES PROCÉDURES LIÉES AU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION DE PROJET**

Ce chapitre mentionne les autres autorisations nécessaires pour réaliser l'opération, telles que demandées par l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement, ainsi que la réponse à la problématique de l'évaluation des incidences Natura 2000.

### **5.1. Au titre de la protection du patrimoine et des espaces naturels**

Le projet fera l'objet d'un passage devant la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans le cadre de la réduction d'une zone naturelle (N) inscrite au PLU.

L'avis de la CDPENAF, tout comme celui du comité, en charge de l'élaboration du SCOT'Ouest, seront joints au dossier d'enquête publique.

L'analyse des impacts du projet sur la biodiversité du site est en cours d'approfondissement. En effet, des investigations complémentaires seront réalisées au stade du dossier de permis de construire sur les groupes d'espèces suivants : les chiroptères, les amphibiens, l'entomofaune, l'avifaune. Des compléments seront également apportés sur l'analyse des habitats naturels présents et le fonctionnement de la zone humide.

Les impacts du projet ainsi caractérisés induiront la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées. Il est cependant précisé que des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement ont été intégrées au projet dès la phase de la déclaration de projet.

Les mesures de compensation, qui seront développées, bénéficieront aux espèces et fonctionnalités écologiques impactées dans un secteur proche du site de projet. Elles seront présentées dans le cadre des demandes de dérogation au titre de l'article L.411-2 du Code de l'Environnement, relative aux espèces protégées, qui seront soumises au Conseil National pour la Protection de la Nature (CNPN) au stade du permis de construire. Les mesures de compensation proposées dans le cadre de la destruction de zone humide seront présentées dans le dossier de dérogation pour la destruction d'espèces protégées mais aussi dans le Dossier Loi sur l'eau.

L'arrêté de dérogation concernant la destruction des espèces protégées (CNPN) figurera dans le dossier d'étude d'impact lui-même joint au permis de construire.

## **5.2. Police des Eaux / Risques Inondation**

- **Risques d'inondation**

Le bureau d'études spécialisé *Eau et Perspectives* a réalisé une étude hydrologique et hydraulique sur le site conduisant à certaines préconisations d'aménagement comme la réalisation d'un mur guide-eau le long du stade, la mise en place de seuils au droit des entrées sous-sols (parkings) des bâtiments d'habitation mais également la réflexion sur l'implantation des bâtiments et des voies par rapport aux vallons et aux berges de ces derniers.

Il est précisé qu'actuellement le secteur du Pigeonnier n'est pas référencé comme étant exposé aux aléas d'inondation dans le Porté à Connaissance relatif à l'inondation.

Le projet Campus Sport Santé sera soumis à la réglementation Loi sur l'Eau dont la nomenclature est spécifiée aux articles R. 214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Le dossier Loi sur l'eau sera déposé concomitamment avec le permis de construire.

- **Gestion de crise**

La prise en compte des aléas d'inondation repérés dans l'étude sera également renforcée dans son volet gestion de crise par la réalisation d'un plan d'organisation de mise en sûreté d'un établissement (POMSE), destiné à mettre en place une organisation interne à l'établissement en cas d'accident naturel majeur permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens présents dans l'établissement, jusqu'à la fin de l'alerte ou l'arrivée des secours.

## **5.3. Risques Mouvement de terrain**

Un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles relatifs aux mouvements de terrain a été prescrit le 27 juillet 2015. Il définit une zone d'aléa faible à moyen soumise à des mesures de prévention, phénomène d'effondrement (E), sur une partie du site du projet

Des études de sols ont été diligentées sur le terrain et la définition du projet, notamment dans son implantation s'est appuyée sur leurs conclusions. Le projet envisagé a ainsi tenu compte de l'aléa « mouvement de terrain ».

Il est précisé qu'une étude géologique et géotechnique complémentaire sera produite dans le cadre du permis de construire.

## **5.4. Défrichement**

Une demande d'autorisation de défrichement devra être déposée préalablement au dépôt du permis de construire.

### **5.5. Etude d'impact**

Le projet doit faire l'objet d'un examen au « cas par cas », en application de l'article R.122-3 du Code de l'Environnement, afin de savoir si ce dernier est soumis à étude d'impact. Ce dossier sera produit, si nécessaire, lors du dépôt du permis de construire.

