

COMMUNE DE VILLENEUVE LOUBET

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**Concernant le projet de REAMENAGEMENT DU PORT
MARINA BAIE DES ANGES**

Enquête Publique conduite du 22 avril au 25 mai 2022

Procès-Verbal de synthèse

Préambule

L'enquête publique en objet s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisantes avec un excellent accueil du Service de l'urbanisme.

Pendant toute la durée de l'enquête publique un registre a été mis à la disposition du public au Service de l'urbanisme, 2 Avenue des Rives à Villeneuve-Loubet, du lundi au vendredi de 8 h30 à 12h et de 13h30 à 17h, aux conditions habituelles d'ouverture au public, ceci sur prise de rendez-vous.

Les observations du public pouvaient être consignées sur le registre d'enquête, ou être adressées par courrier à Madame le commissaire enquêteur DPMEC PORT MARINA – Hôtel de Ville –06 270 VILLENEUVE LOUBET. Elles pouvaient également m'être adressées par courriel à urbanisme@villeneuveloubet.fr

Je me suis tenue à disposition du public pour recevoir ses observations, au service urbanisme et sur prise de rendez-vous les vendredi 22 et mercredi 27 avril puis les mercredi 11 et 25 mai 2022 de 9h à 12h et de 14 à 17h.

Comme souvent, les requérants se sont manifestés surtout en seconde phase d'enquête. Le public est resté courtois malgré, en dominante, une certaine tension liée à un sentiment de défiance par rapport au projet et aux décideurs.

Les observations

97 observations ont été enregistrées, dont des dires arrivés par voie postale ou déposés ainsi que des courriels annexés à ce document. Quelques requérants sont intervenus en plusieurs temps (visite puis dire; plusieurs courriels, etc)

Mais à ce nombre s'ajoute celui des signataires des pétitions (113 signataires pour Commodore et Baronnet) et celui des entités représentées par leur porte parole: Conseil syndical de l'Amiral (8 personnes) Associations comme ADICA (ex « ASDEFMAR » pour l'Amiral avec 55 sociétaires) ou ADAMA BEACH (quelque 100 sociétaires)

Seuls deux avis sont tout à fait favorables et un avis très favorable avec quelques précautions. Il faut prendre acte d'une forte opposition à l'état du projet présenté à l'enquête publique.

C'est en effet, et très majoritairement dans les 220 oppositions (pétition comprise), non pas le principe de Coeur Marina qui est contesté mais les changements de

dernière heure découverts dans le Dossier d'enquête publique qui viennent de changer. Sinon la demande est de conserver hauteur et emprise du bâti actuel.

Seuls quelques requérants rejettent le principe du projet. Soit parce-qu'ils voient dans tous ses aspects (parking, attractivité, activités « aqualudiques », etc) une menace pour leur tranquillité, soit qu'ils mettent en cause le principe d'une composante jugée malvenue ou surdimensionnée, à savoir l'hôtel 4 étoiles sur un site municipal et/ou en site portuaire.

Une première analyse des observations met en évidence quelques thèmes récurrents: globalement et sans préjuger de leur importance dans le rapport d'enquête on note les occurrences suivantes :

Contestation HAUTEUR > 271 dont pétition
Contestation EMPRISE > 143 dont pétition
Contestation VUE >140 dont ADAMA
Contestation VALEUR > 15
Contestation NUISANCES dont AQUALUDIQUES > 136 dont ADAMA
Contestation CHEMIN piéton cyclistes devant l'Amiral > 70
« LAGON » trop petit > 200 dont ADAMA + ADICA
ACCÈS DES MARINIENS (ou du public) au « LAGON » > 189 dont ADAMA
ARBRES menacés > 130
Question du PARKING et du stationnement > 140
Contestation globale des changements brusques du projet > 220 dont pétition

1 — La Hauteur du bâti

Contestée quasi systématiquement par particuliers et associations de résidents qui se sont exprimés (271) aux motifs ci-après

