

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES
Commune de Villeneuve-Loubet

Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme



Conclusions et Avis motivés

Enquête Publique du 22 avril au 25 mai 2022

Destinataires :

Monsieur le Maire de Villeneuve Loubet

Madame la Présidente du Tribunal Administratif

Commissaire-Enquêteur : Odile Bouteiller

1. CONTEXTE GÉNÉRAL ET OBJET DE L'ENQUÊTE

Située dans les Alpes-Maritimes entre Cagnes-sur-Mer et Antibes, la commune de Villeneuve Loubet, fait partie de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA). Elle s'étend sur 20 km² et compte 15 780 habitants (recensement INSEE 2018). Mais la population est 3 à 5 fois plus importante en période touristique. Elle est caractérisée par 3 bassins de vie contrastés dont celui du bord de mer. Ce dernier est signé par un ensemble architectural emblématique, Marina Baie des Anges, réalisé à la fin des années soixante. Depuis 2013 l'Etat a transféré à la commune l'ensemble immobilier constituant le Port de Marina Baie des Anges assorti d'une concession attribuée par l'Etat à la société Yacht Club International de Marina Baie des Anges (SYCIM), concession courant depuis 1970 pour une durée de 50 ans .

Cette concession arrivant à échéance le 31 décembre 2020 la commune a décidé de mettre à profit le renouvellement de la concession portuaire pour mettre à niveau et redynamiser un site portuaire vieillissant et ses abords immédiats.

L'ambition affichée est de « faire de ce port de plaisance, implanté au pied des emblématiques immeubles de Marina Baie des Anges, un véritable pôle d'attractivité principalement dédié à la plaisance en s'adaptant aux nouveaux modes de pratique pour des usagers en quête de plus de services, de flexibilité et de loisirs »¹

Pour ce faire, le Conseil municipal a, par délibération du 19 décembre 2019, attribué le nouveau contrat de concession pour l'exploitation et l'aménagement du port de Marina Baie des Anges au groupement SA EIFFAGE – BANQUE DES TERRITOIRES – SODEPORTS. Ceci à compter du 1er janvier 2021 et pour 30 ans.²

Conformément au cahier des charges le réaménagement du port a commencé à répondre à des priorités techniques et environnementales de remise à niveau : construction d'un bâtiment dédié à divers services portuaires (police portuaire, sanitaires plaisanciers, accastillage, casiers de désarmement, etc) près de la darse de levage, réfection d'une zone de carénage, reprise et mise aux normes de la station d'avitaillement, réaménagement du plan d'eau avec reprise des amarrages, affouillements du quai des grands yachts. Bâti et équipements en extrémité de digue vont suivre...

¹ 1 cf pièce « Réponse à la DDTM » du Dossier d'enquête publique qui est annexée au rapport.

² Délibération annexée au rapport

En partie sud du site de la concession portuaire et à l'entrée du port le projet de construction de « Coeur Marina » est une pièce stratégique de ce programme.

Il est situé sur le site du centre de thalassothérapie « Biovimer » laissé à l'abandon et en ruine depuis une vingtaine d'années. En zone UP du PLU et sur le domaine public communal, le bâtiment comporterait notamment un hôtel haut de gamme d'environ 65 chambres au dessus d'un grand hall d'accueil ouvert sur un quai d'honneur. A partir de ce hall seraient distribués un boat club, des sanitaires pour les plaisanciers, divers services d'exploitation et de plaisance du port, des salles équipées (coworking, conférences ou séminaires), une restauration bistronomique, des espaces de détente ou de remise en forme prolongés vers un ou des bassins extérieurs accessibles à un public plus large que la clientèle hôtelière. Une capitainerie à 180° serait proposée sur la toiture végétalisée conçue comme un belvédère et accessible aux promeneurs par un cheminement depuis le quai. Un parking est prévu sous le bâtiment. Ce nouveau bâtiment labellisé « Bâtiment Durable Méditerranéen »³ devrait développer une surface de plancher d'environ 5 188 m² pour une emprise au sol de quelque 5 754 m² sur une partie de la parcelle communale cadastrée section AT numéro 102.

