

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES
Commune de Villeneuve-Loubet

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



Rapport d'Enquête

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

TABLE DES MATIERES

Attestation de non intérêt personnel	1
1. Sigles et Acronymes.....	2
2. Le contexte du programme.....	3
2.1 Préambule	3
2.2 Etat des lieux	3
2.3 Relancer l'attractivité de Marina Baie des Anges via son port de plaisance.....	4 4
2.4 Quelques volets majeurs de la concession.....	4
2.5 « Coeur Marina ».....	5
3. Objet de l'enquête	5
4. cadre juridique et réglementaire	6
5. Composition du dossier d'Enquête publique.....	7
6. Organisation et déroulement de l'enquête.....	8
6.1 Prescription de l'enquête	8
6.2 Déroulement et Modalités de l'Enquête publique	8
6.2.1 Organisation de l'Enquête publique	8
6.2.2 Préparation de l'enquête, visites sur site	9
6.2.3 Recherche d'informations et entretiens.....	9
6.2.4 Publicité et information du public.....	10
6.2.5 Climat de l'enquête	11
6.2.5 Clôture de l'Enquête	12
7. Relation comptable des observations du public	12
8. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	13
9. Examen de la procédure.....	13

10. Réunion publique.....	14
11. TRAITEMENT DES OBSERVATIONS	14
11.1 Synthèse des Observations.....	14
11.2 Les thèmes des observations	15
11.2.1 Projet différent de ce qui était prévu	15
11.2.2 Nuisances : cheminement piétons/vélo, espace aqualudique ...	18
11.2.3 L'espace piscine et la possibilité d'accès pour les Mariniens	19
11.2.4 Les arbres.....	20
11.2.5 Le Parking du projet et le stationnement	22
11.2.6 Quand exercer un recours contre le projet ?	23
11.2.7 Mise en cause de la DSP	24
11.2.8 Domaine public au service d'intérêts privés ?	24
11.3 Détail des observations.....	25
12. Avis des Personnes Publiques Associées	111
12.1 Communes de Biot et de Roquefort-les-Pins.....	111
12.2 Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes.....	111
12.3 Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.....	111
12.4 La DDTM.....	112
13. Appréciations du commissaire enquêteur	112
15. Annexes	115
Procès verbal de synthèse	116
Mémoire en réponse de la commune	121
DDTM : Analyse du projet	127
Réponse de la Commune à la DDTM.....	129
Reunion du 24 février 2021 / PRESENTATION DU PROJET COEUR MARINA .	133
Délibération du Conseil municipal du 19/12/19	135
Jugement du Tribunal administratif de Nice (25 juin 2020).....	137

ATTESTATION DE NON INTÉRÊT PERSONNEL

Je soussignée, Odile BOUTEILLER – directeur territorial, en retraite, désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice, le 30 mars 2022, pour conduire l'enquête publique arrêtée par Monsieur le Maire de Villeneuve-Loubet, enquête portant sur une déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune,

déclare sur l'honneur ne pas être intéressé(e) à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

déclare qu'aucun intérêt particulier ou élément dans mes activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause mon impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet de la présente enquête,

ai procédé à la dite enquête du 22 avril au 25 mai 2022 inclus et établi ci-après mon rapport assorti de mes conclusions motivées.



A Nice le 26 mai 2022

1. SIGLES ET ACRONYMES

CASA	Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
Commissaire enquêteur	Commissaire Enquêteur
DDTM	Direction Départementale des territoires et de la Mer
DEP	Dossier d' Enquête Publique
DP	Déclaration de Projet
DPC	Domaine Public Communal
DPM	Domaine Public Maritime
DPMEC	Déclaration de Projet valant Mise en Conformité (du PLU)
DSP	Délégation de Service Public
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Enquête publique	Enquête Publique
NGF	Nivellement Général de la France
PAC	Porter A Connaissance
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
PVS	Procès-Verbal de Synthèse

2. LE CONTEXTE DU PROGRAMME

2.1 Préambule

Ce volet du rapport exige selon moi d'être développé car il conditionne l'appréciation quant à l'intérêt général du projet d'ensemble pour le port de Marina Baie des Anges. Seul cet intérêt général permet de justifier la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la composante « Coeur Marina » objet de l'Enquête Publique (Enquête publique).

2.2 Etat des lieux

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) regroupant 24 communes et comptant plus de 180 000 habitants. Villeneuve-Loubet 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 fort, l'ensemble Marina Baie des Anges réalisé à la fin des années soixante.

Il comporte environ 1300 logements dont au moins un tiers de résidences principales. Sur le site quatre immeubles en forme de vagues enserrant le port de plaisance. Au pied des immeubles des commerces sont installés le long d'un quai jalonné de pontons et des équipements techniques destinés à l'activité portuaire. Cet ensemble est privé sauf le port lui-même et le bord du quai; mais la circulation, notamment le long des quais est en revanche ouverte au public; des servitudes d'accès au site permettent assurent l'accès au secteur objet de la présente Déclaration de Projet emportant la Mise en Conformité du PLU (DPMEC) présentée ci-dessous.

Situés sur le domaine communal côté mer et près de « l'Amiral », immeuble le plus ancien, un centre de thalasso-thérapie et sa piscine extérieure contribuaient à l'image haut de gamme de Marina Baie des Anges et à l'animation d'un site à dominante villégiature, détente, loisirs mer. Mais le centre de thalasso-thérapie, « Biovimer », fermé brusquement en 2005 a été laissé à l'abandon par ses dirigeants. Il a été rapidement dégradé et est devenu un squat. Sa piscine extérieure, dite « Le Lagon » a quant à elle été

fermée en 2020 au grand dam des résidents de Marina Baie des Anges, les « Mariniens ».

Parallèlement, l'activité commerciale autour du port a perdu de son dynamisme au fil du temps et de nombreux commerces sont fermés.

2.3 Relancer l'attractivité de Marina Baie des Anges via son port de plaisance

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) 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 redynamiser le site, l'ouvrir davantage à l'ensemble des Villeneuvois et relancer son attractivité touristique.

L'ambition affichée est de *« faire de ce port de plaisance, implanté aux pieds 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

Le cahier des charges de la concession est résumé dans cette délibération.

2.4 Quelques volets majeurs de la concession

Dans le cadre de cette concession le réaménagement du port a débuté avec, notamment, la réfection de l'aire de carénage, l'édification d'un bâtiment dédié à divers services portuaires (police portuaire, sanitaires plaisanciers, accastillage, casiers de désarmement, darse de levage, zone de carénage, reprise et mise aux normes de la station d'avitaillement)

¹ cf pièce « Réponse à la DDTM » du DEP qui est également annexée au présent rapport.

² Délibération annexée au présent rapport

Le réaménagement du plan d'eau comprend également la reprise des amarrages et affouillements du quai des grands yachts (cf dossier de déclaration Loi sur l'eau).

La réhabilitation du bâti et d'équipements en bout de digue va suivre : locaux destinés aux pêcheurs et aux plaisanciers de passage, projet de musoir en prolongement de la digue pour améliorer la protection du port), cheminement paysager le long du quai.

Sur la partie sud du site, le cahier des charges prévoit également la démolition de l'ancien centre BIOVIMER et une reconstruction, «Coeur Marina».

Pour conduite l'ensemble du programme le groupement SA EIFFAGE-BANQUE DES TERRITOIRES-SODEPORTS a créé une structure délagataire «MARIBAY ».

2.5 « Coeur Marina »

Objet de la déclaration de projet l'ensemble « Coeur Marina », est donc une réalisation qui fait partie intégrante de la concession. Elle est prévue sur une partie de la parcelle communale cadastrée section AT numéro 102,

A l'entrée du port, 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 pour du coworking, des conférences ou séminaires. Des espaces de détente ou de remise en forme dédiés à l'eau, seraient prolongés vers un ou des bassins extérieurs potentielle accessibles à un public autre que la clientèle hôtelière. Une restauration bistronomique est également programmée ainsi que, sous le bâtiment, un parking destiné en partie à délester les stationnement sur les espaces extérieurs.

Une capitainerie à 180° est prévue sur la toiture végétalisée. Cette toiture conçue comme un belvédère serait accessible aux promeneurs par un cheminement depuis le quai en prolongement de celui qui longe les plages de Villeneuve-Loubet.

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.

L'objet de la présente enquête porte sur ce volet précis.

3. OBJET DE L'ENQUÊTE

³ label argent, garantissant un haut niveau de qualité environnementale et énergétique (cf Pièce du DEP : attestation BDM)

L'enquête porte sur l'intérêt général du projet « Coeur Marina » qui est une Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du PLU (DPMEC)

Le dossier d'enquête est communiqué au public pour lui permettre de faire connaître ses observations quant à cet intérêt général qui conditionne la mise en compatibilité du PLU. La réalisation du projet tel que présenté dans le dossier dépend en effet d'une évolution de son règlement : sur la parcelle communale cadastrée section AT numéro 102 située en zone UP il s'agit de créer un sous-secteur UPm autorisant une hauteur du bâti pouvant atteindre, sur 50% de l'emprise des constructions, 13,5 mètres NGF.

Dans le PLU en vigueur, la hauteur maximale est de 11 mètres NGF en zone UP, (ceci pour les constructions nécessaires aux activités portuaires) mais de 7 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

La mise en compatibilité du PLU doit également porter sur l'article 2 que la commune se propose de compléter avec la mention « Dans la zone UPm, les activités d'hébergement hôtelier sont autorisées. »

4. CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est soumise principalement

- > au code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants relatifs au champ d'application des enquêtes publiques et au déroulement de la procédure administrative de ces enquêtes ;
- > au code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-6, L.143-44 à L.143-50, L.153-15, L.153-54 à L.153-59 L153-54 sur la mise en compatibilité du PLU, R.104-8 à R.104-14 sur le champ d'application de l'évaluation environnementale;
- > à l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- > au décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- > à l'arrêté du 24 avril 2012 du ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement ;
- > à la compatibilité avec les documents supra-communaux : Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 ; Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

de la CASA (le nouveau schéma est en cours d'élaboration), les plans de prévention des risques, les protections environnementales, Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, le Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la CASA ;

5. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. Dossier technique comportant les pièces ci-après

Attestation « Batiments Durables Méditerranéens » (BDM) Conception Projet cœur Marina

Décision n° CU-2021-2997 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Evaluation environnementale des documents d'urbanisme

Notice de présentation

Plan de zonage

Règlement

Déclaration de projet Villeneuve-Loubet - Port Marina

2. Avis des Personnes Publiques Associées

Avis de Biot

Avis du Conseil Départemental 06

Avis de la Chambre d'Agriculture

Avis de Roquefort-les-Pins

Note de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

Avis de la DDTM et réponse de la commune

3. Dossier Administratif

Avis d'Enquête Publique - Affiche

Parutions Nice-Matin

Parutions Tribune Bulletin Côte d'Azur

Arrêté - Organisation de l'Enquête Publique

Rapport d'information - Police Municipale

Désignation Commissaire Enquêteur

Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint du 10.03.2022

Délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-Loubet - Séance du 20.01.2022

4. Registre d'Enquête publique

6. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

6.1 Prescription de l'enquête

Par un courrier en date du 28 mars 2022, Monsieur le Maire de Villeneuve Loubet a demandé à la Présidente du Tribunal Administratif de Nice de désigner un commissaire-enquêteur dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme concernant le réaménagement du port Marina Baie des Anges. Par décision en date du 30 mars 2022 la Présidente du Tribunal Administratif de Nice m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique.

Par un arrêté en date du 4 avril 2022 le Maire de Villeneuve Loubet a prescrit l'enquête publique concernant le déclaration de porjet emportant mise en compatibilité du PLU dans le cadre du réaménagement du port de Marina Baie des Anges. L'arrêté fixait également les dates du 22 avril 2022 au 25 mai 2022 inclus pour la tenue de cette enquête ainsi que le lieu et les horaires : service de l'urbanisme, situé 2 Avenue des Rives à Villeneuve-Loubet, du lundi au vendredi de 9 h 30 à 12h et de 14 h à 17h, aux heures habituelles d'ouverture au public, et sur prise de rendez-vous.

6.2 Déroulement et Modalités de l'Enquête publique

6.2.1 Organisation de l'Enquête publique

Les modalités de l'organisation de l'enquête ont été arrêtées en accord avec le service de l'urbanisme, de la commune de Villeneuve Loubet.

Le registre d'enquête a été paraphé par mes soins (mais dossier d'enquête paraphé de façon aléatoire), pour être mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs, du 22 avril 2022 au 25 juin 2022 inclus, aux jours, heures et lieu fixés par l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique.

Le public a pu formuler ses observations par différents moyens : observations verbales à l'occasion des permanences du commissaire enquêteur et / ou consignées sur le registre d'enquête, dires déposés ou envoyés par voie postale à mon nom en mairie de Villeneuve Loubet, courriels adressés au service de l'urbanisme (à l'attention du commissaire enquêteur) et annexés au registre.

Des permanences du commissaire-enquêteur ont été fixées au service de l'urbanisme, situé 2 Avenue des Rives à Villeneuve-Loubet. J'ai pu recevoir le public sur rendez-vous préalable et occasionnellement sans rendez-vous les

- > Vendredi 22 avril 2022 de 9h à 12h et de 14h à 17h
- > Mercredi 27 avril 2022 de 9h à 12h et de 14h à 17h
- > Mercredi 11 mai 2022 de 9h à 12h et de 14h à 17h
- > Mercredi 25 mai 2022 de 9h à 12h et de 14h à 17h

A l'issue de la période de 34 jours d'enquête, et conformément aux dispositions de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête, l'enquête a été close le 25 mai à 17h00 et j'ai emporté le registre.

6.2.2 Préparation de l'enquête, visites sur site

Quelques échanges téléphoniques avec Madame RODRIGUEZ, chef du Service de l'Urbanisme de Villeneuve Loubet le 4 avril 2022, nous ont permis de fixer les dates de l'enquête et des permanences. Ce même jour j'ai reçu le dossier technique d'enquête par voie électronique.

Le 11 avril suivant j'ai rencontré Madame RODRIGUEZ, au Service de l'urbanisme de Villeneuve Loubet. Elle m'a commenté le dossier et son contexte et remis une version papier provisoire du DEP; des pièces administratives m'ont ensuite été transmises au fur et à mesure de leur disponibilité. Nous avons ensuite précisé des points d'organisation notamment pour la gestion des observations en l'absence de registre dématérialisé.

Nous nous sommes enfin rendues sur le site de Marina Baie des Anges où nous avons été accueillies par Madame Nathalie MONTURET, Directrice technique du programme, pour la structure délégataire MARIBAY, structure créée par le groupement SA EIFFAGE-BANQUE DES TERRITOIRES-SODEPORTS, titulaire du contrat de concession portuaire. Celle-ci nous a fait visiter les locaux à l'abandon de l'établissement BIOVIMER puis le port et le chantier en voie d'achèvement du secteur technique plaisance.

Le 20 avril, j'ai vérifié la complétude du dossier. J'ai paraphé le registre ainsi que, de façon aléatoire, le DEP.

Le 29 avril, j'ai procédé à une nouvelle visite du site objet de l'Enquête publique et de ses environs immédiats.

6.2.3 Recherche d'informations et entretiens

> Afin d'approfondir des informations consignées dans le dossier, j'ai consulté d'abord le site internet Legifrance et vérifié certains articles relatifs au cadre juridique du projet. J'ai également effectué plusieurs recherches thématiques

sur la DPMEC où pour éclairer certaines observations : informations sur le Porter A Connaissance (PAC), réglementations en zone portuaire. au trait de côte (site CEREMA) au jugement du Tribunal administratif relatif à la DSP encadrant le projet, etc⁴

> Le 29 avril, dans le prolongement de certaines observations récurrentes, j'ai procédé à une nouvelle visite du site objet de l'Enquête publique et de ses environs immédiats.

> Au fil de l'enquête j'ai également échangé à plusieurs reprises avec le Service de l'urbanisme et notamment, le 28 avril, avec Madame RODRIGUEZ sur des points du dossier à préciser.

Je me suis également entretenue :

> le 20 avril avec Monsieur PIACENTINO, Maire Adjoint en charge de l'urbanisme sur des aspects historiques du dossier Marina Baie des Anges;

> le 11 mai avec Monsieur HEBERT, DGA de Villeneuve Loubet en charge notamment du Contrat de Baie et du suivi de la DSP, ceci principalement sur le Porter A Connaissance (PAC) évoqué par la DDTM, l'état du port avant la DSP, l'objectif du projet Coeur Marina par rapport à l'évolution de la plaisance et des nouvelles attentes du public en la matière.

> le 25 mai avec Monsieur Lionel LUCA, maire de Villeneuve Loubet, sur le contexte général Marina Baie des Anges et l'évolution du site.

> le 2 juin, à l'occasion de la remise du Procès-Verbal de Synthèse, j'ai échangé longuement avec Madame RODRIGUEZ et Monsieur HEBERT sur les questions récurrentes des observations du public mais aussi sur les questions posées par l'organisation matérielle de l'enquête (pas de registre dématérialisé) ou le contenu et l'articulation de volets de la Notice de présentation.

6.2.4 Publicité et information du public

Affichage de l'avis d'enquête et insertions presse

Les affichages de l'avis d'enquête ont été effectifs en Mairie de Villeneuve Loubet , mairie annexe, bâtiment du Service de l'urbanisme (toujours visibles depuis l'extérieur) ainsi que sur le site du projet à Marina Baie des Anges et ses abords, bien visible, mis en place en temps et en heure puis renouvelés en

⁴ cf document en annexes

cours d'enquête jusqu'au 25 mai.⁵

L'avis concernant l'enquête publique a été publié:

- > dans Nice-Matin des 8 et 25 avril 2022
- > dans La Tribune Côte d'Azur des 8 et 29 avril 2022

Site internet de la commune

Par ailleurs, l'annonce de l'enquête et le dossier d'enquête publique ont été mis en ligne sur le site de la Ville de façon très accessible : un « bouton » lien signalant l'Enquête publique figurait sur la page d'accueil du site et permettait en un clic d'accéder aux informations relatives à la tenue de l'enquête et au dossier lui-même. Le tout était téléchargeable.

information préalable

Ce type d'enquête n'implique aucune concertation préalable.

Néanmoins la commune, en accord avec le délégataire a choisi d'informer le public du programme général pour le port de Marina Baie des Anges, du projet Coeur Marina et de son évolution; la commune nous communique les dates suivantes:

- > conférence de presse le 30-9-2020 par EIFFAGE et VILLE pour présentation du projet
- > réunion du 17 octobre 2020 organisée par la ville avec divers relais des Mariniens comme l'AFU, les Syndics de chaque Marina, des présidents d'associations
- > réunion de présentation du projet aux Mariniens le 20 octobre 2020 et le 21 octobre 2020
- > réunion organisée par MARIBAY le 21 janvier 2021 avec l'Association Coeur Marin
- > réunion publique Coeur Marina le 24 février 2021 (avec visuels et insertions projets)
- > Compte rendu assuré par les syndics et diffusé aux copropriétaires et compte rendu de la commune adressé à l'ensemble des Mariniens le 1 avril 2021
- > réunion de gestion des voiries et du futur projet (1 juillet 2021)

6.2.5 Climat de l'enquête

⁵ cf annexes

Je tiens à remercier le personnel du service de l'urbanisme qui m'a réservé un excellent accueil. Les conditions matérielles ont été satisfaisantes.

J'ai ressenti parfois une certaine tension chez les requérants mais chacun est resté courtois et aucun incident n'est à signaler.

6.2.5 Clôture de l'Enquête

L'enquête s'est terminée le 25 mai 2022 à 17H 30 avec une demi-heure de retard: les courriels reçus jusqu'à 17 H ont été imprimés et annexés au registre; un visiteur reçu avant 17 H, heure de clôture, a longuement consigné son observation sur le registre.

J'ai emporté le jour même l'ensemble du DEP ainsi que le registre clos et signé ainsi que les courriels et dires qui y étaient annexés.

7. RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Tout au long de l'enquête publique, un registre papier a été mis à la disposition du public au Service de l'urbanisme de la mairie de Villeneuve Loubet, situé 2 Avenue des Rives à Villeneuve-Loubet.

Les observations du public pouvaient être consignées sur ce registre 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 ; courriers, dires ou courriels ont été annexés au registre au fur et à mesure de leur arrivée.

Total des observations

Au total et tous media confondus 97 observations ont été enregistrées. Quelques requérants sont intervenus en plusieurs temps (visite puis dire; plusieurs courriels; etc)

A ce nombre s'ajoute celui des signataires des pétitions (113 signataires pour les immeubles 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 déclarés), AFU, ADAMA BEACH (100 à 400 sociétaires selon les sources...)

Entretiens du commissaire enquêteur avec le public

Au cours de mes permanences j'ai reçu 20 personnes qui se sont présentées seules ou accompagnées. Nous avons pu échanger et j'ai pu leur apporter certaines précisions sur le dossier en insistant sur le cadre précis de cette Enquête publique; j'ai également pris note de points à vérifier. Je les ai parfois

encouragées à noter par écrit leurs observations et quelques requérants m'ont annoncé des dires à venir avant la fin de l'enquête : seules 7 observations ont été consignées directement sur le registre.

J'ai également téléphoné à sa demande à une requérante qui ne pouvait pas se déplacer et ai reçu deux appels. Ces 3 entretiens ont été suivis ou précédés de dires et courriels.

Les observations reçues par courriels

Elles sont au nombre de 81, certaines venant en complément à des observations parvenues par courrier ou consignées sur le registre.

Des requérants venus déposer une pétition n'ont pu accéder au lieu de l'enquête suite à un malentendu avec l'administration: je l'ai cependant reçue en temps voulu par courriel et elle figure bien dans la compilation des observations ci-après en 11.3

L'absence de registre dématérialisé ou au moins d'une adresse mail dédiée à l'enquête a causé des pertes de temps très importantes pour arriver à un recollement correct et sûr des observations. De plus les requérants n'ont pu les consulter en ligne. Elles sont toutefois reproduites ci-après en 11.3 dans leur intégralité.

Les courriels envoyés après l'heure de clôture de l'Enquête publique et les jours suivants n'ont pas été pris en compte.

8. PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

Au matin du 2 juin 2022 j'ai adressé par courriel à Madame RODRIGUEZ, cheffe du Service de l'urbanisme, le procès-verbal de synthèse (PVS)⁶ en vue de notre entretien officiel du même jour et elle m'en a accusé réception. Monsieur HEBERT, en tant que DGA impliqué dans le dossier a participé à cet entretien.

J'ai pu commenter l'un ou l'autre point de ce procès-verbal; nous avons échangé longuement sur les dominantes des observations exposées dans le PVS et sur la complexité du contexte général du dossier cause de nombreuses incompréhensions de la part du public,

Le mémoire en réponse de la commune à mon PVS m'a été retourné par courriel le 10 juin au soir. J'en ai reçu ensuite par voie postale une version officielle en RAR.⁷

9. EXAMEN DE LA PROCÉDURE

⁶ voir en annexes

⁷ voir en annexes

L'ensemble du dossier me paraît correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur. Il n'est bien entendu pas de la responsabilité d'un commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif, comme il n'est pas de son ressort de dire le droit. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Je peux simplement dire que la procédure décrite ci-dessus me paraît conforme à la légalité.

10. RÉUNION PUBLIQUE

Aucune réunion publique n'a semblé nécessaire.

11. TRAITEMENT DES OBSERVATIONS

11.1 Synthèse des Observations

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 (pétition de 113 signataires comprise) ce n'est pas vraiment le principe du projet Coeur Marina qui est contesté. La contestation porte sur des changements apportés au projet quant à la hauteur et/ou l'emprise du bâtiment. ces changements provoquent une levée de boucliers : la demande est de conserver l'emprise et / ou surtout la hauteur du bâti actuel (BIOVIMER). Plusieurs thèmes importants des requêtes « perte de vue et / ou de valeur », « piscine », « arbres », etc, découlent de cette question de hauteur et d'emprise du bâtiment.

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 une composante du projet jugée malvenue ou surdimensionnée, à savoir l'hôtel 4 étoiles sur le domaine public communal.

L'analyse des observations met en évidence plusieurs thèmes récurrents : certains ne relèvent qu'indirectement du champ de cette Enquête publique.

Thème CONTESTATION des changements brusques du projet : 220 (dont pétition) et / ou plus précisément:

Thème HAUTEUR : 211 requérants (dont pétition)

Thème EMPRISE :143 dont pétition

Thème PREJUDICE VUE et/ou VALEUR : 140 environ

Thème NUISANCES (activités aquatiques, cheminement piétons/cycliste): 136

Thème ESPACE PISCINE insuffisant : 200

Thème ACCÈS DES MARINIENS (ou du public) à l'espace piscine : 189

Thème ARBRES menacés :130

Thème PARKING et stationnement : 140

11.2 Les thèmes des observations

Les thèmes récurrents sont présentés ci-après avec l'éclairage apporté par la commune et mes éventuelles remarques.

Quelques observations particulières sont également traitées à la suite de ces thèmes.

11.2.1 Projet différent de ce qui était prévu

Préambule

L'évolution du projet « Coeur Marina » est l'un des volets du programme relatif au port de Marina Baie des Anges. Les Mariniens en ont été informés bien avant l'enquête publique (voir ci-avant en 6.2.4).

Mais, et ce n'est pas toujours compris par le public, il s'agit bien d'un stade projet qui a évolué dans le temps. Et, il évoluera encore pour, — dans le respect des composantes de la DPMEC-, les préciser compte-tenu des contraintes extérieures. Mais nous serons alors au stade du permis de construire.

Dans le cadre de la déclaration de projet, les grandes lignes proposées doivent permettre de juger de son intérêt général et, dans l'affirmative, d'apporter des modifications au PLU en vigueur.

Dans le courrier d'accompagnement du mémoire en réponse de la commune, l' élu en charge du dossier, souligne qu'

« il ne s'agissait pas de statuer sur les éléments techniques d'un futur permis de construire qui permettra d'arrêter définitivement l'organisation spatiale des équipements, sans remettre en cause les grandes lignes du projet présenté à l'Enquête publique.

L'évolution récente du projet

Le compte-rendu de la dernière réunion organisée par la commune le 16 février 2021⁸ mentionne pour ce qui est de la hauteur « Le futur bâtiment

⁸ voir en annexes

atteindra une hauteur maximum de 12 mètres par rapport au terrain naturel et 13,5 mètres par rapport au niveau NGF (Nivellement Général de la France).»

Il précise un peu plus loin que

« Le dernier étage du bâti sera réservé aux services portuaires (dont la police portuaire) pour assurer une surveillance effective et continue des accès au port côté Mer. »

Les requérants ont donc à la fois tort et raison quant aux changements qui n'auraient pas été annoncés avant l'enquête : la hauteur de 13,5 mètres était annoncée... En revanche, et au vu de la formulation du compte-rendu, il est vrai que l'état du projet lors de cette réunion prévoyait de réserver ce dernier étage à 13,5 mètres —uniquement aux services portuaires- et non, pour partie, à des chambres d'hôtel.

Il y a donc eu une évolution du projet depuis cette réunion de février 2021.

Les multiples dispositifs d'information sur l'évolution du projet n'avaient rien d'obligatoire pour la commune et son concessionnaire. Mais, en bonne logique, cette question de hauteur étant l'un des points sensibles du projet pour les riverains, il aurait été utile (entre février 2021 et la période d'enquête publique) de donner une information claire sur le sujet.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse⁹ des observations que je lui ai communiqué, la commune confirme que l'évolution de hauteur reste liée à la capitainerie et autres services portuaires **« en particulier »**...

La nuance « En particulier » renvoie sans l'explicitier nettement à l'évolution du règlement PLU souhaité par la commune: dans le sous-secteur UPm projeté, ce passage à 13,5 m NGF serait possible jusqu'à 50% de l'emprise du bâtiment même sans lien technique direct avec les services portuaires. Un requérant souligne clairement le glissement :

« L'augmentation de la hauteur, qui était autorisée au précédent PLU à 11 mètres (côte Ngf) pour la Capitainerie, proposée maintenant à 13,5 mètres (côte Ngf) pour l'Hotel et la Capitainerie. »

— Impact variable de la hauteur par rapport aux hauteurs contrastées de l'ancienne construction

Comme la hauteur maximale de 11m dans le PLU en vigueur concerne en secteur UP uniquement les constructions d'utilité portuaire, le supplément de hauteur possible pour d' « autres constructions » est effectivement plus important puisqu'elles sont limitées à un maximum de « 7 mètres à l'égout du

⁹ voir en annexes le PVS et le Mémoire en réponse de la commune

toit » dans le PLU en vigueur. Plusieurs observations dénoncent cette conséquence.

Reste qu'actuellement, comme j'ai pu le constater et comme la commune le souligne, **« 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. » et la commune s'engage à y substituer « un espace paysager accessible au public et en offrant un belvédère sur la mer. »**

— Hauteur et emprise du bâti et « préjudices »

Les simulations par drone (images du DEP) permettent d'avoir un idée approximative de l'impact possible sur la vue en fonction de la situation des biens des requérants par rapport au projet. Les photos montrent la situation actuelle mais ne peuvent estimer l'impact d'une nouvelle emprise du bâtiment (on ne connaît pas encore la situation précise), estimer si l'effet rideau joué actuellement par la végétation sera conservé, estimer le nouvel impact de hauteur depuis certains rez-de-chaussée.

A noter cependant que certains requérants redoutent non pas une perte de vue totale mais une diminution de son amplitude.

A noter également que les observations quant à la dépréciation des biens sont à relativiser au moins pour les appartements qui ont actuellement une vue sur la friche Biovimer. A mon avis, le projet paysager Coeur Marina et les équipements et services prévus sont de nature à apporter une valeur ajoutée à leur bien ou tout au moins à compenser une dépréciation.

Enfin certains requérants signalent que l'emprise de Coeur Marina va rapprocher le bâti de leur bien (vue sur leur appartement depuis les chambres d'hôtel et inversement) et nuire à leur intimité.

Sur ce dernier point: l'implantation du bâti n'est pas fixée mais devra respecter la réglementation relative aux avoisinants.

Pour conclure sur ce thème :

La doléance « ce n'est pas ce qui était prévu » fait référence à des questions de hauteur, d'implantation, d'effets sur la vue depuis les terrasses de certains Mariniens. J'ai choisi de la traiter assez longuement au vu des réactions très vives des requérants. Et parce-que l'acceptabilité du projet en souffre.

- Pour autant, et quoi qu'en disent certains requérants, la propriété d'un bien ne donne pas une propriété de vue : la perte ou l'amputation de la vue

n'est pas « opposable » en droit. Elle ne peut donner lieu comme évoqué par certains requérants à une indemnisation.

Dans son mémoire en réponse la commune remarque que « 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. »

A mon avis cette hauteur et cette emprise ont tout de même un lien avec l'intérêt général du projet : le bilan avantages inconvénients est bien pris en compte pour apprécier l'intérêt général du projet. Ici, c'est bien le volet hôtellerie du projet qui conduit à ces paramètres de hauteur et d'emprise et vient mettre à mal l'acceptabilité de Coeur Marina.

11.2.2 Nuisances : cheminement piétons/vélo, espace aqualudique

— Le cheminement à l'Est de la résidence Amiral

Cette question extérieure au projet est suscitée par le descriptif de la continuité de cheminements doux tout au long du site portuaire. Elle a suscité des interrogations et des inquiétudes pour certains résidants de la résidence Amiral.

Le chemin qui longe à l'Est cette résidence ne relève pas du projet Coeur Marina. Quelques possibles travaux de Voirie et Réseau Divers (VRD), en lien avec le projet sont indiqués en couleur orange dans le dossier (cf Zoning opérationnel en page 16 de la notice) et ont pu être mal interprétés. Pour autant ce chemin n'est pas privé comme lu dans certaines observations.

Interrogée sur ces points la commune confirme

« qu'il fait partie intégrante du Domaine Public Portuaire » et qu'il « reste à l'identique en l'état, et n'a pas vocation à changer de destination. » Elle rappelle également qu'il est « destiné exclusivement aux piétons, il sert également de voie de secours d'urgence pour les pompiers et de passage pour les vélos. »

— La proximité de la piscine pour les résidants de l'Amiral

Par le passé la piscine du Lagon était déjà source de nuisances sonores. Mais des résidants de « l'Amiral » craignent une augmentation de cette nuisance si le ou les bassins se rapprochent encore de leur bâtiment et qui plus est s'il s'agit d'une pataugeoire.