### **5.6. Au titre de la protection des sites**

Le projet n'est concerné par aucun site ou monument naturels classé au titre de la protection des sites.

Néanmoins, le site du projet est inclus dans le périmètre du site inscrit *Bande côtière de Nice à Théoule*. A ce titre, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera consulté sur le projet en amont du dépôt de permis de construire et rendra son avis dans le cadre de l'instruction de celui-ci.

### **5.7. Evaluation des incidences Natura 2000**

Le projet est soumis à évaluation des incidences Natura 2000 dans le cadre du dossier loi sur l'eau, au titre de la liste nationale (article R. 414-19 du Code de l'Environnement).

En revanche, il n'est pas directement soumis à au titre de la liste locale (arrêté préfectoral du 3 mars 2015).

Le PLU mis en compatibilité est pour sa part soumis à évaluation environnementale.

### **5.8. Etude de sûreté et de sécurité publique**

Le projet étant un établissement recevant du public (ERP) de première catégorie, il devra faire l'objet d'une étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP), conformément au décret du 3 août 2007.



# ANNEXES

# SOMMAIRE

Lettre – Professeur Jeanick Brisswalter – Faculté des Sciences du Sport (STAPS)  
– Université Nice Sophia Antipolis – 15 mars 2016

Lettre – Professeur Martine Duclos – Service de Médecine du Sport – CHU G.  
Montpied) – Clermont-Ferrand – 15 mars 2016

Lettre – Malakoff médéric – AMA – 11 juillet 2016

Lettre – Cliniques Arnault Tzanck – 8 septembre 2016

Lettre – Docteur A. Fuch – Azur Sport Santé – 21 septembre 2016

Lettre de Monsieur S. Diagana à Monsieur P. Mariani – Fondation Sophia  
Antipolis – 15 décembre 2016

Lettre – Caisse d'épargne Côte d'Azur – 6 février 2017

Lettre – Fondation Sophia Antipolis – 16 février 2017

Lettre – UCPA – 21 mars 2017

Lettre – 3F Immobilière Méditerranée – 5 avril 2017

Lettre – France Thermes – 6 avril 2017

Lettre – Recrea – 18 avril 2017

Prof Jeanick Brisswalter

Doyen de la Faculté des Sciences du Sport (UFR STAPS)

Directeur adjoint du laboratoire Motricité Humaine Education Sport Santé ( LAMHESS : EA 6312)

Université de Nice Sophia Antipolis

Phone: 0033 631 792 717

[brisswalter@unice.fr](mailto:brisswalter@unice.fr)

Nice, le 15 mars 2016

A

M.Stéphane DIAGANA

307, chemin du Suveran

06140 VENCE

Cher Stéphane Diagana,

Le projet de Campus Sport Santé tel que vous le développez avec des échanges et des initiatives déjà nombreux avec l'Université et en particulier avec la Faculté des Sciences du Sport et son laboratoire de recherche s'inscrit pleinement dans les objectifs de formation et de recherche développés par la Faculté des Sciences du Sport à travers ses formations en Activité Physique Santé et en Entraînement Sportif, mais également à travers les travaux de recherche du laboratoire LAMHESS. Les objectifs poursuivis par le projet Campus Sport Santé trouvent également un écho pertinent dans le cadre de l'Université de Nice (UNS) partenaire de l'Université Côte d'Azur (UCA) et le projet IDEX avec son centre de référence « Santé Bien Etre Vieillessement.

Le projet de tel que j'ai eu l'occasion de le découvrir depuis de nombreuses années, dans le cadre des échanges de recherche que nous avons déjà initiés, l'accueil d'étudiants de la Faculté des Sciences du Sport , la participation à de nombreuses cellules de réflexion communes, est ainsi en phase avec le contexte universitaire local mais aussi national avec l'adoption fin 2015 de la nouvelle loi santé qui encadre et incite la prescription par les médecins, des activités physiques et sportives à vocation thérapeutique dans le cadre des affections de longue durée.