C'est cet équipement « Coeur Marina » qui fait l'objet d'une Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du PLU (DPMEC)

La DPMEC

L'enquête a porté sur l'intérêt général du projet « Coeur Marina ». La période d'enquête a permis au public de faire connaître ses observations quant à cet intérêt général qui conditionne la mise en compatibilité du PLU.

Seul cet intérêt général permet la réalisation du projet tel que prévu car il implique une évolution du zonage du PLU et du règlement : sur une partie de la parcelle communale cadastrée section AT numéro 102 située en zone UP il est proposé de créer un sous-secteur UPm autorisant des activités d'hébergement hôtelier et touristique (COMPLEMENTAIRES ;;;ACTIVIT2 PORTUAIRE) et des constructions pouvant atteindre 13,50 NGF sur 50 % de leur emprise des constructions.

2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

J'ai été désignée en tant que commissaire enquêteur sur ce projet, par décision du Tribunal administratif du 30 mars 2022

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été signé le 4 avril 2022 .

³ label argent, garantissant un haut niveau de qualité environnementale et énergétique (cf Pièce du Dossier d'enquête publique : attestation BDM)

Cette enquête s'est déroulée pendant 34 jours consécutifs du 22 avril au 25 mai 2022.

- L'information sur la tenue de l'enquête a été effectuée comme prévu par les textes : affichage en mairie et notamment sur l'ensemble du secteur portuaire, insertions presse, informations en ligne.

- Le dossier et le registre papier ont été mis à la disposition du public en mairie, service de l'urbanisme, situé 2 Avenue des Rives à Villeneuve-Loubet, aux heures habituelles d'ouverture au public, et sur prise de rendez-vous, ceci durant toute la durée de l'enquête du lundi au vendredi de 9 h à 12h et de 14 h à 17h. Il était également très facilement accessible sur le site internet de la commune. En complément au registre papier l'adresse mail du Service de l'urbanisme permettait de recueillir les observations du public.

- J'ai tenu quatre journées de permanence les 22 et 27 avril 2022 ainsi que les 11 et 25 mai 2022. A l'occasion de ces permanences j'ai pu m'assurer que le dossier restait complet tant sur le plan administratif que pour ses volets techniques.

- Dans le cadre légal de l'enquête j'ai notamment rencontré Monsieur Lionel LUCA, Maire de Villeneuve Loubet, Monsieur Marcel PIACENTINO, Maire Adjoint en charge de l'urbanisme, des cadres de la commune en charge du projet et, à l'occasion de ma première visite du site, la Directrice technique du délégataire.

- La procédure d'examen du projet au cas par cas n'a pas conduit à une évaluation environnementale.

- Pour les PPA, quelques avis favorables sans commentaires particuliers ont été émis. Mais, à l'issue de la réunion des PPA du 10 mars 2022, la DDTM a adressé le jour même à la commune de Villeneuve Loubet une analyse détaillée du dossier avec les volets à reconsidérer, les aspects techniques à compléter (compatibilité avec les documents supra communaux) ou à expliciter (prise en compte du PAC Submersion marine pour le projet de parking). Une note en réponse émanant du Service de l'urbanisme annonce que les remarques de la DDTM seront prises en compte dans le dossier définitif qui sera soumis à l'approbation des élus. Néanmoins de premiers volets (éléments de contexte du projet, intérêt général) ainsi que plusieurs points techniques sont traités en vue de compléter l'information du public pendant l'enquête. (l'échange de notes est joint au dossier avec les avis des PPA)

3. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Au total 97 observations ont été enregistrées (observations consignées sur le registre, courriels, courriers). A ce nombre s'ajoute celui des signataires des pétitions (113 signataires pour 2 pétitions des résidents à teneur identique) et

celui des entités représentées par leur porte parole: Conseil syndical de l'Amiral, Associations comme ADICA avec 55 sociétaires déclarés, AFU, ADAMA BEACH (100 à 400 sociétaires selon les sources...)