J'ai Interrogé la commune sur cette préoccupation récurrente : elle répond que « 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. »

Elle rappelle néanmoins que « 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 »

— Le terme « aqualudique »

Il a suscité également une forte inquiétude, notamment pour les résidents de l'Amiral. Les dictionnaires associent le plus souvent ce terme avec des équipements de jeux aquatiques pour jeunes et moins jeunes qui peuvent même évoquer des parcs aquatiques de type « Aqualand ». Interrogée sur ce point la commune convient que

« 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 » et « qu'il n'est pas question dans le cadre du projet d'inclure des équipements de jeux aquatiques (type toboggan) »

11.2.3 L'espace piscine et la possibilité d'accès pour les Mariniens

Certains requérants déplorent que l'espace dévolu à la piscine soit minime par rapport à celui qu'ils ont connu: « Le Lagon ». La commune souligne qu'une partie importante

« était une simple pataugeoire, et sur la partie bassin, des bancs immergés occupaient le pourtour, réduisant ainsi l'espace de nage. »

Les dimensions du futur bassin sont encore à l'étude et doivent tenir compte des contraintes techniques et du cahier des charges du futur exploitant. La commune précise que ses dimensions ne sont pas encore « arrêtées à ce jour, et ne le seront qu'au stade du permis de construire ».

Mais elle confirme également que, sans être une piscine « publique », elle *« 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) »*

En revanche le droit de regard sur la piscine évoqué par certains requérants qui pensent que la piscine leur appartient est erroné. Selon les informations communiquées par la commune il n'y a jamais eu de piscine faisant légalement partie des Marinas. Les requérants ont vraisemblablement acquis leur bien en considérant que la présence d'une piscine était un avantage mais aucun acte de vente ne peut comporter de droit sur cette piscine située sur le domaine public.

11.2.4 Les arbres

Les requérants dénoncent une emprise de Coeur Marina qui va sacrifier des arbres précieux au bénéfice d'un hôtel de luxe. Ces arbres participent à l'attrait de Marina Baie des Anges avec, notamment, des sujets remarquables par leur taille imposante (pins parasols par exemple), l'ombrage qu'ils dispensent, leur situation formant un rideau de verdure entre le bâti des Marina et le secteur d'implantation du projet. Ils soulignent aussi que le principe de compensation souvent avancé est un leurre (sujets sans intérêt, forcément de taille inférieure à l'existant, etc)



Interrogée sur ce point la commune déclare que

« 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.

Enfin la commune souligne, à propos de la parcelle E 14 du secteur UPm prévu, que

« 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. »

Mes remarques

- Les requérants se référeront utilement à la modification n°5 du PLU approuvée le 29 septembre 2021 et notamment à la partie V « AMELIORER LA PROMOTION DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION OU DE RENOUVELLEMENT URBAIN »¹⁰ (cf pages 15 à 19 du rapport de présentation de la toute dernière modification du PLU avec, en jaune les dernières modifications projetées dans le cadre de l'Enquête publique qui a précédé son approbation)

L'exemple du site Marina Baie des Anges y est d'ailleurs traité en page 28 : « L'ensemble architectural renommé que constitue la Marina Baie des Anges a été labellisé en 2004 « Patrimoine XXe siècle », devenue depuis 2016 « Architecture Contemporaine Remarquable», et bénéficie d'une mise en lumière afin de sensibiliser une conscience collective de la valeur de ce patrimoine particulièrement exposé, favorisant sa conservation et sa sauvegarde.

Cette protection concerne l'ensemble architectural dans son intégralité, mais le maintien du cadre de vie et la valorisation des abords doit être renforcé sur le volet environnemental, véritable espace paysager perceptible depuis la mer, mais également depuis les axes routiers. Cette préservation sera assurée par la création d'espaces verts protégés et à créer. »

La commune ajoute qu'il est « 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. » et

« 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. »

¹⁰ (cf pages 15 à 19 du rapport de présentation de la toute dernière modification du PLU avec, en jaune les dernières modifications projetées dans le cadre de l'Enquête publique)
https://www.villeneuve-loubet.fr/_files/ugd/b67f68_f570bcb7285d491298ae0548a13f2454.pdf

- Au moment du permis de construire les requérants sauront très précisément ce qu'il en est de la préservation de la végétation actuelle dans le traitement de ce volet paysager du permis de construire; ils pourront alors s'ils le souhaitent faire valoir leur position en connaissance de cause.
- Au vu des préoccupations environnementales affichées à la fois dans le présent projet (label Bâtiment Durable Méditerranéen, promenade, belvédère...) et dans le programme de requalification du port (nursérie poissons, bâtiments vertueux, etc) il est probable que la commune et son concessionnaire veilleront à sauvegarder au mieux la végétation existante, au moins pour de grands sujets emblématiques comme les pins parasols.

11.2.5 Le Parking du projet et le stationnement

La question du parking du site suscite des réactions extrêmement contradictoires. Au delà de quelques inquiétudes quant au niveau du parking et au risque de submersion marine, les requérants s'expriment avant tout sur l'intérêt de cet équipement. Ils sont favorables ou pas à ce parking..., le jugent appréciable mais insuffisant..., le trouvent superflu car l'heure est aux déplacements doux..., déplorent qu'il ne servira que pour les besoins de l'hôtel..., dénoncent une arrivée de véhicules supplémentaires et donc des bouchons à prévoir faute de stationnement suffisant..., signalent qu'il ne répond pas aux besoins des plaisanciers qui partent en mer et veulent du stationnement longue durée...

J'ai demandé à la commune un point sur le sujet et la question du stationnement.

Elle souligne que

« 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. »

Pour ce qui est du risque de submersion marine et de la prise en compte de la prévision d'un trait de côte en recul, la commune explicitera les solutions retenues pour la conception d'un parking en demi niveaux à l'abri du risque.

11.2.6 Quand exercer un recours contre le projet ?

L'un ou l'autre requérant qui souhaiterait attaquer la DPMEC demandent « la date de prise de la décision administrative de révision du PLU ainsi que la qualification précise de son auteur administratif, afin d'inscrire le Recours pour Excès de Pouvoir (REP) auprès du TA de Nice dans les délais prévus pour ce faire ..»

Avis du commissaire enquêteur

Le responsable est Monsieur le Maire de la commune de Villeneuve Loubet.

Dans la suite de l'Enquête publique, et si l'avis du Commissaire enquêteur n'est pas défavorable, la commune apportera au dossier de DPMEC les modifications ou compléments qui lui paraissent nécessaires ou possibles, ceci au vu des observations du public, des avis des PPA et de celui du Commissaire enquêteur.

C'est lors d'une réunion du Conseil municipal que les élus, au terme d'une délibération, voteront pour ou contre le projet Coeur Marina et la mise en compatibilité du PLU qu'il implique.

Dès ce vote en conseil municipal la DPMEC peut être attaquée.

J'ignore à quelle date le sujet sera mis à l'ordre du jour d'un conseil municipal. Ce devrait être dans les tout premiers mois qui suivent la remise du rapport d'enquête... Mais le requérant trouvera très facilement les informations utiles auprès de la mairie ou sur le site internet de la commune (CR des conseils, enregistrement audio des conseils, etc...), site très riche en informations municipales.

11.2.7 Mise en cause de la DSP

Les observations 8, 8 bis et 80 font référence à un hôtel

« concédé à une personne privée (Eiffage) dans le cadre d'une DSP approximative sur ce point, tant dans le cahier des charges ayant précédé l'appel d'offres et la mise en concurrence que dans le contenu de l'offre du sousmissionnaire (Eiffage) présenté à la commission d'appel d'offres et ayant conduit à le retenir. »

Par ailleurs, à propos des « experts » qui auraient été contactés par des syndicats des bâtiments de Marina : *« il semblerait »* que *« le projet proposé par Eiffage, ne correspond pas à la DSP qui leur a été attribué par la Mairie aux termes de l'Appel d'Offres, mais constitue une interprétation très extensive du Cahier des Charges initial. Une pétition est proposée aux résidents en ce sens afin de sensibiliser le Maire de ces dérives . »*

Avis du commissaire enquêteur

La question dépasse le champ de la présente enquête. Mais le propos est d'autant plus grave si, à partir d'approximations et d'un conditionnel (« il semblerait ») des acteurs du programme sont mis en cause ou une pétition est lancée et ajoute du trouble aux inquiétudes des Mariniens.

On renverra donc les requérants à des écrits (délibération et jugement du Tribunal administratif) annexés à ce rapport¹¹

11.2.8 Domaine public au service d'intérêts privés ?

La capitainerie, le parking et quelques services pour les plaisanciers sont vus par quelques requérants comme un prétexte à une opération commerciale au profit d'intérêts privés. Elle serait présentée de façon fallacieuse comme complémentaire des activités portuaires.

« Cette activité qualifiée d'accessoire dans la révision du PLU conduit à utiliser le domaine public au profit d'intérêts privés. »... Un plaisancier pense que le Garanties d'Usage¹² sont utilisées pour financer le projet hôtelier.

Un autre requérant pense qu'un projet hôtelier est anormal sur le domaine public. Et que la commune aurait pu gérer le port par elle-même et éviter ce projet hôtelier.

Avis du commissaire enquêteur

¹¹ Délibération du Conseil municipal (2019) et Jugement n° 2000025 du TA de Nice 25/06/2020

¹² cette question des GU n'est pas l'objet de la DPMEC. Mais l'observation 96 propose une analyse de la question.

Comme évoqué par ailleurs le DEP ne traite pas suffisamment la mise en perspective du projet dans le contexte global de revitalisation du Domaine Public communal portuaire.

Il faut cependant prendre acte du fait que même des requérants qui se disent avertis de la chose publique méconnaissent certaines évidences...

Par exemple qu'une commune comme Villeneuve Loubet n'a pas les moyens de financer seule le renouveau de Marina Baie des Anges... qu'elle n'a pas les moyens de réunir les compétences ou les métiers nécessaires pour gérer un port, fut-il de plaisance... qu'elle peut en revanche en tirer des avantages au profit de l'ensemble des administrés (cf aménagement du port par exemple) en recourant à une DSP... Qu'un concessionnaire doit pouvoir financer son programme (démolition Biovimer, aménagements des quais, etc), bien entendu se rémunérer, enfin assurer un budget de fonctionnement pour la gestion portuaire.

A noter au passage une précision de la commune quant aux revenus liés aux Garanties d'Usage (GU) : ils sont fléchés pour les travaux portuaires et pas pour financer la construction d'un hôtel.

Voir enfin le jugement du Tribunal administratif cité plus haut et notamment en page 7 (point 10) « Si l'offre du groupement attributaire prévoit la construction de plusieurs bâtiments parmi lesquels un hôtel quatre étoiles, un espace de coworking, des locaux professionnels, un espace aqualudique et un restaurant, ces activités, qui sont de nature à contribuer à l'animation ainsi qu'au développement du port, ne sauraient être regardées comme étrangères à l'intérêt public local eu égard à l'objet du contrat de concession, qui prévoit notamment le financement, la conception et la réalisation d'un programme d'investissement.¹³

11.3 Détail des observations

Elles sont numérotées en correspondance avec le registre. Il sera précisé si nécessaire qu'il s'agit d'un courriel.

« Ecrémage » des textes : les données privées ou susceptibles de l'être (notamment pour les courriels : adresse électronique, téléphone, etc) sont supprimées autant que possible si potentiellement confidentielles ou superflues.

¹³ voir en annexes : Jugement n° 2000025 du TA de Nice 25/06/2020

Enfin les formules de politesse des courriels, bien qu'appréciées, sont également supprimées pour alléger la relation des observations.

Obs - 01 Monsieur NEDELEC

Entretien téléphonique général avec le requérant.

Il prendra rendez-vous lors d'une prochaine permanence pour consulter le dossier et déposer un dire.

Ce dire est déposé le 25 mai (observation 83) lors de ma dernière permanence après un entretien: le requérant est un plaisancier et, à propos du projet, s'inquiète notamment des possibilités de stationnement sur le site et aux alentours car les plaisanciers ont besoin de stationnement longue durée.

Il évoque également les nouvelles règles appliquées aux plaisanciers par le nouveau délégataire.

Le dire du requérant est reproduit ci-après

R83
Mr Ne dolec

Remarques concernant l'enquête publique déclaration de projet n°1
emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
concernant le projet de réaménagement du port de marina baie des
anges

à L'intention de Madame Odile BOUTEILLER
Commissaire enquêteur
à Villeneuve Loubet le 25 mai 2022

Pierres d'achoppement du projet
Coeur de marina

L'ancienne structure à raser est bâtie sur la mer, donc la nouvelle
construction doit être réalisée aux normes anti sismiques sur
pilotis et tenir compte du risque de tsunamis.

Le maire monsieur LUCA
Ajoute que la mise en œuvre de ce projet ambitieux d'intérêt
général et collectif, situé sur le secteur Up du plan local
d'urbanisme nécessite néanmoins l'adaptation mineure des règles
applicables à ce zonage ???
Il souhaite aussi une note spécifique de la maîtrise d'œuvres,
sur la gestion des aléas et les techniques pour y faire face ???

Pas d'évaluation environnementale, voir pièce jointe MRAE, conseil
général environnementale développement durable.
(Sous prétexte que l'on reconstruit sur de l'existant)

Hauteur du bâtiment actuel
11m sera porté à 13,50m
Sur 50% du bat pour faire la capitainerie, qu'il aurait été plus
judicieux de placer à l'autre bout du port près des marins, de la
police portuaire, du carburant et du chantier naval??? et ainsi
éviter des nuisances sur le cadre de vie et la vue mer des
habitants de l'Amiral.
(Mais tout est bon même le pire pour essayer de justifier le
financement d'un hôtel par les plaisanciers)

Parlons places de parking
Pas de parking souterrain donc moins de places que prévu dans la
construction.
Une fois 250 puis 200 au final combien???

Un port se doit de fournir une place de parking longue durée au
moins par bateau, combien seront disponibles pour les plaisanciers

au total sur la ceinture portuaire(chiffres avant ,après inconnus)
L'hôtel va surtout hypothéquer des places de stationnement plutôt
que d'en créer.

Il n'y a pas de maquette ni de plans pour se faire une idée des
volumes dans et de la construction.
pouvant accueillir une Thalasso, 65 chambres d'hôtel quatre
étoiles, une capitainerie des sanitaires plaisanciers , des salles
de réunions et des parkings voitures .
Et nous devons donner notre avis sur du rêve et dans le
brouillard ???

Concernant l'enquête d'utilité publique

il n'a pas été organisé de réunions publiques ou nous aurions pu
rencontrer la direction les architectes la mairie . le lieu de
rencontre avec la commissaire aurait du se trouver sur le port pour
permettre des confrontations avec les différents acteurs évoluant
sur le port.

En conclusion

Budget ,difficile de dissocier
Le coût et les ressources de l'hôtel par rapport à celles de la
plaisance dans le budget portuaire.(droits d'usage pour financer
autre chose qu'un agrandissement du port .
Quels sont leurs fonds propres , quelle société en aura la
gestion???

Pour finir,dans une note la direction départementale des
territoires et de la mer précise:

Il est rappelé à l'intention de la commune, "Cœur Marina" ne
peut- être un projet purement hôtelier les activités dans le
domaine public portuaire doivent nécessairement contribuer à
l'animation ou au développement du port,il ne doit pas y avoir une
dimension purement commerciale du domaine public.
L'activité hôtelière devant rester complémentaire.

Jjacques
NÉDÉLEC

Veuillez Madame le
Commissaire enquêter
agréer mes sentiments
les meilleurs

Obs - 02 Mme Constance Delannay Marçot (3 courriels)

Date: 22 avril 2022 à 09:59:03 UTC+2

je découvre plaisir le projet d'aménagement du port qui me pose néanmoins quelques questions

- les dates indiquées sont 2021 /2024 : qu'en est-il à ce jour?

- est-il possible d'avoir des précisions sur l'accès entre l'escalier de l'Amiral et la plage située en contre bas du Lagon?

- plus généralement, que devient la berge «brise-lames», bordure allant de la jetée au quai en voie d'aménagement?

Merci d'avance pour vos prochains éclaircissements,
Constance MARÇOT

Puis (02 Bis)

De: « constance.delannay

Date: 18 mai 2022 à 20:05:36 UTC+2

Madame, je vous prie de considérer , mon opposition au projet de construction (réaménagement du port MARINA BAIE DES ANGES

La construction est beaucoup trop haute (13,50m NGF sur 50% du bâtiment « Cœur Marina « ce qui va occasionner une perte de vue plus ou moins sévère et une dépréciation de la valeur de notre bien immobilier. Surtout elle déparerait dans l'environnement de nos immeubles.

Classé Patrimoine Immobilier du XXe siècle .

Puis (02 Ter)

De: Constance Delannay Marçot

Date: 18 mai 2022 à 20:30:50 UTC+2

Madame, je vous prie de prendre en considération :mon opposition à la modification du PLU actuel pour autoriser la construction d'un immeuble d'une hauteur de 13,50m NGF sur 50 %du bâtiment < Cœur Marina > ce qui va occasionner une perte de vue plus ou moins sévère et une dépréciation de la valeur de notre bien immobilier.

De surcroît, ce bâtiment réduit considérablement l'espace piscine RÉSERVÉ aux Mariniens en détruisant un grands nombre d'arbres au cœur d'un site classé au patrimoine du XXe siècle.

Obs - 03 Messieurs Michel PELOU et Georges KLEIN

M. Michel PELOU représente M. Frédéric PELOU, président de l'Association Foncière Urbaine; M. Georges KLEIN est président du Conseil syndical de la marina DUCAL

Après échange sur le dossier ils annoncent un dire à venir (dire du 20 mai ci-après)

Puis (03 Bis)

De: frederic pelou <afumarina

Date: 20 mai 2022 à 14:07:50 UTC+2

(...)

Le 20 Mai 2022

le Président de l'AFU

Frédéric Pelou

Le Ducal Marina Baie des Anges

Nous approuvons fondamentalement le projet de revitaliser la friche urbaine BIOVIMER en la remplaçant par l'immeuble CŒUR MARINA qui accueillerait, selon les documents administratifs : « parking couvert, Capitainerie, Hotel 4 étoiles avec divers services et espaces dédiés à l'eau (remise en forme, sauna, hammam), espace de coworking pour les marins en escale, boat club, salles de conférences, restaurant ».

Nous tenons néanmoins à attirer votre attention sur deux types de nuisances importantes que pourrait occasionner ce projet tel qu'il est actuellement présenté.

Mais tout d'abord permettez nous de rappeler que « l'Ensemble immobilier et balnéaire de Marina Baie des Anges » n'est pas seulement voisin mais absolument contigu au port qu'il enclave. Sa voirie privée, ouverte à la circulation publique, est la seule voie d'accès au projet. Elle est de plus entretenue intégralement aux frais des copropriétaires des 1600 appartements concernés.

Ces immeubles colossaux ont été construits « pieds dans l'eau » et jouxtent intimement l'emprise foncière du projet portuaire concerné par votre enquête publique.

Ce fusionnement topographique et fonctionnel entre l'ensemble immobilier d'une part et CŒUR MARINA d'autre part, explique pourquoi plus de 2000 personnes sont très attentives à la modification du PLU sur cette zone, aussi bien pour l'impact visuel que pour un équipement d'intérêt collectif qui était à leur disposition sur cette zone depuis 45 ans, mais dont la disparition paraît être résolument programmée.

Nous rappelons aussi que, dès le 23/11/2018, le Syndicat Conseil d'Administration de l'AFU, dont les membres représentent chacun des 15 syndicats de copropriétés, avait attiré l'attention de la Municipalité sur l'éventuel impact visuel du projet et sur la nécessité de conserver en sa topographie et ses dimensions, la seule piscine présente dans cet immense complexe immobilier.

Les réunions d'information organisées l'année suivante par la Municipalité n'étaient pas parvenues à lever sur ces deux points majeurs, les doutes des occupants de Marina. C'est pourquoi, après vote à l'unanimité pour chacune

des 15 copropriétés en cause, un recours gracieux avait été effectué auprès de l'autorité administrative qui avait délivré notamment le 28/12/2020 : le Permis 006 161 20 C 0023 « démolition totale le Lagon La Pagode ». (La piscine publique et son restaurant)

Par la suite, les documents d'imagerie prospective fournis par le groupe Eiffage et les entretiens avec les copropriétaires d'appartements étaient rassurants sur la conservation de la hauteur maximale de 11 mètres figurant au PLU précédent.

L'assurance de pérennité d'une grande piscine accessible aux copropriétaires semblait, elle aussi, avoir été obtenue aux dires de l'Association ADAMA (une centaine d'adhérents représentant différents groupes d'utilisateurs de la piscine) dont le conseil d'administration avait négocié à plusieurs reprises avec la Municipalité et Eiffage. L'utilisation de cette piscine par les scolaires en période d'hiver avait même été évoquée par la Municipalité....!

Les immeubles avaient donc renoncé à transformer leur recours gracieux en recours contentieux.

Mais nous découvrons les modifications importantes et de « dernière heure » du projet, qui justifient votre enquête publique. Ces considérables rectifications ont procuré deux bien mauvaises surprises à tous les habitants de Marina :

- 1- L'augmentation de la hauteur, qui était autorisée au précédent PLU à 11 mètres (côte Ngf) pour la Capitainerie, proposée maintenant à 13,5 mètres (côte Ngf) pour l'Hotel et la Capitainerie. Une certaine gêne visuelle pour certains appartements du Baronnet et de l'Amiral, même pour le Commodore et le Ducal, ne peut être niée.
- 2- L'absence de la sous-destination « piscine ouverte au public » dans la modification de PLU proposée.

Nous avons toujours apprécié l'excellence de l'accueil et du dialogue entretenus par le groupe Eiffage et nous ne doutons pas un seul instant que l'architecture définitive de CŒUR MARINA ne soit parfaitement en harmonie avec les caractéristiques du Mouvement Moderne de l'architecture de nos immeubles adjacents, labellisés Patrimoine du XXème siècle grâce à l'architecte André Minangoy.

Notons que Mr Minangoy avait également dessiné lui-même le « Lagon » (restaurant-piscine publique) désormais voué à la démolition. La seule reconstruction prévue sur le plan est un petit bassin (environ le tiers de la

surface initiale) dont la fonction se limite visiblement à compléter le spa de l'hôtel.

Nous nous engageons à faciliter au maximum la réalisation de ce beau projet, à l'accompagner activement sur tous les plans, notamment par les adaptations nécessaires de notre voirie privée.

Néanmoins, nous espérons pouvoir compter sur vous, Madame, pour que soient pris en compte la modification de l'impact visuel et la pérennité d'une piscine ouverte au public. Cette piscine constitue un équipement d'intérêt collectif majeur. Sa disparition sans remplacement serait vécue comme une véritable dislocation architecturale et fonctionnelle de ce site emblématique de la Côte d'Azur.

(...) Copie à Mr le Maire

Frédéric Pelou
Président de l'Association Foncière Urbaine
de Marina Baie des Anges
AFU MARINA
Marina Baie des Anges
Le Commodore
BP 75
06270 Villeneuve Loubet

Obs - 04 (Messieurs JOVER, président de l'ADEV et FROMENT, secrétaire de l'ADEV)

Consigné sur le Registre:

Le 10 mars, lors de la réunion. des PPA, l'ADEV a souligné le problème du recul du trait de côte sur les simulations du CEREMA montrant, à 30 ans, les risques de submersion de la zone concernée par l'hôtel prévu à la place de BIOVIMER. L'ADEV a demandé des informations complémentaires à la société EIFFAGE et est toujours dans l'attente d'une réponse.

L'ADEV souhaite une note spécifique sur ce point.

Sous réserve de la production de ce document l'association donne un avis favorable au projet.

Obs - 05 Monsieur DUBILLOT

(Registre)

Le requérant, résidant de la marina AMIRAL, est le président du conseil syndical de cette marina. Il vient échanger sur le dossier en son nom personnel mais exprime des préoccupations partagées par des voisins d'immeuble: signale des éléments qui n'apparaissent pas dans le DEP comme le déplacement de l'emprise Coeur Marina par rapport à l'implantation de BIOVIMER.

Il annonce un dire à venir adressé en tant que président du conseil syndical (observations 93 et 95) Voir ci-après

dubillot@

Envoyé : mercredi 25 mai 2022 13:42

Cc : dubillot@

Eric Dubillot
Résidence Amiral A22
909 Avenue Jean Marchand
06270 Villeneuve Loubet
dubillot@free.fr

Madame le commissaire enquêteur
DPMEC PORT MARINA
Hôtel de Ville
06270 VILLENEUVE LOUBET

Madame,

Je vous remercie pour votre accueil et vous adresse comme convenu le dire ci-dessous :

Des quatre immeubles de Marina, l'Amiral est le plus proche de la zone UPm, objet de la modification du PLU. Il présente la particularité d'avoir été construit réellement « pieds dans l'eau », profite d'une vue exceptionnelle et bénéficie d'un environnement particulièrement calme en soirée à l'écart de l'animation du port. Ses résidents sont bien sûr favorables à la valorisation de la friche urbaine que constitue l'ancien Biovimer dans le cadre du projet porté par Maribay, mais sont particulièrement vigilants quant aux transformations susceptibles d'affecter leur environnement.

Les multiples réunions de concertation organisées par la municipalité nous ont rassuré concernant le devenir de la plage et du chemin piétonnier qui nous en sépare.

Les esquisses du futur bâtiment « cœur de Marina » n'ont en revanche pas permis jusqu'ici de bien mesurer quel serait son impact visuel depuis les appartements et la vue depuis l'Amiral présentée page 17 est jugée bien peu réaliste.

Deux points me préoccupent particulièrement concernant les modifications du PLU :

- Périmètre du sous-secteur UPm et possible emprise du cœur de Marina :

Bien qu'il soit affirmé de façon constante dans tous les documents du dossier d'enquête que le futur bâtiment viendra s'implanter en lieu et place de l'actuel bâtiment Biovimer, le plan de zonage montre que la zone UPm déborde très largement de son emprise actuelle vers l'Amiral. Elle englobe même une zone plantée d'arbres bientôt cinquantenaires qui nous séparent aujourd'hui de cette construction.

Si des coupes de principe du futur cœur de Marina figurent page 16 de la notice de présentation, aucun plan de masse permettant de juger de l'emprise réelle du projet ne figure dans le dossier.

Un document relatif aux plans des canalisations avait déjà laissé craindre une possible extension du futur bâtiment jusqu'à seulement une cinquantaine de mètres des terrasses de l'extrémité de l'Amiral (Cf pièce jointe) et j'avais alors eu l'occasion de faire part de ma préoccupation aux représentants d'Eiffage. Un projet plus récent qui circule à Marina, fait toujours apparaître une grande proximité avec notre immeuble et un vis-à-vis susceptible de créer un réel trouble de voisinage pour certains appartements. Vous trouverez en annexe une projection de ces deux documents sur une vue aérienne Google Earth.

- Intégration d'une hauteur de 13,5 NGF mètres sur la zone UPm :

La hauteur de 11m autorisée sur le précédent PLU, pour uniquement la capitainerie, est dorénavant portée à 13m50, y compris pour l'hôtel. C'est une très mauvaise surprise s'agissant d'une zone du domaine portuaire particulièrement proche du rivage que nous croyions protégée des excès de l'urbanisation.

Cette augmentation est déjà en elle-même conséquente. L'accroissement de hauteur du cœur de Marina perçu depuis l'Amiral en comparaison avec l'existant sera encore plus considérable. La partie la plus haute du futur bâtiment comportant deux niveaux de chambres d'hôtel, se substituera en effet à la partie basse du bâtiment actuel, la plus visible depuis l'Amiral : cela revient à ajouter deux étages à l'existant. Elle privera nombre d'appartements de la vue dégagée jusqu'à Nice dont ils bénéficient aujourd'hui.

Vous conviendrez que le cumul de l'emprise de la nouvelle zone UPm et de l'extension de la hauteur autorisée à 13m50, peut déboucher sur la construction d'un bâtiment très volumineux et proche de l'Amiral, créant une réelle gêne visuelle pour de nombreux appartements et affectant leurs valeurs.

Par ailleurs, j'ai déjà souligné l'environnement exceptionnel dont bénéficie l'Amiral le soir venu, en l'absence de nuisance sonore ou de pollution lumineuse. Il nous est difficile aujourd'hui de mesurer les nuisances que pourrait occasionner une activité hôtelière aussi proche de notre immeuble. Les rares tentatives événementielles sur l'ancien lagon ont par le passé souvent dégénéré en conflit de voisinage. Nous espérons que tout sera fait pour préserver le calme actuel.

Enfin je vous ai dit à quel point les copropriétaires étaient attachés au lagon qui était de fait la piscine de Marina. J'ai noté qu'il n'était pas fait mention d'une piscine dans le dossier. Je souhaite juste souligner qu'il s'agit d'un équipement d'agrément incontournable pour les copropriétaires qui seront très attentifs à l'infrastructure qui sera définie dans le projet définitif d'Eiffage.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à ces remarques et vous prie de croire, madame, en l'assurance de ma très haute considération.



Eric Dubillot

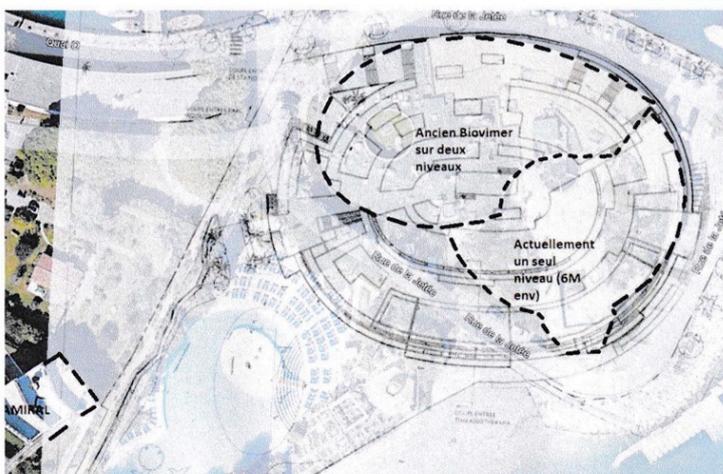
Président du conseil syndical de l'Amiral

PJ : projections de possibles plans de masse sur une vue aérienne

Emprise possible 1 :



Emprise possible 2 :



Arbres bordant la rue de la jetée :



Obs - 06 Madame Monique BLANCARDI (co-présidente du Conseil syndical du Commodore); Monsieur Jacques MUSY(président du Baronnet); Monsieur PEYRON (président de l'association ADAMA BEACH)

Monsieur PEYRON explique que l'association ADAMA BEACH rassemble quelque 400 utilisateurs de la piscine « Le Lagon ». Tous deux exposent leurs préoccupations qui seront précisées dans un dire à venir.

Puis Dire (noté 06 bis) adressé par courriel

De: "familypeyr@

Objet: Dire de l'association Adama Beach

Date: 11 mai 2022 à 17:24:55 UTC+2

Cc: jacques MUSY <jacques.mus>

Je vous remercie pour votre accueil et conformément à votre suggestion vous adresse un dire au nom de l'association Adama Beach.

Celle-ci représente et défend les intérêts des utilisateurs historiques de la piscine « Le Lagon ».

Ceux-ci, anciens actionnaires minoritaires de la société Marina Beach, filiale de la société Sycim, qui a exploité le Lagon jusqu'en 2013, ont toujours bénéficié d'un accès privilégié à cet établissement.

Nous sommes présents auprès de la municipalité et du nouveau concessionnaire, Maribay, pour que le futur « Cœur Marina » permette aux « adamiens » et plus généralement aux « mariniens » de continuer à disposer d'un accès au nouvel établissement balnéaire dans des conditions similaires.

Nous demandons donc :

- Que la future piscine et ses « plages » soient d'une superficie suffisante pour accueillir non seulement les clients de l'hôtel et les plaisanciers, mais aussi les adamiens et les habitants de Marina,
- Que cet accès se fasse dans des conditions financièrement favorables.

Ces demandes ont toujours été estimées légitimes tant par la municipalité que par la société Maribay, qui nous a indiqué les avoir répercutées aux sociétés candidates à l'exploitation du futur établissement.

Nous souhaitons que vous obteniez que ces engagements, jusqu'à présent essentiellement oraux, s'expriment par écrit dans les actes à venir.