La réflexion menée sur la conception de programmes « Sport Santé » au sein de votre campus et avec l'Université est une étape indispensable à la mise en place de programmes d'activité physique de qualité en adéquation avec les connaissances scientifiques actuelles dans ce domaine. Il est à noter que certaines expériences menées comme l'étude As du Cœur dont vous êtes à l'initiative et à laquelle nous collaborons est l'exemple de la démarche à suivre afin de mieux comprendre les liens entre activité physique et pathologie.

Par ailleurs, votre souhait de développer un volant recherche sur le campus à travers l'Institut de Recherche Sport Santé permet là encore de souligner le fait que votre démarche cherche à chaque étape à valider les savoirs produits au travers d'un lien fort avec les connaissances scientifiques. Les thématiques de recherche avec deux champs d'application, celui de la santé et celui du sport de haut niveau pourra dans ce cadre trouver un appui scientifique dans le Laboratoire de la Faculté des Sciences du Sport ( LAMHESS) dont les thématiques de recherche recouvrent ces deux domaines.

Je vous confirme donc tout l'intérêt que nous portons à votre démarche et vous assure de notre soutien dans ce projet.

Bien cordialement

Professeur Jeanick Brisswalter

Le Doyen,

  
Jeanick **BRISSWALTER**





**Pr. Martine Duclos**

Unité de Nutrition Humaine, UMR 1019-INRA/Université d'Auvergne

Laboratoire de Nutrition Humaine, 58 rue Montalembert, 63009 Clermont-Ferrand

Service de Médecine du Sport, CHU G.Montpied, 63003 Clermont-Ferrand

M.Stéphane DIAGANA  
307, chemin du Suveran  
06140 VENCE

Clermont-Ferrand, le 15 mars 2016

Cher Stéphane Diagana,

Le projet de Campus Sport Santé tel que j'ai eu l'occasion de le découvrir depuis de nombreuses années, notamment dans le cadre du Comité Scientifique que vous aviez mis en place pour guider votre réflexion sur son volet sport santé, est aujourd'hui plus que jamais d'actualité. En effet, avec l'adoption fin 2015 de la nouvelle loi santé qui encadre et incite la prescription par les médecins, des activités physiques et sportives à vocation thérapeutique dans le cadre des affections de longue durée, il est indispensable de progresser dans le suivi et l'étude de ce type d'activité physique.

Les programmes sport santé mis en œuvre au sein du Campus Sport Santé, contribueront par le suivi des pratiques ou grâce aux études telles que l'étude As du Cœur dont vous êtes à l'initiative avec votre épouse Odile, à mieux comprendre les liens entre activité physique et pathologie, et de ce fait à mieux prescrire l'activité physique en fonction des maladies.

Les déterminants psycho-sociaux de la modification durable des comportements associés à un niveau d'activité physique insuffisant et à une sédentarité élevée constituent un objet d'étude essentiel, comme le sont également les enjeux médico-économiques de ce que l'on appelle couramment « le sport sur ordonnance ».

L'efficacité des activités physiques et sportives à vocation thérapeutiques n'est plus à démontrer, tant les preuves scientifiques sont fortes. En revanche, il est essentiel de démontrer l'intérêt médico-économique de la prise en charge de celles-ci, afin de ne pas créer une inégalité financière et sociale d'accès à ce nouveau soin.

Vous avez prévu en marge des activités commerciales du Campus Sport Santé, de consacrer une activité identifiée à la recherche sur ces sujets d'intérêt général, notamment dans le cadre de la création du premier Institut de Recherche Sport Santé.

Je vous confirme tout l'intérêt que je porte à votre démarche et ne doute pas que vous saurez réunir autour de ce projet les nombreux partenaires qui souhaitent participer au développement du sport santé.

Je vous prie cher Stéphane Diagana, de croire en l'expression de mes cordiales salutations.

Conseillère Scientifique pour le Ministère  
des Sports au sein du Pôle Ressource National Sport  
Santé Bien-Être (PRN2SBE)

Professeur Martine Duclos





malakoff médéric

Stéphane Diagana  
Président de D2S  
307 Chemin du Suveran  
06 140 VENCE

Paris, le 11 juillet 2016

Cher Stéphane,

Je tiens à vous faire part de l'intérêt que revêt le projet de Campus Sport Santé que vous portez avec votre épouse Odile.

