

DEPARTEMENT DE
ALPES MARITIMES



COMMUNE DE
Villeneuve Loubet

Arrondissement de Grasse

NOMBRE DE MEMBRES		
Effectif légal	Présents ou représentés	Pouvoirs + absents
33	30	11

N° d'enregistrement :
DEL - 2022/CM06/093

Objet de la délibération :
**APPROBATION DE LA
DECLARATION DE PROJET N°1
POUR LE REAMENAGEMENT DU
PORT DE MARINA BAIÉ DES
ANGES ET MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

Date de la convocation :
7 juillet 2022

Certifié exécutoire compte tenu :

- De la publication sur le site
Internet de la ville, le :

18 JUL 2022

- Réception en Préfecture, le :

18 JUL 2022

Pour le Maire et par délégation,

Caroline LOPEZ

Loi du 5 Avril 1884 – Article 56

VILLE DE VILLENEUVE LOUBET

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de VILLENEUVE LOUBET

Séance du Mercredi 13 Juillet 2022

L'an deux mil vingt-deux et le **13 juillet**, le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué le 7 juillet 2022, s'est réuni au Pôle Culturel Auguste Escoffier sis au 30 Allée Simone Veil, sous la présidence de Monsieur Lionnel LUCA, Maire de Villeneuve Loubet.

Présents :

M. Lionnel LUCA - M. Albert CALAMUSO - Mme Thérèse DARTOIS –
Mme Nathalie NISI - M Christian VIALLE - Mme Valérie PREMOLI –
M. Jean-Paul BULGARIDHES - Mme Patricia LAVIGNE - M. Marcel PIACENTINO –
M. Serge JOVER - M. Philippe DELEAN - Mme Ada Rebiha AIT-YALLA –
Mme Elodie SAÏAG HIRSCHI - M. Stéphane FINE - M. Guy DUBRULLE PASQUIER –
Mme Maud RIBET – M. Bruno FINO - Mme Martina L'ECRIVAIN –
M. Jean-Jacques BENOIT – Mme Farah Lina BOUCHOT OUABIR –
M. Patrick FISCHER – M. Jean-Pierre VINCENDET

Représentés / pouvoirs :

M. Charles LUCA, pouvoir donné à Mme Nathalie NISI
M. Jean-Michel GRANELLE, pouvoir donné à M. Philippe DELEAN
Mme Michèle PERRIN, pouvoir donné à Mme Thérèse DARTOIS
M. Romain ROCHE, pouvoir donné à M. Albert CALAMUSO
Mme Laetitia VALERI PROISY, pouvoir donné à Mme Valérie PRÉMOLI
M. Philippe LACOSTE, pouvoir donné à M. Christian VIALLE
Mme Crescence LEBRUN, pouvoir donné à Mme Maud RIBET
Mme Viviane DAUDIGNY, pouvoir donné à M. Marcel PIACENTINO

Quittent la salle et ne prennent pas part au vote :

Mme Marie BENASSAYAG
Mme Catherine PIEGGI
Mme Sylvie MARCHAND

Secrétaire de séance : Mme Farah Lina BOUCHOT OUABIR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Monsieur Marcel PIACENTINO, délégué à l'Aménagement et à la gestion du Territoire, à l'Urbanisme/ Foncier, aux Etablissements recevant du public, aux Entreprises, aux commerces et à l'artisanat, rapporteur,

RAPPELLE que la présente assemblée a approuvé, aux termes d'une délibération du 19 décembre 2019, la désignation du groupement SA EIFFAGE- BANQUE DES TERRITOIRES-SODEPORTS, comme ayant présenté la meilleure offre dans le cadre de la délégation de service public, visant à l'attribution d'une concession pour l'exploitation et l'aménagement du port de plaisance de Marina Baie des Anges.

AJOUTE que le projet d'aménagement retenu pour la requalification du site est destiné à permettre une revitalisation de la zone portuaire. Pour ce faire, il est prévu notamment la construction d'un nouveau pôle central dénommé « Cœur Marina » qui nécessite une adaptation mineure des règles d'urbanisme applicables au secteur UP dans lequel il s'inscrit, en se prononçant sur son intérêt général.

EXPOSE que, aux termes de la délibération du 20 janvier 2022, le Conseil Municipal a approuvé le lancement de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par déclaration de projet, et autorisé M. le Maire à mettre en œuvre cette procédure.

MENTIONNE que cette procédure, prévue à l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme, permet, après enquête publique, **de se prononcer par déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet de requalification et de revitalisation du port de Marina Baie des Anges**, par la réalisation d'un bâtiment central stratégique, à l'exclusion des aménagements accessoires, et de procéder à la mise en compatibilité du PLU.