David Peyron

Président de l'association Adama Beach

Obs - 07 Reg Monsieur et Madame GELINET

(Registre puis courriel)

Consignent plusieurs demandes sur le registre :

- Situation exacte de l'emprise au sol par rapport au bâtiment existant et importance de cette emprise

- Confirmer hauteur exacte maximum par rapport à l'existant
- Confirmer le recours à la végétation en haut de l'immeuble pour dissimuler les équipements de service
- Respect de l'implantation des arbres existant
- Vérifier que la référence d'altitude est par rapport au niveau de la mer
- Vérifier le nombre de parkings nécessaires

Courriel

De: Pierre Gelinet

Date: 19 mai 2022 à 16:44:03 UTC+2

Bonjour,

Suite à une entrevue le 11 mai 2022 avec la Commissaire enquêteur pour la déclaration de Projet n°1 et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et particulièrement du bâtiment dénommé « Cœur Marina », je me permets d'attirer votre attention sur des nombreux points avant la préparation des plans de construction de ce bâtiment, à savoir :

-Vérifier la conformité de la situation du projet, de son emprise et de sa mise en place avec les directives et recommandations de l'architecte des « Bâtiment de France » compte tenu que la Marina est inscrite au « Patrimoine du XXe siècle ».

-Ce bâtiment étant situé dans un domaine public et sous contrat de concession portuaire pour son aménagement et exploitation à MARIBAY SAS, cette dernière aura à se conformer aux exigences non seulement du PLU actuel mais aussi aux avis des propriétaires des bâtiments de proximité qui ont leur droit de regard.

-La hauteur de ce nouveau bâtiment doit rester dans des normes raisonnables et ne dépassant pas la hauteur actuelle de Biovimer afin de ne pas nuire à la visibilité existante des riverains qui seraient alors pénalisés. Par ailleurs, la perte de vue va impacter une dépréciation sur la valeur de l'immobilier.

-Vérifier que la hauteur du futur bâtiment se fait en référence du point d'altitude « zéro » correspondant au niveau moyen des mers.

-L'emprise au sol de ce bâtiment doit correspondre à celui existant et ne s'étendant pas au-delà des spécifications de proximité des bâtiments existants suivant le cahier des charges concernant des bâtiments classés au patrimoine du XXe siècle. L'espace piscine réservé aux Mariniens est réduit e ce qui implique la disparition d'un grand nombre d'arbres au cœur d'un site classé.

- Problèmes de nuisance sonore et poussiéreuse durant la construction et lors des activités aquatiques prévues après la construction.

-S'assurer que MARIBAY SAS construira ce « Cœur Marina » suivant des plans bien établis et approuvés par les autorités compétentes pour tenir compte des remarques des propriétaires des 4 immeubles existants et que cette Société ne trompera pas une seconde fois les Mariniens comme sur la construction du bâtiment prévu initialement dans la zone de carénage.

En conséquence, je m'oppose à la construction de ce bâtiment dit « Cœur Marina » si les points évoqués plus haut ne sont pas respectés.

Pierre Gelinet

Baronnet A, Marina Baie des Anges

Obs - 08 Monsieur et Madame SICART

Echange sur de nombreux points du dossier dont la question d'un hôtel sur le domaine public municipal.

Annoncent le dire ci-après (cf 8 bis dans registre) et, à la suite une nouvelle observation (cf 81 dans le registre)

Courriel : 8 bis

De: thierry Sicart

Date: 19 mai 2022 à 18:56:08 UTC+2

Je vous remercie pour votre disponibilité.

Par suite à notre entretien du 11 mai courant et dans l'attente de notre nouvelle rencontre du 25 mai, je vous adresse ce mail , à votre demande, récapitulant mes demandes quand à la chronologie de la procédure de révision du PLU, du permis de démolir et du permis de construire .Une réponse précise et officielle m'obligerait .

Je souhaite en effet , connaitre la date de prise de la décision administrative de révision du PLU ainsi que la qualification précise de son auteur administratif , afin d'inscrire le Recours pour Excès de Pouvoir (REP) auprès du TA de Nice dans les délais prévus pour ce faire .

Je vous développerai et préciserai la nature des griefs encourus par ce projet , sur un plan principiél et aussi en termes d'offres d' hotel 4 étoiles sur MARina . Ce projet ne me semble que très partiellement respecter le droit de la domanialité publique à maints égard , étant entendu que le terrain d'emprise est un domaine public et non pas un domaine privé ressortissant d'un autre régime juridique.

Par ailleurs, il semblerait ,selon les experts contactés par les syndics des quatre batiments de Marina , que le projet proposé par Eiffage, ne correspondent pas à la DSP qui leur a été attribué par la Mairie aux termes de l' Appel d'Offres, mais constitue une interprétation très extensive du Cahier des Charges initial. Une pétition est proposée aux résidents en ce

sens afin de sensibiliser le Maire de ces dérives .Il semblerait ainsi que les considérations commerciales d'exploitation de l' hotel prévalent très largement sur toute considération d'intérêt public.

Thierry Sicart

Puis

Observation 81 du registre :

Monsieur Sicart conteste la création d'un hôtel 4 étoiles sur le domaine public portuaire conduisant à augmenter l'emprise et la hauteur (ancienne capitainerie); ce n'est pas un service public et il ne présente aucun intérêt, même avec une capitainerie et un parking qui en sont le prétexte.

De plus il est concédé à une personne privée (Eiffage) dans le cadre d'une DSP approximative sur ce point, tant dans le cahier des charges ayant précédé l'appel d'offres et la mise en concurrence que dans le contenu de l'offre du sousmissionnaire (Eiffage) présenté à la commission d'appel d'offres et ayant conduit à le retenir. Cette activité qualifiée d'accessoire dans la révision du PLU conduit à utiliser le domaine public au profit d'intérêts privés.

Obs - 09 Monsieur Christian VIDAL et Madame Farida VIDAL

De: christian vidal <vidalchrist

Objet: Contestation projet

Date: 17 mai 2022 à 19:19:54 UTC+2

A l'attention de Madame Le Commissaire enquêteur DPMIEC MARINA
De la part de Mme et Mr Christian/Farida VIDAL Propriétaires de l'appartement (...) sis au Barronnet MARINA BAIE DES ANGES, VILLENEUVE LOUBET 06270.

Pour PETITION

En regard du projet de construction d'un ensemble immobilier, hôtel et annexes sur le site de Marina Baie des Anges, nous sommes dans l'obligation de contester ce projet pour les raisons ci-dessous mentionnées ;

La hauteur et la longueur des bâtiments vont entraîner un trouble de jouissance manifeste sur le panorama exceptionnel de la résidence, une défiguration anachronique de la vue et du caractère écologique des parcs et jardin, de la vue sur le port et la mer, d'autant que nous nous sommes rendus acquéreurs de notre appartement en considération des atouts précédemment évoqués à savoir le paysage exceptionnel du panorama.

En conséquence et devant la moins value qui en découlera tant sur le plan locatif ou revente nous sommes dans le regret de nous opposer à ce projet dans les perspectives de construction qui nous ont été présentées lors de la présentation de cette réalisation immobilière.

Obs - 10 Monsieur Eric GAUTIER

De: eric gautier <carpedi
Objet: Hauteur du bâtiment coeur marina
Date: 17 mai 2022 à 21:15:21 UTC+2

Par le présent, je tenais à porter à votre connaissance mon inquiétude très vive concernant la hauteur du bâtiment coeur marina qui si j'ai bien compris sera de 13,5.mètres. Personnellement j'habite au 3e étage du baronnet A et une telle hauteur ne manquera pas de gâcher notre vue et ne manquera pas de nuire à la valeur de notre bien. Le projet initial n'a jamais mentionné une telle hauteur : un seul étage par rapport à Biovimer était prévu. De fait, nombre de mariniens avec qui j'ai pu discuter ce jour se sont montrés très surpris et mécontents

Eric GAUTIER
Baronnet (...)

Obs - 11 Madame Monique GAUTIER

De: monique gautier <moniquegau
Objet: hauteur coeur marina
Date: 17 mai 2022 à 21:23:06 UTC+2

Je viens d'apprendre que coeur marina allait être d'une hauteur de plus de 13 mètres. cela est beaucoup trop et ne correspond pas à ce qui était prévu. Je suis déçue et en colère. J'espère que vous tiendrez compte de ces remarques.

Monique GAUTIER
Le baronnet APPT (...)

Obs - 12 Monsieur Fredo GAUTIER

De: Fredo gautier <frederique.gautier
Objet: Hauteur du bâtiment cœur marina
Date: 17 mai 2022 à 21:29:57 UTC+2

Je tenais à porter à votre connaissance mon inquiétude et mon mécontentement concernant la hauteur du bâtiment coeur marina qui, si j'ai bien compris, sera de 13,5.mètres.
Une telle hauteur ne manquera pas de gâcher notre vue et de nuire à la valeur de notre bien.

Le projet initial n'a jamais mentionné une telle hauteur : un seul étage par rapport à Biovimer était prévu. Une chose est sûre c'est que nombre de mariniens sont très surpris et mécontents.

Frédérique Gautier
Appartement (...)

Le baronnet

Obs - 13 Monsieur André LEMAGUER

De: ANDRE LEMAGUER <andrelemag
Objet: Coeur marina nouvelle hauteur
Date: 17 mai 2022 à 21:30:51 UTC+2

Bonjour

Je viens vers vous car je suis en colère d'apprendre que le nouveau bâtiment "coeur marina" aura une hauteur partiel de 13 mètres 50. J'habite au baronnet appt 706 et cela va m'obstruer partiellement la vue. C'est beaucoup trop haut et pas prévu comme cela initialement
Cordialement
André Le maguer

Obs - 14 Madame Constance DELAUNAY

Courriels 2 bis et 2 ter : voir ci-avant « obs n° 2 » : traitement groupé des courriels de la requérante)

Obs - 15 Madame Sylvie PERNAT

De: Sylvie Pernat <sylvie.pern
Date: 19 mai 2022 à 14:19:56 UTC+2

Je suis propriétaire d'un appartement situé au premier étage de l'immeuble du Baronnet à Villeneuve Loubet. j'avais accueilli avec un certain enthousiasme le projet de rénovation de l'ancienne thalassothérapie. Le descriptif présenté initialement était harmonieux intégré à l'environnement ,particulièrement pensé pour préserver le paysage. Après consultation des derniers documents, notre unique point de vue mer disparaîtrait complètement, les modifications du PLU actuel présentent une hauteur de 13.50 m NGF sur 50% du bâtiment « Coeur Marina » .Mon appartement sera privé de la vue mer ce qui en fait toute sa valeur marchande , donc une moins value importante, et surtout une sérénité visuelle complètement anéantie. D'autant plus qu'il y a quelques années nos bâtiments ont été classés au patrimoine du XX siècle. Je vous serais très reconnaissante de bien vouloir prendre en compte notre désarroi face à cette nouvelle situation et vous remercie de me tenir informé de votre conclusion.

Obs - 16 Monsieur Daniel HUBICHE

De : daniel hubiche <
Envoyé : jeudi 19 mai 2022 15:31

Objet : VLB Marina Baie des Angés construction d'un hôtel Cœur Marina - contestation

Je reviens vers vous concernant la déclaration de projet de construction d'un Hôtel nommé Cœur Marina sur le port de Marina Baie des Angés., en lieu et place place de l'actuel bâtiment Biovimer et de la piscine le Lagon.

Je suis propriétaire d'un appartement n° 501 sis au 5 -ème étage de l'immeuble Baronnet CD , lequel étant ma résidence principale.

Après avoir assisté à une réunion d'information concernant le projet de construction de l'hôtel Cœur Marina, il apparaît que le nouveau bâtiment sera réalisé à une hauteur , dans sa partie supérieur, de 13.50 ml au dessus du niveau de la mer, ce qui va obturer la quasi totalité de la vue sur la mer que j'ai depuis mon appartement.

Par ailleurs il semblerait que le projet tel qu'il est présenté actuellement , soit très différent du projet présenté dans le cadre de l'appel d'offre d'origine , aussi bien concernant la surface de construction que la hauteur du bâtiment.

C'est pour ces raisons majeures que je ne peux accepter la réalisation de cet ouvrage comme il a été présenté.

Comptant sur toute votre diligence Madame le Commissaire Enquêteur pour permettre le respect du projet initial du permis de construire;

Daniel HUBICHE
Immeuble le Baronnet Marina Baie des Angés
(...)

Obs - 17 Madame Laure MASSINO

De: Laure msn <massinon
Date: 19 mai 2022 à 16:15:08 UTC+2

Contre les libertés prises concernant le nouveau projet maribay
A l'attention de Mme Bouteiller commissaire enquêteur DPMERPORT

Obs - 7 bis Monsieur Pierre GELINET

courriel intégré ci-avant (obs 7)

Obs - 8 bis Monsieur Thierry SICART

courriel intégré ci-avant (obs 8)

Obs - 18 Madame Véronique BACQUET

De: Véronique BACQUET <bacquetv
Date: 20 mai 2022 à 09:32:40 UTC+2

(...)

Par ce message, je vous signifie :

- **ma totale opposition à la modification du PLU actuel pour autoriser une hauteur de 13,50m NGF sur 50% du bâtiment "Coeur Marina"**

En effet, cette modification de hauteur entraîne la perte totale de vue mer à partir de mon appartement ainsi qu'une réelle dépréciation de sa valeur.

Obs - 19 Monsieur Francois BILLECARD

De: francois billecard <bill

Date: 20 mai 2022 à 10:09:58 UTC+2

,
*Je viens par là présente vous faire connaître mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document: Déclaration de projet emportant mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et Démolition/Reconstruction du Site Cœur Marina pour la Ville de Villeneuve Loubet, secteur Marina Baie des Anges,
Il y a quatre points qui me choquent totalement sur lesquels je ne suis pas du tout d'accord*

1/ projet de continuité d'une promenade aménagée pour piétons cyclistes
partant de la Croisette et continuant au bas de l'immeuble Amiral, Aucune précision sur ce projet et des nuisances pour les riverains. la tranquillité actuelle sera totalement finie

2/ 5 mètres de hauteur additionnels au bâtiment Biovimer actuel pour l'hôtel et complexe cœur Marina, qui était à l'origine prévu de 3 mètres uniquement pour la seule tour de contrôle , impliquant de fait la modification du PLU de la ville. Ceci aura un impact majeur sur la vue des 4 immeubles? ceci implique une modification inacceptable du PLU

3/. Ajout d'activités aqua-ludiques ? dans l'ensemble Coeur Marina sans aucune explication, impliquant également une modification du PLU. la aussi votre projet va créer des nuisances sonores inacceptables

4/ arrachage d'une grande partie des pins parasols autour de la piscine et bétonisation du sol aujourd'hui interdit par une directive du Ministère de l'Environnement. En ces temps ou l'écologie est totalement prioritaire, comment pouvez) vous arracher des arbres qui sont protégés?

Aussi, et comme de nombreux habitants de Marina, je vous demande de revoir en profondeur votre projet. Si nous sommes favorables à des travaux de modernisation de Marina, nous sommes totalement opposés à des projets qui vont dénaturer l'architecture et aussi créer de graves nuisances sonores et visuelles.

Obs - 20 Madame Mardjan ROUSTA

De: ROUSTA Mardjan <mardja

Objet: Projet Coeur Marina : abattage des arbres

Date: 20 mai 2022 à 11:22:20 UTC+2

Cc: guy dherbecourt <guy.dherby(...) nathalie.monturet (...) isabelle thomas <ipthomas(...) "Jose AMAR (amar.jo(...)

,
Je souhaite par la présente manifester mon émotion devant le projet d'abattage des arbres entourant la piscine de Marina Baie des Anges.

Nous avons déjà discuté de ce sujet à Mme Nathalie Monturet, directrice des travaux (en copie de ce mail) , qui nous a exposé les raisons pour lesquelles ces arbres allaient être supprimés.

Mais je souhaite rappeler le statut d'espèce protégée de nos arbres et leur impact majeur sur notre qualité de vie.

J'espère de tout cœur que la société Eiffage, la mairie et les habitants de la Marina feront un dernier effort afin de trouver un compromis évitant l'abattage de ces magnifiques arbres.

Nous espérons tous lutter ensemble et d'une même voix pour sauver TOUS NOS ARBRES dans la mesure du possible et avec la volonté de tous.

« IL y a des rêves qui ne se réaliseront probablement jamais mais dont la beauté a changé pour toujours celles et ceux qui les ont portés en eux. »

John Joos

Mardjan Rousta

Ingénieure Validation Chaîne Fonctionnelle

Docteure en Electronique

CANNES - La Bocca Cedex

Poste (...)

Portable : (...)

Obs - 21 Monsieur Fabrizio BIANCO

De: "info@ctasas.fr" <info@ctasas.fr>

Objet: Observation Projet Marina Port

Date: 20 mai 2022 à 15:16:04 UTC+2

À: Urbanisme <urbanisme@villeneuve-loubet.fr>

Bonjour

nous sommes un société basé à Villeneuve Loubet Port.

Nous croyons que la taille du projet mérite de inclure un petit projet d'exploitation pour obtenir l'énergie de le vague de la mer.

Projets similaire sont en cours à Monaco et aussi autour du monde.

Nous sommes disponible pour mettre à disposition notre compétence dans cette domain.

Fabrizio Bianco

0610847135

Obs - 22 Mesdames SAVARY et PILLIARD

SAVARY Erica <erica

Date: 20 mai 2022 à 17:28:17 UTC+2

Je viens par la présente, vous faire connaître mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document Déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU et démolition / reconstruction du site cœur marina pour la ville de villeneuve Loubet - secteur Marina Baie des Anges -

Plus précisément :

1/ sur le projet de continuité d'une promenade aménagée pour piétons - cyclistes ...etc...
partant de la croisette ...en passant par le chemin devant l'Amiral côté plage ...pour s'arrêter où ?

Il manque des précisions ...

j'insiste pour signaler que pour les habitants de l'Amiral des étages inférieurs ...juste au-dessus de la digue donc au plus près du cheminc'est notre cas -

le risque des nuisances sonores ne seront guère appréciées ni tolérées - Les habitants de l'Amiral recherchent avant tout la tranquillité - si le passage se transforme en autoroute par un passage incessant de piétons et cyclistes ou même motos ...
Vous voyez ce que je veux dire -

2/ 5 mètres de hauteur supplémentaires au BIOVIMER actuel ...cet augmentation de hauteur n'était pas du tout prévu dans votre programme ? pourquoi ? - il était question de 3 mètres uniquement -

les habitants de l'Amiral et du Baronnet - des étages inférieurs - vont être confrontés à un rideau de béton - empêchant toute vue sur le port et Cagnes sur mer

c'est inadmissible - il faut rétablir les 3 mètres -

3/ ajout d'activités aqua ludiques ? pourquoi ? - encore une fois il y a un risque très fort de nuisances sonoresc'est intolérable pour les habitants de l'Amiral -

tout cela implique une modification du PLU - est ce bien nécessaire ?

4/ arrachage d'une grande partie des pins parasols autour de la piscine et bétonisation du sol aujourd'hui interdite par une directive du Ministère de l'environnement -

vous devez le savoir mais cela vous importe peu - ces arbres sont protégés vous mettez en danger toute la bio diversité et l'éco système ...

la protection de l'environnement et de la nature est primordiale -

En vous remerciant de bien vouloir tenir compte de mes doléances

Mme SAVARY et Mme PILLIARD - APPART (rez de jardin) de l'AMIRAL -

Obs - 23 Madame Sylvie KERBOAS

Date: 20 mai 2022 à 17:41:14 UTC+2

Bonjour,

Il vient d'être porté à ma connaissance le nouveau projet concernant l'hôtel, sa nouvelle emprise au sol et l'espace piscine qui ne correspond en rien au projet originel tout comme la première réalisation maintenant concrétisée en place de l'ancienne capitainerie.

En effet, dorénavant l'hotel est prévu à une élévation de 13m 50 (on peut supposer du niveau de la mer) ce qui correspond à un 4e étage de la Marina ce qui n'est pas esthétique d'une part et va masquer la vue sur mer et la jetée de nombreux appartements d'autre part.

L'emprise au sol plus importante de l'hotel est très dérangeante conjointement pour les copropriétaires de l'Amiral mais aussi pour les futurs clients de l'hôtel de part la proximité des fenêtres.

Marina est classé comme vous le savez monument remarquable du xxe siècle de par son architecture et par son emplacement pieds dans l'eau avec la particularité que tous les appartements à partir des étages médian ont vue sur mer.

Il est bien regrettable de constater qu'un grand nombre de copropriétaires vont être impactés par la vue de ce bloc rétrécissant leur vue sur mer et impactant leur intimité sans barrière verte comme telle est actuellement avec de très beaux arbres.

L'espace piscine extrêmement réduit devient une pataugeoire c'est dommage.

Par conséquent, je m'oppose à la surélévation de l'hotel à une telle hauteur et à l'extension de son emprise au sol.

Sylvie KERBOAS
Coproprétaire Baronnet (...)

Obs - 24 Madame Véronique TABARLY

Date: 20 mai 2022 à 19:24:48 UTC+2

Je viens par là présente vous faire connaître mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document: Déclaration de projet emportant mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et Démolition/Reconstruction du Site Cœur Marina pour la Ville de Villeneuve Loubet, secteur Marina Baie des Anges, plus précisément :

1/ projet de continuité d'une promenade aménagée pour piétons cyclistes ...?

partant de la Croisette et continuant au bas de l'immeuble Amiral, pour s'arrêter on ne sait où, sans plus de précisions... au ras de nos appartements...

CONSÉQUENCES : Passage incessant de beaucoup de monde entraînant bruit, insécurité pour les habitants de Marina, surtout les étages inférieurs de l'Amiral.

2/ 5 mètres de hauteur additionnels au bâtiment Biovimer actuel pour l'hôtel et complexe cœur Marina, qui était à l'origine prévu de 3 mètres uniquement pour la seule tour de contrôle, impliquant de fait la modification du PLU de la ville.

CONSEQUENCES: cela impliquerait l'obturation de la vue sur le port surtout pour les étages inférieurs des immeubles (Baronnet, Amiral...). Et impliquant également une modification du PLU

3/ Ajout d'activités aqua-ludiques ? dans l'ensemble Cœur Marina sans aucune explication, impliquant également une modification du PLU

CONSÉQUENCES : Nuisances sonores, foule, envahissement de cette plage, qui nous est en partie dédiée... Des embarcations à moteur type jet ski ou tobogans, ou je ne sais quoi seraient horribles...

Je confirme être en désaccord avec ces aménagements, et espère que vous en tiendrez compte. Nous avons acheté ici tous, ces appartements un certain prix, pour obtenir vue et tranquillité.... ceci serait une grande moins value pour la tranquillité de nos habitations, et nous y sommes bien sûr hostiles.

Véronique TABARLY
Amiral (...)

Obs - 25 Madame Michele ELLIS (association ASDEFMAR)

Michele Ellis <ellis

Date: 21 mai 2022 à 00:14:22 UTC+2

·
Veuillez trouver ci après les commentaires recueillis par l'Association ASDEFMAR. Le texte fourni appelée a de nombreuses clarifications

de par le manqué de claret ou détails, aussi nous ne pouvons donner un avis favorable à ce projet.

Veuillez recevoir, Madame le Commissaire Enquêteur, nos sentiments respectueux.

Association ASDEFMAR
doc PJ

PJ : contenu ci-dessous

Marina Consultation en ligne – port mai 2022

Villeneuve Loubet le 20 Mai 2022

Je viens par là présente vous faire connaître notre désaccord avec les propositions exprimées dans le document: Déclaration de projet emportant mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et Démolition/Reconstruction du Site Cœur Marina pour la Ville de Villeneuve Loubet, secteur Marina Baie des Anges, plus précisément :

PRÉFACE

L'ensemble Marina Baie des Anges figure depuis 1996 dans la base Mérimée des sites Classés mais non protégés. On retrouve des ébauches de la Marina avec la signature de M. Minangoy, architecte, où le port figure à différents emplacements avant même que tous les immeubles aient été construits. Les immeubles et le Port sont donc un seul ensemble, et il convient de prendre cette précision en compte tout au long de l'étude.

Il ne s'agit pas, comme semble l'indiquer le document, d'intégrer le port dans l'ensemble, le port fait partie de l'ensemble comme le confirme la définition du mot 'marina' dans le Larousse :

“marina”. “nom féminin (italien marina, plage): Ensemble immobilier établi sur une concession d'endigage et combinant des habitations avec un port de plaisance.

(voir Photo Marina 1972)

Marina Consultation en ligne – port mai 2022



Extrait des sites DRAC Méditerranée & Ministère de la Culture, www.gouv.fr

“ Marina-Baie des Anges fait donc figure d'exception en regard du mitage des lotissements. Cette pièce urbaine unique, implantée entre Antibes et Nice, souleva une violente polémique due à son gigantisme et à son effet de barrière visuelle en bord de mer. Oeuvre au design d'un effet plastique indéniable, évoquant d'immenses **vagues blanches**, l'ensemble de l'édifice en gradins s'enroulant sur lui-même, tel une formidable escadrille de voiliers, est le résultat d'une lente maturation défiant les normes de la réglementation.

Sur un site relativement plat de 16 ha entre le rivage et la voie ferrée, 1300 logements s'organisent autour d'un amphithéâtre divisé en deux foyers constitués d'**un port de plaisance et d'un parc, les plages étant repoussées à l'extérieur**. Un sol artificiel formé de dalles-socles couvrant les parkings est entouré de 4 pyramides de faible

épaisseur à l'accroche végétalisée. Autour du port, les équipements comprennent, outre la capitainerie et les logements de fonction, une rangée de commerces, une piscine et un centre de thalassothérapie. L'image sportive de villégiature estivale du lieu s'est avérée très vite en contradiction avec le mode de vie des habitants, en majorité retraités en résidence permanente”.

Contre proposition : retirer toute fausse allusion à un rapprochement du port et des immeubles dans le document, le port est partie intégrante de Marina Baie des Anges.

1. Mise en compatibilité

Page 3 rendre à cet espace patrimonial sa qualité architecturale...

La construction des immeubles s'est prolongée sur une quinzaine d'années mais l'activité portuaire était déjà en cours au début des années '70, alors que l'immeuble Amiral, qui vient de fêter ses 50 ans, était le seul habité

➤ **Rendre sa qualité patrimoniale** : en effet il est grand temps de remplacer l'excellent centre de Thalassothérapie qu'était Biovimer, laissé depuis plusieurs années à l'abandon suite à des actes illégaux de personnes malhonnêtes, par un bâtiment qui s'intègre dans l'ensemble et offre des prestations similaires à ce qu'elles étaient.

P3 Déroulement de la procédure

Aucune association présente dans les personnes publiques associées

1.2.1 PLU.

Création d'un sous zonage UPm : p11, p3

- 1.2 p11, 12,13 : un nouveau sous secteur PDM est créé , UPm , qui paraît beaucoup plus grand que L'emplacement actuel de Biovimer. C'est une modification de l'article 10 du Plu puisque 50% des constructions peuvent atteindre 13,5 NGF, soit un **accroissement en hauteur de 5m** par rapport à l'actuel. Ceci est **contraire à la promesse de M. Lionnel Luca, maire**, que seule la tour de contrôle dépasserait de 4m la hauteur actuelle autorisée dans le PLU.
- **P13 Les activités touristiques sont également** autorisées dans ce secteur alors qu'elles ne le sont pas aujourd'hui. Nous sommes dans un port. Comme inscrit dans le descriptif du ministère de la Culture, les plages sont repoussées à l'extérieur (voir introduction), et les activités touristiques doivent l'être également.

CONTRE PROPOSITION : nous ne sommes pas favorable à ces changements dans le PLU

2. P14 Le projet Cœur Marina et son insertion

2.1.2. Programme Cœur Marina p 15

➤ La nouvelle construction ne **s'inscrit pas dans l'architecture de Marina** auquel elle appartient et il faudrait peu de chose pour qu'elle y parvienne. :

○ Le **bastingage** rappelant le pont d'un bateau et que l'on retrouve sur les terrasses de toutes les habitations, à la piscine, sur les grands escaliers entre le Commodore et le Ducal, sur les escaliers permettant le passage des jardins à la plage, dans les jardins... ..a disparu dans la proposition et tend donc à distinguer cœur Marina de l'ensemble architectural auquel il appartient alors qu'il devrait l'intégrer.

Contre proposition : intégrer la notion de 'bastingage' sur le pont d'un bateau dans Cœur Marina en lieu et place d'un toit en végétation qui participe au rehaussement de la construction et implique arrosage dans une région où l'eau devient une denrée rare et où la rivière Loup a déjà un débit insuffisant. .

○ Même commentaire pour la **piscine** qui prend un aspect banal alors qu'elle était parfaitement intégrée dans l'architecture de la Marina avec son design de pont de navire comprenant embarcations de sauvetage et bastingage pour le pont, et des hublots de cabines à l'étage inférieur

Contre proposition : revisiter le design de la piscine aussi proche que possible de l'original. Cet Espace ne peut pas demeurer ouvert pour assurer la sécurité des enfants et parce que de nombreuses incivilités se sont déjà produites (excréments et bacs à fleurs dans le bassin...) . Aujourd'hui il est entouré du même bastingage que toute la Marina.

○ **Restaurant** : celui ci surplombe la Mer. D'après les dessins publiés de l'ensemble le restaurant s'étend aussi à l'extérieur en terrasse jusqu'à la piscine. Après **artificialisation** totale du sol là où se trouvent aujourd'hui des pins parasols, espèce **protégée en danger**, artificialisation aujourd'hui interdite en bord de mer, un tel espace entièrement bétonné sans ombre serait une vraie fournaise plusieurs mois de l'année.

Contre proposition : Cet espace est à repenser.

○ **Parking** en sous sol : interdit , le projet est en zone submersion marine (voir commentaires DDTM)

Zoning opérationnel p16

La promenade se prolonge au pied de l'Amiral, , ce qui n'est pas autorisé dans les zones de circulation actuelles pour plusieurs raisons :

- Aucun droit de passage n'a été octroyé à ce jour sur cette bande : le passage s'arrête à la limite de la parcelle dite maison Giraud pour permettre l'accès du port à la piscine

Le passage au pied du foncier de L'Amiral situé sur le secteur Maritime est destiné :

- - à sortir les bateaux des garages de l'immeuble, sis au bas de l'immeuble, en Rez de plage
- - Aux résidents des quatre immeubles d'accéder à la plage en descendant les grands escaliers qui débouchent des jardins de l'Amiral sur la plage

- - Il s'est déjà produits des accidents de piétons avec des vélos qui s'y sont risqués
- - Ce passage Serait source de conflit car de par sa position sur la plage , les bruits se répercutent
En hauteur sur la façade: on entend des étages les discussions des baigneurs sur la plage
- - De plus, cette utilisation du passage actuel serait en contradiction avec la publication par le service juridique de la Ville de Villeneuve Loubet du compte rendu de la réunion du 24/2/2021 :
Présentation du Projet Cœur Marina :
« CHEMINEMENT ET VOIES D'ACCES : Le chemin piétonnier passant au droit de l'immeuble AMIRAL ne subira qu'un traitement limité qui consistera principalement en une reprise du système d'écoulement des eaux (lutte contre les inondations).”

*Contre proposition: revoir ce graphique Coupes de Principe' du bâtiment cœur Marina p16 .
Une telle promenade est contraire à l'esprit du concepteur et n'est pas acceptable*

3. Projet Cœur Marina et son insertion p14 2.2 Insertion dans l'environnement p17 :

- Vue depuis les avoisinants (Baronnet) p 18

Le dessin correspond à une vue depuis les jardins de l'Amiral. Les appartements du Baronnet sont beaucoup plus loin et de ce fait ceux dans les étages inférieurs auront une vue auront en partie obstruée. Le bâtiment Gallion sur cette vue est disproportionné et ne reflète pas la vérité.

Contre proposition Cette image est à retirer ou mettre à échelle.

Association ASDEFMAR Amiral C71
Marina Baie des Anges

PUIS

Un Entretien téléphonique à la demande de Madame ELLIS a donné lieu à une prise de notes le 25 mai (Obs 80 du registre) :
Les propos consignés ci-dessus et recueillis par l'ASDEFMAR y sont repris : l'opposition au changement de PLU y est répétée ainsi que le souhait d'une harmonie du design des équipements à venir avec la référence à l'univers de la mer, l'inquiétude relative au parking, l'inquiétude relative au passage piéton cycliste le long de l'Amiral d'autant que le cheminement ferait partie de la plage, l'inquiétude relative à des pertes de vue pour le Baronnet.