Son implantation au cœur de Sophia-Antipolis, technopole et bassin d'emploi comptant plus de 30 000 salariés, constitue une réelle opportunité pour Malakoff Médéric, acteur majeur de la protection sociale d'entreprise. En effet, l'Institut de Recherche Sport Santé (IRSS, association loi 1901 ou fond de dotation) que vous souhaitez installer sur le Campus Sport Santé, pourrait permettre notamment d'étudier dans le cadre de programmes de recherche, les liens entre le niveau d'activité et de condition physique des salariés et leur santé au travail.

La sédentarité et l'inactivité physique ont fait l'objet de nombreuses études médicales. Nombre d'entre elles ont pu mettre en évidence les liens entre activité physique, stress perçu et anxiété. Cependant, peu d'études ont été menées pour comprendre l'impact médico-économique de la sédentarité et de l'inactivité physique, particulièrement pour l'entreprise.

MMIS (Malakoff Médéric Innovation Santé), association loi 1901, a pour mission d'initier, de participer ou de contribuer, seule ou en partenariat, directement ou indirectement, à la conception ou à la mise en oeuvre de recherches, d'actions ou d'expérimentations innovantes dans le domaine de la santé et du bien-être ainsi que dans le domaine social.

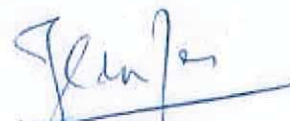
MMIS s'est ainsi associé au CNAM (Conservatoire National des Arts et Métiers) pour créer au sein de la Fondation CNAM, la Chaire Entreprise et Santé. Cette chaire pourrait être un partenaire privilégié de l'IRSS et des entreprises de Sophia Antipolis pour étudier les liens entre le niveau d'activité physique des salariés et la qualité de vie au travail.

Nous avons eu le plaisir de soutenir financièrement depuis plusieurs années le projet As du Cœur, porté par Diagana Sport Santé. Cette étude scientifique portant sur la remise à l'activité physique de personnes souffrant de pathologies cardiovasculaires et sur son impact médico-économique, dont les résultats seront prochainement publiés, est essentielle aux enjeux de santé publique actuels.



Je vous confirme bien volontiers que dans la continuité de ce soutien, Malakoff Médéric entend être un partenaire privilégié des activités de recherche d'intérêt général que vous entendez développer sur le Campus Sport Santé.

Je reste à votre disposition et vous prie, cher Stéphane, de croire en l'expression de mes sincères salutations.



Hugues du Jeu  
Directeur Général Délégué

## CLINIQUES ARNAULT TZANCK

ESPERANCE – PLEIN CIEL – SAINT BASILE

Mougins, le 8 Septembre 2016

Monsieur Stéphane DIAGANA  
307, Chemin du Suveran  
06140 - VENCE

Cher Monsieur,

Dans le cadre de votre projet de recherche sur les bienfaits d'une activité sportive à l'issue d'un séjour de réadaptation cardiovasculaire, vous nous avez donné l'opportunité de proposer à nos patients de participer à vos travaux.

Les résultats de cette expérimentation ont renforcé, s'il en était besoin, notre conviction des bénéfices liés à ce type de prise en charge.

En effet, les Etablissements Arnault Tzanck œuvrent depuis leur création à assurer une prise en charge des patients à tous les stades de leur parcours médical et tout particulièrement dans le registre de la Cardiologie.

C'est pourquoi nous voyons dans votre projet de Campus « Sport Santé » le moyen de susciter auprès des patients atteints plus généralement de pathologies chroniques, une prise de conscience des bienfaits, sur un plan thérapeutique, d'une activité physique et sportive régulière.

Votre installation à proximité des Cliniques Arnault Tzanck de Mougins sera pour nous l'occasion d'accentuer le partenariat déjà initié avec « Diagana Sport Santé » dans le cadre du programme « As du Cœur », auquel nous participons activement et dont nous avons pu constater tous les effets bénéfiques pour nos patients.

L'Agence Régionale de Santé PACA nous invite également à poursuivre ces démarches de développement d'une activité physique et sportive, sachant qu'elles ont fait leur preuve sur un plan médico-économique et qu'elles constituent un enjeu de santé publique.