- > Préjudices : plus de vue ou vue amputée, dépréciation de leur bien immobilier.
- > Hauteur non conforme aux dernières informations (engagements ?) sur le projet (les 11 mètres NGF du PLU ne devaient pas évoluer)
- > Le préjudice est aggravé pour certains logements: parce-ce- qu'ils sont trop proches ou que les 2,5 m de hauteur supplémentaires autorisés par le PLU vont se traduire sur une partie du nouveau bâti par quelque 5 mètres de plus (là où la hauteur de Biovimer n'atteignait pas les 11 m)

2 — L'implantation du bâti et son emprise au sol

L'absence de données concrètes sur l'implantation et l'emprise du bâtiment comparé à celui de Biovimer est source de désaccords :

- > Les Mariniens peu ou pas impactés par la hauteur prévue craignent un préjudice supplémentaire ou nouveau lié au volume du nouveau bâti.
- > Ce point inquiète tout particulièrement des requérants de l'Amiral (particuliers, ADICA, Conseil syndical) compte tenu des effets cumulatifs hauteur, volume, et proximité de certains logements.

Des plans dont on ne connaît pas l'origine sont produits par les requérants.

Questions sur les deux points ci-dessus

> Biovimer atteignait-il les 11 mètres NGF prévus au PLU actuel et existait-il des différences de niveau d'une partie du bâti à l'autre ?

> Le secteur que la commune souhaite passer en UPm correspond à l'emplacement de Biovimer et son environnement très immédiat (le lagon est à l'extérieur). En théorie, un projet bien plus important que Biovimer pourrait donc occuper la quasi totalité de cette zone UPm et s'élever jusqu'à 13,5 m pour la moitié de son emprise : le Dossier d'enquête publique parle bien de
Est-il envisageable de limiter cette possibilité d'arriver à 50% d'une emprise en l'assortissant d'une surface limitative?

Ceci d'autant que les 50% qui inquiètent les riverains ne semblent pas atteints dans le projet présenté et que l'organisation des volumes autour de la capitainerie peut bouger

> L'implantation précise de la future construction avec ses limites sont-elles arrêtées ?

> Quelle est l'importance de l'emprise au sol « d'environ 5 754 m² » prévue dans le Dossier d'enquête publique par rapport à celle de Biovimer ?

> Les images qui simulent l'impact visuel à partir de l'un ou l'autre habitation des Marinas (images prises par drones) ont-elles pris en compte la nouvelle hauteur prévue au PLU ? En effet la capitainerie ne semble pas présente.

Sur le même principe est-il possible d'établir une comparaison prenant en compte l'emprise la plus précise possible et donc l'impact réel des données volume / hauteur/ implantation?

cf Observation C 97 (images)

3 — Les nuisances à venir

Parmi les requérants c'est, sans surprise, l'Amiral qui manifeste le plus de désaccords avec de nombreux points du dossier ou d'informations trouvées ailleurs. Ils craignent notamment les nuisances (bruit, incivilités) induites

> par une éventuelle continuité de promenade piéton / vélo passant à l'Est le long de leur immeuble

> par la proximité du ou des bassins remplaçant l'ex Lagon : sur certains visuels ils sont repoussés loin du futur bâti, en limite du site Coeur Marina mais au plus près de l'Amiral. Les résidents redoutent aussi d'être encore plus proches qu'auparavant du ou des bassins si le volume du bâtiment conduit à repousser l'espace des bassins vers l'amiral afin de mieux rentabiliser l'espace devant le bâtiment.

> Le terme « Aqua-ludique » connoté parc nautique type « Aqualand » fait notamment redouter un surcroît de bruit.

Question

> Quel est le statut précis de cette voie qui longe l'Amiral côté mer, statut auquel la municipalité aurait promis de ne pas toucher ?

> La continuité du cheminement doux piéton / vélo évoquée dans la notice de présentation passe-t-elle par cette voie ?

4 — Le « Lagon » : manque d'espace pour les bassins / accès des Mariniens

Si le ou les bassins sont trop petits et/ou environnés d'un espace contraint les Mariniens craignent de ne plus pouvoir y accéder.