PUIS

De : Michele Ellis <ellis...>

Envoyé : mercredi 25 mai 2022 13:45

En ce dernier jour de consultation je me permet quelques commentaires don't certain d'ordre général:

1. Le projet tel qu'il est présenté apporte des changements importants pour la Marina qui ne sont que sommairement présentés ou décrits sur lesquels il est difficile d'apporter un jugement. Bien que certains points soient positifs, on ne peut agréer à l'ensemble. Il aurait peut être été plus judicieux de traiter les sujets séparément, ce qui permettrait de définir ce qui est acceptable contre ce qui doit être renégocié,
2. Il est étonnant qu'on ne retrouve pas de residents de Marina dans des groupes de travail ou en qualité de personne publique. Je pense que c'est pourtant un excellent moyen d'aplanir les difficultés et éviter les litiges. Manque absolu de communication.
3. Les risques liés à l'évolution climatique et le risque de submersion ne sont pas traités,
4. Peu de prise en compte que Marina est dans la liste secondaire des monuments historiques, d'environnements Natura 2000,...
5. Des contadictions avec certaines annonces précédentes de la Municipalité. .

M. Vergoni Ellis / Marina Baie des Anges

Obs - 26 Madame Jacqueline MoURY

De: moury <moury.jacquelin

Date: 21 mai 2022 à 07:52:30 UTC+2

Madame,

Je viens par la présente vous faire connaitre mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document : déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et démolition/ reconstruction du site coeur de Marina précisément Continuité d'une promenade aménagée pour piétons et cycliste partant de la croisette et continuant au bas de l'immeuble Amiral 5m de hauteur au bâtiment Biovimer pour l'hôtel qui était a l'origine de 3metres Ajout d'activités ludiques Arrachage d'une gd partie des pins parasols autour de la piscine et betonisation du sol. Ces arbres sont protégés comme espece en danger

Obs - 27 Monsieur Pascal BAUDRY

De: Pascal BAUDRY <pascal.baud

Date: 21 mai 2022 à 09:07:35 UTC+2

je suis M. Baudry Pascal, propriétaire de l'appartement (...) au Batiment Baronnet à Marina Baie de Angés.

je vous écris pour vous signifier mon désaccord avec le projet ouvert à l'enquête publique concernant le réaménagement du port de Marina Baie des Angés (Coeur de Marina) notamment sur la partie construction d'un hotel et en particulier la hauteur de ce batiment (estimée autour de 13 mètres). En effet une telle hauteur nous priverait de la petite vue sur la mer et les collines niçoises qui sont un des éléments de choix de notre appartement.

Nous souhaiterions que le projet soit réaménagé pour que les batiments conservent la hauteur actuelle (7/8 mètres).

Merci.

Obs - 28 Madame Dolores BUZZINI

De: Dolores buzzini <dollix@

Objet: Hauteur du batiment Coeur Marina

Date: 21 mai 2022 à 11:36:17 UTC

Je vous met au courant que nous son pas d'accord

du hauteur du nouvelle batiment, qui si j'ai compri sera du 13.5 metre.

Cette hauteur ne manquera pas de gächer notre vue et de nuire a la valeur de notre appartement.

Une telle hauteur n'a jamais mentionne' dans le projet initial.

"Un seul Etage en plus a rapport du Biovimer" .

Beaucoup des mariniens son tres surprise et mecontents.

J'espere que cette voix il sera ecoute.

Cordialement.

Buzzini Sandro e Dolores

App.(...) le Baronnet

(...)

Obs - 29 Monsieur Robin Vivian

De: Robin Vivian <rand

Date: 22 mai 2022 à 12:02:34 UTC+2

J'ai lu avec attention le document précité qui, malgré sa longueur, ne donne que peu d'information sur le projet en question: dimensions, justifications des changements, details...

Aussi vous comprendrez que devant aussi peu d'information je ne puisse donner mon accord a de tels propositions ni à une modification de PLU.

VIVIAN. Robin

Obs - 30 Monsieur Pierre PIZZOCHERO

De: "Prof. Pierre Pizzochero" <pierre.pizzoc

Date: 22 mai 2022 à 13:15:47 UTC+2

Par la présente, je vous informe de mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document publié du projet de mise en oeuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme et démolition/reconstruction du site de 'coeur Marina' pour la commune de Villeneuve Loubet, secteur Marina Baie des Anges, plus précisément, le projet est autre chose que ce qui a été présenté lors de certaines réunions publiques et publications, et les changements ne sont pas justifiés ou ne sont pas adaptés à la situation ni au mode de vie de la Marina.

Pierre Pizzochero (

Obs - 31 Monsieur Alan ANZARUT

Début du message réexpédié :

De: Alan <33as

Objet: Démolition/Reconstruction du site Coeur Marina

Date: 22 mai 2022 à 15:29:25 UTC+2

ALAN ANZARUT A25 AMIRAL

MARINA BAIE DES ANGES

VILLENEUVE LOUBET

06270

ALPES MARITIMES

Le 22 Mai, 2022

A l'attention de Mme Odile BOUTEILLER

Objet Déclaration de projet emportant mise en Compatibilité du
Plan Local d'Urbanisme:

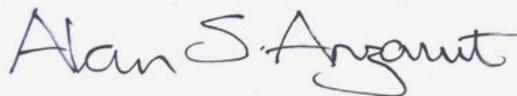
Démolition/Reconstruction du Site Coeur Marina:

Madame,

J'ai lu avec attention le document précité qui, malgré sa longueur, ne donne que peu d'information sur le projet en question: dimensions, justifications des changements, details...

Aussi vous comprendrez que devant aussi peu d'information je ne puisse donner mon accord a de tels propositions ni à une modification de PLU.

Recevez, Madame, mes salutations respectueuses.



Alan S. Anzarut

Obs - 32 Monsieur Luc RUYNAT

De: Luc Ruynat 2 <luc.ruynat@orange.fr>

Date: 22 mai 2022 à 16:32:41 UTC+2

Nous apprenons avec stupéfaction le "massacre" du site désormais appelé "Coeur Marina" qui va voir disparaître un nombre considérable d'arbres au profit d'une ensemble hôtelier disgracieux et qui va priver les propriétaires de la Marina d'une vue qui est à l'origine de l'achat de leur bien.

Non seulement vous allez bétonner un site merveilleusement maintenu vert, mais en plus vous allez faire subir une très forte dépréciation de nos biens au profit d'un groupe hôtelier dont nous n'avons que faire.

Somme toute, s'il cherche à s'implanter chez nous cela prouve que nous avons eu bon goût et raison de faire le choix de nous y installer pour y vivre ou y séjourner paisiblement.

Améliorez l'environnement oui sans doute, le massacrer sans tenir le moindre compte de ceux qui y vivent ou y passent leurs vacances, non merci...

Luc Ruynat

Obs - 33 Monsieur Sébastien BALVIN

De: Balvin <balvin

Objet: "Une tour de 13,5m devant nos fenêtres"

Date: 22 mai 2022 à 16:47:55 UTC+2

Bonsoir,

Propriétaires à la Marina des Baronnets, très souvent sur site nous-mêmes ou nos enfants, lourdement taxés de charges foncière et d'habitation au titre d'une résidence dite secondaire (ce n'est pas comme cela que nous l'entendons), nous apprenons le projet de modification du PLU qui autoriserait une hauteur de 13,50m du bâtiment Coeur Marina.

Nous avons acquis ces biens il y a - pour certains - qqes dizaines d'années, pour d'autres plus récemment.

De plus, une sottise en appelant d'autres, les magnifiques arbres qui forment un écrin de verdure de grande classe seront abattus pour laisser la place à beaucoup de béton.

Que les promoteurs aient pointé du doigt ce magnifique emplacement nous conforte dans la pertinence de notre propre choix de nous y être installé, mais que vos services leur concède le massacre du site vous rend complice de la cupidité de ces "promoteurs"...

Quant à nous opposer que le préjudice de vue n'est pas opposable en droit français, nous vous répondrions que le droit à la qualité de vie l'est.

Merci par avance de bien vouloir tuer dans l'oeuf ce projet aussi inadmissible qu'inepte.

Obs - 34 Madame Laurence DUBOIS

De: laurence dubois <laurenc

Date: 22 mai 2022 à 16:59:25 UTC+2

Opposition à la modification du PLU actuel pour autoriser une hauteur de 13 m50 a totalement scandalisée de ce qui se passe

Obs - 35 Madame Karine PERRIN

De: "karine.perri <karine.perrin-pilli

Objet: **Projet port MARINA et changement de PLU**

Date: 22 mai 2022 à 19:22:22 UTC+2

Je viens par la présente, vous faire connaître mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document : DECLARATION DE PROJET IMPORTANT MISE EN COMPTABILITE DU P.L.U. ET DEMOLITION / RECONSTRUCTION DU SITE COEUR MARINA POUR LA VILLE DE VILLENEUVE LOUBET - SECTEUR MARINA BAIE DES ANGES

Plus précisément :

1/ sur le projet de continuité d'une promenade aménagée pour piétons - cyclistes ... etc...partant de la croisette...en passant par le chemin devant l'Amiral côté plage ... pour s'arrêter où ?

Il est impensable pour les habitants de l'AMIRAL de perdre cette tranquillité existante et voulue dès l'origine de la construction. Laisser passer des piétons, des cyclistes, peut être des motos, et qui sait, des voitures apporterait des nuisances sonores intolérables, surtout pour les appartements les plus proches de cette promenade et dégraderait l'environnement du littoral car une fréquentation plus importante entrainerait de fait une augmentation des déchets laissés. J'y suis totalement opposée. Un chemin caillouteux tel qu'il est actuellement est largement suffisant.

2/ 5 mètres de hauteur supplémentaires au BIOVIMER actuel ... cette augmentation de hauteur n'était pas du tout prévue dans votre programme! Il était question de 3 mètres uniquement.

Là encore, les habitants des appartements inférieurs vont voir se dégrader la vue qu'ils avaient jusqu'à maintenant. Si au préalable un accord était établi sur une hauteur de 3 mètres il est inadmissible de passer à 5 mètres - Cette différence est énorme et pourrait totalement défigurer encore une

fois le littoral. Ce projet doit rester esthétique, équilibré, respecter l'environnement et satisfaire les Amoureux et habitants de l'Amiral.

3/ Ajout d'activités aqua ludiques ? Pourquoi ?

Est ce pour rajouter du bruit ? Il existe déjà pas très loin vers Biot un complexe aqua ludique. Est-il nécessaire d'en rajouter un autre qui aurait pour conséquence d'attirer encore plus de personnes et donc d'augmenter le bruit et nuire au littoral ? Nager et "farnienter" sont des activités largement suffisantes. Donc non, il faut garder pour ce lieu, classé au Patrimoine du XXème siècle toute son authenticité, quiétude et esthétique.

4/ Arrachage d'une grande partie des pins parasols autour de la piscine et bétonisation du sol aujourd'hui interdite par une directive du Ministère de l'environnement.

Ces arbres sont magnifiques.

Respectons là encore la directive du Ministère de l'environnement, la biodiversité et l'éco système ...La protection de l'environnement et de la nature doit rester une priorité.

Karine Perrin - Appartement (...) de l'AMIRAL (rez de jardin)

Obs - 36 Monsieur Dominique LEPOT

Lepot <lepo

Date: 23 mai 2022 à 07:59:55 UTC+2

C'est en qualité de résident du Commodore depuis plus de 20 ans que je m'oppose aux changements envisagés :

-non a l'extension de l'emprise du nouveau bâtiment qui implique la suppression d'arbres

-non au changement de hauteur du bâtiment qui nuit aux vues mer de bon nombre de résidents

-non à la réduction de surface de la piscine et des conséquences d'accès pour les mariniens, piscine qui était à l'origine créée pour les mariniens en priorité

Fait pour servir ce que de droit
Dominique Lepot

Obs - 37 Madame Karin LEBEAU

De: Karin Lebeau <lebea

Date: 23 mai 2022 à 08:08:21 UTC+2

Suite à la présentation du projet Coeur Marina l'année dernière par eiffage, il était convenu que le projet de l'hôtel/capitainerie ne dépasse pas la cime des arbres déjà en place. (Voir pièce jointe).

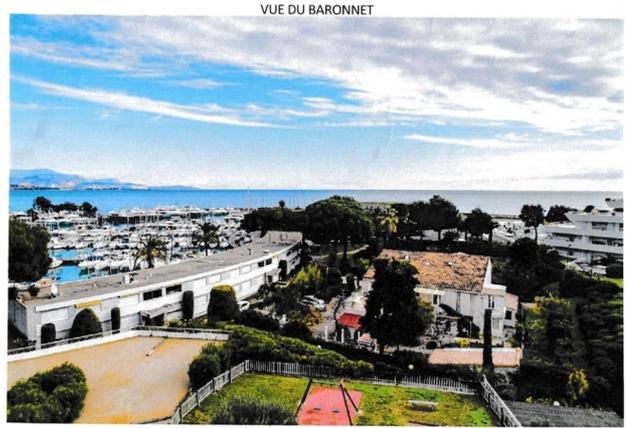
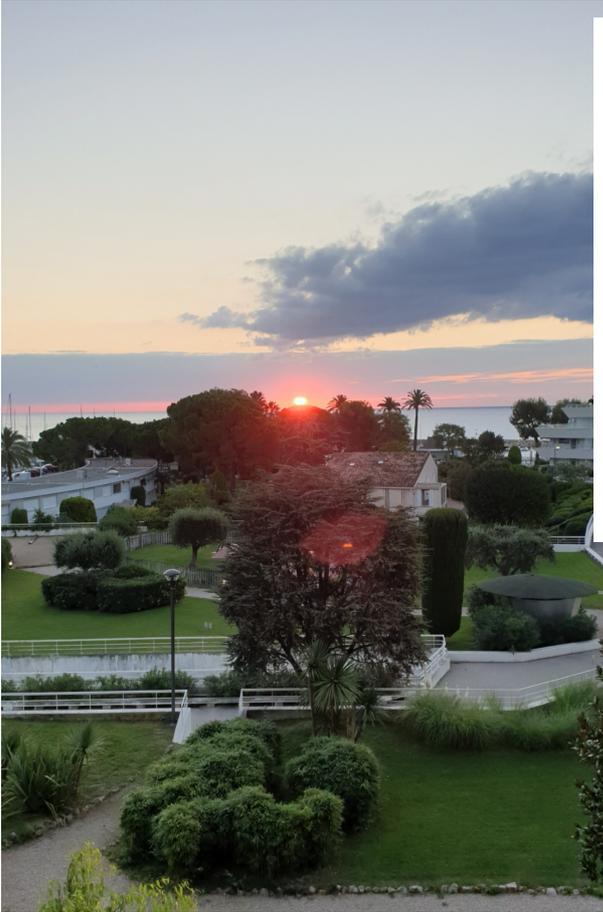
Je suis propriétaire du BA21 au Baronnet A au 2ème étage (5ème étage Baronnet C) et ne souhaite par conséquent pas être impactée par une modification de la PLU avec une hauteur de 13,50m sur 50% du bâtiment "coeur Marina" et surtout qu'il concorde avec le projet présenté aux propriétaires du Baronnet à l'origine.

Également, je tiens à souligner qu'en détruisant un grand nombre d'arbres, il n'est pas sans dire que le projet ne respecte pas notre bel environnement classé Patrimoine du XXe siècle et que cela participe vivement à la dévalorisation de notre patrimoine immobilier. Il en est de même avec la piscine Le Lagon qui devait être modifiée en 2/3 bassins séparés avec la même surface que le lagon initial.

Veillez trouver une photo ci-joint de la vue de mon appartement ainsi que la vue avec le projet initial. Merci de bien vouloir me notifier les résultats de votre enquête.

Karin Lebeau

(...) Avenue Jean Marchand (...) 06270 Villeneuve-Loubet



Obs - 38 Monsieur Albert CLAUSS

lbert.clau

Date: 23 mai 2022 à 08:08:35 UTC+2

Madame ,

je suis copropriétaire résident aux Marina de Villeneuve Loubet et habite au Commodore depuis plusieurs années.

Vous êtes Commissaire enquêteur au DPMEC Port Marina et, à ce titre je vous pris de bien vouloir enregistrer mon opposition

à la modification du PLU actuel pour autoriser une hauteur de 13,5 m. NGF sur 50% du bâtiment "Coeur Marina".

En effet, cette lourde modification va occasionner une perte de vue sévère et, par voie de conséquence, une dépréciation de de la valeur de nos biens immobiliers.

De plus, l'emprise de ce bâtiment tel que vous le prévoyez, réduit considérablement l'espace piscine réservée aux Mariniens tout en détruisant un grand nombre d'arbres au coeur de ce site classé au patrimoine de XXe siècle...

Je compte sur votre intervention pour peser de toute votre influence, afin que ces modifications qui vont à l'encontre de premières dispositions dûment acceptées et entérinées, soient purement abandonnées.

Albert Clauss (...) Le Commodore (...)

Obs - 39 Madame Alessandra MERELLO

Alessandra Merello <aleme

Date: 23 mai 2022 à 09:19:09 UTC+2

Madame la Commissaire, Par la présente, je vous informe de mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document publié du projet de mise en oeuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme et démolition/reconstruction du site de "Coeur Marina" pour la commune de Villeneuve Loubet, secteur Marina Baie des Anges, plus précisément, le projet est autre chose que ce qui a été présenté lors de certaines réunions publiques et publications, et les changements ne sont pas justifiés ou ne sont pas adaptés à la situation ni au mode de vie de la Marina.

Alessandra Merello (...)

Obs - 40 Monsieur Marco TANI

Marco Tani <marco@

Date: 23 mai 2022 à 09:33:37 UTC+2

Madame la Commissaire ,
par la présente, je vous informe de mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document publié du projet de mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme et démolition/reconstruction du site de 'coeur Marina' pour la commune de Villeneuve

Loubet, secteur Marina Baie des Anges,
plus précisément, le projet est autre chose que ce qui a été présenté lors de certaines réunions publiques et publications,, et les changements ne sont pas justifiés ou ne sont pas adaptés à la situation ni au mode de vie de la Marina.

Je suis étonné pas seulement par les importantes différences entre les projet montré au public au début et les projet de mise en œuvre mais surtout par le fait que le dernier projet ne tiens pas du tout compte de l'urbanisme déjà bâti et de l'environnement.

Veillez agréer mes salutations distingués

Marco Tani (...)

Obs - 41 Madame Marie José BAILET

Jean-Marie BAILET <mjjm.baile

Date: 23 mai 2022 à 14:39:16 UTC+2

Merci de me communiquer la hauteur du bâtiment et l'espace et surface de ce même bâtiment.

Le projet présenté ce jour ne correspond pas du tout . Ni en surface de construction ni en hauteur ni en zone piscines.

Domage que cela se passe de cette façon . Toujours remettre en cause pour un beau projet pour une grande rentabilité.

Nous sommes pourtant les premiers concernés dans notre espace de vie. Au plaisir de vous lire. Mme Bailet Marie José. Le commodore.

Obs - 42 Madame Chantal CARRE HAQUIN et Monsieur Jean Claude HAQUIN

Chantal Haquin <haquin.chant

Date: 23 mai 2022 à 15:40:26 UTC+2

Concernant le PLU et les modifications prévues à la Marina , à noter que nous sommes totalement opposés

- à l'aménagement du chemin longeant l'Amiral côté mer permettant le passage des piétons et des vélos , lequel se ferait directement sous nos fenêtres.... Trop Bruyant !

- à la mise en place d'activités aqua -ludiques au cœur Marina .

Jean Claude HAQUIN. Appt.(...)
Chantal CARRÉ HAQUIN Appt (...)

Obs - 43 Monsieur et Madame François et Sophie BESSON

"fjj.besso

Objet: Désaccord riverains sur le document (...)

Date: 23 mai 2022 à 15:46:20 UTC+2

Madame ,

Nous avons pris connaissance du document publié en ligne par la mairie de Villeneuve Loubet, concernant le projet de Port Marina et les changements du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui en découleraient.

Nous venons par la présente vous faire connaître notre total désaccord avec les propositions exprimées dans le document *Déclaration de projet emportant mise en Compatibilité du PPlan Local d'Urbanisme et Démolition/Reconstruction du Site Cœur Marina pour la Ville de Villeneuve-Loubet, secteur Marina Baie des Anges*, notamment sur les points suivants :

1. Le projet de continuité d'une promenade aménagée pour piétons et cyclistes (circulation douce) au sein de la Marina :

La circulation des vélos, trottinettes électriques et autres sur voie douce existe déjà derrière la Marina le long du boulevard des Italiens et fonctionne très bien. Avec son trafic actuel important elle est suffisante et ne doit pas être déviée vers le cœur du port. La circulation douce au sein de la Marina est dans une emprise qui sera toujours restreinte : elle est aujourd'hui saturée et très conflictuelle, notamment entre les piétons et les vélos, trottinettes et autres avec leurs lots d'incivilités croissantes ; les piétons circulants autour de cette petite marina et près des commerces et restaurants doivent bien évidemment être priorités ; l'espace restant contraint, les usagers des vélos et trottinettes et autres devraient cheminer à pieds tout autour du port.

Il faut donc éviter de créer tout accès supplémentaire à la Marina autre que celui qui existe déjà en son centre particulièrement depuis le carrefour Bd George-Pompidou / Av. de la Batterie et qui passerait devant le bâtiment de l'Amiral pour atteindre le « Cœur Marina », bâtiment prévue dans ce nouveau projet.

2. Le projet de modification du PLU actuel pour autoriser une hauteur de 13,50 m NGF sur 50 % du bâtiment « Cœur Marina », occasionne une perte de vue importante sur la mer et l'entrée du port et une dépréciation de la valeur des biens immobiliers. D'autre part, l'emprise du nouveau bâtiment réduit considérablement l'espace piscine au profil de jeux aqua-ludiques dont l'esthétique souvent peu qualitative, en détruisant également un grand nombre d'arbres au cœur d'un site classé au patrimoine architectural remarquable du XX^e siècle, ce qui, aujourd'hui, n'est plus acceptable.

Dans l'intérêt de la ville aussi bien que de tous les usagers, nous souhaitons que ces demandes seront prises en compte.
Avec nos meilleurs salutations....

François et Sophie Besson (...) Le Ducal, appartement (...) Marina Baie des Anges 06270 Villeneuve-Loubet
Mob. François (...)

Obs - 44 Madame Eliane ANZIANI

Elyane ANZIANI / Résidente de l'Amiral /Marina Baie des Anges
Villeneuve Loubet (Courriel)

Le projet de remplacer la friche urbaine BIOVIMER par l'immeuble CŒUR MARINA m'a semblé, dans un premier temps, très positif. La vidéo et les documents d'imagerie prospective que l'on a pu voir fin 2020 étaient enthousiasmantes : Disparition de la friche, la voie dite « La Croisette André Minangoy, totalement piétonne, création d'activités et donc d'un certain dynamisme et renouveau de la Marina, création d'un parking au sous-sol de l'immeuble Cœur Marina....

Or, il s'avère, à la consultation de tous les nouveaux documents mises à notre disposition que certains projets ont évolués en fonction de la modification du PLU sur cette zone. En effet, je découvre des modifications importantes et de « dernière heure » du projet, justifiant votre enquête publique.

Ces modifications, rectifications, sont une très mauvaise et désagréable surprise.

Je tiens à attirer votre attention sur trois types de nuisances importantes que pourraient occasionner ce projet tel qu'il est actuellement présenté.

· L'impact visuel de ce nouvel immeuble :

Les documents d'imagerie prospective fournis par le groupe Eiffage, et les entretiens avec les copropriétaires d'appartements, dont je fais partie, étaient rassurants sur la conservation de la hauteur maximale de 11 mètres figurant au PLU précédent.

Or, il s'avère que la hauteur totale pourrait être de 13.5 mètres ce qui change considérablement la donne. Une gêne visuelle pour certains appartements de l'Amiral, du Baronnet et dans certains appartements du Commodore et du Ducal, est évidente.

· Nombre de place de parking disponible

Les deux parking « Digue » et « Môle » sont déjà fermés pour raison de travaux de démolition de Biovimer et les effets d'encombrement se sont déjà fait sentir, alors que nous ne sommes pas encore en pleine période estivale et ceux malgré le stationnement en zone bleue. Le nombre de place proposé en sous-sol de Cœur Marina ne comblera absolument pas les besoins de place

de parking sur la zone de Marina, si l'on considère les besoins actuels et ceux à venir avec toutes les nouvelles activités de Cœur Marina. La totalité du nombre de place cumulée de ces deux parking cités plus haut + ceux de la « Croisette » ne sera même pas conservée. Le déficit du nombre de place de parking pourrait décourager bon nombre de personnes à se rendre sur ce site, le rendant nettement moins attractif et donc moins rentable.

· **Accessibilité de la Piscine aux copropriétaires**

L'assurance de pérennité d'une grande piscine accessible aux copropriétaires semblait, elle aussi, avoir été obtenue aux dires de l'Association ADAMA. Or, les plans consultés montrent une piscine nettement plus petite, d'où de fortes interrogations sur le nombre de personnes qu'elle pourra accueillir. La seule reconstruction prévue sur le plan est un petit bassin (environ le tiers de la surface initiale) dont la fonction se limite visiblement à compléter le spa de l'hôtel.

L'absence de la sous-destination « piscine ouverte au public » dans la modification du PLU proposée semble indiquer que les copropriétaires de Marina ne pourraient accéder à la piscine, occasionnant ainsi une « perte » significative de la philosophie et de l'art de vivre au sein de cet ensemble architectural cher au cœur de tous ces habitants qui aiment profondément ce site emblématique pour ce qu'il est. Marina deviendrait une résidence sans piscine. Nous ne pouvons absolument pas l'envisager.

J'espère, Madame, que vous tiendrez compte de mes remarques et observations .

Elyane ANZIANI

Obs - 45 Monsieur et Madame CARIOU

dc rmlr <denis

Date: 23 mai 2022 à 16:56:32 UTC+2

[Veuillez trouver ci-joint, nos désaccords sur le projet de révision du PLU](#)

Monsieur et Madame CARIOU Denis
Appartement 153
Le Commodore
06270 VILLENEUVE-LOUBET

urbanisme@villeneuveloubet.fr

à l'attention de Madame Bouteiller Commissaire Enquêteur, DPMEC PORT MARINA.

Villeneuve-Loubet, le 23 mai 2022

Par la présente, je vous informe que nous sommes contre les demandes de modifications apportées au PLU par rapport au projet initial de Cœur Marina car elles impacteront fortement la vue, et les prestations actuelles fournies aux résidents de la Marina.

Plus précisément :

- L'élévation du bâtiment prévue à + 1/5 de l'existant qui passerait à 50 % de celui-ci
- L'élimination des pins
- La diminution de la taille des bassins de la piscine alors que le complexe hôtelier approvisionnera également pour beaucoup son remplissage.

En souhaitant que ces éléments soient pris en compte dans l'analyse de cette révision de PLU, recevez Madame, l'assurance de nos sentiments distingués.



p.godeau <p.godea

Date: 23 mai 2022 à 17:42:32 UTC+2

Cc: LEHMANN Joelle <joelle.lehm

Je vous prie de trouver ci-dessous mes observations concernant la modification du PLU actuel, permettant au bâtiment "Cœur Marina" d'atteindre une hauteur de 13,50 m (NGF) sur 50% de sa surface.

Etat des lieux

1 - Les immeubles d'habitation sont implantés en arc de cercle ouvrant sur la mer.

2 - La forme pyramidale de ces immeubles d'habitation implique de très nombreux logements dans les niveaux inférieurs.

3 - Toute nouvelle construction obstruant l'ouverture sur la mer constitue un préjudice grave pour les occupants dont les logements ne sont pas situés dans les étages élevés.

Constatations

Le bâtiment récemment construit sur le chantier naval démontre :

1 - Que les présentations du projet, publiques et officielles (Mairie), illustrées par de multiples documents sur le Web et par affichage grand format, ont induit les gens en erreur puisque le projet présenté était beaucoup moins invasif que le bâtiment réalisé.

2 - Que les promoteurs du projet sont prêts à tout pour rentabiliser leur investissement aux mépris des habitants de la Marina.

3 - Que face à cet appétit, la Mairie ne doit pas permettre l'irréparable et protéger ses administrés.

Observations concernant la modification du PLU actuel

En conséquence, la surélévation de l'hôtel "Cœur Marina" à 13,50 m NGF ajouterait un prétexte justifié à la déception et à la colère des très nombreux habitants de la Marina qui comprendraient trop tard avoir perdu la vue sur l'horizon dont ils jouissent aujourd'hui.

D'autre part, l'abattage d'arbres de toute beauté, à un moment de notre histoire où nous prenons enfin conscience du caractère fondamental du végétal, dénote de la part des promoteurs, une brutalité d'un temps révolu.

J'espère, Madame le Commissaire Enquêteur que ces remarques formulées par un ex-professionnel du bâtiment (Architecte DPLG) seront prises en compte pour le bien de tous.

(...)

Pierre Godeau / Le Commodore / Marina Baie des Anges

Obs - 47 Monsieur et Madame Michel et Marie-France SEBE

SEBE Marie-France <mfrance.seb

Date: 23 mai 2022 à 18:03:30 UTC+2

N'ayant pas la possibilité de nous rendre sur place pour l'enquête publique concernant Marina, nous vous faisons parvenir ce mail.
Nous espérons que celui-ci sera pris en compte dans cette consultation

Il est plus difficile d'imaginer une emprise au sol ou une hauteur sur des plans. Mais maintenant que le bâtiment de la zone Nord de Marina est bientôt terminé, nous avons un repère : Imposant

Nous pouvons plus facilement imaginer ce que sera le bâtiment du côté Biovimer. Encore plus volumineux. En effet, avec le nouveau projet sollicité, le bâtiment, malgré sa forme arrondie, sera lourd, haut, imposant, coupant la vue

Le bâtiment actuel se fond dans le décor de Marina car il n'est pas haut et complanté de pins. Mais le nouveau projet avec un bâtiment plus grand et plus haut va obstruer la vue mer pour certains et tous les habitants de Marina auront de manière certaine un nouveau visuel . Ce n'est pas une seule personne qui sera concerné mais environ 1500 appartements (dont de plus en plus de résidents à l'année)

Certains verront leur appartement perdre de la valeur

La piscine qui existait et qui permettait aux touristes et familles de Marina de passer de bon moment devient nettement plus petite que ce qui était prévu dans le premier projet. Quand au départ les piscines étaient l'un des arguments phares du projet!!!

Pendant des mois ce projet a été discuté sur certaines bases et là, les cartes sont redistribuées en faveur du constructeur. Les habitants de Marina sont amenés à subir ces changements . Et seront-ils les derniers?

D'ailleurs en août au niveau de Biovimer, le projet était affiché. Mais peu de temps après(février/ mars), tout le monde à bien compris que la photo du bâtiment zone nord n'avait rien à voir avec la réalité.

Cela donne vraiment un effet de duperie et de mépris de vos citoyens et ce nouveau changement sollicité en est la confirmation.

Pour le chantier Zone nord, il y avait une nécessité pour les acteurs de la vie de Marina (police, chantier naval..)

Pour le côté Biovimer, il y avait aussi une nécessité de re faire vivre cette partie. Un hôtel, des restaurants : ce sera fait !!. Mais rien n'oblige dans tous les cas à faire quelque chose d'énorme visuellement

J'espère que nos remarques auront un minimum d'écho

Michel et Marie-France SEBE

Le commodore / Marina

Obs - 48 Madame Audrey GESCHIER

Audrey GESCHIER <audrey_geschie

Date: 23 mai 2022 à 18:35:36 UTC+2

Je suis propriétaire à Marina Baie des Angés, de l'appartement H(...)

Je suis contre le nouveau plan local d'urbanisme.

En effet, pourquoi bétonner la cote ?

Pourquoi gardez vous le village de Villeneuve Loubet si petit, si mignon, si pittoresque, si fleuri et pourquoi bétonnez vous à outrance le littoral ?

2 poids 2 mesures ?

Mettre un parking de 220 véhicules !!!

Marina baie des anges deviendra telle une autoroute ?

Et mettre une tour devant nos yeux !!!

Alors que j'ai une vue mer

Je suis contre le nouveau PLU

Audrey GESCHIER

Obs - 49 Monsieur André GENADAU

gan genadau <genad

Objet: NON au nouveau PLU

Date: 23 mai 2022 à 18:42:21 UTC+2

Je suis propriétaire à Marina Baie des Angés, de l'appartement H(.)...

Je suis contre le nouveau plan local d'urbanisme.

C'est une honte ce projet.

Eriger une tour devant nos yeux, avec un COS de 50 %

Marina baie des anges deviendra t elle une bétailière ? alors que c'est un endroit si paisible ?