Nous souhaitons donc par la présente vous confirmer l'engagement de nos Etablissements à vos côtés pour créer la synergie nécessaire à la concrétisation du CAMPUS « Sport-Santé » qui vous est cher et qui est, à notre sens, d'un intérêt majeur pour la collectivité.

Vous pouvez être assuré de notre soutien et de notre collaboration dans la réalisation de ce projet et je tenais, par la présente, vous le confirmer.

Nous vous prions de croire, Cher Monsieur, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Eric LEROY  
Directeur



Dr. Alain FUCH  
Président d'Azur Sport Santé  
Médecin Conseil Chef de Service  
RSI Côte d'Azur

DIAGANA SPORT SANTÉ  
M.Stéphane DIAGANA  
Président

Nice le 21 septembre 2016

Cher Stéphane,

Cela fait maintenant plus de deux ans qu'en tant que Médecin conseil chef de service du RSI Côte d'Azur, je collabore activement avec vous et votre épouse Odile, au programme de recherche As du Cœur, dont Diagana Sport Santé est à l'initiative.

Convaincu comme vous des bienfaits démontrés de la pratique d'une activité physique régulière dans la prise en charge de nombreuses maladies chroniques, et de l'intérêt de l'étude As du Cœur, nous avons ensemble mobilisé le RSI au niveau national. Le RSI est ainsi devenu partenaire de cette étude scientifique interventionnelle portant sur les affilié(e)s azuréen(ne)s de notre régime d'assurance maladie souffrant de maladies coronariennes et d'insuffisance cardiaque.

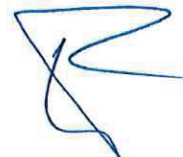
L'analyse du volet psycho-social de l'étude est bien avancée et en tant qu'assureur, nous attendons avec impatience celle traitant de l'impact médico-économique des programmes As du Cœur.

Dans la continuité de notre collaboration, qui a été vivement soutenue et accompagnée par de nombreuses institutions de santé et de recherche, par des médecins, par des partenaires privés et par l'Agence Régionale de Santé PACA, cette dernière a encouragé les acteurs du projet As du Cœur à mettre en place un centre de ressource associatif dédié au sport santé pour PACA Est. Nous avons œuvré ensemble pour cela et Azur Sport Santé, association loi 1901, est née.

En étant le premier Président, je peux vous assurer de tout l'intérêt que je vois à ce que le Campus Sport Santé que vous envisagez de créer à Mougins puisse servir de plateforme d'accueil d'Azur Sport Santé. Cet outil de qualité et la volonté qui vous anime de développer sur ce site, dans un cadre partenarial ouvert, des projets de recherche et de promotion portant sur les liens entre l'activité physique et la santé permettraient à notre association de bénéficier d'un environnement idéal.

Je vous souhaite, cher Stéphane, à vous et à votre épouse, de réussir dans la mise en œuvre de ce projet, et vous prie d'agréer mes salutations les meilleures.

Dr Alain FUCH







307, ch. du Suveran  
06 140 VENCE  
stephane.diagana@diaganasportsante.com

FONDATION SOPHIA ANTIPOLIS  
Monsieur Philippe MARIANI  
Responsable Stratégie et Développement  
Place Sophie Laffitte  
06 560 VALBONNE

Vence, le 15 décembre 2016

Monsieur Mariani,

Suite à nos échanges, lors de notre réunion dans les locaux de la Fondation Sophia Antipolis (FSA) le 22 novembre 2016, je vous confirme que je souhaiterais que la FSA étudie la possibilité d'abriter la Fondation du Campus Sport Santé que j'ai l'intention de créer prochainement avec des partenaires.

Comme je vous l'ai dit, le projet de Campus Sport Santé que je porte avec mon épouse Odile Diagana, vise à déployer (sur un terrain sis sur la commune de Mougins dans le périmètre de Sophia Antipolis) un centre sportif destiné :

- à accueillir des pratiques sportives d'entraînement amateur de triathlon, de cyclisme et de course à pied,
- mais aussi à accueillir des pratiques d'activités physiques et sportives adaptées à la prévention et à la prise en charge thérapeutique de maladies chroniques.

Ces programmes, conçus par des professionnels de la médecine et des professionnels des activités physiques et sportives, à destination d'un public local, national et international, se déclineront sous la forme d'abonnements ou de séjours.