Au fil des croquis, images, etc qu'ils ont consulté les Mariniens sont très inquiets du devenir des plans d'eau qu'ils ont connus (un tout dernier document graphique montre un petit rectangle, qui n'est peut-être qu'un repère de travail, mais correspond à un bassin)

Les volumes du projet risquent selon eux de consommer l'espace confortable de l'ancienne installation avec ses bassins généreux et ses ombrages.

Ce point rejoint l'inquiétude des résidents de l'Amiral imaginant une piscine contre la clôture du site, au plus près de leur terrasse.

Quelque 200 Mariniens sont donc très attentifs à l'évolution du dossier et s'inquiètent notamment de voir cette ouverture au public indiquée dans le PLU.

A noter la contradiction entre le désir de tranquillité (résidents de l'Amiral) et le désir de Lagon. Mais cette contradiction a dû sans doute produire ses effets lorsque les espaces du Lagon fonctionnaient encore.

Question

A propos de l'accès au Lagon pour les Mariniens, quelles données seraient communicables aux requérants malgré les incertitudes sur la configuration du projet d'ensemble ?

5 — Les Arbres

Quelque 130 requérants s'en inquiètent sur la base d'informations diverses. Crainte de voir disparaître

> le rideau vert qui dissimulait BIOMER et dissimulerait plus ou moins Coeur Marina (cf photos / drone)

> le rideau vert pour isoler quelque peu la piscine

> L'ombrage dans l'enceinte du Lagon qui serait remplacée par du béton

> des arbres rares (essences protégées)

> un des charmes du site, etc

Et aussi : crainte de les voir disparaître pour permettre un maximum d'emprise au sol à un hôtel 4 étoiles

Question

Sur ce sujet, quelles informations seraient communicables aux requérants malgré les incertitudes sur la configuration du projet d'ensemble ?

6 — Le Parking et le stationnement

La question du parking du site suscite des réactions très contradictoires favorables ou pas à ce parking: bien mais insuffisant...; c'est trop car on est passé aux déplacements doux...; ne servira que pour l'hotel...; on va attirer des voitures en plus...; bouchons à prévoir car on n'aura pas assez de stationnement...;

ne répond pas aux besoins des plaisanciers qui partent en mer et veulent du stationnement longue durée; etc

Question

Sur ce sujet, et hors infos du Dossier d'enquête publique a-t-on des données quant aux possibilités de stationnement complémentaires à celles de Coeur Marina ?

Plusieurs aspects ne relèvent pas strictement de l'objet de l'enquête publique. Compte tenu du contexte il m'a paru opportun autant que faire se peut d'y apporter des réponses

Nice le mercredi 1 juin 2022 Le commissaire enquêteur

Odile Bouteiller

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Odile Bouteiller', written in a cursive style.

REPONSES DE LA COMMUNE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

I. Hauteur du bâti et emprise au sol

La finalité première de cette procédure de déclaration de projet, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, issu de la loi du 1^{er} août 2003, est la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme pour permettre "*aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération*".

Le projet Cœur Marina s'inscrit pleinement dans le cadre de la délégation de service public conclu par la Ville avec la société MARIBAY portant sur le réaménagement et l'exploitation du port de plaisance de Marina Baie des Anges

Ce projet consiste à permettre une revitalisation du Domaine Public communal portuaire.

Ce dernier est constitué, en particulier par la parcelle AT 13 qui accueille un espace actuellement occupé par un bâtiment et une piscine obsolètes, partiellement abandonnés et squattés.

Cet espace nécessite une évolution mineure du document d'urbanisme, afin de permettre une remise aux normes et une adaptation aux nouvelles pratiques de la plaisance.

Il s'agit de donner au port de Marina Baie des Anges les moyens de disposer d'un site proposant des services de qualité à ses usagers, en particulier aux plaisanciers.

L'objectif visé avec le nouveau bâtiment est d'apporter une nouvelle dynamique au port, déclinée sous diverses offres complémentaires les unes des autres, liées à la fréquentation portuaire et balnéaire.