- Il faut prendre acte d'une forte opposition à l'état du projet présenté à l'enquête publique. Seuls deux avis sont tout à fait favorables et un autre avis très favorable avec quelques précautions.
- Pour autant, dans les 220 observations négatives, ce n'est pas le principe même du projet Coeur Marina qui est contesté; ce sont la hauteur et/ou l'emprise du bâtiment qui provoquent une levée de boucliers, ceci pour deux raisons majeures:
 - l'augmentation de hauteur indiquée dans le dossier serait bien plus importante que celle indiquée au Mariniens en réunion d'information il y a un peu plus d'un an : contrairement à ce qui aurait été annoncé lors de cette réunion et dans le compte-rendu réalisé par la commune, l'augmentation de hauteur s'appliquerait à 50% du bâti en général et ne serait plus limitée à la capitainerie ou autres installations techniques nécessaires aux activités portuaires;
 - si on y ajoute que la surface au sol est bien supérieure à celle du bâti actuel le public dénonce des effets négatifs qui se cumulent

Les requérants dénoncent une perte totale de vue ou une vue amputée depuis certaines terrasses et/ou la dépréciation des biens qui s'ensuivra. Sont aussi dénoncés dans l'immense majorité des cas, des dégâts collatéraux comme :

Une piscine extérieure réduite faute de place et/ou piscine repoussée en limite d'une des Marina d'où nuisances sonores majorées et/ou piscine trop petite pour accueillir confortablement à la fois les clients de l'hôtel et les Mariniens et piscine qui de ce fait leur sera fermée (quelques 200 doléances)

Les espaces verts menacés ou sacrifiés : pour gagner du terrain et permettre la nouvelle construction de nombreux sujets seront arrachés dont des arbres de haute taille (type pins parasols) qu'on ne saurait remplacer (130 doléances)

On le voit, porter une appréciation distanciée sur l'intérêt général du projet a échappé à l'immense majorité des requérants compte tenu de ce contexte conflictuel. Ils n'ont retenu, et c'est évidemment compréhensible, que les atteintes réelles ou supposés à leur cadre de vie. Et, de façon plus ou moins directe, ils s'insurgent contre le fait que ce cadre de vie soit menacé (voire sacrifié) principalement au bénéfice d'un hôtel. La présence ou la taille de cet hôtel de luxe de quelques 65 chambres est vue comme répondant aux intérêts

financiers de quelques uns ce qui expliquerait les volumes excessifs de la construction projetée.

Dans ce contexte, les services et équipements techniques en lien avec l'activité portuaire prévus au sein de la construction (la capitainerie par exemple) sont considérés comme des prétextes pour tenter de justifier l'hôtel.

J'ai traité l'ensemble des doléances. Comme détaillé dans le rapport quelques observations ponctuelles remettent en question la légalité de la DSP ou le respect du cahier des charges.

Aucune observation ne me paraît concrètement recevable, tout au moins au stade de cette déclaration de projet.

Ainsi, la propriété d'un bien ne donne pas une propriété de vue. Comme pour ce sujet récurrent l'ensemble des doléances relèvent avant tout d'intérêts particuliers qui selon moi ne suffisent pas à contrebalancer l'intérêt général du projet.

Intérêt général de Coeur Marina dans le cadre d'une remise à niveau du port, de ses équipements et de ses services; intérêt général du projet pour une revitalisation du port profitable à l'ensemble des Villeneuvois; intérêt général du projet pour mener à bien le programme d'ensemble dans des conditions financières favorables pour les contribuables Villeneuvois.

4. APPRÉCIATION DU PROJET ET CONCLUSIONS

Dès la première lecture du dossier, et plus précisément de la Notice de présentation, les insuffisances de contenu et d'organisation soulignées par la DDTM sont évidentes.