J'ai une vue mer, je ne veux pas perdre ce plaisir, sinon à quoi bon d'habiter là une indemnité de perte de vue mer est elle prévue ?

AHHH les pouvoirs publics

André GENADAU

Obs - 50 Monsieur Jean-Pierre MOLOUX

JEAN-PIERRE MOLOUX <moloux.jea

Date: 23 mai 2022 à 19:27:14 UTC+2

Permettez moi de m'opposer énergiquement à un projet sur Port Marina qui présenté dans un premier temps, aux citoyens concernés, revêt des critères techniques jugés acceptables et qui aujourd'hui ne correspondent plus du tout à ce que l'on nous a annoncé :

1) grâce à une modification du PLU actuel, le Projet est maintenant autorisé à une hauteur de 13.50 m NGF sur 50 % du bâtiment " coeur Marina", bravo la manoeuvre..... Cela va ne pas manquer d'occasionner une perte de vue non négligeable à beaucoup de résidents et directement une dépréciation de la valeur de leur bien immobilier.

2) d'autre part, l'emprise du bâtiment se trouve modifié également par une réduction considérable de l'espace PISCINE présenté initialement aux Mariniens en détruisant un grand nombre d'arbres jugés "intouchables" à une époque et qui aujourd'hui, même placés au coeur d'un site classé au patrimoine du XX e siècle ne semble toucher personneau moment où l'écologie globale devient primordiale pour l'ensemble des citoyens.

Merci de bien vouloir m'informer des suites que vous jugerez donner à ma requête qui est aussi partagée par de nombreux résidents de Marina, aussi étonnés que moi de la gestion flexible de ce Projet.

Jean-Pierre MOLOUX / Résident BARONNET A / Apt (...)

Obs - 51 Madame Jeanette D'AMICO

D'Amico Jeanette <jeanett

Date: 23 mai 2022 à 19:34:45 UTC+2

Je viens par là présente vous faire connaître mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document: Déclaration de projet emportant mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et Démolition/Reconstruction du Site Cœur Marina pour la Ville de Villeneuve Loubet, secteur Marina Baie des Anges,

plus précisément :

1/ projet de continuité d'une promenade aménagée pour piétons cyclistes ...?

partant de la Croisette et continuant au bas de l'immeuble Amiral, pour s'arrêter on ne sait où, sans plus de précisions... au ras de nos appartements...

CONSÉQUENCES : Passage incessant de beaucoup de monde entraînant bruit, insécurité pour les habitants de Marina, surtout les étages inférieurs de l'Amiral.

2/ 5 mètres de hauteur additionnels au bâtiment Biovimer actuel pour l'hôtel et complexe cœur Marina, qui était à l'origine prévu de 3 mètres uniquement pour la seule tour de contrôle , impliquant de fait la modification du PLU de la ville.

CONSEQUENCES: cela impliquerait l'obturation de la vue sur le port surtout pour les étages inférieurs des immeubles (Baronnet, Amiral..). Et impliquant également une modification du PLU

3/. Ajout d'activités aqua-ludiques ? dans l'ensemble Coeur Marina sans aucune explication, impliquant également une modification du PLU

CONSÉQUENCES : Nuisances sonores , foule, envahissement de cette plage, qui nous est en partie dédiée... Des embarcations à moteur type jet ski ou tobogans, ou je ne sais quoi seraient horribles...

Je confirme être en désaccord avec ces aménagements, et espère que vous en tiendrez compte. Nous avons acheté ici tous, ces appartements un certain prix, pour

obtenir vue et tranquillité.... ceci serait une grande moins value pour la tranquillité de nos habitations, et nous y sommes bien sûr hostiles.

Bien cordialement. Jeanette D'Amico Christophe D'Amico

Obs - 52 Monsieur Giuseppe ANTONIOLI

Bâtiment l'Amiral – Apt. A (...) Marina Baie des Anges

Mail : gantonioli

Suite à l'enquête publique promue pour la modification du PLU et par conséquent du projet "Coeur de Marina", je vous exprime par la présente mon mécontentement et mon désaccord total avec la proposition concernant la modification du PLU actuel de cette zone et les variations architecturales qui en découlent.

Depuis environ 13 ans, je suis propriétaire d'un appartement situé dans la partie extrême du bâtiment Amiral : le plus proche et peut-être le plus négativement affecté par l'ancienne et la nouvelle proposition de construction.

Bien sûr, je suis bien conscient que le projet proposé, et c'est la raison de ma désapprobation, est influencé, au moins partiellement, par les conséquences négatives de la proximité du nouveau bâtiment hôtelier prévu et de l'extension de la promenade aménagée pour piétons et cyclistes qui partira de la Croisette pour passer sous nos balcons de l'Amiral et se connecter à la plage au sud/ouest de celui-ci.

Des facteurs apparemment subjectifs et personnels, certainement de peu d'importance et d'intérêt pour les promoteurs du nouveau projet, mais qui, non seulement pour moi mais pour tous les résidents, impliquent :

- Un changement significatif des critères architecturaux et urbanistiques (nouveau volume important dans la zone, nouveau plan de voirie)
- Un changement négatif de la qualité de vie dans l'urbanisation en général (un plus grand volume de trafic, une invitation ouverte à l'urbanisation et à ses services, qui, de toute façon, ne peuvent accueillir qu'un nombre limité de personnes et de voitures) avec toutes les conséquences qui en découlent.

Il est évident que pour aucune de ces raisons, les Promoteurs ne trouveront de raisons valables pour renoncer à leurs projets légitimes, mais en tant que résident de Marina, j'ai l'intention de m'opposer aux propositions de modification du PLU actuel qui auraient pour seul avantage, totalement en faveur des Promoteurs eux-mêmes, une plus grande exploitation de la zone.

Pour les résidents de Marina, en outre, tout changement, au seul bénéfice des non-résidents, tels que les touristes, les visiteurs occasionnels, les personnes de passage, etc., pourrait signifier une dévalorisation de la valeur de leur propriété à court ou moyen terme.

Marina Baie des Anges est une urbanisation déjà bien volumineuse, qui vit sur un équilibre très délicat jusqu'à présent soutenu par un grand travail d'entretien de la Croisette et des espaces communs, et certainement aussi par le fait que la circulation des entrées et sorties des résidents se fait pratiquement toute en souterrain. Pour les visiteurs, il n'y a qu'une seule porte d'accès et une seule rue ouverte au trafic de surface qui mène ensuite à la sortie. Cela limite automatiquement le nombre de véhicules qui entrent et circulent sur la surface.

Mais si l'on pense au nombre de places de stationnement envisagées au sein de l'urbanisation (210+113+77= 400 places de stationnement), on se rend compte que, potentiellement, plus de 2,5 km de voitures pourraient être présentes et en mesure d'entrer et de sortir de l'urbanisation (!). Inutile de commenter....

Tout au long de l'étude, j'ai également trouvé des points qui sont définitivement en faveur des résidents (personnellement le projet général, dans la première dimension) ; d'autres, en plus de ceux déjà énumérés, qui sont totalement contre (coupe de la végétation précieuse et bétonnage) et d'autres encore (voir les points 2.3 et suivants) sur lesquels il y aurait beaucoup à discuter (toute la question hôtelière en particulier : capacité, demande, marché, qualité, etc.)

Je m'attends, dans l'intérêt général, à ce que les parties aient la possibilité d'apporter leurs propres idées et intérêts personnels à la table des discussions. Je ne crois sincèrement pas que les points de discordance actuels soient tels qu'il faille s'attendre à un bras de fer de longue durée, (les temps de décision sur Biovimer nous l'enseignent....) ni que le « chantage », à la longue durée, serve à l'une ou l'autre des parties pour protéger ses propres intérêts.

Mais il est clair que nous aussi, nous avons beaucoup de choses en jeu. Avec mes meilleures salutations

Giuseppe Antonioli

Obs - 53 Madame Florence D'AMICO

Florence Damico <florence066

Date: 23 mai 2022 à 20:32:57 UTC+2

Madame ,

Je viens par là présente vous faire connaître mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document: Déclaration de projet emportant mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et Démolition/Reconstruction du Site Cœur Marina pour la Ville de Villeneuve Loubet, secteur Marina Baie des Anges, plus précisément :

1/ projet de continuité d'une promenade aménagée pour piétons cyclistes ...?
partant de la Croisette et continuant au bas de l'immeuble Amiral, pour s'arrêter on ne sait où, sans plus de précisions... au ras de nos appartements...

CONSEQUENCES : Passage incessant de beaucoup de monde entraînant bruit, insécurité pour les habitants de Marina, surtout les étages inférieurs de l'Amiral.

2/ 5 mètres de hauteur additionnels au bâtiment Biovimer actuel pour l'hôtel et complexe cœur Marina, qui était à l'origine prévu de 3 mètres uniquement pour la seule tour de contrôle, impliquant de fait la modification du PLU de la ville.

CONSEQUENCES: cela impliquerait l'obturation de la vue sur le port surtout pour les étages inférieurs des immeubles (Baronnet, Amiral...). Et impliquant également une modification du PLU

3/ Ajout d'activités aqua-ludiques ? dans l'ensemble Coeur Marina sans aucune explication, impliquant également une modification du PLU

CONSEQUENCES : Nuisances sonores, foule, envahissement de cette plage, qui nous est en partie dédiée... Des embarcations à moteur type jet ski ou tobogans, ou je ne sais quoi seraient horribles...

Je confirme être en désaccord avec ces aménagements, et espère que vous en tiendrez compte. Nous avons acheté ici tous, ces appartements un certain prix, pour obtenir vue et tranquillité.... ceci serait une grande moins value pour la tranquillité de nos habitations, et nous y sommes bien sûr hostiles.

Bien cordialement

Florence D'AMICO / Amiral E(...)

Obs - 54 Madame Gisele PILLIARD

Gisele Pilliard <giseleartis

Date: 23 mai 2022 à 20:48:29 UTC+2

Je vous envoie mon mail pour vous faire part de mon mécontentement et détailler et revenir sur vos propositions.

Déclaration sur le projet emportant mise en compatibilité du PLU et démolition / reconstruction du site cœur marina pour la ville de villeneuve Loubet - secteur Marina Baie des Anges -

Plus précisément :

1/ sur le projet de continuité d'une promenade aménagée pour piétons - cyclistes ...etc...

partant de la croisette ...en passant par le chemin devant l'Amiral côté plagepour s'arrêter où ?

Il manque des précisions ...

Je suis la fille de Mme Pilliard, propriétaire à l'Amiral et aussi propriétaire d'un appartement au Baronnet. J'insiste pour signaler que pour les habitants de l'Amiral des étages inférieurs ...juste au-dessus de la digue donc au plus près du cheminca deviendrait très pénible ! -

Les bruitages devant les immeubles résonnent en écho et en sont amplifiés ! le risque des nuisances sonores ne seront guère appréciées ni tolérées - Les habitants de l'Amiral recherchent avant tout la tranquillité - Chaque propriétaire de chacun des 4 bâtiments a fait un choix spécifique dès le départ, et ceux de l'Amiral ont choisi d'écouter et profiter de la mer. Si le passage se transforme en autoroute par un

passage incessant de piétons et cyclistes ou même motos ... Ca deviendrait très pénible et nous met en danger de voir des personnes monter sur notre terrasse -

2/ 5 mètres de hauteur supplémentaires au BIOVIMER actuel ...cette augmentation de hauteur n'était pas du tout prévue dans votre programme ? pourquoi ? - il était question de 3 mètres uniquement - les habitants de l'Amiral et du Baronnet - des étages inférieurs - vont être confrontés à un rideau de béton - empêchant toute vue sur le port et Cagnes sur merDe nouveau c'est la vue unique qui a justifié l'achat à l'Amiral ! c'est inadmissible - il faut rétablir les 3 mètres -

3/ ajout d'activités aqua ludiques ? pourquoi ? - encore une fois il y a un risque très fort de nuisances sonoresc'est intolérable pour les habitants de l'Amiral – De nouveau l'Amiral n'a pas été choisi au départ pour y faire vos clubs à bruitage ! les scooters de mer créent déjà une grande pollution sonore ! tout cela implique une modification du PLU - est-ce bien nécessaire ?

4/ arrachage d'une grande partie des pins parasols autour de la piscine et bétonisation du sol aujourd'hui interdite par une directive du Ministère de l'environnement - vous devez le savoir mais cela vous importe peu - ces arbres sont protégés vous mettez en danger toute la biodiversité et l'éco système ... la protection de l'environnement et de la nature est primordiale – La planète n'est pas assez maltraitée ? Il y a un plan de départ et il faut vous y tenir ! Je trouve malhonnête d'essayer de le changer ni vu ni connu ! Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de mes remarques -

Gisele Pilliard

Obs - 55 Madame Eli LANDAAS

"eli@intel.n

Date: 23 mai 2022 à 20:58:05 UTC+2

J'ai lu avec attention le document précité qui, malgré sa longueur, ne donne que peu d'information sur le projet en question: dimensions, justifications des changements, détails...

Aussi vous comprendrez que devant aussi peu d'information je ne puisse donner mon accord à de telles propositions ni à une modification de PLU.

Pour dire vrai. Je suis choqué.

Pas de plan visuel. Abattage de beaux pins protégés. Rien sur ce que l'étage supplémentaire devrait contenir. Magasins?

Au lieu de se débarrasser de toutes les voitures qui sont garées le long du quai, il semble que le parking d'environ 270 places de stationnement supplémentaires sera utilisé pour d'autres choses.

Pensez à la beauté de la Marina si vous pouvez s'asseoir avec une tasse de café et un croissant dans le matin ... et regarder les voiliers. Comme prévu à l'origine.

Recevez, Madame, mes salutations respectueuses.

Madame Eli Landaas / Amiral / Villeneuve Loubet

Obs - 56 Monsieur Nicolas PIERROT

: nicolaspierrot <nicolaspierrot>

Objet: Non a un hôtel à Marina

Date: 23 mai 2022 à 22:07:30 UTC+2

Alors que saint laurent du var a réalisé il y a déjà plus de 10 ans la piétonisation de son bord de mer, marina baie des anges, toujours en retard, crée un parking qui collectera 220 véhicules en 2022 !

En somme, Marina baie des anges fera entrer le bruit et la pollution dans Marina ? alors que des solutions existes à l'extérieur de marina. (faut juste y réfléchir !)

Quand à l'emprise au sol de ce projet, C'est une honte.

Un bloc de hauteur de 13,50 m NGF sur 50% du bâtiment est une honte

J'ai payé le prix fort pour avoir une vue mer que je vais perdre ma vue mer, pour qui ? pour quoi ?
Qui va m'indemniser ?

Je suis contre ce projet et je suis contre le nouveau plan local d'urbanisme.

Nicolas Pierrot / Propriétaire au G(...) au commodore

Obs - 57 Madame Karine de TONQUEDEC

<ktonque

Objet: NON au parking et NON à l'hotel - Marina Baie des Anges

Date: 24 mai 2022 à 07:18:03 UTC+2

Je viens à Marina Baie des Anges depuis plus de 20 ans.

J'aime le cadre paisible et la vie tranquille qui règne sur le port.

A mon plus grand désarroi, je découvre qu'un parking de 220 places sera construit à la place de biovimer ?

Est-ce une ineptie ?

Je suis contre la création d'un hotel et d'un parking sous nos yeux et sous nos oreilles.

La tranquillité n'a pas de prix.

Je ne veux pas de bruit et veux profiter de la vue mer, sans être dérangée par un trafic incessant de voitures.

La bétonisation de la cote d'azur a ses limites.

Par conséquent, Je suis contre le nouveau plan local d'urbanisme et je suis contre ce projet.

Karine de Tonquédec

Obs - 58 Madame Laurence Robertet

Laurence robertet <rrober

Date: 24 mai 2022 à 08:10:54 UTC+2

Je viens d'apprendre les modifications de plan. Je reviens vers vous en tant que nouveau propriétaire (depuis 6 mois) d'un appartement se trouvant au Ducal, Marina baie des Anges et pour vous signifier mon désaccord total avec les changements qui impliqueraient une modification notable de la vue en sur-élevant encore le bâtiment et surtout en abattant les arbres qui donnent le charme du lieu et de l'authenticité au site. Quant à la surface de la nouvelle piscine qui est vraiment réduite, c'est une perte également par rapport à la situation d'aujourd'hui.

Ces modifications majeures peuvent avoir un impact sur la valeur immobilière des appartements.

Laurence Robertet

Obs - 59 Madame Maryse Le Quellec

Maryse Le Quellec <maryeleq

Date: 24 mai 2022 à 09:01:00 UTC+2

Merci d'être notre porte paroles auprès des promoteurs de Coeur Marina. Nous avons suivi la présentation du projet et étions conquis par ce renouveau de Marina mais quelle déception. Toutefois aucune réponse à nos questions du moment n'avait trouvé de réponse.

Ce qui est prévu maintenant n'a plus rien à voir tant par l'ampleur, la hauteur, l'espace piscine, la végétation etc...

Les chiffres vous les connaissez et je ne vais pas vous les rappeler et nous sommes contre le projet tel qu'il est présenté actuellement si des rectifications ne sont pas apportées afin de revenir à des hauteurs raisonnables afin de ne pas bloquer la vue des habitants du Baronnet entr'autres.

Il est plus que déraisonnable de penser la piscine réduite à un « rince pieds » accessible aux Mariniens comme annoncé lors de votre présentation illusoire d'il y a quelques mois.....

Nous sommes contre à 100%

Nous vous remercions de bien vouloir tenir compte de nos idées et suggestions et espérons que vous reviendrez à des solutions plus raisonnables en prenant en compte la vie et l'environnement des personnes qui ont investi dans ces lieux qui jusqu'à présent étaient prévus pour une jouissance totale de la nature.

Nous vous en remercions par avance
Cordialement
M.Le Quellec

Obs - 60 Monsieur Adriaan BIESHEUVEL

Ard Biesheuvel <ard.biesh

Date: 24 mai 2022 à 09:04:39 UTC+2

Cc: Michele Ellis <ellis

J'ai lu avec attention le document précité qui, malgré sa longueur, ne donne que peu d'information sur le projet en question: dimensions, justifications des changements, détails...

Aussi vous comprendrez que devant aussi peu d'information je ne puisse donner mon accord a de tels propositions ni à une modification de PLU.

Adriaan BIESHEUVEL / Marina Baie des Anges / AMIRAL E (...)

Obs - 61 Monsieur et Madame Ursula et Günther Stelzer

De: julia schille <juschi

Date: 24 mai 2022 à 09:25:09 UTC+2

Je viens par la présente vous faire connaître mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document:

Déclaration de projet emportant mise en Compatibilité du PLan
Local d'Urbanisme
et Démolition/Reconstruction du Site Cœur Marina

pour la Ville de Villeneuve Loubet, secteur
Marina Baie des Anges.

En effet, outre le fait que de nombreuses déviations au PLU actuel sont nécessaires, il n'y a que des généralités sur les changements proposés, aucun métrage qui permette de se représenter la taille du futur bâtiment, très peu de précisions .

DE PLUS LES GRANDES LIGNES DE CES PROPOSITIONS SONT CONTRAIRE A
L'ESPRIT
DU CONCEPTEUR et au mode de vie des habitants.
Ursula & Günther Stelzer

Obs - 62 Madame Paola Ferrari

pferrari <pferrari

Date: 24 mai 2022 à 09:37:23 UTC+2

Par la présente, je vous informe de mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document publié du projet de mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme et démolition/reconstruction du site de 'cœur Marina' pour la commune de Villeneuve Loubet, secteur Marina Baie des Anges, plus précisément, le

projet est autre chose que ce qui a été présenté lors de certaines réunions publiques et publications, et les changements ne sont pas justifiés ou ne sont pas adaptés à la situation ni au mode de vie de la Marina.

Paola Ferrari / Residence Amiral /Appt F(...)

Obs - 63 Madame Gilda PONS

: gilda pons <ponsgil

Objet: Projet de développement du port de Marina Baie des Anges

Date: 24 mai 2022 à 10:08:15 UTC+2

Madame PONS Gilda (...) Le Baronnet / 06270 VILLENEUVE-LOUBET (...)

Résidente à l'année dans l'immeuble Le Baronnet, à Marina Baie des Anges, j'ai assisté, mercredi 18 mai, à l'assemblée générale des copropriétaires. Au cours de cette assemblée, les projets de développement du port de MARINA ont été évoqués et expliqués.

Par ce message, je tiens donc à vous exprimer mon opposition à la modification du PLU actuel pour autoriser une hauteur de 13,50mNGF sur 50% du bâtiment « Cœur Marina ». Cette augmentation de hauteur va m'occasionner une perte de vue considérable et une dépréciation de la valeur de mon bien immobilier. De même, cette construction engendrera la destruction d'un grand nombre d'arbres au cœur d'un site classé au patrimoine du XXe siècle, ce qui me paraît tout à fait inconcevable et regrettable...

En espérant que vous serez sensible à ma requête, (...)

Gilda Pons

Obs - 64 Monsieur Mario Sivieri

Mario Sivieri <msivier

Date: 24 mai 2022 à 09:25:21 UTC+2

Par la présente, je vous informe de mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document publié du projet de mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme et démolition/reconstruction du site de cœur Marina pour la commune de Villeneuve Loubet, secteur Marina Baie des Anges, plus précisément, le projet est autre chose que ce qui a été présenté lors de certaines réunions publiques et publications, et les changements ne sont pas justifiés ou ne sont pas adaptés à la situation ni au mode de vie de la Marina.

Respectueusement
SCI ELDA EMANUELE
Mario Sivieri
(...)

Obs - 65 Monsieur et Madame Thierry et Edith Pottier

Thierry Pottier <t.potti

Date: 24 mai 2022 à 10:29:50 UTC+2

Nous venons par là présente vous faire connaître notre désaccord avec les propositions exprimées dans le document: Déclaration de projet emportant mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et Démolition/ Reconstruction du Site Cœur Marina pour la Ville de Villeneuve Loubet, secteur Marina Baie des Anges, plus précisément :

Nous avons pris connaissance des 30 pages du document publié en ligne par la mairie de Villeneuve Loubet ,concernant le projet de Port Marina et les changements de PLU (plan local d'urbanisme) qui en découleraient. Il s'avère que nous notons quatre propositions majeures pouvant modifier gravement la qualité de vie des résidents de Marina Baie des Anges:

1/ projet de **continuité d'une promenade aménagée pour piétons cyclistes** partant de la Croisette et continuant au bas de l'immeuble Amiral,pour s'arrêter..? sans plus de précisions??

CONSÉQUENCES : Passage incessant de beaucoup de monde entraînant bruit, incivilités, gêne pour tout les immeubles , insécurité concernant les accès pour Marina (Rez de jardin entre autre par le plus grand passage), fin de la tranquillité pour nous tous!

2/ **5 m de hauteur additionnelle par rapport au bâtiment Biovimer** actuel pour l'hôtel et complexe cœur Marina, qui était à l'origine prévu de 3 mètres uniquement pour la seule tour de contrôle , impliquant de fait la modification du PLU de la ville.

CONSEQUENCES: impliquerait l'obturation de la vue sur le port surtout pour les étages inférieurs des immeubles (Baronnet, Amiral..). Et impliquant également une modification du PLU

3/. **Ajout d'activités aqua-ludiques** ? dans l'ensemble Coeur Marina sans aucune explication, impliquant également une modification du PLU

CONSÉQUENCES : Nuisances sonores , pollution, la foule engendrant insécurité,

4/ **arrachage d'une grande partie des pins parasols** autour de la piscine et bétonisation du sol aujourd'hui interdit par une directive du Ministère de l'Environnement

A savoir: : ces arbres sont protégés comme espèce en danger

Nous aimerions avoir des précisions sur les questions posées et sommes opposés dans ces conditions au projet tel que présenté.

Bonne réception,

Thierry et Edith Pottier / Bâtiment Amiral Appartement D(...)

Obs - 66 Madame Concetta Zaccà Fiumefreddo

Concetta Zaccà Fiumefreddo <czacc

Objet: petition

Date: 24 mai 2022 à 10:55:20 UTC+2

Par la présente, je vous informe de mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document publié du projet de mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme et démolition/reconstruction du site de 'coeur Marina' pour la commune de Villeneuve Loubet, secteur Marina Baie des Anges, plus précisément, le projet est autre chose que ce qui a été présenté lors de certaines réunions publiques et publications,, et les changements ne sont pas justifiés ou ne sont pas adaptés à la situation ni au mode de vie de la Marina.

Respertueusement
Concetta Zaccà Fiumefreddo
Marina Baie des Anges, Commodore J

Obs - 67 Monsieur Francesco Zaccà

Francesco Zaccà <flzacc

Objet: petition

Date: 24 mai 2022 à 10:57:44 UTC+2

Par la présente, je vous informe de mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document publié du projet de mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme et démolition/reconstruction du site de 'coeur Marina' pour la commune de Villeneuve Loubet, secteur Marina Baie des Anges, plus précisément, le projet est autre chose que ce qui a été présenté lors de certaines réunions publiques et publications,, et les changements ne sont pas justifiés ou ne sont pas adaptés à la situation ni au mode de vie de la Marina.

Francesco Zaccà / Marina baie des Anges, commodore J(...)

Obs - 68 Monsieur Anders LADEFOGED

Anders Ladefoged <alinc

Date: 24 mai 2022 à 13:34:42 UTC+2

Comme individu et bon père de famille domicilié avec adresse principale Immeuble le Ducal, et possédant des commerces situés Immeubles Baronnet - Commodore et Ducal, je m'oppose fortement de la présentation du projet de l'hôtel prévu sur le site anciennement "Biovimer".

En effet, la hauteur prévue de 13.50 NGF sur une grande partie de la Marina est difficilement imaginable sans les pôles de marquage hauteur et largeur. Je demande de refaire une enquête prochainement pour indiquer et aider la population à ce prononcer avec les pôles de marquage indiquant les mesures réelles largeur et hauteur du futur bâtiment.

Je m'oppose aussi sur la taille de la piscine et son accessibilité certainement et uniquement pour les clients de l'hôtel.

Pour ce projet, je suis opposé aussi pour le nombre de parking envisagé qui seront certainement limitées aux caisses de l'hôtel restaurant.

Dans le refus d'une nouvelle enquête, je suis formellement opposé à la hauteur et largeur de cet immeuble et donc de l'augmentation de cette construction.
Je réitère donc ma demande d'indiquer très visiblement par le biais des responsables de ce projet les valeurs exactes de ce bâtiment.

Anders LADEFOGED / T (...) Le Ducal / Sci ALINCO

Obs - 69 Madame Nicole DUBOIS

NICOLE DUBOIS <nicole1.dubi

Date: 24 mai 2022 à 14:23:08 UTC+2

Je suis Madame Nicole DUBOIS - co-proprétaire au Commodore de l'appartement L(...) et je viens de prendre connaissance de la modification du PLU actuel autorisant une hauteur de 13,50 m NGF sur 50 % du bâtiment "Coeur Marina", ce qui pourrait occasionner pour mon appartement une perte de vue plus ou moins importante et donc une dépréciation de la valeur de mon bien immobilier.

Je suis également scandalisée (et surtout très triste) quant à l'emprise du nouveau bâtiment qui réduit considérablement l'espace piscine réservé aux Mariniens et en détruisant un grand nombre d'arbres magnifiques au cœur d'un site classé au patrimoine du XXe siècle.

J'espère sincèrement que ce PLU sera modifié.

Nicole DUBOIS

Obs - 70 Madame Carole Barbolini

Carole Barbolini

Date: 24 mai 2022 à 14:44:13 UTC+2

Je suis Madame Carole BARBOLINI - co-proprétaire au Commodore de l'appartement L(.)...

Je viens de prendre connaissance de la modification du PLU actuel autorisant une hauteur de 13,50 m NGF sur 50 % du bâtiment "Coeur Marina", pouvant occasionner pour mon appartement une perte de la vue plus ou moins importante et donc une dépréciation de la valeur de mon bien immobilier.

D'autre part, je suis scandalisée quant à l'emprise du nouveau bâtiment qui réduit considérablement l'espace piscine réservé aux Mariniens ainsi que de la destruction d'un grand nombre d'arbres magnifiques au cœur d'un site classé au patrimoine du XXe siècle.

J'espère sincèrement que ce PLU sera modifié.

Mme Barbolini

Obs - 34 bis Madame Laurence DUBOIS

voir ci-dessus en 34

Obs - 71 Monsieur WILLY ASTRAND

De : willy astrand <willyastran>

Envoyé : mardi 24 mai 2022 16:20

À : Urbanisme <urbanisme@villeneuve-loubet.fr>

Objet : Consultation port Marina

J'ai lu avec attention le document précité qui, malgré sa longueur, ne donne que peu d'information sur le projet en question: dimensions, justifications des changements, details...

Aussi vous comprendrez que devant aussi peu d'information je ne puisse donner mon accord a de tels propositions ni à une modification de PLU.

Recevez, Madame, mes salutations respectueuses.

Willy Astrand

Obs - 72 HIGUCHI MARIKO

De : Higuchi Mariko <marikohiguch>

Envoyé : mardi 24 mai 2022 16:51

À : Urbanisme <urbanisme@villeneuve-loubet.fr>

Objet : Déclaration de projet emportant mise en Compatibilité du PPlan Local d'Urbanisme: Démolition/Reconstruction du Site Cœur Marina:

A l'attention de Mme Odile BOUTEILLER

Madame,

J'ai lu avec attention le document précité qui, malgré sa longueur, ne donne que peu d'information sur le projet en question: dimensions, justifications des changements, details...

Aussi vous comprendrez que devant aussi peu d'information je ne puisse donner mon accord a de tels propositions ni à une modification de PLU.

Recevez, Madame, mes salutations respectueuses.

Mariko HIGUCHI (Mme)

Obs - 73 JEAN MARC ANZIANI

De : Jean-marc ANZIANI <jeanmarc.anzetelt>

Envoyé : mardi 24 mai 2022 18:54

Objet : Avis Enquête Publique Coeur Marina

Jean-marc Anziani
06(...)

Le 23 Mai 2022

Jean-Marc ANZIANI
Résidente de l'Amiral.
Marina Baie des Angés
Villeneuve Loubet

Madame, Monsieur,

Le projet de remplacer la friche urbaine BIOVIMER par l'immeuble CŒUR MARINA m'a semblé, dans un premier temps, très positif. La vidéo et les documents d'imagerie prospective que l'on a pu voir fin 2020 étaient enthousiasmantes : Disparition de la friche, la voie dite « La Croisette André Minangoy, totalement piétonne, création d'activités et donc d'un certain dynamisme et renouveau de la Marina, création d'un parking au sous-sol de l'immeuble Cœur Marina....

Or, il s'avère, à la consultation de tous les nouveaux documents mis à notre disposition que certains projets ont évolués en fonction de la modification du PLU sur cette zone. En effet, je découvre des modifications importantes et de « dernière heure » du projet, justifiant votre enquête publique.

Ces modifications, rectifications, sont une très mauvaise et désagréable surprise. Je tiens à attirer votre attention sur trois types de nuisances importantes que pourraient occasionner ce projet tel qu'il est actuellement présenté.

· **L'impact visuel de ce nouvel immeuble :**

Les documents d'imagerie prospective fournis par le groupe Eiffage, et les entretiens avec les copropriétaires d'appartements, dont je fais partie, étaient rassurants sur la conservation de la hauteur maximale de 11 mètres figurant au PLU précédent. Or, il s'avère que la hauteur totale pourrait être de 13.5 mètres ce qui change considérablement la donne. Une gêne visuelle pour certains appartements de l'Amiral, du Baronnet et dans certains appartements du Commodore et du Ducal, est évidente.

· **Nombre de place de parking disponible**

Les deux parking « Digue » et « Môle » sont déjà fermés pour raison de travaux de démolition de Biovimer et les effets d'encombrement se sont déjà fait sentir, alors que nous ne sommes pas encore en pleine période estivale et ceux malgré le stationnement en zone bleue. Le nombre de place proposé en sous-sol de Cœur Marina ne comblera absolument pas les besoins de place de parking sur la zone de Marina, si l'on considère les besoins actuels et ceux à venir avec toutes les nouvelles activités de Cœur Marina. La totalité du nombre de place cumulée de ces deux

parking cités plus haut + ceux de la « Croisette » ne sera même pas conservée. Le déficit du nombre de place de parking pourrait décourager bon nombre de personnes à se rendre sur ce site, le rendant nettement moins attractif et donc moins rentable.