La question de l'emprise au sol et de la hauteur du futur bâtiment n'a pas de réelle connexion avec l'intérêt général de ce projet, mais fait l'objet d'un certain nombre d'observations relevées dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique.

- **Sur la hauteur modifiée**

Le parti retenu sur la hauteur maximale autorisée est de passer de 11 m NGF à 13.50 NGF maximum, sur seulement 50% maximum du bâtiment, en particulier pour permettre la réalisation d'une capitainerie à vision 180° sur l'entrée du port, c'est-à-dire la mise en œuvre d'une mission de service public directement liée aux activités portuaires.

Cette capitainerie vient s'intégrer harmonieusement dans le bâti qui accueillera des services annexes et complémentaires, développant l'offre touristique, économique et environnementale, sans ressembler à une « tour de contrôle », en permettant la réalisation d'un espace paysager accessible au public et en offrant un belvédère sur la mer.

L'actuel bâtiment BIOVIMER atteint, par endroit, une hauteur de 10.21 NGF de manière disgracieuse par des édicules techniques non intégrés et disséminés sur la totalité de la toiture, correspondant au futur plancher bas du dernier niveau partiel du futur bâtiment.

Des simulations par drones depuis les différents bâtiments jouxtant le site ont été incluses au dossier de Déclaration de projet pour aider à visualiser une insertion dans le paysage de manière la plus réaliste possible et aider à la projection.

- **Sur l'emprise du futur bâtiment**

L'emprise au sol du futur bâtiment est estimée, ainsi qu'il ressort du dossier d'enquête publique, à environ 5 754 m², à parfaire ou à diminuer en fonction de l'organisation spatiale des différents espaces à créer.

Ce point ne sera définitivement arrêté qu'après avoir connaissance des exigences de tous les exploitants des différents espaces composant le bâtiment concernant leurs besoins d'organisation interne des espaces alloués.

Ces informations figureront au stade des demandes d'autorisation.

Le règlement du PLU ne règlemente pas, et le dossier de Déclaration de projet n'a pas pour effet de règlementer l'emprise au sol autorisée sur ce secteur. Seule la hauteur autorisée fait l'objet d'un ajustement réglementaire.

Le bâtiment BIOVIMER a fait l'objet d'une demande de permis de démolir pour une surface comprise entre 3 800 et 3900 m² en comptant tous les différents bâtis présents sur le site (sanitaires extérieurs, Pagode, piscine et bâtiment).

Pour autant, la perception actuelle comprend de nombreux espaces largement minéralisés avec des stationnements entourant le bâtiment, qui ont vocation à disparaître pour être remplacés sous le futur bâtiment. Ce dernier sera allégé par la présence d'une forte végétalisation autour et sur la toiture qui deviendra accessible au public, avec un espace de promenade piétonne.

II – Nuisances à venir

Dans le cadre du dossier de Déclaration de Projet, la requalification du site portuaire a pour objectif de créer un environnement qualitatif et attractif autour du plan d'eau tout en améliorant les conditions favorisant la limitation des nuisances sonores et visuelles, pour garantir un cadre de vie préservé pour les riverains immédiats.

Les véhicules seront ainsi stationnés sous le futur bâtiment, et des espaces piétons et modes de déplacement doux seront favorisés, pour inciter à la promenade, sur ce site emblématique.

Pour autant, le projet de circulation ne prévoit pas de nouveaux accès que ceux actuellement existants.

- **Sur la continuité à l'Est de l'Amiral**

Le passage longeant la résidence « l'Amiral » fait partie intégrante du Domaine public portuaire.

Déjà existant et destiné exclusivement aux piétons, il sert également de voie de secours d'urgence pour les pompiers et de passage pour les vélos.

Le projet ne traite pas de ce cheminement, car ce dernier reste à l'identique en l'état, et n'a pas vocation à changer de destination.

- **Sur la proximité du ou des bassins**

Certains résidents de « l'Amiral » ont fait part de leur crainte de voir le ou les futurs bassins se rapprocher au plus près de leur bâtiment.