Le Campus Sport Santé comprendra des équipements sportifs (piscine de 50m, piste d'athlétisme de 400m, salles de cardio-training et de musculation ...), une résidence de tourisme, un restaurant, des espaces de détente, de bien-être et de récupération, une plateforme d'évaluation des aptitudes physiques, des locaux administratifs et un auditorium.

En marge de ce projet, mais ancré dans celui-ci, nous souhaitons développer des activités de recherche d'intérêt général sur deux axes principaux d'étude du sport santé :

- l'axe médico-économique visant à étudier l'impact sur les dépenses sociales et sanitaires de la remise à l'activité physique de personnes souffrant de maladies chroniques,
- l'axe psycho-social visant à étudier les meilleures stratégies de remise à l'activité physique durable et régulière de ces mêmes populations.

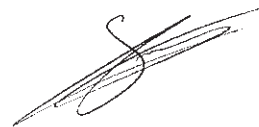
Dans ce cadre et en amont du Campus Sport Santé, Diagana Sport Santé (SAS) en partenariat avec le RSI Côte d'Azur, l'Agence Régional de Santé PACA, l'Université de Nice Sophia Antipolis et son laboratoire STAPS (LAMHESS), le CHU de Nice (Département de Santé Publique) et d'autres acteurs et professionnels de santé, a déjà initié le programme de recherche As du Cœur portant sur les maladies coronariennes.

Ce programme a servi de support de thèse pour une étudiante de STAPS de Nice sur son volet psycho-social, qui fera également l'objet de publications scientifiques. Des publications scientifiques concerneront également le volet médico-économique courant 2017.

Afin de poursuivre et de développer ces travaux de recherche dans la perspective de création du Campus Sport Santé, un véhicule OSBL (Organisme Sans But Lucratif) nous paraît des plus appropriés et c'est pour cette raison que je me suis rapproché de vous.

Le fond de dotation ou l'association sont également à l'étude pour porter ces activités d'intérêt général, mais nous souhaitons pouvoir prendre notre décision une fois que les possibilités concernant la fondation abritée auront été étudiées.

Je vous remercie donc de bien vouloir soumettre cette demande d'information préalable au CA de la Fondation Sophia Antipolis, dès qu'il pourra se réunir, et vous prie Monsieur Mariani, de croire en l'expression de mes cordiales salutations.



Stéphane Diagana  
Président



**CAISSE D'ÉPARGNE**  
CÔTE D'AZUR

L'Arénas  
455, Promenade des Anglais  
B.P. 3297 – 06205 Nice Cedex 3  
Téléphone : 04.93.18.40.00.  
Télécopie : 04.93.18.40.40. Télex : 970910 F  
Web : [www.caisse-epargne.fr](http://www.caisse-epargne.fr)

Nice, le 06 février 2017

DIAGANA SPORT SANTE  
A l'attention de M. Stéphane DIAGANA

307 Chemin du Suveran  
06140 VENCE

*Objet : Lettre d'intérêt de la Caisse d'Épargne Côte d'Azur pour une intervention en tant qu'investisseur dans le projet de Campus sportif porté par la société Diagana Sport Santé.*

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité la Caisse d'Épargne Côte d'Azur pour une intervention en tant qu'investisseur dans le projet de Resort Sportif / Club Sport Santé que vous souhaitez réaliser sur la commune de Mougins.

La nature de ce projet s'intègre pleinement dans les opérations que la Caisse d'Épargne Côte d'Azur est susceptible d'accompagner en vue de favoriser le développement et l'attractivité touristique des territoires.

Je vous remercie pour l'ensemble de la documentation technique d'ores et déjà reçue via les équipes de Grant Thornton qui nous a permis d'appréhender la pertinence de votre projet.

Comme suite à votre rencontre avec mes équipes, je vous confirme l'intérêt de la Caisse d'Épargne Côte d'Azur pour ce projet et notre capacité à contribuer à son financement par une intervention en tant qu'actionnaire minoritaire au capital d'une société de portage des murs du campus, confiée en exploitation à un opérateur privé confirmé, participant à la définition, à la réalisation, au lancement et au développement, assumant le risque commercial et s'engageant sur la durée au versement de loyers à partir desquels seront structurés les financements.