· **Accessibilité de la Piscine aux copropriétaires**

L'assurance de pérennité d'une grande piscine accessible aux copropriétaires semblait, elle aussi, avoir été obtenue aux dires de l'Association ADAMA. Or, les plans consultés montrent une piscine nettement plus petite, d'où de fortes interrogations sur le nombre de personnes qu'elle pourra accueillir. La seule reconstruction prévue sur le plan est un petit bassin (environ le tiers de la surface initiale) dont la fonction se limite visiblement à compléter le spa de l'hôtel.

L'absence de la sous-destination « piscine ouverte au public » dans la modification du PLU proposée semble indiquer que les copropriétaires de Marina ne pourraient accéder à la piscine, occasionnant ainsi une « perte » significative de la philosophie et de l'art de vivre au sein de cet ensemble architectural cher au cœur de tous ces habitants qui aiment profondément ce site emblématique pour ce qu'il est. Marina deviendrait une résidence sans piscine. Nous ne pouvons absolument pas l'envisager.

J'espère, Madame, Monsieur, que vous tiendrez compte de mes remarques et observations . Vous remerciant par avance pour vos actions, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de toute notre considération.

Jean-Marc ANZIANI

Obs - 74 PHILIPPE DREUIL

De : philippe DREUIL <dreuil.philipp>

Envoyé : mardi 24 mai 2022 19:16

Objet : Reponse enquête Port Marina Madame BOUTEILLER

Villeneuve -Loubet le 23 Mai 2025

Dans le cadre de votre intervention dans le projet de Port Marina ,je note des éléments qui vont interférer dans notre vie quotidienne ,car résident permanent de l'immeuble de l'AMIRAL ,selon les proposition dont j'ai pu prendre connaissance sur le site internet du service de l'urbanisme de VILLENEUVE-LOUBET, et particulièrement dans la notice de présentation.

La hauteur du bâtiment 'Coeur de Marina' fait l'objet d'une augmentation de hauteur de six mètres ,vis a vis du bâtiment actuel de Biovimer ,dont nous n'avons pu voir qu'un plan de situation d'ensemble peu détaillé, un zonage de PLU sans échelle ni dimension ainsi qu'une présentation par animation numérique ne constituant pas un document de travail.

Les angles de prise de vue étant réalisés en hauteur il est difficile d'apprécier le volume du nouvel ouvrage et donc son intégration à l'ensemble résidentiel et portuaire ,imbriqués depuis sa sortie de terre en 1970 .

La résidence AMIRAL est située à environ 50 mètres de la nouvelle construction dont la photo extraite de Google Earth est jointe, impactant la vue depuis les balcons des appartements situés aux quatre premiers niveaux, mais également des résidences voisines :BARONNET et COMMODE, sur également plusieurs niveaux.

Le chemin reliant notre immeuble à la piscine du Lagon (jusqu'alors privative) serpentant parmi des pins- parasol cinquantenaires disparaîtra au profit de la construction d'une nouvelle piscine bordée de palmiers ne procurant aucune ombre ;son affectation aux Mariniens demeurant également imprécise et sa localisation débordant au niveau de la Zone Upm.

La liaison avec la promenade dite 'des plages' constituera une atteinte sévère et bruyante à notre bien- être ,eu égard son passage au droit de l'immeuble dont la configuration très concave était initialement prévue pour amplifier le bruit des vagues, nous soumettant ainsi à toutes sortes d'incivilités .

La capacité d'accès routier à Marina étant limité depuis la route du bord de mer, avec une piste cyclable traversant la voie d'accès ,sans respect de la signalisation constatée depuis son ouverture ,engendrera une importante perturbation avec le flot de véhicules destiné à l'hôtel.

De nombreuses municipalités redonnent une vocation de village à leur développement urbain, critère qui n'apparaît pas primordial dans ce projet modifié depuis sa présentation en décembre 2019.

Vous remerciant d'associer nos remarques pour limiter l'inquiétude qu'il provoque ,déjà au niveau de la démolition de l'existant contigu à nos appartements de l'Amiral ,recevez ,Madame, mes sincères remerciements pour l'action menée

Ph DREUIL
residence AMIRAL C (..)
909 AV J MARCHAND
06270 VILLENEUVE-LOUBET

Obs - 75 JEAN-PIERRE ELBAZ

De : Jean Pierre ELBAZ <
Envoyé : mardi 24 mai 2022 19:29>
Objet : REFUS DU PLAN LOCALD'URBANISME ET DEMOLITION/
RECONSTRUCTION DU SITE COEUR MARINA POUR LA VILLE DE DE
VILLENEUVE-LOUBET SECTEUR MARINA BAIE DES ANGES.

DPMC PORT MARINA

JE VIENS PAR LA PRESENTE EXPRIMER MON DESACCORD AVEC LES PROPOSITIONS :

1/ REFUS DU PROJET DE CONTINUITÉ D'UNE PROMENADE AMÉNAGÉE POUR PIETONS CYCLISTES PASSANT AU BAS DE L'IMMEUBLE AMIRAL: nuisances, incivilités, fin de la tranquillité.

2/ REFUS DE MODIFICATION DU PLU DE LA VILLE.

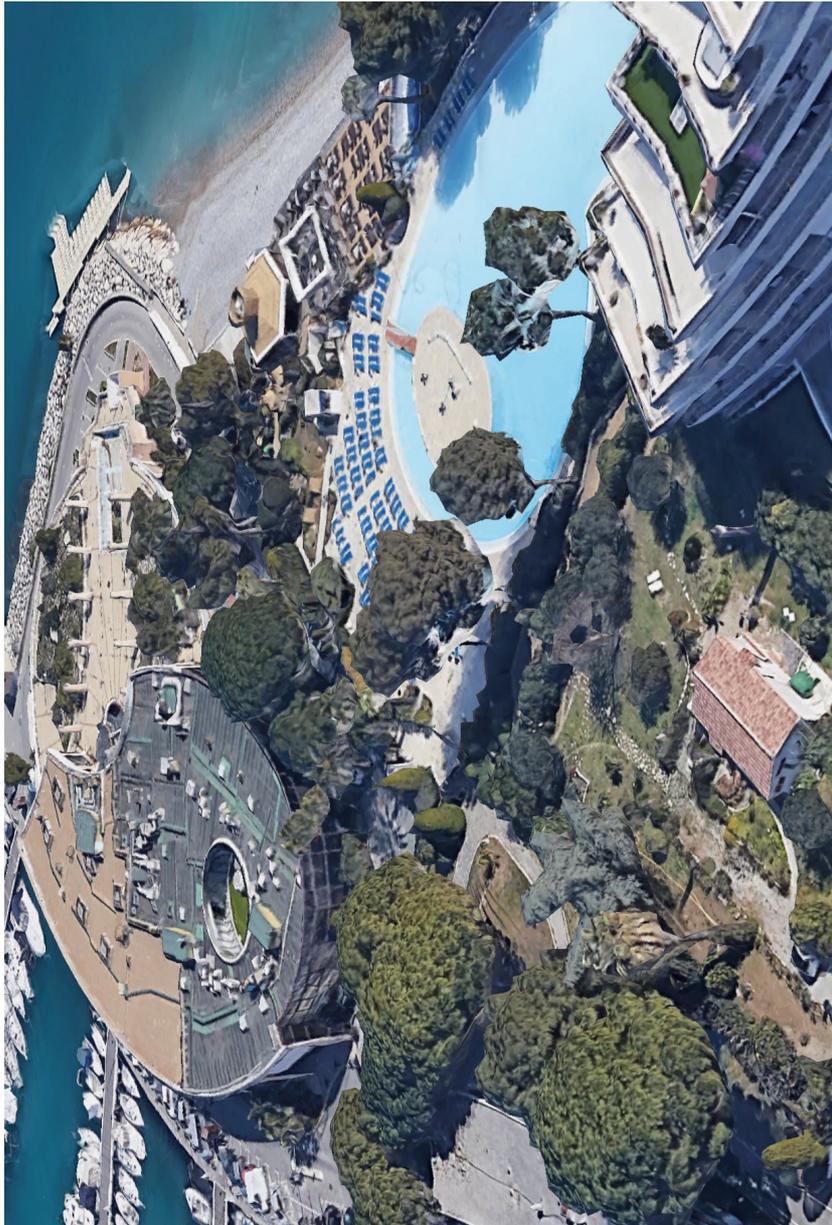
3/ REFUS D'AJOUT D'ACTIVITÉS AQUA-LUDIQUES.(PAS DE MODIFICATION DU PLU)

4/ REFUS D'ARRACHER UNE GRANDE PARTIE DES PINS PARASOLS
AUTOUR DE LA PISCINE ET BETONISATION DU SOL, INTERDIT PAR UNE
DIRECTIVE DU MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT

ARBRES PROTEGES ET ESPECES PROTEGEES.

DOCTEUR ELBAZ JEAN-PIERRE ET MADAME

VILLENEUVE-LOUBET LE 24 MAI 2022



Obs - 76 MIREILLE JOURDAN

De : Mireille Jourdan <mireille.jourdanl.com>

Envoyé : mardi 24 mai 2022 22:01

À : Urbanisme <urbanisme@villeneuveveloubet.fr>

Objet : Modification PLU Madame Bouteiller

J'avais une grande maison entourée de mûriers, de figuiers, d'eucalyptus... au bord de la mer.

J'ai maintenant une petite maison entourée de grands immeubles.

C'est la même.

L'architecture de Marina est belle.

La piscine m'a un peu éloignée de la mer. Mais quel lieu de convivialité, de rencontre, de vie partagée sur quatre générations maintenant !

Une nouvelle page se tourne.

Un bâtiment Cœur Marina à l'architecture banale hauteur 13,50m!

Vegetalisé avec des palmiers et des cactus comme dans tous les espaces publics de la commune ?

Plus de piscine.

Je m'oppose donc à la modification du PLU actuel Mireille Jourdan

Obs - 77 Madame FREDERIQUE LORENZI, présidente de l'ASPONA

De : info@aspona.org <info@aspona.org>

Envoyé : mardi 24 mai 2022 23:47

L'association environnementale agréée au plan départemental, ASPONA, émet un avis négatif sur la déclaration de projet pour les raisons suivantes:

- Marina Baie des Anges est emblématique des grands projets architecturaux et urbanistique de la fin des années 60. Il mérite d'être protégé et réhabilité en tant que tel, c'est à dire en s'en tenant à la volumétrie des bâtiments existants, notamment s'agissant du bâtiment Biovimer qui va être détruit.

- L'exposition au risque submersion, sous l'effet du changement climatique, est particulièrement élevée sur cette portion de littoral, sans compter l'érosion qui fait reculer le trait de côte. Le relèvement de la hauteur de la nouvelle installation en front de mer, ainsi que l'ajout de plusieurs niveaux de sous-sol qui sont projetés sur cet ensemble déjà très massif n'est pas acceptable. Une telle surcharge nécessiterait probablement une évaluation des impacts cumulés sur l'environnement, et pas simplement la réalisation d'une étude au cas par cas.

- Alors qu'un Secrétaire général à la planification écologique vient d'être nommé au Gouvernement pour accélérer la prise en compte des enjeux de préservation de la biodiversité et d'adaptation/lutte contre le changement climatique par tous les ministères, on ne peut que désapprouver un projet qui entérine une vision surannée de la fréquentation touristique dans notre région et qui contribue à réduire son attractivité.

Cordialement,

Frédérique Lorenzi, Présidente



ASPONA

Association pour la sauvegarde de la nature et des sites de Roquebrune Cap Martin, Menton et environs

BP 17, 06501 Menton Cedex

info@aspona.org

www.aspona.org.

Obs - 78 M. CABROL Amiral - Marina (registre)

Bonne discussion, j'attends de la mairie qu'elle nous informe lors des dépôts de permis de construire afin de pouvoir les contester le cas échéant

Obs - 79 Madame PHILIP et Monsieur LEGENDRE (registre)

Se sont déplacés pour dire tout le bien qu'ils pensent du projet: ce sera un bel ensemble avec un très beau port; l'hôtel va amener une très belle clientèle; leurs appartements vont prendre de la valeur; l'hôtel va faire marcher les commerces. Pour la piscine les requérants pensent qu'il va de soi qu'elle sera ouverte à tout public.

Obs - 80 MME ELLIS observations regroupées au n° 25

Obs - 81 M. SICART (registre)

Observations regroupées ci-avant au n° 8

Obs - 82 M. RICHAUD (président du Yacht club)

En qualité de président du Yacht club de Marina Baie des Anges il tient à signaler que Eiffage a récupéré un port en très mauvais état. Dès sa prise de fonction il a dû sécuriser provisoirement les bornes électriques de tout le port et les lattes de ponton en mauvais état ont été remplacées dans le même temps. Toutes les chaînes « mères » et « filles » ont été remplacées et le port est enfin correct pour l'amarrage des bateaux même en cas de tempête.

Les travaux de l'aire de carénage se sont bien déroulés de manière propre et les algécos ont enfin laissé place à un bâtiment végétalisé.

Il ne peut qu'espérer la même qualité de prestation pour le bâtiment « Coeur Marina » car à ce jour il n'y a pas de document officiel précisant l'emplacement exact et la hauteur du bâti. Coeur Marina devra nécessairement accueillir les plaisanciers (sanitaires, salles de réunion, accès piscine. Il se félicite de voir enfin disparaître la « verrue » de ce port.

Obs - 83 M. NEDELEC

cf observation n°1

Obs - 84 JACQUES MUSY

PETITION COMMODOREDe : Jacques Musy <jacques.musy>

Envoyé : mercredi 25 mai 2022 16:19

À : Urbanisme <urbanisme@villeneuve-loubet.fr>

La Résidence Le COMMODE, vous prie de bien vouloir trouver ci jointe; une pétition organisée par des copropriétaires qui ont un accès difficile ou impossible à l'internet.

Cette pétition était disponible sur le comptoir de la réception accompagnée :

- de « l'Avis d'Enquête Publique » publiée par la Commune de Villeneuve Loubet.

- des « Observations sur la demande de modification du PLU » compilées en association avec des copropriétaires de la résidence Le Baronnet.

Votre personnel n'a pas souhaité réceptionner les originaux dans une enveloppe que nous comptions déposer dans vos bureaux; et nous a contraint à vous envoyer ce dossier sous forme numérique.

Les originaux sont toutefois disponibles si besoin.

Jacques Musy pour la Résidence Le Commodore.

OBSERVATIONS SUR LA MODIFICATION DU PLU DEMANDEE POUR CŒUR MARINA OBJET DE LA PETITION DE MARINIENS

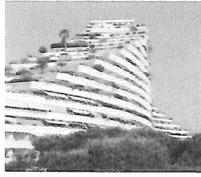
Nous constatons que nous serons très impactés par le projet Cœur Marina.

De plus nous craignons qu'à la faveur de la modification du PLU, le titulaire de la concession réalisateur de l'opération soit autorisé à réaliser un projet très différent de celui qu'il a présenté dans le cadre de l'appel d'offres d'origine qui nous a été présenté, comme cela s'est déjà produit dans la zone Nord ex-capitainerie (le projet autorisé après modification du PLU ne correspond en rien à celui du projet proposé à l'origine).

Plus particulièrement, nous observons que :

- Contrairement à ce que pourrait laisser entendre la déclaration de projet
 - p14 *"Le bâtiment principal se positionne sur la parcelle 000 AT 13, a la place de l'actuel bâtiment Biovimer sujet à un permis de démolir"*
 - puis p19 *"Le projet consiste à substituer un nouveau bâtiment, dit le «Coeur Marina» a un bâtiment obsolète, au centre de la «Marina» dit le «Biovimer»"*le nouveau bâtiment projeté et donc la zone UPm s'étendent très largement au-delà de l'actuel Biovimer ainsi que le démontre la superposition des plans actuels et de ceux projetés.
- De plus, alors qu'il avait été indiqué lors des réunions de présentation que la surface excédant la hauteur actuelle serait approximativement d'1/5 de la surface du bâtiment, il est indiqué par le service de l'urbanisme dans le PV de la réunion du 10 mars 2022 que ce seuil est à 50% dans la modification demandée.
- Que l'affirmation du PV de la réunion du 10 mars 2022 que *"La partie supérieure à 13,50 mètres ne sera réservée qu'à la capitainerie"* paraît totalement contradictoire avec la coupe de principe figurant p 16 de la note de présentation qui fait apparaître la mention "chambres" sur le même palier que la "Capitainerie"
- La représentation volumétrique figurant P 16 de la note de présentation conforte nos observations quant à l'importance du bâtiment projeté et à supposer encore que la modification du PLU ne permette pas plus de liberté avec le projet d'origine.

Enfin, concernant la zone balnéaire jusque-là dénommée « Le Lagon » il avait été indiqué, lors des réunions de présentation, qu'elle serait composée de 2 à 3 bassins largement ouverts à la fréquentation des « Mariniens ». La taille de la piscine par rapport au bassin actuel sur le plan de la réalisation projetée laisse présumer que ses possibilités d'utilisation seront limitées.



PETITION
ENQUETE PUBLIQUE du PLU
(Plan Local d'Urbanisme)

CONTRE PAS D'ACCORD
AVEC LA
PROPOSITION

Résidents du COMMODORE
629 avenue Jean Marchand
06270 VILLENEUVE LOUBET

DATE LIMITE 25 MAI à 12h

NOM	PRENOM	N°APPT	COORDONNEES	SIGNATURE
ZACCA	FRANCESCO	J 13	FLZACCA852407@GMAIL.COM	<i>Zacca</i>
Vhenry	Carole	J02	carole.th.mccartney@gmail.com	<i>Vhenry</i>
Vccartney	Vicent	J02	Vicent.m.mccartney@outlook.com	<i>Vhenry</i>
CHAMOT	Fernand	K 131	Chamot.F@wanadoo.fr	<i>Chamot</i>
Bault	Maria José	H 32	mym.bault@orange.fr	<i>Bault</i>
BANCARDI	Jean-Pierre	L 93	m.blancardi@orange.fr	<i>Banardi</i>
MAUREK	Jacques	K 111	jamaurer@club-internet.fr	<i>Maurek</i>

1

NOM	PRENOM	N°APPT	COORDONNEES	SIGNATURE
BESSON	ROPHIE	DUCAL V31	06 09 90 16 15 rophie.bessa3004@ff	<i>Besson</i>
BESSON	François	DUCAL V-31	FJS.BESSON@WANADOO.FR	<i>Besson</i>
MARIETTE	François	Commodore L61	06 15 91 04 09	<i>Mariette</i>
MARIN	huguette	Commodore	06 28 07 24 32	<i>Marin</i>
JADUI/FARRUGIA	Nadine	DUCAL V061	06 71 00 56 96	<i>Jadui</i>
LEVERUE	Georges	Baronnet 408	06 14 82 40 97	<i>Leverue</i>
GUÉROT	Pauline	Commodore L85	06 13 99 52 35	<i>Guérot</i>
PFALZGRAF	Christian	Commodore L91		<i>Pfalzgraf</i>
BRAND	Christian	Commodore K91		<i>Brand</i>
MAGNIN	Antoine	L 84	06 71 63 09 52 Commodore	<i>Magnin</i>
MUST	GINETTE	M 43	04 93 53 35 81	<i>Must</i>
DOPPEL-SALEMES	Anne Marie	L 54	06 80 08 27 18	<i>Doppel</i>
BOSANO	Louette	K 162	bosano.louette@orange.fr	<i>Bosano</i>
BOSANO	J.Pierre	K 162	06 82 67 55 33	<i>Bosano</i>
GODEAU	Pierre	L 15	06 67 97 29 76	<i>Godeau</i>
NOBICE	Patrice	J 04	07 69 79 15 94	<i>Nobice</i>
LIOTARD	Arnaud	J 064	07 87 67 05 28	<i>Liotard</i>
CUVEN	Denis	L 25	06 03 65 62 57	<i>Cuven</i>

2

Pétition Le Commodore (p3)				
ILTIS	Michelle	L069	06.81.78.61.13	
SAVIGNAC	Christine	K151		
DEVY BRICAUD	Colleen	R63	devy.catharine@orange.fr	
GARDETTE	Cotheline	J121	c:theline.lamy.gardette@gmail.com	
LAMY	Léo	J121	leo.lamy.lamy@gmail.com	
BASILE	Henri	L72	hbenzille@wanadoo.fr	
FERRY	ERIC	I31	eric.ferry1@orange.fr	

3

Obs - 85 COPROPRIETAIRES BARONNET

de : Hélène PONTILLO <helene.pontillo@wanadoo.fr>
à : urbanisme@villeneuve-loubet.fr
objet : A l'attention de Mme BOUTEILLER PETITION BARONNET

Madame le Commissaire Enquêteur,
 Je vous prie de trouver ci jointe la pétition organisée par des copropriétaires de la résidence BARONNET.
 La rédaction de la présente pétition a été réalisée de concert avec la résidence COMMODORE.
 Les signataires avaient à leur disposition l'Avis d'Enquête Publique de la commune de Villeneuve Loubet et une synthèse des observations sur la demande de modification du PLU.
 Le dépôt des originaux au bureau de l'Urbanisme nous a été refusé, nous gardons toutefois les originaux à votre disposition.

Mme Pontillo / Résidence BARONNET
 Le 25/05/2022 16h30

**OBSERVATIONS SUR LA MODIFICATION DU PLU DEMANDEE POUR CŒUR MARINA
OBJET DE LA PETITION DE MARINIENS**

Nous constatons que nous serons très impactés par le projet Cœur Marina.

De plus nous craignons qu'à la faveur de la modification du PLU, le titulaire de la concession réalisateur de l'opération soit autorisé à réaliser un projet très différent de celui qu'il a présenté dans le cadre de l'appel d'offres d'origine qui nous a été présenté, comme cela s'est déjà produit dans la zone Nord ex-capitainerie (le projet autorisé après modification du PLU ne correspond en rien à celui du projet proposé à l'origine).

Plus particulièrement, nous observons que :

- Contrairement à ce que pourrait laisser entendre la déclaration de projet
 - p14 "Le bâtiment principal se positionne sur la parcelle 000 AT 13, a la place de l'actuel bâtiment Biovimer sujet à un permis de démolir"
 - puis p19 "Le projet consiste à substituer un nouveau bâtiment, dit le «Coeur Marina» a un bâtiment obsolète, au centre de la «Marina» dit le «Biovimer»"
- le nouveau bâtiment projeté et donc la zone UPM s'étendent très largement au-delà de l'actuel Biovimer ainsi que le démontre la superposition des plans actuels et de ceux projetés.
- De plus, alors qu'il avait été indiqué lors des réunions de présentation que la surface excédant la hauteur actuelle serait approximativement d'1/5 de la surface du bâtiment, il est indiqué par le service de l'urbanisme dans le PV de la réunion du 10 mars 2022 que ce seuil est à 50% dans la modification demandée.
- Que l'affirmation du PV de la réunion du 10 mars 2022 que "La partie supérieure à 13,50 mètres ne sera réservée qu'à la capitainerie" paraît totalement contradictoire avec la coupe de principe figurant p 16 de la note de présentation qui fait apparaître la mention "chambres" sur le même palier que la "Capitainerie"
- La représentation volumétrique figurant P 16 de la note de présentation conforte nos observations quant à l'importance du bâtiment projeté et à supposer encore que la modification du PLU ne permette pas plus de liberté avec le projet d'origine.

Enfin, concernant la zone balnéaire jusque-là dénommée « Le Lagon » il avait été indiqué, lors des réunions de présentation, qu'elle serait composée de 2 à 3 bassins largement ouverts à la fréquentation des « Mariniens ». La taille de la piscine par rapport au bassin actuel sur le plan de la réalisation projetée laisse présumer que ses possibilités d'utilisation seront limitées.

PJ = 9

Pétition Enquête publique du PLU (Plan local d'urbanisme)
Résidents BARONNET 06270 Villeneuve Laubert

5/9

NOM	PRENOM	N° APPT	ADRESSE	COORDONNEES	SIGNATURE
CUREAU	Ariery	BB2	565 Chemin des Rascas 06700 S. Laurent du Var	06 636 763 77	
RUYNAT	Luc	BB44	le Baronnet Mairie Baronne	06 66 50 39 77	
LAURE	François	BB13	La Baronnet - V.L	06.21.32.94.22	
MAHIEUX	Noëlle	BC12	le Baronnet Marina BC12 - 06 370 VILLENEUVE LAUBERT	06 09 71 64 31	
PONTICCO	Hélène	BD16	le Baronnet 06270 Villeneuve Laubert	0683828741	
MUSY	JACQUES	BD14	le Baronnet MARIAN 06270 Villeneuve Laubert	0624 95 28 81	
GELINET	Pierre	BB71	le Baronnet. Marina Bas A Villeneuve Laubert	06 16 91 89 49	
MERLU	Leonel	BA3/16	le Baronnet.	0695437093	
BENAISSA KANAR	Abdelhor	1305 1306 1311	Le BARONNET Villeneuve Laubert	06.80.72.88.73	
MARTIN	Jean-pierre	BC54	665 bd. Ripart 13170 LES PENNES MIRABEAU	06 78 79 14 98	
BACQUET	Véronique	BC063	le Baronnet	07 68 99 52 01	

PÉTITION Enquête publique du PLU (Plan local d'urbanisme)
Résidents BARONNET 06 270 Villeneuve Laubert

11/9

NOM	PRENOM	N° APPT	ADRESSE	COORDONNEES	SIGNATURE
Sci le Baronnet	Alfred GUASS	805	le Baronnet	06 16 40 19 21	
MARCOU	CONSTANCE	102	le BARONNET	06 80 61 18 91	
M ^{re} ROU	Jon	601	le Baronnet	06 11 12 56 85	
M ^{re} BAUDRY	Pascal	420	le Baronnet	0687351839	
JE NAUPE	J. Louis	BB34	le Baronnet	06 66 72 06 52	
P. CAUDERE	Pascal	40436	le Baronnet	07 60 77 19 54	
M ^{me} Schobff	Bipette	520	le Baronnet		
M SICART	JULIENNY	BB52 BB54	le Baronnet	0603235752	
B. Bassarpette	André x Slobosch	3076	le Baronnet	07 72 41 82 30	
VARGAS	INGRID	107	le Baronnet	06 41 81 93 68	
CERRUTI	Pierre	201	le Baronnet	0680503358	
MOLoux	Jean Pierre	BB3 BB4	le Baronnet	064.18.76.377	

PETITION Enquête publique du PLU (Plan local d'Urbanisme)
Résidents BARONNET 06270 Villeneuve Laubet

2/8

NOM	PRENOM	N° APPT	ADRESSE	COORDONNEES	SIGNATURE
Chet	Jean Luc	405	Le Baronnet Avenue Jean Duchard	0663121322 jean.luc.chet@orange.fr	
MUZI	Barthé	703	Le Baronnet 738 Av. Jean Duchard	06 16 5745 09 bpmuzi@orange.fr	
NEGRINOTTI	Gabriella	705	Le Baronnet Avenue Jean Duchard		
ARIBONI	Dario	1401	Le Baronnet Avenue Jean Duchard		
HUBICHE	Daniel	502	Le Baronnet N°84	0809627002	
LE LANGUER	ANDRE	700	Le Baronnet		
PITION	Françoise	3008	Le Baronnet	0624 502939	
MARTIN	Jean	8054	Le Baronnet	06 84 23 2974	
YANG	Peik	BB4	Le Baronnet	06 60 50 3974	
KERBOAS	Sylvie	B712	Baronnet C 11074 757 av Jean Duchard 06270 VL	06 83 42 8136	
JACQUET	Stéphane	8504	BARONNET 704 06270 Villeneuve Laubet	06 84 62 00 70	
SICART	Brigitte	B354	Le Baronnet	06 03 33 63 13	

PETITION Enquête publique du PLU (Plan local d'Urbanisme)
Résidents BARONNET 06270 Villeneuve Laubet

3/8

NOM	PRENOM	N° APPT	ADRESSE	COORDONNEES	SIGNATURE
TENPIER	claudine	2421	Le Baronnet	0626988155	
CHAMBEREAU	Catherine	8088	Le Baronnet		
JOSSERAND	Alain	612	Le Baronnet	06 83 49 01 16	
GIRAUDON	Ann	8883	Le Baronnet	062106769	
CARANDON	ASCALD	B364	Le Baronnet	06 14 62 05 13	
GIRAUDON	PASCALE	512	Le Baronnet	06 14 62 05 13	
LAGGAIN	Lyse	B074	Le Baronnet	06 07 61 43 03	
SKLON	Alexis	B074	Le Baronnet	06 69 51 68 06	
LEBAU	Karine	B421	Le Baronnet	06 33 35 49 61	
DE SIGAUDY	Noemie	1006	Le Baronnet	06 59 26 88 29	
DE SIGAUDY	Hugo	641	Le Baronnet	06 80 22 87 66	
BARAZZUTI	Nathalie	B023	Le Baronnet	06 83 46 15 14	

PETITIONS Enquête publique du PLU (Plan local d'urbanisme)
Rendez-vous BARONNET 06270 Villeneuve laubert

4/9

NOM	PRENOM	N° APPT	ADRESSE	COORDONNEES	SIGNATURE
ROBERT	MARYVONNE	BC81	Le BARONNET MARINA-BAIE-DES ANGES 06270 VILLENEUVE-LOUBERT	07.86.89.69.32	Robert
LEFEVRE	DANIEL		108 LES HAUTS de la Veyrière 06560 VALBONNE		M. LEFEVRE
LE QUELLEC	Monic. Louise	BC95	Le BARONNET 739 Avenue Jean Marchand VILLENEUVE	06 63 57 73 48	M. Le Quellec
LATBERT	Viviane	BC061	Le Baronnet A 739 Av. Jean Marchand VILLENEUVE	06 36 34 65 53	Latbert
BARTHELEMY	Iskaine	313	Le Baronnet 739 Av. Jean Marchand VILLENEUVE	06 33 52 74 79	Barthelemy
BERNAT	Sylvie	BB12	Le Baronnet Av. J. Marchand VILLENEUVE	06 86 23 06 79	Bernat
PONS	Gilda	BA064	Le Baronnet 739 Av. Jean Marchand 06270 Villeneuve laubert	06 12 32 40 65	G. Pons
VERARDI	Laura	BA3 BA4	Le Baronnet 739 Av. Jean Marchand 06270 Villeneuve laubert	04 90 13 13 96	Verardi
GARRET	Caroline	BA061	739 Av. Jean Marchand 06270 Villeneuve laubert	06 12 29 82 03	Garret
GARRET	Patricia Xavier	BA22	739 Avenue Jean Marchand 06270 Villeneuve-laubert	06 66 08 86 34	Garret
MOLAUX	Jean. Pierre	BA064	739 Av. Jean Marchand 06270 Villeneuve laubert	06.62.87.63.77	Molaux
LARTIGAU	Anne Marie	BC52	Le Baronnet 739 Av. Jean Marchand VILLENEUVE	06 07 18 77 31	Lartigau

PETITION Enquête publique du PLU (Plan local d'urbanisme)
Rendez-vous BARONNET 06270 Villeneuve laubert

6/9

NOM	PRENOM	N° APPT	ADRESSE	COORDONNEES	SIGNATURE
VENTUROLI	Mario	512	Jean Marchand	DUCAL	Venturoli
VENTUROLI	Nelly	512	Jean Marchand	DUCAL	Venturoli
###					###
HARIN	Jean-Claude	E23	Jean Marchand	AMIRAL	Harin
PAUWELS	Eric	1009	Jean Marchand	BARONNET	Pauwels
CORRIET	François	BC81	Jean Marchand	Baronnet	Corriet
CORRIET	Isabelle	BC81	Jean Marchand	Baronnet	Corriet
GIGNEY	Brightte	32	Jean Marchand	Baronnet	Gigney
GIGNEY	Philippe	32	Jean Marchand	Baronnet	Gigney
DEFEQUE	Dorothee		Jean Marchand	Baronnet	Defequé
DEFLEQUE	FABRICE		Jean Marchand	BARONNET	Defleque
DUBOIS	Louis	42	Jean Marchand	BARONNET	Dubois
MAGE	Daniel	307	Jean Marchand	BARONNET	Mage

PETITION Enquête publique du PLU (Plan local d'urbanisme)
 Résidents BARONNET 0670 Ville neuve Couber

6/9

NOM	PRENOM	N° APPT	ADRESSE	COORDONNEES	SIGNATURE
VENTUROLI	Mario	512	Jean Marchand	DUCAI	
VENTUROLI	Nelly	512	Jean Marchand	DUCAI	
HAQIN					
HAQIN	Jean-Claude	E23	Jean MARCHAND	AMIRAC	
PAUWELS	Eric	1009	Jean Marchand	BARONNET	
CORBIET	François	608	Jean Marchand	Baronnet	
CORBIET	Isabelle	608	Jean Marchand	Baronnet	
GIGNEY	Brightte	32	Jean Marchand	Baronnet	
Gigney	Philippe	32	Jean Marchand	Baronnet	
Defecque	Dorothee		Jean Marchand	Baronnet	
DEFECQUE	FABRICE		Jean Marchand	BARONNET	
DUBOIS	Louis	12	Jean Marchand	BARONNET	
MAGE	Daniel	307	Jean Marchand	BARONNET	

PETITION Enquête publique du PLU (Plan local d'urbanisme)
 Résidents BARONNET 0670 Ville neuve Couber

8/9

NOM	PRENOM	N° APPT	ADRESSE	COORDONNEES	SIGNATURE
BROUSE	Cécile	607	Le Baronnet maison aux anges	clairecotagnedun	
MUA	Genevieve	315	Le Baronnet maison aux anges		
THOBES	Nicolas	617	Le Baronnet maison aux anges		
ARLETTE MATON	MATON A.	1034	de Baronnet		

PETITION Enquête publique du PLU (Plan local d'urbanisme)
 Résidents BARONNET 06270 Villeneuve Loubet

9/9

NOM	PRENOM	N° APPT	ADRESSE	COORDONNEES	SIGNATURE
DUBOIS	Laura	BB31	Le Baronnet 3 et 9	06 29 54 72 15	[Signature]
BRADERS	Lieve	1003	Le Baronnet 1003	032 47 56 51 385	[Signature]
BRINGS	Tom	1003	Le Baronnet 1003	0032 47 56 51 385	[Signature]
LAUTE	Jessline	BB13	Le Baronnet Marina V.L	06 21 32 94 22	[Signature]
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
Le Tanguy	Sindy	04001	Le Baronnet	06 18 23 95 60	[Signature]
CHAMPION	Cla	23/5/2021			
SASOUTH	Thamara	79/01	24/6/16 Le Baronnet	06 21 6 04 22	[Signature]
Lucien	Lucie Christiane	BB13	Baronnet V.C	07 85 53 14 75	[Signature]
BARRAQUIN	Christine	115	Baronnet	06 03 57 37 78	[Signature]
FRANCOIS	Frédéric	1010	Baronnet	06 29 86 10 28	[Signature]
VIANO	Romain	106	Baronnet	06 06 91 86 53	[Signature]

Obs - 86 PATRICK BOHBOT

De : Patrick Bohbot <gregimmo5@icloud.com>
 Envoyé : mercredi 25 mai 2022 14:24
 À : Urbanisme <urbanisme@villeneuve-loubet.fr>
 Objet : A L attention de Mme Odile Bouteiller

Projet de réaménagement et construction d un hôtel en lieu et place de Biovimer

Nous accueillons avec plaisir ce nouveau projet qui va dynamiser notre belle Marina et la propulser vers le futur . Nous avons ce besoin de renouveau . D autant plus que nous avons des intervenants et des exécutants de qualité qui nous assureront une maîtrise parfaite et des travaux de qualité afin de mettre en valeur tout cela . La totalité des commerçants et des copropriétaires en bénéficieront . Chacun pourra apprécier la revalorisation de ses bien en se projetant vers un futur pleins de belles choses . D ici peu de temps chacun se réjouira de vivre et de pouvoir bénéficier de ces aménagements au niveau qualité de vie et tourisme et dont les bénéfices se ressentiront pour la magnifique commune de villeneuve loubet .