INDIQUE pour rappel, que ce projet d'aménagement s'articule autour de plusieurs axes pour parvenir à une **redynamisation du port de plaisance et de ses activités portuaires**, avec comme objectif premier une prise en compte et une adaptation des structures portuaires aux nouvelles pratiques de la plaisance permettant d'accroître son attractivité.

SPECIFIE que les travaux d'aménagement du port ont débuté depuis 2021, notamment sur sa partie Nord, et que le dossier de déclaration de projet concerne uniquement la requalification de la partie Sud du site portuaire, où se dresse actuellement le bâtiment ex-BIOVIMER.

Ce dernier a d'ores et déjà fait l'objet d'un permis de démolir, qui constitue une friche urbaine aux pieds des emblématiques immeubles de Marina, avec l'objectif d'y installer un nouveau pôle dénommé « Cœur Marina ».

Ce dernier est appelé à devenir l'atout central du Port de Marina Baie des Anges avec, en conséquence, un traitement de haute qualité comprenant la réalisation d'un bâtiment labellisé Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM) niveau Argent pour ses qualités énergétiques et environnementales, favorisant le bioclimatisme, et réduisant les consommations d'eau et d'énergie, grâce à un système d'aquathermie.

PRECISE que ce bâtiment accueillera la capitainerie, la police portuaire, les services publics portuaires assurés par l'Exploitant, ainsi que divers services et activités annexes dédiés à l'eau et au bien-être, des espaces de travail pour les marins en escale, ou les événements d'entreprises, des salles de conférences, des salons et des expositions, un restaurant et un hôtel 4*.

SOULIGNE que ce bâtiment deviendra le centre d'intérêt et cœur d'activités du Port qui fera participer l'ensemble du public à la vie du site : invitation à la promenade avec une végétalisation en hauteur et un jardin sur le toit formant un belvédère végétal sur la mer.

Il s'agit donc de **requalifier cette partie du site portuaire, en léthargie et à l'abandon depuis des années, qui valorisera également les copropriétés immobilières environnantes, dont la qualité du cadre de vie en sera également améliorée.**

DIT que l'intérêt général de ce projet, tant économique et touristique, qu'architectural, et environnemental, justifie la mise en œuvre de cette procédure d'adaptation mineure et rapide des documents locaux d'urbanisme.

AJOUTE, pour rappel, que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VILLENEUVE LOUBET a été approuvé le 26 septembre 2013, et a fait l'objet de plusieurs modifications : le 17 mars 2015, le 11 février 2016, le 30 juin 2016, le 25 septembre 2018, et la dernière le 29 septembre 2021, aux termes de laquelle ont notamment été institués sur le périmètre de la Marina Baie des Anges, **des espaces verts à protéger ou à créer, et des quotas de 20% minimum en pleine terre sur les quotas minimum de traitement des espaces libres et verts**, afin d'améliorer l'environnement qualitatif et paysager.

Au final, la mise en compatibilité du PLU a pour objet de faire évoluer les dispositions réglementaires de la zone portuaire, identifiée au document graphique sous les lettres UP, en adaptant le caractère de la zone pour créer un sous-secteur UPm, correspondant à la zone portuaire d'implantation du Cœur Marina, dans laquelle seront admises :

- les constructions pour les activités d'hébergement hôtelier et touristique, complémentaires aux activités portuaires, et nécessaires à son attractivité.
- **et de maintenir la hauteur autorisée par le PLU sur la majeure partie de ce sous-secteur, pour ne faire évoluer la hauteur maximale autorisée à 13.50m NGF que sur une partie limitée n'excédant pas 40% de l'emprise des constructions.**

EXPLIQUE que la procédure s'est déroulée conformément aux articles L 153-54, L 300-6 et R 153-15 et suivant du Code de l'Urbanisme, et notamment, savoir :

- Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) prévues aux articles L 132-7 et L 132-9 dudit Code (notamment Etat, Région, Département, EPCI, collectivités territoriales, Chambre de Commerce et d'Industrie ou Chambre des Métiers...etc)
- Les PPA ont été conviées à une réunion d'examen conjoint du dossier qui s'est tenue le 10 mars 2022.

Ainsi que le mentionne le procès-verbal joint à cette délibération, et figurant en annexe du dossier, aucune remarque contraignant la procédure n'a été formulée, seules des demandes de clarification du dossier devant être approuvées ont été présentées. Il est possible de faire état des principaux points suivants :

- A l'issue de l'examen au cas par cas, compte tenu de l'absence d'incidence notable sur l'environnement, la Mission Régionale de l'autorité environnementale (DREAL) a dispensé le projet de réaliser une évaluation environnementale,
- Les avis reçus des PPA ne s'étant pas présentés à la réunion d'examen conjoint n'ont pas non plus exprimé d'objections ou de réserves sur le projet présenté (Ville de BIOT, Chambre d'Agriculture, ville de ROQUEFORT LES PINS).