Dès que cet opérateur exploitant sera identifié ou constitué, la Caisse d'Épargne Côte d'Azur engagera les études et les diligences permettant de valider les hypothèses du plan d'affaires présentées ainsi que le bilan financier de l'opération immobilière et la qualité technique du bâtiment.

Ces éléments alimenteront le dossier qui sera présenté à l'instance de décision de la Caisse d'Épargne Côte d'Azur appelée à se prononcer sur l'engagement de notre établissement.

Dans cette perspective, je vous invite à poursuivre vos contacts avec M. Thierry VIAL à la direction financière de la Caisse d'Épargne Côte d'Azur, pour échanger sur les partenariats opérationnels et financiers à nouer en vue de la formalisation du projet, d'initier toutes les réflexions nécessaires pour organiser le montage juridique, technique et financier de votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Jacques Olivier HURBAL  
Membre du Directoire en charge du Pôle Banque  
des Décideurs en Région

L'Arénas  
455, Promenade des Anglais  
B.P. 3297 – 06205 Nice Cedex 3

Caisse d'Épargne et de Prévoyance Côte d'Azur - Société Anonyme Coopérative à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance régie par les articles L.512-85 et suivants du Code monétaire et financier – Capital social de 395.033.520 euros – 455 promenade des Anglais, 06200 NICE – 384 402 871 R.C.S. NICE – Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 002 199. Titulaire de la carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce, sans perception d'effets ou valeurs, n° 10480 délivrée par la Préfecture des Alpes-Maritimes, garantie par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 128 rue de la Boétie 75378 Paris Cedex 08.





# FONDATION SOPHIA ANTIPOLIS

Reconnue d'utilité publique

A l'attention de M. Stéphane DIAGANA  
*Directeur général Campus Diagana Sport Santé*

*Sophia Antipolis, le 16 février 2017*

PhM-CC-20170216

**Monsieur le Directeur Général,**

Dans le cadre des statuts de la Fondation Sophia Antipolis, j'ai le plaisir de vous confirmer que nous pourrions héberger au sein de la Fondation votre initiative *Campus Diagana Sport Santé* qui porte le projet *Azur Sport*, sous la forme d'une fondation hébergée.

Je vous remercie par avance de bien vouloir vous rapprocher de mes services afin d'avancer dans la réalisation de cette action.

Dans cette attente, recevez, **Monsieur le Directeur Général**, mes sincères salutations.

**Pierre Laffitte,**  
Président

  
**FONDATION SOPHIA ANTIPOLIS**  
Reconnue d'utilité publique par décret du 29/3/84  
B.P. 217 - Place Sophie-Laffitte  
06904 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX  
Tél. 04 92 96 78 00 Fax 04 93 65 44 01  
SIRET 341 243 913 00017 NAF 913 E

**Lettre d'intention UCPA**

A l'attention de Stéphane Diagana  
307 chemin du Suveran  
06140 - Vence

Paris, le 21 mars 2017

**Objet :** Lettre de soutien portant sur le Projet "Campus Diagana Sport-Santé", situé à Mougins (06)

Je soussigné Matthieu Briol, en ma qualité de Directeur du Développement de l'UCPA, déclare que l'UCPA s'engage à accompagner Stéphane Diagana et son Projet "Campus Diagana Sport-Santé" situé sur la commune de Mougins, dans les Alpes-Maritimes (France).


Préalablement à l'émission de cette lettre, nous avons pris connaissance du Projet, sur la base des échanges que nous avons eus avec Stéphane Diagana et ses partenaires.

Dans le prolongement de nos relations d'affaires existantes, nous tenons à souligner l'intérêt que nous portons à ce projet que nous souhaitons accompagner, et notamment concernant les aspects suivants :

- Accompagner le projet sur la réflexion relative au modèle d'exploitation et à la gestion du complexe sportif ; en apportant notre expertise d'exploitant, d'animateur d'équipements sports et loisirs et de prestataire de services ;
- Accompagner le projet sur la réflexion relative au montage juridico-financier permettant de mettre en œuvre le modèle d'exploitation évoqué ci-avant.

Fait à Paris, le 21 mars 2017.