Patrick Bohbot / Agence GREG-IMMO /Marina Baie des anges
www.greg-immo.com

gregimmo@wanadoo.fr

Obs - 87 MICHELE ELLIS

Les observations de la requérante sont regroupées en Obs - 25

Obs - 88 SCI DE VILLENEUVE (Monsieur Frédéric DUBREU)

De : FD <standing.frederiofr>

Envoyé : mercredi 25 mai 2022 13:31

À : Urbanisme <urbanisme@villeneuveloubet.fr>

Par la présente, je vous informe de mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document publié du projet de mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et démolition/reconstruction du site de coeur Marina pour la commune de Villeneuve Loubet, secteur Marina Baie des Anges, plus précisément, le projet est autre chose que ce qui a été présenté lors de certaines réunions publiques et publications, et les changements ne sont pas justifiés ou ne sont pas adaptés à la situation ni au mode de vie de la Marina.

Respectueusement

SCI DE VILLENEUVE

Frédéric Dubreu

Obs - 89 Madame et Monsieur Patricia et Xavier GARRET

Patricia Garret <patricia.associa>

Envoyé : mercredi 25 mai 2022 11:39

À : Urbanisme <urbanisme@villeneuveloubet.fr>

Par la présente, nous vous informons notre opposition à la modification du PLU actuel pour autoriser une hauteur de 13,5m NGF sur 50% du bâtiment « Coeur Marina » .

D'une part, cette hauteur réévaluée par rapport à celle annoncée lors d'une campagne d'informations par EIFFAGE auprès des résidents de Marina Baie des Anges, va occasionner une perte de vue significative à notre appartement BA (...) et par conséquent, nous pouvons également penser que celle-ci va occasionner également une dépréciation de la valeur de notre bien immobilier.

D'autre part, nous attirons votre attention sur l'emprise de ce bâtiment qui réduit considérablement l'espace piscine réservé aux Mariniens avec la suppression d'un grand nombre d'arbres au coeur d'un site classé au patrimoine du XXe siècle.

Patricia et Xavier GARRET

Obs - 90 GRAHAM CHERRY ET DANIEL LEPINE

De : Graham Cherry <gccher>
Envoyé : mercredi 25 mai 2022 10:36
Cc : Daniel Delepine <drjdelep>

On vient vers vous pour exprimer notre mécontentement sur certains des changements qui sont prévus concernant le projet Marina.

Ça fait 27 ans que nous sommes résidents à l'Amiral. Nous avons choisi cette résidence à cause de sa proximité à la mer, la tranquillité, et le fait qu'il y avait une piscine publique, avec de vastes et très belles prestations - à nos pieds. Déjà nous avons eu du mal à comprendre comment une mairie peut autoriser la destruction d'un site magnifique dessiné par l'architecte Minangoy. Mais ultérieurement nous étions soulagés d'apprendre que ça serait remplacé par quelque chose similaire et qui rappelle l'architecture d'origine.

Maintenant, il nous semble que, suivant le dernier planning, il n'y aura pas de remplacement du Lagon, mais plutôt un petit bassin privé lié à l'hôtel. Difficile d'exprimer notre déception de la part de la mairie.

En plus, maintenant on nous a fait comprendre que le petit chemin devant l'Amiral risque de faire partie de la promenade de la mer, avec piste cyclable. En été on est déjà subjugué par les nuisances sonores occasionnées par les gens qui fréquentent la plage - même pendant les heures où une telle fréquentation est interdite, faute de contrôle par la ville. Est-ce que la mairie peut nous assurer d'un contrôle effectif de ce chemin s'il est éventuellement intégré dans la promenade de la mer?

Graham Cherry
Daniel Delepine
Amiral B(...) Villeneuve Loubet 06270

Obs - 91 Catherine GARDETTE (Lamy)

De : Catherine Lamy <catherinela>
Envoyé : mercredi 25 mai 2022 10:13

Je vous écris ce jour pour vous faire part de mon vif désaccord quant au projet de modification de l'espace aquatique et paysager du bâtiment bio vie mer.

En effet il est tout à fait anormal de priver les habitants des Marinas d'un espace aquatique ludique sportif social et de repos. La Piscine du Lagon est un lieu capital pour la vie de cet ensemble immobilier et ce depuis des décennies, il est très préjudiciable de faire disparaître la piscine qui crée un espace de vie indispensable aux familles, à la santé des habitants, physique et psychique et ceci au bénéfice de la spéculation immobilière d'un hôtel.

Lorsque j'ai acheté mon appartement en 2020, la présence de la piscine a été un élément déterminant de choix car atteinte d'un cancer incurable de la moelle osseuse et en traitement permanent, la natation est le SEUL sport que je peux encore pratiquer. En hiver je vais au stade nautique d'Antibes mais dès le mois de mai ma vie se simplifie grâce au Lagon. C'était donc un élément clé dans mon achat.

il m'avait alors été confirmé qu'il n'y aurait par la rénovation aucun impact sur le fonctionnement des Marinas, bien au contraire que le rajeunissement des installations serait un vrai progrès

Ceci est donc complètement faux, si la piscine disparaît la valeur de mon appartement est impactée et ma qualité de vie est fortement dégradée.

Les arbres sur la côte disparaissent depuis des décennies, je pense qu'à notre époque ou la prise de conscience environnementale et écologique devient prioritaire ce projet va à l'encontre de son époque de façon choquante et la priorité à la spéculation est effrayante.

je vous remercie donc de bien vouloir considérer que les habitants de la Marina doivent poursuivre leur vie et intérêts et non uniquement l'intérêt du promoteur, qu'il faut veiller à maintenir voire à améliorer la vie des habitants de Villeneuve loubet et à faire progresser l'écologie donc l'espace paysager.

Je vous remercie de votre écoute et espère ne pas être désillusionnée après avoir en 2020 fait confiance aux esquisses de projets transmis par la mairie .

Catherine GARDETTE (Lamy) (...)

Obs - 92 ANTON PICHLER

De : Anton Pichler <antonpichl>

Envoyé : mercredi 25 mai 2022 10:01

DPMC Port Marina

Madame la Commissaire, Par la présente, je vous informe de mon désaccord avec les propositions exprimées dans le document publié du projet de mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme et démolition/reconstruction du site de 'coeur Marina' pour la commune de Villeneuve Loubet, secteur Marina Baie des Anges, plus précisément, le projet est autre chose que ce qui a été présenté lors de certaines réunions publiques et publications, et les changements ne sont pas justifiés ou ne sont pas adaptés à la situation ni au mode de vie de la Marina.

Pichler Anton

Obs - 93 ERIC DUBILLOT

(Les interventions de Monsieur Dubillot sont traités ci-avant avec l'observation n° 5)

Obs - 94 JEAN GALI; REFERENT ANTICOR

De : Jean galli-douani <gl83anticor@gmail.com>

Envoyé : mercredi 25 mai 2022 17:01

À : Urbanisme <urbanisme@villeneuve-loubet.fr>

Objet : Enquête publique port de Villeneuve Loubet

A l'attention du commissaire enquêteur.

Observations:

- le financement du projet ne semble pas envisageable compte tenu des ventes de garanties d'usage (voir pièce jointe).
- la procédure de mise en concurrence de la DSP fait toujours l'objet d'une enquête judiciaire.
- la construction d'un hôtel 5 étoiles constitue un bien en retour incohérent pour ce type investissement.

Jean GALLI
Référént ANTICOR

Le texte ci-après est adressé en pièce jointe par le requérant :

« GARANTIES D'USAGE et notion d'ouvrage nouveau

Préambule

L'amarrage d'un navire de plaisance donne lieu à l'autorisation d'occupation du domaine public portuaire. Les propriétaires de voiliers et de yachts bénéficient d'une autorisation d'occupation annuelle du plan d'eau renouvelable.

Afin d'assurer une gestion cohérente des postes d'amarrage dans les ports de plaisance, l'autorité portuaire institue en règle générale une liste d'attente. Cette démarche participe à l'organisation du service public portuaire.

De plus, la particularité des plaisanciers fréquentant les ports de plaisance est qu'ils ont la qualité de consommateur, c'est-à-dire qu'ils sont protégés par le droit de la consommation.

Garantie d'usage

La garantie d'usage est la technique qui avait été imaginée dans les années 60 pour mettre en œuvre les concessions de port de plaisance qui supposaient qu'on mobilise assez rapidement des fonds à une époque, déjà, de pénurie financière ou en tout cas de dessaisissement de l'Etat de la question du financement et de la création des infrastructures portuaires. La seule option pour mobiliser des fonds rapidement était de solliciter les usagers qui manifestent un intérêt à la réalisation de l'ouvrage. Il fut donc proposé un contrat synallagmatique par lequel une collectivité gestionnaire s'engage à quelque chose en contrepartie de quoi le bénéficiaire s'engage à verser une somme pour la construction de l'ouvrage nouveau.

Cela implique qu'il ne s'agit pas de travaux légers. Le détenteur de la garantie d'usage sait qu'il pourra bénéficier d'une priorité sur les extensions face aux autres usagers pour obtenir un droit d'amarrage ou de mouillage sur un ouvrage nouveau.

Lors de sa parution, le texte s'inscrivait dans l'objectif de financer la construction de nouvelles infrastructures portuaires concédées aux communes et autres collectivités territoriales.

Si le gestionnaire du port ne respecte pas la destination des produits de vente des GU, cela pourrait constituer un délit de détournement de fonds publics (article 432-15 Code Pénal).

Cette réglementation d'exception, donc d'interprétation stricte, définit encore précisément les conditions de commercialisation des GU.

Ainsi, la définition juridique « **d'ouvrage nouveau** », contrepartie contractuelle au paiement d'une GU, ne peut souffrir d'interprétations souvent dévoyées et trompeuses.

(Pour les GU, la formulation de l'offre doit être claire et précise afin de ne pas constituer une pratique commerciale trompeuse (article L.121-1 du code de la consommation) ((article 314-1 Code Pénal)).

S'agissant d'une contrepartie au financement d'ouvrages nouveaux, c'est-à-dire la création de postes d'amarrage ou de mouillage sur extensions, il ne pourrait être considéré des travaux d'entretien, de réaménagements, d'agrandissements ou réfections d'ouvrages existants, financés par les redevances annuelles et déjà définies par l'article R 5321-17 du code des transports. (« *Le produit des redevances d'équipement des ports de pêche et des ports de plaisance ne peut être utilisé qu'à des dépenses effectuées respectivement dans l'intérêt de la pêche ou de la plaisance et relatives à l'établissement, à l'amélioration ou au renouvellement et à l'entretien de tous les équipements du port et à l'amélioration des profondeurs de ses rades, passes, chenaux et bassins* »).

Les plaisanciers que l'on nommait, il y a encore peu, « les amodiataires » doivent s'acquitter annuellement des charges d'entretien, de renouvellement et de fonctionnement des installations portuaires dans la proportion régulièrement fixée et arrêtée par le concessionnaire. Les détenteurs de GU financent la création d'un poste d'amarrage pour une durée maximale de 35 ans tout en s'acquittant de la même redevance annuelle.

En effet, La garantie d'usage n'exonère pas son bénéficiaire d'être titulaire d'une convention d'amarrage (d'occupation du domaine public portuaire) du paiement de la redevance d'occupation comme tous les usagers (art. L 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques selon lequel : « *Toute occupation ou utilisation du domaine public d'une personne publique ... donne lieu au paiement d'une redevance* »).

Loi 83-663 22 juillet 1983

Ainsi, lorsqu'il est proposé à l'acquéreur d'une GU un poste existant amélioré ou renouvelé, il ne peut s'agir que d'un droit de priorité et non pas la contrepartie d'un ouvrage nouveau. Ce que ne prévoient pas les textes en vigueur.

Considérant qu'une interprétation objective de ces dispositions prohibe de facto tout financement par les GU de travaux portuaires en dehors de ceux désignés en contrepartie par le texte susvisé, la commercialisation de ces titres, sur certains sites portuaires, est directement impactée.

La participation financière du détenteur d'une garantie d'usage doit être affectée à des travaux qui lui sont utiles.

Aussi, à contrario, le Conseil d'état a jugé que l'extension d'un port ne pouvait être financée par les redevances des plaisanciers actuels n'étant pas détenteur d'une GU (Commissaire enquêteur 2 février 1996).

D'ailleurs, l'article 1169 du code civil dispose que « *le contrat à titre onéreux est nul, lorsque, au moment de sa formation, la contrepartie convenue au profit de celui qui s'engage, est illusoire, ou dérisoire* ».

En conséquence, toutes les informations portées sur le contrat de GU doivent être claires, lisibles et où toutes clauses abusives, ainsi que les pratiques commerciales trompeuses sont prohibées.

Article L212-1 du code de la consommation.

Article L111-1 du code de la consommation.

Afin d'éclaircir la notion « d'ouvrage nouveau » nous proposons les textes suivants :

« Lorsqu'il s'agit de modifications des caractéristiques d'ouvrages existants, si ces modifications améliorent ou n'aggravent pas la situation par rapport à la situation particulière ayant motivé le classement, il y a tout lieu de considérer qu'il ne s'agit pas d'ouvrages nouveaux ».

Cass 3e civ 6/05/2015 n° 13- 26723 : le seul fait qu'une construction soit soumise à PC ne suffit pas à la qualifier d'ouvrage (structures modulaires qui ne reposaient sur aucune fondation excepté des points d'ancrage d'une profondeur réduite).

Cass 3e civ 4/05/2016 n° 15-15379: une pompe à chaleur installée sur un socle en béton existant à l'extérieur du bâtiment ayant nécessité des raccordements hydrauliques n'est pas un Ouvrage.

Cass 3e civ 18/10/2018 n° 17-26313 : de simples travaux d'entretien sur la couverture sans apport de matériaux nouveaux ne constituent pas un ouvrage, ce qui exonère le vendeur de la qualité de « constructeur ».

Cass 3e civ 19/09/2019 n° 18-21361 : des équipements frigorifiques d'un entrepôt frigorifique sont des éléments d'équipement à caractère professionnel (art 1792-7 cc) et non un Ouvrage.

Cass 3 civ., 14 septembre 2017, 16-23020 : L'adjonction d'un élément d'équipement n'est pas la construction d'un ouvrage bien qu'éligible à la RC décennale...

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 26 novembre 2015, 14-19.835

Cour de cassation, Chambre civile 3, 14 septembre 2017, 16-23020

Par principe, il faut que le financement des travaux auxquels participe le titulaire d'une garantie d'usage d'un poste d'amarrage lui procure un avantage. Il a été jugé par le Conseil d'État que l'extension d'un port ne peut pas être financée par les plaisanciers actuels ne bénéficiant pas d'un avantage supplémentaire (Commissaire enquêteur 2 février 1996, Centre nautique et touristique du Lacydon, req n°

149427). Il serait en effet curieux que des plaisanciers financent des travaux dont ils ne vont pas bénéficier.

Il faut considérer que le détenteur d'une garantie d'usage soit en droit, compte tenu de son investissement, de se voir attribuer à terme un poste d'amarrage nouveau et adapté et non pas un poste existant réaménagé, il serait alors dans la situation d'un simple locataire. **Cela implique aussi que le détenteur s'engage financièrement à participer au financement d'un ouvrage nouveau dont il aura la jouissance après sa réalisation.**

La garantie ne peut être accordée qu'en cas de financement direct d'ouvrages nouveaux, et non de participation à des dépenses d'entretien ou le cas échéant de superstructures.

Implication pénale :

Nous pourrions constater que cette tendance, répandue en région PACA, ignorant cette interprétation stricte de la réglementation, serait la conséquence d'une gestion aléatoire des installations portuaires durant de longues années, notamment dans le secteur de la plaisance, car peu avantageuse pour les autorités publiques locales concernées par le domaine public maritime. En effet les contrats de concessions impliquent de la part du concessionnaire, l'obligation de l'entretien, de la maintenance, le renouvellement et la bonne gestion des équipements durant toute la durée de leur délégation.

Pour les GU, la formulation contractuelle de l'offre doit être claire et précise afin de ne pas constituer une pratique commerciale trompeuse (article L.121-1 du code de la consommation). En effet, l'infraction peut être constituée en cas d'imprudence de son diffuseur. Selon la Cour de cassation :

« l'élément moral du délit de publicité de nature à induire en erreur est caractérisé par une simple faute d'imprudence ou de négligence ».

S'il était établi que la participation financière du bénéficiaire de la garantie n'a pas été affectée au seul financement d'ouvrages nouveaux, un abus de confiance pourrait être caractérisé (article 314-1 Code Pénal).

Si le gestionnaire du port ne respecte pas la destination des produits de vente des GU, cela pourrait constituer un délit de détournement de fonds publics (article 432-15 Code Pénal).

Lorsque le prix de cession des garanties d'usage des postes d'amarrage apparaît anormalement élevé, alors même que l'intégralité de la recette est versée au budget du gestionnaire du port, le délit de concussion peut être constitué (article 432-10 du code Pénal).

Il est malheureusement avéré que compte tenu de la durée pour l'obtention d'attribution d'un poste d'amarrage, beaucoup de plaisanciers acceptent de financer des travaux dont ils ne tireraient aucun intérêt ni avantage.

Comme il est regrettable qu'un Organisme regroupant les professionnels de la gestion portuaire en PACA n'ait pas abordé cette problématique juridique des GU et

que la rédaction de certains contrats de GU soit évasive sur le sujet, en particulier sur la notion de «**contrepartie d'une participation au financement d'ouvrages portuaires nouveaux constituant une dépendance du domaine public de l'Etat** »

D'ailleurs la comparaison avec les gestionnaires et opérateurs du littoral atlantique (ex : Morbihan) laisse conclure à un savoir-faire que sont peu à détenir ceux de la région PACA.

-Lien vidéo Morbihan : <http://www.actunautique.com/2018/06/port-haliguen-quiberon-le-plus-gros-chantier-francais-des-ports-de-plaisance.html>

Conséquences économiques et structurelles :

Sur le plan économique, les collectivités publiques territoriales abordent la problématique de la gestion portuaire en deux temps :

-Primo le portuaire de plaisance est une manne financière très importante et donc une aubaine pour la stratégie politique des élus locaux.

-Secundo les investissements très lourds à engager pour ces projets de réaménagements et requalifications par la seule collectivité publique locale dans cette période économiquement plus que difficile ne sont pas raisonnablement envisageables.

Ainsi, les GU seraient un des supports financiers non négligeable pour la réalisation de projets d'un intérêt politique évident que les élus ont vite saisi.

A cela s'oppose de facto l'épine juridique de la réglementation. En effet, la GU implique en contrepartie la réalisation de « travaux nouveaux, des infrastructures nouvelles » pour le gestionnaire du port et non pas des travaux d'entretien, de réfection ou de reconfiguration (un ponton refait n'est pas une infrastructure nouvelle) dont il est redevable tout au long de la concession.

La gestion portuaire n'est pas, de toute évidence, à la portée des collectivités territoriales, dont l'expérience montre les lacunes. Cela facilite l'implication de bureaux d'études pas toujours avisés et dont l'efficacité reste à démontrer, d'autant que leurs liens avec les opérateurs du BTP sont très étroits. Cela tend à expliquer, sur le plan financier et aussi technique certaines défaillances et incohérences. Que celles-ci soient volontaires ou pas, elles restent sur le coup de possibles poursuites.

Choix des collectivités territoriales :

Pour les collectivités publiques locales le mode de gestion reste à définir.

-SPL

-Régies

-SEMOP

-DSP

Ces choix seront donc conditionnés par les capacités financières et techniques des collectivités et des opérateurs privés, en fonction de paramètres objectifs non tronqués et à leurs évaluations des risques juridiques, économiques et politiques.

Nous souhaitons ainsi, sensibiliser Les collectivités territoriales, tous les professionnels de la gestion portuaire, les plaisanciers et les investisseurs sur ce sujet de grande actualité.

Jean GALLI

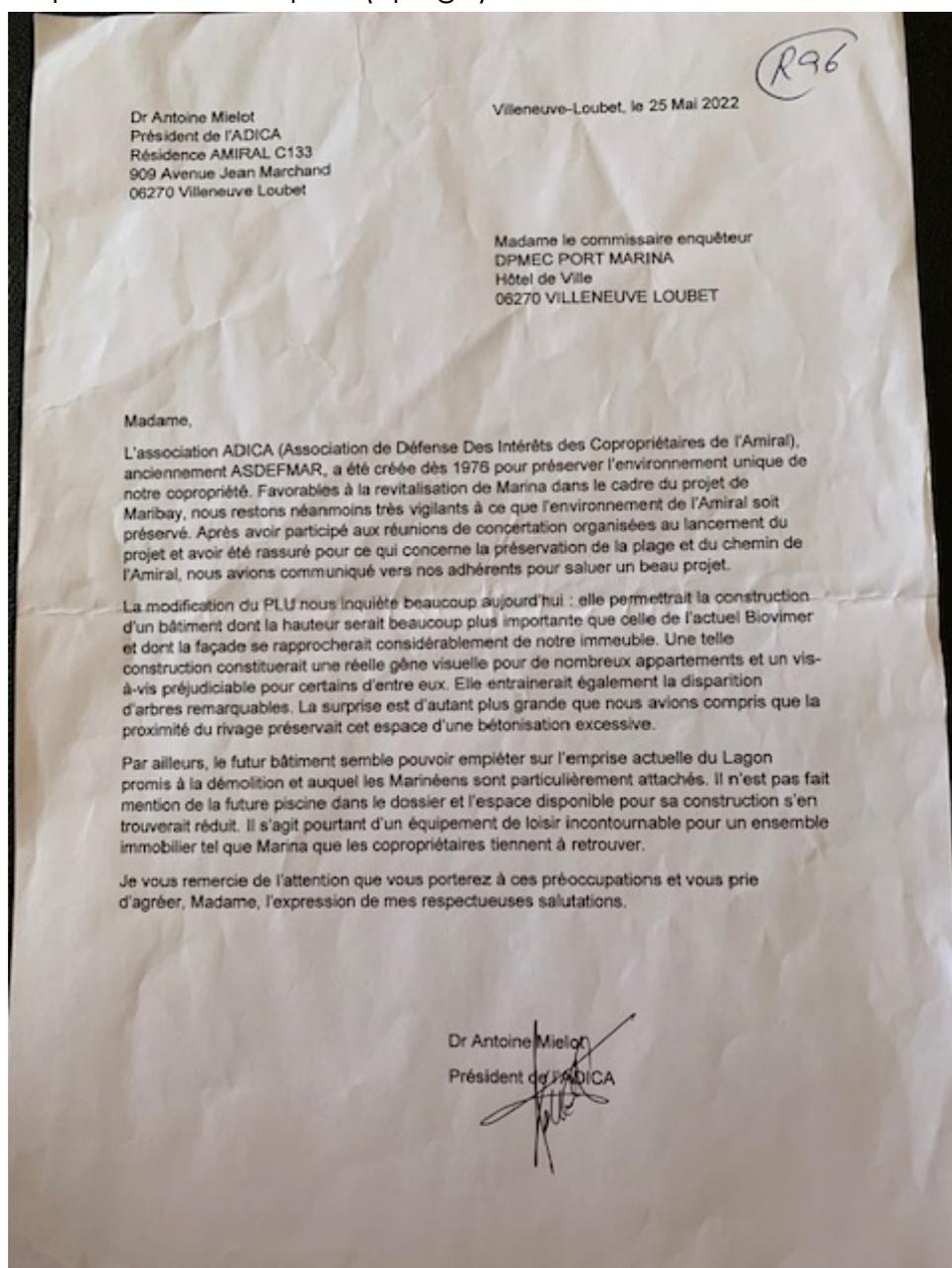
Anticor 83

Obs - 95 ERIC DUBILLOT PRESIDENT

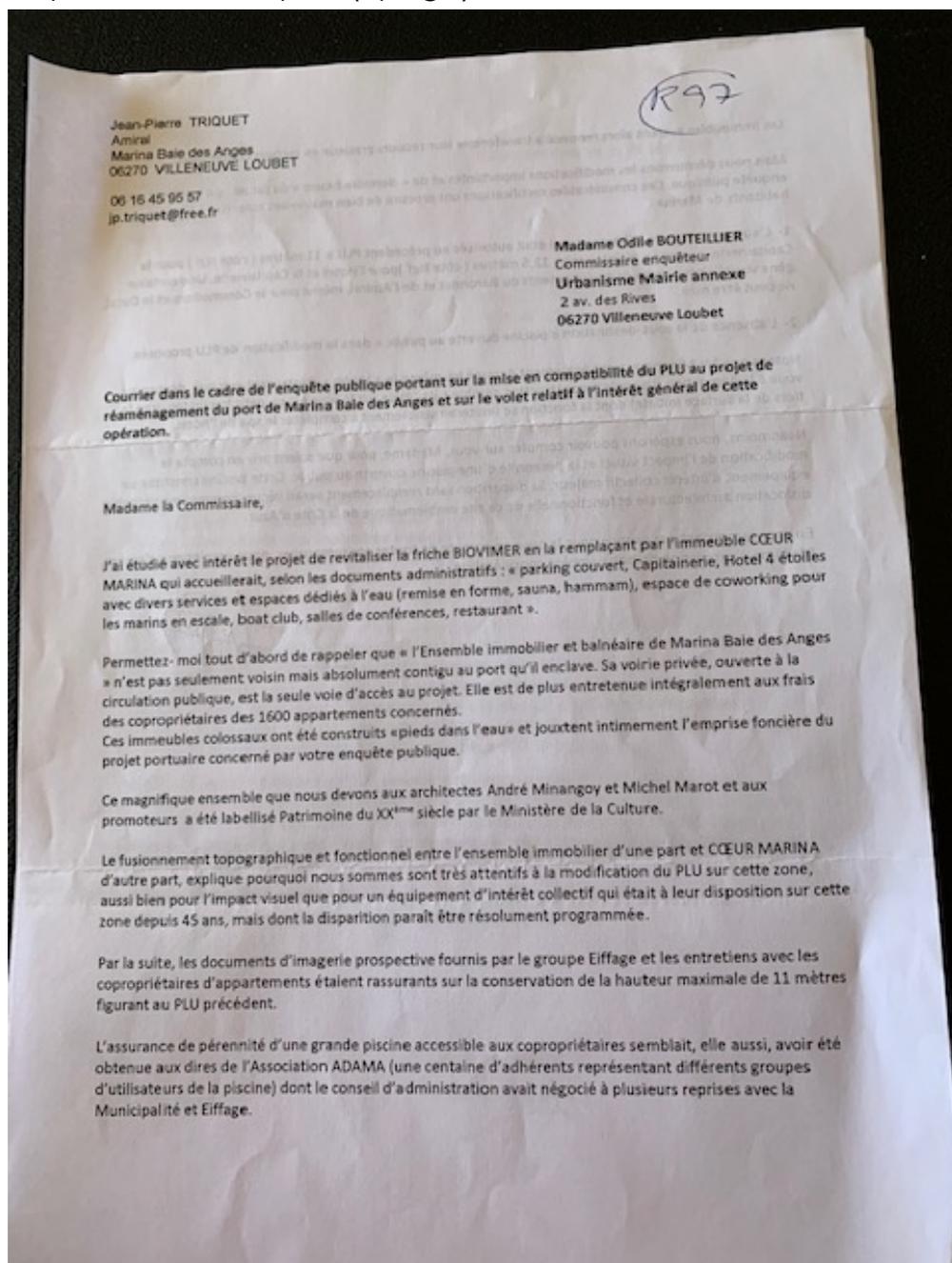
Est repassé lors de ma permanence avec la copie d'un mail (dire) au nom du Conseil Syndical de l'AMIRAL (8 personnes) (Les interventions de Monsieur Dubillot sont traités ci-avant avec l'observation n° 5)

Obs - 96 DR ANTOINE MIELOT PRESIDENT DE L'ADICA

dépôt du dire ci-après (1 page)



Obs - 97 Jean-Pierre TRIQUET
dépot du dire ci-après (1 page)



12. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La réunion d'examen conjoint des PPA (cf L.153-13 L.153-49 du code de l'urbanisme) s'est tenue le 10 mars 2022.

Elle a rassemblé : Lionnel LUCA (Maire de Villeneuve-Loubet et Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis), Marcel PIACENTINO (Conseiller municipal délégué à l'Urbanisme et à l'Action Economique) accompagnés de Michaël HEBERT (DGA Règlementation, Achat Public et Domanialité, Isabelle RODRIGUEZ (Cheffe du Service urbanisme), Hélène ROBIN (Assistante Service urbanisme), Ludovic RICHARD (Groupement délégataire de la DSP), Thomas DELUGIN (DDTM – Représentant M. le Préfet des Alpes Maritimes), Franck GILLIO (Conseil Départemental des Alpes Maritimes), Serge JOVER (ADEV)

A noter parmi les instances non représentées : la CASA, la CCI, le Conseil Régional, la Métropole Nice Côte d'Azur, la DREAL PACA, la Direction Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, les communes de Cagnes sur Mer, d'Antibes, de Valbonne, de la Colle-sur-Loup, etc.