C'est d'autant plus regrettable quand il s'agit d'informations majeures

- pour situer le projet dans le contexte global de mise à niveau et d'aménagement du port avec ses environs immédiats.
- pour comprendre l'intérêt général de Coeur Marina et comment son hôtel haut de gamme remplit les conditions de complémentarité avec les activités portuaires, complémentarité exigible en zone portuaire.

Les éléments qui vont dans le sens de cet intérêt général sont présents dans le Dossier d'enquête publique. Mais ils sont soit noyés au milieu de considérations secondaires, soit à glaner dans les délibérations, les compte rendus et enfin dans la note en réponse à la DDTM évoquée ci-avant en fin de partie 3.

Même les données chiffrées sur la hauteur (quasi unanimement contestée par le public) sont floues. On parle ici d'augmentation de hauteur de 5 mètres, là

d'augmentation de 2,5 mètres; même la présentation ci-après en page 12 et 13 de la Notice de présentation ne choisit pas la clarté :

« →Hauteur maximale des constructions (article 10)

Ajout : Dans le sous-secteur UPm les constructions peuvent atteindre 13,50 NGF sur 50 % de l'emprise des constructions. »

Cette présentation ne permet pas de comparer les modifications ou ajouts proposées pour la zone UPm et les dispositions en vigueur pour la zone UP. Il faut pour cela aller consulter (ailleurs dans le dossier d'enquête) l'extrait du règlement: cela permet de comprendre l'importance du changement de hauteur autorisé pour les constructions. Les constructions sans lien technique avec des installations portuaires sont limitées à 7 mètres « à l'égout du toit ». Ce ne sera plus le cas:

la zone UPm permet d'affranchir « Coeur Marina » de cette limitation et pour 50% du bâtiment de gagner quelque 5 mètres pour atteindre le même niveau que la capitainerie.

Autre flou (cf article 10 zone UP cité en p12 et 13 de la notice de présentation)

« Dans la zone UPm, les activités d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées »

Il faut aller consulter ailleurs l'extrait du règlement pour comparer la rédaction ce cet article à celle de la zone UP («les bâtiments à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services nécessaires aux activités portuaires»).

En zone UPm il faut donc bien préciser également que :

« Dans la zone UPm, les activités d'hébergement hôtelier et touristique nécessaires aux activités portuaires sont autorisées »

Après une première étude du dossier qui s'est avérée malaisée, j'ai pu me faire une opinion personnelle au fil de recherches complémentaires, de quelques lectures sur les tendances en matière de plaisance, d'échanges avec le public, les élus, et les porteurs du dossier pour la commune. 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 Coeur Marina.

5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Compte-tenu de ce qui a été exposé dans le rapport d'enquête et les conclusions ci-dessus, j'émet un

AVIS FAVORABLE

à la Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du PLU
pour le réaménagement du port de Marina Baie des Anges
situé sur la commune de Villeuve Loubet

que j'assortis de deux réserves

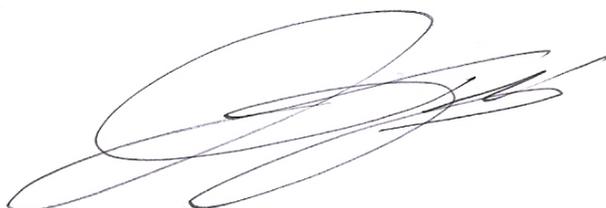
- Dans le règlement du PLU et pour la zone UP le libellé proposé pour l'article 10 est « Dans la zone UPm, les activités d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées »

Compléter ce libellé en précisant qu'il s'agit d'activités nécessaires aux activités portuaires :

« Dans la zone UPm, les activités d'hébergement hôtelier et touristique nécessaires aux activités portuaires sont autorisées »

- Comme annoncé par la commune à la DDTM, revoir le dossier et notamment la Notice de présentation en prenant en compte l'ensemble des remarques de la DDTM évoquées ci-avant en fin de 2ème partie

Nice, le 21 juin 2022



Odile BOUTEILLER

Commissaire-enquêteur