**Matthieu Briol**  
**Directeur du Développement**





**Immobilière Méditerranée**

**Siège administratif**

141/145, avenue du Prado  
Bâtiment B  
13008 Marseille

N/Réf. : IMED - JPS / EL  
Affaire suivie par Elodie Luchini  
Directrice de la Maîtrise d'Ouvrage  
Tél. : 04 13 25 19 12 / 06 66 04 35 37  
Courriel : elodie.luchini@groupe3f.fr

**Monsieur Fabrice GARCIN**  
**Directeur Général Adjoint**

**MI-PROM**  
67 quai Charles de Gaulle  
69006 LYON

**Objet : MOUGINS - avenue du Général de Gaulle**  
**Acquisition d'un programme locatif aidé en VEFA**

Marseille, le 5 avril 2017

Monsieur le Directeur Général Adjoint,

Vous avez consulté Immobilière Méditerranée pour l'acquisition d'un programme de logements locatifs aidés dans le cadre du projet immobilier que votre société MIPROM projette de réaliser sur le Domaine du Pigeonnier, avenue du Général de Gaulle à Mougins (06).

Je vous confirme l'intérêt d'Immobilière Méditerranée pour l'acquisition en VEFA de la partie de logements sociaux du futur programme immobilier, représentant 35% du programme de logements soit environ 40 à 42 logements sociaux.

Mes équipes sont à votre disposition pour étudier les modalités de cette acquisition.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général Adjoint, à l'expression de ma considération distinguée.

**Le Directeur Général**

**Jean-Pierre SAUTAREL**





*Investissons dans le capital santé*

Diagana Sport Santé (D2S)  
307 Chemin de Suveran  
06 140 VENCE

A l'attention de Monsieur Stéphane Diagana

Paris le 6 avril 2017,

**Objet :** Lettre d'intérêt pour une intervention en tant qu'exploitant du projet de Campus Sport Santé portée par D2S  
**Ref :** SSE/2017/RDSS

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité le Groupe France Thermes, afin de vous accompagner sur la mise en œuvre opérationnelle de votre projet de Resort Sport Santé que vous souhaitez réaliser sur la commune de Mougins (06). Nous vous remercions de votre confiance.

Au travers de nos échanges et de la documentation technique et financière préliminaire transmise par vous-même ou votre conseil Grant Thornton nous avons apprécié la pertinence du projet et le sérieux de sa conception.

La nature des activités envisagées pour ce resort Sport-Santé correspond au savoir-faire de définition, de lancement, de développement et d'exploitation de resorts santé & tourisme, cœur de l'expertise du Groupe France Thermes.

Nous vous confirmons notre intérêt à être votre futur partenaire exploitant de cet ensemble et d'en assurer, à vos côtés, le développement et sa performance économique.

Nous restons à votre écoute pour bâtir avec vous un plan d'affaires détaillé, reprenant les diverses activités envisagées et leur montée en puissance nous permettant de valider précisément la future rentabilité d'exploitation.

Vous renouvelant notre soutien et notre totale implication pour faire aboutir ce projet novateur.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'expression de nos sincères salutations.

Sylvain SERAFINI  
Président



recrea.fr

Diagana Sport Santé (D2S)  
307 Chemin de Suveran  
06140 VENCE

A l'attention de Stéphane Diagana

Caen le 18 avril 2017

*Objet : lettre d'intérêt pour participer au projet d'exploitation du Campus Sport Santé (D2S)  
Réf : GS/DM/38*

Monsieur le Président,

Nous faisons suite à nos discussions communes tripartites (D2S, France Thermes et récréa). Nous vous remercions de la qualité des échanges.

La nature des activités envisagées pour cet équipement correspond au savoir-faire de lancement et d'exploitation d'équipement sport-santé /sport-loisirs du groupe récréa.

Nous vous confirmons notre intérêt à être votre partenaire exploitant de cet ensemble et d'en assurer, à vos côtés, le développement et sa performance économique.

Nous restons à votre écoute pour bâtir avec vous et France Thermes un plan d'affaires, reprenant les diverses activités envisagées avec leur positionnement.

Vous renouvelant notre soutien et notre implication pour faire aboutir ce projet pertinent et innovant.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'expression de nos sincères salutations.

*Tres cordialement*  
Gilles-Sergent  
Président

recrea.fr