Suite à ce retour des PPA, l'enquête publique a été prescrite par arrêté du Maire n° 2022-44 du 04 avril 2022, affiché et transmis en sous-préfecture le 05 avril 2022, pour une durée de 34 jours consécutifs du 22 avril au 25 mai 2022 inclus.

Madame Odile BOUTEILLER, a été désignée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de NICE en qualité de Commissaire Enquêteur, et a tenu 4 permanences au service municipal d'urbanisme, sis 2 avenue des Rives : les 22 et 27 avril 2022, et les 11 et 25 mai 2022.

Des observations pouvaient également être transmises par voie électronique à l'adresse urbanisme@villeneuveloubet.fr, à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur, ou par voie postale.

Le dossier de déclaration de projet était consultable au service Urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture au public, et dans les conditions de réception du public, ainsi que sur le site Internet de la Ville.

- 97 observations du public ont été consignées dans le registre, tous modes de transmission confondus (registre, courriels, courriers), et 2 pétitions comprenant 113 signataires, totalisant 220 observations négatives.

Comme en fait état le Commissaire-Enquêteur, **lesdites observations ne sont pas directement en lien avec l'intérêt général du projet**, mais expriment des doléances sur le cadre de vie des administrés concernés (vues, hauteur, nuisances, dimensions et conditions d'accueil de la piscine, etc.).

Dans son rapport et ses conclusions, le Commissaire Enquêteur relève le bon déroulement de l'enquête publique, notamment au niveau des exigences réglementaires, et après une analyse des éléments du dossier et de la procédure, **émet un avis favorable** assorti de deux réserves visant à compléter le dossier de déclaration de projet en clarifiant la notice du projet conformément aux observations émises par la DDTM, et en précisant la complémentarité des activités hôtelières et touristiques nécessaires aux activités portuaires dans le règlement.

Il peut être cité en particulier l'observation suivante du Commissaire Enquêteur :

« Le programme de mise à niveau et de dynamisation du Port de Marina Baie des Anges dans lequel s'inscrit la DPMEC et dont j'ai pu constater les premiers effets (bâtiments techniques du chantier naval) s'impose tant du point de vue du développement durable que de la vitalité économique de Marina. Dans ce cadre, le mix plaisance haut de gamme, hôtellerie de luxe, accueils de groupe travail / loisirs, prestations sur mesure avec positionnement nautique donne toute sa cohérence au projet Cœur Marina ».

L'avis émis sur l'intérêt général de ce projet est donc favorable, et la présente délibération a pour objet d'approuver définitivement la déclaration de projet d'intérêt général de Cœur Marina dans le réaménagement du port de Marina Baie des Anges, emportant la mise en compatibilité du PLU.

LE CONSEIL MUNICIPAL OÙ L'EXPOSÉ DE MONSIEUR LE CONSEILLER ET APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, ADOPTE LA DÉLIBÉRATION A L'UNANIMITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS :

Ont voté pour	:	30	
Ont voté contre	:	0	
Ont quitté la salle et n'ont pas pris part au vote	:	3	Mmes Marie BENASSAYAG, Catherine PIEGGI, Sylvie MARCHAND
Se sont abstenus	:	0	

- **PREND ACTE** du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur
- **ADOPTE** la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU, de Cœur Marina dans le cadre du réaménagement du port de Marina Baie des Anges, telle que présentée dans le dossier annexé à la présente délibération
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant habilité, à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération
- **PRECISE** que, conformément aux dispositions de l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département des Alpes Maritimes
- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire, en l'absence de SCOT, un mois après sa transmission au Préfet, sous réserve que les autres mesures de publicité aient été exécutées.
- **AJOUTE** que le dossier de déclaration de projet n°1, emportant mise en compatibilité du PLU, tel qu'approuvé par la présente délibération sera tenu à disposition du public au service Urbanisme de la Commune, sis 2 avenue des Rives

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ A VILLENEUVE LOUBET LE 13 JUILLET 2022.

Le Maire,
Lionnel LUCA
Vice-Président de la Communauté
d'Agglomération Sophia Antipolis.



La Secrétaire de séance
Farah-Lina BOUCHOT-OUABIR
Conseillère Municipale déléguée à
la Francophonie et à la Parentalité