Face à cette expression récurrente, la Commune et son concessionnaire ont acté d'abandonner un projet de pataugeoire prévu initialement en vue d'éviter la proximité avec l'immeuble, et ont acté de rapprocher le bassin de piscine au plus près du futur bâtiment.

Néanmoins, la déclaration de projet n'a pour effet que de définir les grandes lignes de travail, et seul le dossier de permis de construire postérieur sera de nature à figer les dimensions et les implantations exactes des différents équipements.

- **Sur le terme Aqua-Ludique**

Ce terme a été employé à tort pour définir un espace aquatique peu profond, dont la vocation était dédiée au bien-être et au spa.

Il n'est pas question dans le cadre du projet d'inclure des équipements de jeux aquatiques (type toboggan)

III – L'espace bassin et les Mariniens

Le Lagon occupait un espace qui paraît plus important que sur les projections effectuées dans le projet présenté, mais une partie entière était une simple pataugeoire, et sur la partie bassin, des bancs immergés occupaient le pourtour, réduisant ainsi l'espace de nage.

Si la présence d'une piscine est certaine, les dimensions de cette dernière ne sont pas totalement arrêtées à ce jour, et ne le seront qu'au stade du permis de construire, pour tenir compte des contraintes techniques et du cahier des charges du futur exploitant.

La piscine du Lagon était installée sur le domaine public portuaire, propriété pleine et entière de la Commune.

Par conséquent, cet équipement a vocation à être ouvert au public, ce qui sera encore le cas dans le projet futur.

En revanche, il ne s'agit pas de créer une piscine « publique », mais d'incorporer l'accès à cet équipement à une offre touristique complémentaire aux services portuaires.

Sa fréquentation sera pour partie ouverte aux touristes et avec un accès privilégié aux plaisanciers, et « Mariniens », notamment par des tarifs préférentiels que proposera l'exploitant (ce qui était déjà le cas précédemment).

IV– Les Arbres

Le secteur de la Marina Baie des Anges, accueille de nombreux espaces verts, qui bénéficient depuis l'approbation de la modification n° 5 du PLU du 29 septembre 2021 d'une protection qui n'existait pas jusque-là.

Cette protection impose la préservation maximale des espaces verts, et lorsque la suppression des sujets est inévitable, l'obligation de replantation en surnombre, afin de maintenir un cadre environnemental et végétal qualitatif.

Il est, par conséquent, probable que certains sujets soient supprimés pour les besoins de la construction, mais le projet de requalification du site prévoit de larges espaces végétalisés, permettant d'abriter les usagers, et le renforcement du nombre de sujets, pour maintenir un écran végétal.

Le détail et le nombre figureront dans le futur dossier du permis de construire au volet paysager qui constitue un élément substantiel du dossier d'autorisation.

V- Parking et stationnements

Le site actuel offre 90 places extérieures totalement minéralisées, qui viennent s'ajouter aux 77 places le long du plan d'eau, et aux 113 places situées sur la digue.

Des parkings extérieurs sont déjà existants à proximité du site.

Ces derniers figurent d'ailleurs dans le dossier de Déclaration de projet.

Dans le cadre de ce projet de revitalisation et de requalification, le parking dit « du Môle » (90 places) est supprimé, et un parking sur 2 niveaux (semi-enterrés) est créé sous le futur bâtiment Cœur Marina, d'une capacité de 210 places.

Ce parking n'est absolument pas dédié aux seuls besoins du futur hôtel, dont une partie de la clientèle ne sera d'ailleurs pas véhiculée.

L'offre tarifaire sera établie pour tenir compte de la durée d'occupation, et des besoins des plaisanciers (abonnement spécifique) tel que cela est déjà le cas.

Par ailleurs, des emplacements réservés sont également prévus au PLU à l'arrière des bâtiments de la Marina, pour la réalisation d'offres de stationnement complémentaires, mais les procédures d'expropriation seront encore longues et il ne peut être établi de calendrier à ce jour.