Les PPA suivantes se sont prononcées en amont de la réunion PPA du 10 mars 2022.

12.1 Communes de Biot et de Roquefort-les-Pins

Après analyse du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ces deux communes n'émettent aucune observation et signalent qu'elles ne participeront pas à la réunion d'examen conjointe des PPA du 10 mars 2022.

12.2 Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes

La Chambre d'agriculture estime que la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n'a pas d'impacts sur les espaces et les activités agricoles. Elle ne participera donc pas à la réunion d'examen conjointe des PPA du 10 mars 2022 et n'émet pas d'autre observation.

12.3 Conseil Départemental des Alpes-Maritimes

Le Conseil Départemental émet un avis favorable.

12.4 La DDTM

Dans la suite immédiate de cette réunion la DDTM a adressé à la commune une note précisant les remarques appelées par le dossier. Elle porte notamment sur

- la notice de présentation qui ne met pas en évidence le projet global d'aménagement du Port dans lequel situer la DPMEC, et son inscription et son périmètre dans le cadre de la DSP.
- l'organisation de cette notice : points majeurs à étoffer et mieux articuler comme celui de l'offre hôtelière qui ne peut être que complémentaire aux activités et à l'animation du port; un développement explicitant et justifiant un volet important du dossier à savoir l'évolution du PLU projetée, etc
- la compatibilité avec les documents supra communaux à compléter et notamment la compatibilité avec la DTA compte-tenu de la proximité du rivage.
- la prise en compte du PAC Submersion marine dans le projet de parking.

Remarques du commissaire enquêteur

Les réponses des trois premières PPA n'appellent pas de remarques particulières.

Pour ce qui est de la DDTM, les points ci-dessus, mais pas seulement, sont détaillés dans une note de cette Direction : elle figure au dossier d'enquête publique¹⁴. Compte tenu de l'importance des remarques à prendre en compte, et sans doute faute de temps suffisant avant l'Enquête publique, la commune a fait le choix de différer la mise à jour du dossier. Toutefois dans une note en réponse à la DDTM dont la copie est versée au DEP elle traite provisoirement ces remarques en précisant qu'elle les intégrera au dossier définitif qui sera présenté à l'approbation du conseil Municipal post enquête publique.¹⁵

13. APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En complément à l'étude du dossier j'ai pu me faire une opinion personnelle sur le projet au fil de mes recherches documentaires, des observations du public, des échanges avec les requérants, les élus, les agents de la commune en charge du dossier et la responsable technique du projet pour le groupement délégataire.

¹⁴ voir en annexes

¹⁵ voir en annexes

Ces données ont été particulièrement utiles au vu d'un DEP complet quant aux pièces nécessaires mais peu clair quant à certains contenus pourtant fondamentaux, ceci notamment pour la notice de présentation.

Les principaux points consignés dans la note de la DDTM citée ci-dessus sautent aux yeux dès la première étude du dossier et tout particulièrement de la notice de présentation. Or cette notice, comme son nom l'indique, est généralement le premier document dont le public prend connaissance.

Dans un souci de bonne information du public au cours de l'enquête —et pour faciliter son acceptabilité- il aurait été souhaitable que des éléments clefs du projet permettant d'apprécier son intérêt général, ne soient pas à rechercher dans la note de la commune en réponse à la DDTM¹⁶ ou même dans le compte-rendu de la réunion des PPA ou encore, hors dossier, dans un extrait de délibérations du conseil municipal de Villeneuve Loubet du 19 décembre 2019¹⁷

A la lecture de la notice il est malaisé de comprendre précisément comment le projet Coeur Marina s'inscrit dans le programme d'ensemble de la DSP. Et, mis à part l'hôtel, quelles sont précisément ses composantes : ceci notamment pour l'ensemble des équipements et services prévus pour les plaisanciers qu'ils soient ou non des clients de l'hôtel.

Or ces aspects sont primordiaux pour justifier d'un projet hôtelier en zone portuaire.

Il en va de même pour la modification de hauteur prévue dans la mise en conformité du PLU qui reste peu claire : dans la notice de présentation il est tantôt question de 5 mètres supplémentaires — « L'intégration d'une hauteur de 13,50 mètres NGF, ce qui représente un accroissement de 5 mètres par rapport à l'actuel PLU »¹⁸ - tantôt de 2,50 mètres.

Le libellé du règlement du PLU ne permet pas de mieux comprendre (cf art. UP 10). On lit que la hauteur des constructions en secteur UP y est « limitée à 7 mètres à l'égout du toit ». Mais « la capitainerie, les constructions liées à l'activité du chantier naval ainsi que les établissements de signalisation maritime peuvent atteindre une hauteur de 11 mètres NGF. »

Mais la modification proposée dans le cadre de la DPMEC pour le sous-secteur UPm ne fait plus d'exception : c'est l'ensemble des constructions qui « peuvent atteindre 13,5 mètres NGF sur 50% de l'emprise ».

¹⁶ cf voir en annexes

¹⁷ cf voir en annexes notamment pp 5 et 6

¹⁸ cf Notice de présentation p.3

Pour la capitainerie projetée dans le bâtiment « Coeur Marina » en UPm il y aurait donc bien une hauteur autorisée supérieure de 2, 5 mètres à la hauteur NGF maximale en secteur UP (cf notice¹⁹). Mais, dans ce nouveau secteur UPm et pour l'ensemble des constructions jusqu'alors limitées à 7 mètres à l'égout du toit le surplus de hauteur autorisée est bien supérieur.

Cette évolution permet de mieux comprendre certaines doléances du public: à juste titre, ils avaient compris et généralement bien reçu, que la capitainerie pourrait atteindre une hauteur de 13,5 mètres. Mais pas qu'une partie de l'hôtel était susceptible d'atteindre ce niveau. Ils se sentent donc floués.

En résumé,

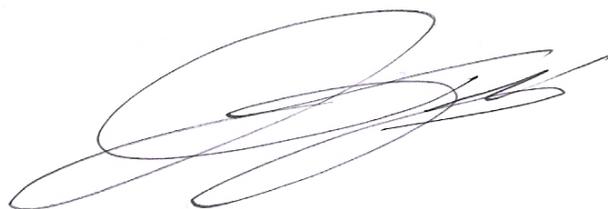
- la notice accorde une importance disproportionnée aux développements sur les aménagements destinés à la promenade (cheminements doux vers le toit végétalisé « belvedere » de Coeur Marina, liaison avec les quais et, plus au nord, avec l'aménagement existant le long de la plage). Ceci au détriment d'une déclinaison claire des composantes de Coeur Marina et de sa mise en perspective dans un programme d'ensemble.
- Le principe même d'une Déclaration de Projet quelle qu'elle soit est peu clair pour le public : il comprend mal le fait de ne pouvoir obtenir —dès ce stade de projet- des détails très précis sur qu'il sera (dimensions finales, environnement, design, services, nombre de places de parking, tarification, etc). Ces inconnues favorisent la suspicion.

Mais cette suspicion ne peut qu'être majorée si le dossier d'enquête n'est pas aussi clair, charpenté et argumenté que possible pour mettre en évidence l'intérêt général du projet.

Mes conclusions et avis motivé font l'objet d'un documents séparé.

Le présent rapport ainsi que les conclusions et avis motivé seront transmis à la Commune et au Tribunal administratif le 22 juin.

A Nice le 20 juin 2022



Odile BOUTEILLER

¹⁹ cf Notice de présentation p.3

Commissaire-enquêteur

15. ANNEXES

Procès verbal de synthèse du Commissaire enquêteur	116
Mémoire en réponse de la Commune	121
Note de la DDTM à la Commune : Analyse du projet	127
Note de la Commune en réponse à la DDTM	129
Reunion du 24 février 2021:	
PRESENTATION DU PROJET COEUR MARINA (Compte rendu)	133
Délibération du Conseil municipal du 19 décembre 2019 (extrait)	135
Jugement du Tribunal administratif de Nice (25 juin 2020) / n°2000025	137

Procès verbal de synthèse

Dossier n° E22000012 / 06

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 supplémentaire autorisés pas 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.

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'hôtel...; on va attirer des voitures en plus...; bouchons à prévoir car on n'aura pas assez de stationnement...;

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

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

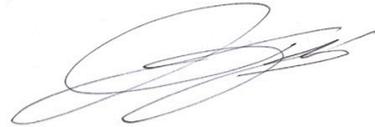
Question

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 ?

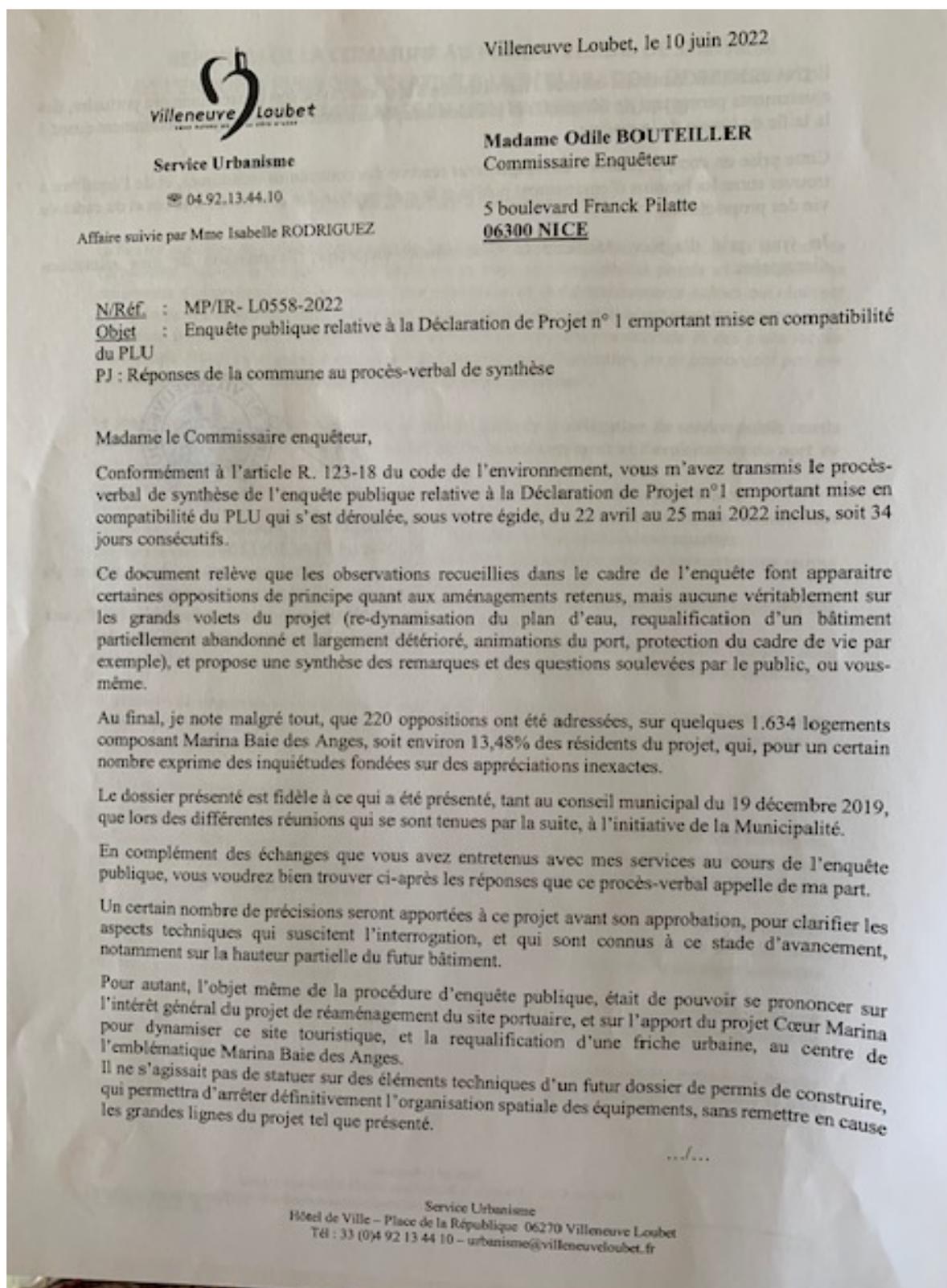
Plusieurs aspects ne relèvent pas strictement de l'objet de l'enquête publique. Compte tenu du contexte il m'a paru opportun autant que faire se peut d'y apporter des réponses

Nice le mercredi 1 juin 2022 Le commissaire enquêteur

Odile Bouteiller



Mémoire en réponse de la commune



En revanche, la Commune est tout à fait disposée à apporter, avec son concessionnaire portuaire, des ajustements permettant de démontrer la prise en compte des attentes des usagers, notamment quant à la taille du bassin de la piscine.

Cette prise en compte pourra s'envisager sous réserve des contraintes techniques, et de l'équilibre à trouver entre les besoins d'équipement public et la préservation des conditions d'accès et du cadre de vie des propriétaires.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire-enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.



Par délégation du Maire,
M. Marcel PIACENTINO
Délégué à l'Aménagement et à la gestion du
Territoire, à l'Urbanisme/Foncier,
aux établissements recevant du public (ERP), aux
Entreprises, aux commerces, et à l'artisanat.

Service Urbanisme
Hôtel de Ville - Place de la République 06270 Villeneuve Loubet
Tél : 33 (0)4 92 33 44 10 - urbanisme@villeneuve-loubet.fr



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 arrêtée 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.

DDTM : Analyse du projet



Direction Départementale des Territoires
et de la Mer

Service Aménagement Urbanisme et Paysage
Pôle aménagement et planification

VILLENEUVE-LOUBET

Déclaration de projet (DP) valant mise en compatibilité du PLU Port Marina Baies des Anges

Réunion PPA - examen conjoint du 10/03/2022

A la suite de la réunion visée ci-dessus, veuillez trouver les éléments d'analyse suivants de nos services :

- D'une manière générale, la notice de présentation comporte les principaux éléments attendus. Celle-ci aurait toutefois mérité d'être améliorée sur le plan de son organisation, d'être plus étoffée et plus lisible sur certains points. **En outre, il manque des éléments contextuels du projet global d'aménagement du Port dans lequel s'inscrit la DP, indispensable pour la bonne compréhension du projet et de son contexte de réalisation.**
- La notice doit contenir les coordonnées du responsable du projet. A cet effet, il est succinctement indiqué (page 3) que la personne responsable du projet est le Maire compétent en matière de PLU.
Il semble également utile d'avoir une partie dédiée au mode de gestion, qui aidera à la compréhension du projet et à son intérêt général : quelle situation du périmètre de projet par rapport à la DSP ? Est-ce une composante de la concession ? Autant de questions qui ne trouvent pas de réponses dans le dossier.
- L'analyse de la compatibilité avec certains documents supra-communaux est incomplète : PGRI/SDAGE/TRI/SRADDET. Cette analyse doit donc être complétée.

A ce titre, il convient de rappeler qu'au regard de la DTA, opposable aux projets, le projet est situé dans les espaces proches du rivage, dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée afin notamment d'éviter une augmentation importante des hauteurs des constructions. Une contextualisation du projet à cet égard aurait été utile à son appréhension, compte-tenu de la hauteur maximale portée à 13,5 m NGF.

Il convient de préciser (page 7) qu'à la suite de la caducité du SCoT approuvé en 2008, un nouveau SCoT modernisé est en cours d'élaboration par la CASA.

Sur le plan des risques naturels, les PPR sont à traiter en tant que SUP en fin de liste de compatibilité. En outre, alors que le dossier ne le traite pas, le projet est concerné par le porter-à-connaissance (PAC) submersion marine : zones portuaires niveaux marins actuels et horizon 2100 de 1.29-1.69 m

DDTM06/SAUP/PAP - 10/03/22

NGF. Le projet devra respecter ce PAC, notamment le respect de la cote de submersion et l'interdiction des parkings souterrain.

- Sur le plan de la mise en compatibilité (page 11), d'un point de vue formel, il aurait été judicieux de créer une partie spécifique, pour que ces éléments soient plus lisibles et mieux présentés, et non de le faire figurer dans un point 1.2. Cela aurait pu se traduire par un chapitre mieux identifié et mis en valeur du dossier.
- Concernant l'état initial du terrain d'assiette et le programme (pages 15 et 16) : cette partie pourrait être plus étoffée, avec notamment le contexte plus global de l'opération objet de la DP et des éléments du projet plus explicites. **L'utilisation des sous-sol interroge à nouveau.**
- Sur le plan de l'intérêt général (pages 19 et suivantes) : d'un point de vue de la forme, il aurait été judicieux de mettre plus en avant cette partie du dossier qui est la condition *sine qua none* de la mise en œuvre de cette procédure. Cela aurait pu se traduire par un chapitre mieux identifié et mis en valeur du dossier.

En outre les données relatives à l'offre hôtelière sont illisibles. Cette partie mériterait d'être plus étoffées.

Par ailleurs, il est rappelé que l'attention de la commune avait été attirée sur le fait que le projet *Cœur Marina* ne peut être purement un projet hôtelier. Les activités dans le domaine public portuaire doivent nécessairement contribuer à l'animation ou au développement du port, il ne doit pas y avoir une dimension purement commerciale du domaine public, l'activité hôtelière devant rester complémentaire. Ce point pourrait être précisé dans le dossier.

- Concernant le zonage et le règlement, il est nécessaire de compléter le dossier au moment de son approbation par le zonage sur l'ensemble de la commune et le règlement sur toutes les zones. Il conviendra également de mettre à jour la présentation générale du dossier (cartouches, modification 5 approuvée, ...).

Réponse de la Commune à la DDTM

	<p>NOTE SUITE AVIS DDTM</p> <p>DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VILLENEUVE LOUBET (06270) – DPEMC N° 1</p>
---	---

<p>PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE DU PROJET :</p> <p>COMMUNE DE VILLENEUVE LOUBET HOTEL DE VILLE PLACE DE LA REPUBLIQUE 06270 VILLENEUVE LOUBET</p> <p>PERSONNE A CONTACTER :</p> <p>Isabelle Rodriguez isabelle.rodriquez@villeneuveloubet.fr 04.92.13.44.10</p>
--

<p>NOTE DDTM SUITE REUNION PPA EXAMEN CONJOINT DU 10 MARS 2022 :</p> <p>* NOTICE DE PRESENTATION : doit être plus étoffée et plus lisible sur certains points. Manque des éléments contextuels du projet global d'aménagement du Port dans lequel s'inscrit la DPMEC.</p> <p>Prévoir une partie dédiée au mode de gestion :</p> <ul style="list-style-type: none">- Situation du périmètre du projet par rapport à la DSP- Est-ce une composante de la concession ? <ul style="list-style-type: none">• COMPATIBILITE AVEC DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX : l'analyse est incomplète, il faudra compléter avec PGRI/SDAGE/TRI/SRADDET- Contextualisation du projet au regard de la DTA (espaces proches du rivage, dans lesquels l'extension de l'urbanisation est limitée pour éviter une hauteur trop importante. <ul style="list-style-type: none">• PRECISIONS A APPORTER :<ul style="list-style-type: none">- Page 7 : caducité du SCOT approuvé en 2008, et nouveau SCOT en cours par la CASA- Sur les risques naturels : PPR à traiter en SUP en fin de liste de compatibilité des documents- PAC Submersion marine à intégrer- Créer une partie spécifique pour la mise en compatibilité (page 11) par un chapitre mieux identifié et mis en valeur- Pages 15-16 : état initial du terrain d'assiette à étoffer, avec le contexte plus global de l'opération objet de la DP

- Utilisation des sous-sols interroge
- INTERET GENERAL (pages 19 et suivantes) :
- Sur la forme : mettre cette partie plus en avant (chapitre mieux identifié et mis en valeur dans le dossier)
- Etoffer l'offre hôtelière (le projet Coeur Marina ne peut être purement un projet hôtelier)
- Les activités dans le domaine portuaire doivent nécessairement contribuer à l'animation et au développement du port en complémentarité (pas de vocation commerciale du Domaine Public)

- ZONAGE et REGLEMENT :
- Compléter le dossier au moment de l'approbation par le zonage sur l'ensemble de la Commune et le règlement sur toutes ses zones
- Mettre à jour la présentation générale du dossier (cartouches, modification n°5 approuvée...)

La commune tiendra compte de ces observations pour étoffer le dossier qui sera présenté à l'approbation du conseil Municipal post enquête publique, et notamment :

- Intégration des éléments contextuels du projet global et de la concession : dans le cadre du renouvellement de la concession portuaire du site de Marina Baie des Angers, le Conseil Municipal a approuvé, par délibération du 19 décembre 2019, la proposition de classement des offres après négociation et désigné le 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'un contrat de concession pour l'exploitation et l'aménagement du port de Marina.

Le parti retenu est le résultat d'une réflexion menée pour faire de ce port de plaisance, implanté aux pieds des emblématiques immeubles de Marina Baie des Angers, 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.

- Le réaménagement du port dans le cadre de la concession a débuté avec la réfection de l'aire de carénage sur la partie Nord du site, et l'édification d'un bâtiment destiné à accueillir différents services portuaires (police portuaire, sanitaires plaisanciers, accastillage, stockage ...etc).

La station d'avitaillement est également reprise et mise aux normes (zone de dépotage pour récupérer les égoutures lors de remplissage des cuves), tandis qu'un cheminement paysager est réalisé le long du quai.

La darse de levage est également refaite à neuf.

Les casiers de désarmement seront créés (bout de l'aire de carénage) et l'ancien bâtiment en bout de digue côté musoir sera réhabilité (toiture étanchée et habillage d'un bardage bois) avec des locaux destinés aux pêcheurs et des locaux destinés aux plaisanciers de passage (zones tampons poubelles) pour s'inscrire plus qualitativement dans le site.

Parallèlement, le bâtiment non conforme de l'actuel restaurant de plage « Chez Josy » sera démonté à la fin de la saison 2022, pour être remplacé par un bâtiment démontable positionné

sur pieux vissés dans le sol pour être mis aux normes environnementales et conforme aux règles d'implantation sur Domaine Public Maritime.

Le réaménagement du plan d'eau comprend également la reprise des amarrages et affouillements du quai des grands yachts conformément au dossier de déclaration Loi sur l'eau.

Le dossier de déclaration de projet ne porte que sur la partie Sud accueillant la capitainerie, et l'ancien centre de thalassothérapie BIOVIMER, partie intégrante de la concession pour le réaménagement et l'exploitation du port.

Tous ces éléments seront repris et étayés dans le dossier de présentation après enquête publique.

- Le Porter à connaissance du risque de submersion marine sera pris en compte dans le projet, et la règle fixée à l'article 3.4 du guide sera mise en œuvre : les sous-sols ne sont pas strictement interdits, mais doivent faire l'objet de mesures de prévention, de protection et de sauvegarde pour assurer l'étanchéité et l'organisation des secours.
Le projet Cœur Marina prévoit un parking sous le bâtiment dont l'entrée se fait depuis une cote +3.00m NGF pour le premier niveau, et descend ensuite depuis l'intérieur vers la cote +0.20 m NGF, et sera cuvelé, et protégé.
(coupe jointe)
- L'état initial du terrain d'assiette et le programme (pages 15-16) seront étoffés dans le contexte plus global de l'opération objet de la déclaration de projet.
- L'intérêt général de ce projet fera l'objet d'une partie spécifique du dossier de présentation avec une clarification sur l'aspect complémentaire de l'activité hôtelière, et les activités destinées à contribuer à l'animation et au développement du port et de sa fréquentation, en reprenant notamment une synthèse relative à cette complémentarité :

Synthèse sur la complémentarité entre l'offre hôtelière 4* au sein de l'ensemble Cœur Marina et les activités portuaires
--

A l'aube des navires à foils, de l'ubérisation de la plaisance et de l'éclosion d'une nouvelle génération de plaisanciers et d'usagers, tous supports, tous loisirs et toutes destinations, l'ensemble Cœur Marina est un élément clef de notre projet portuaire dans sa globalité.

Le nouveau plan de mouillage intégrant notamment un « Hub location Catamarans » ainsi que le quai d'accueil qui sera construit dans la continuité du parvis de l'ensemble Cœur Marina, fonctionneront en étroite interaction avec toutes les activités de location, team building, événements d'entreprises, défis nautiques et régates susceptibles de nécessiter une offre hôtelière et d'espace séminaire conséquente et qualitative.

Par ailleurs, l'usage du quai d'accueil sera réservé à l'escale et au passage ainsi qu'à l'accueil de navires supports à l'offre d'hébergement comme des navires d'utilité collective type multicoque (jusqu'à 90 personnes de capacité), des navires de course légendaires type 12mj (French Kiss déjà en place) pour une expérience d'exception, voire d'une future navette maritime vers l'aéroport international Nice côte d'Azur.

sur pieux vissés dans le sol pour être mis aux normes environnementales et conforme aux règles d'implantation sur Domaine Public Maritime.

Le réaménagement du plan d'eau comprend également la reprise des amarrages et affouillements du quai des grands yachts conformément au dossier de déclaration Loi sur l'eau.

Le dossier de déclaration de projet ne porte que sur la partie Sud accueillant la capitainerie, et l'ancien centre de thalassothérapie BIOVIMER, partie intégrante de la concession pour le réaménagement et l'exploitation du port.

Tous ces éléments seront repris et étayés dans le dossier de présentation après enquête publique.

- Le Porter à connaissance du risque de submersion marine sera pris en compte dans le projet, et la règle fixée à l'article 3.4 du guide sera mise en œuvre : les sous-sols ne sont pas strictement interdits, mais doivent faire l'objet de mesures de prévention, de protection et de sauvegarde pour assurer l'étanchéité et l'organisation des secours.
Le projet Cœur Marina prévoit un parking sous le bâtiment dont l'entrée se fait depuis une cote +3.00m NGF pour le premier niveau, et descend ensuite depuis l'intérieur vers la cote +0.20 m NGF, et sera cuvelé, et protégé.
(coupe jointe)
- L'état initial du terrain d'assiette et le programme (pages 15-16) seront étoffés dans le contexte plus global de l'opération objet de la déclaration de projet.
- L'intérêt général de ce projet fera l'objet d'une partie spécifique du dossier de présentation avec une clarification sur l'aspect complémentaire de l'activité hôtelière, et les activités destinées à contribuer à l'animation et au développement du port et de sa fréquentation, en reprenant notamment une synthèse relative à cette complémentarité :

Synthèse sur la complémentarité entre l'offre hôtelière 4* au sein de l'ensemble Cœur Marina et les activités portuaires
--

A l'aube des navires à foils, de l'ubérisation de la plaisance et de l'éclosion d'une nouvelle génération de plaisanciers et d'usagers, tous supports, tous loisirs et toutes destinations, l'ensemble Cœur Marina est un élément clef de notre projet portuaire dans sa globalité.

Le nouveau plan de mouillage intégrant notamment un « Hub location Catamarans » ainsi que le quai d'accueil qui sera construit dans la continuité du parvis de l'ensemble Cœur Marina, fonctionneront en étroite interaction avec toutes les activités de location, team building, événements d'entreprises, défis nautiques et régates susceptibles de nécessiter une offre hôtelière et d'espace séminaire conséquente et qualitative.

Par ailleurs, l'usage du quai d'accueil sera réservé à l'escale et au passage ainsi qu'à l'accueil de navires supports à l'offre d'hébergement comme des navires d'utilité collective type multicoque (jusqu'à 90 personnes de capacité), des navires de course légendaires type 12mj (French Kiss déjà en place) pour une expérience d'exception, voire d'une future navette maritime vers l'aéroport international Nice côte d'Azur.

Reunion du 24 février 2021 / PRESENTATION DU PROJET CŒUR MARINA



MAIRIE DE VILLENEUVE-LOUBET
Département des Alpes Maritimes

Villeneuve-Loubet, le 1^{er} avril 2021

COMPTE-RENDU SYNTHETIQUE

Direction des Affaires Juridiques et Administratives

CONTRAT DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC RELATIF A LA CONCESSION POUR L'EXPLOITATION ET L'AMENAGEMENT DU PORT DE MARINA BAIE DES ANGES

REUNIONS DU 24 FEVRIER 2021 PRESENTATION DU PROJET CŒUR MARINA

Par courrier du 16 février 2021, la Commune a invité les propriétaires de chaque résidence de Marina Baie des Anges à une réunion ayant pour objet une présentation du projet de bâtiment « Cœur Marina ».

Participants :

Pour la Commune :

Mme Marie BENASSAYAG (1^{er} Adjoint) / M. Marcel PIACENTINO (Adjoint) / Mme Catherine PIEGGI (Conseiller Municipal) / Mme Sylvie MARCHAND (Conseiller Municipal).
M. Mathias PINET (DGA) / M. Olivier DELAET (DGA) / M. Michael HEBERT (Directeur Affaires Juridiques) / Mme Marie Christine SCANNELLA (Service Affaires Juridiques).

Pour le concessionnaire du Port – SARL MARIBAY :

Mme Nathalie MONTURET (Directrice d'opérations).

Pour les Immobilières : 102 personnes au total

DUCAL :	32 personnes	AMIRAL :	21 personnes
BARONNET :	17 personnes	COMMODORE :	32 personnes

CŒUR MARINA :

VISUELS PRESENTEES :

Des visuels du bâtiment ont été présentés (joints en annexe au présent Compte-Rendu) avec une insertion dans le paysage. Cette insertion a été réalisée par MARIBAY, à l'aide de prises de vues effectuées par drone à une hauteur de 12 mètres permettant d'estimer l'impact de la construction vis-à-vis de chaque immeuble. MARIBAY assurera une information régulière et actualisé des suivis des chantiers mis en œuvre sur le port.

HAUTEUR DU BATIMENT :

Le futur bâtiment atteindra une hauteur maximum de 12 mètres par rapport au terrain naturel et 13,5 mètres par rapport au niveau NGF (Nivellement Général de la France).

VEGETALISATION :

Les types d'arbres appelés à être plantés sur zone seront principalement des palmiers, avec d'autres essences provençales (grenadier, arbousier, bigaradier, washingtonia...), afin de maintenir l'existant paysager actuel. Après expertise, les palmiers actuels ne présentent aucun signe de maladie. D'une façon générale, MARIBAY procédera à un minimum d'enlèvement des arbres en place. Un végétalisation de la partie haute du bâtiment sera assurée avec des éléments de petite hauteur.

CONFIGURATION ET ACTIVITES :

Le dernier étage du bâti sera réservé aux services portuaires (dont la police portuaire) pour assurer une surveillance effective et continue des accès au port côté Mer.

Un hôtel quatre étoiles occupera une partie de « Cœur Marina ». Le nombre de chambres n'est pas encore arrêté (environ 65). Cela dépendra du groupement hôtelier désigné après mise en concurrence.

Un parking public semi-enterré sera réalisé sous le bâtiment d'environ 200 à 220 places.

Son accès (entrée et sortie) s'opérera dans des conditions identiques à la situation actuelle.

En complément du bâtiment, un espace aquatique sera créé.

Pour l'été 2021, MARIBAY a engagé toutes les démarches pour assurer une ouverture du LAGON dans des conditions identiques à 2020. Cependant, cette ouverture est conditionnée par l'obtention des certifications et autorisations délivrées par les autorités compétentes.

ORGANISATION DES TRAVAUX :

En termes de travaux, l'accès des véhicules s'opérera depuis le portique passant sous l'immeuble COMMODORE. Aucune circulation de camion ne s'opérera devant l'immeuble AMIRAL.

Durant la durée des travaux, un passage sera réservé le long de l'immeuble LE GALION selon des modalités restant à définir. Il sera également assuré un maintien de la circulation piétonne.

De même, le passage des camions de chantier ne s'effectuera que côté Port. Cela ne générera aucun problème de charge concernant la route.

Une partie des matériaux du bâtiment actuel sera réemployée directement sur site.

D'une façon générale, MARIBAY mettra en œuvre les mesures nécessaires visant à réduire au maximum les nuisances issues du chantier et garantissant la remise en état des chaussées dégradées (un état des lieux exhaustif sera réalisé avant travaux).

Durant la période estivale, neutralisation des travaux (à l'exception de la phase de bétonnage).

Aucune centrale à béton ne sera installée dans la proximité directe de Marina Baie des Angés.

DIVERS :

ZONE EST DU PORT :

Sur la zone Est du Port (côté chantier naval), les futurs bâtiments ne comporteront qu'un rez-de-chaussée.

Cet ensemble a pour principal destination de permettre la formation d'une protection contre les nuisances sonores et visuelles qui seront générées par la zone technique attenante.

Pour la digue Sud (au large), un projet de prolongation est à l'étude.

CHEMINEMENT ET VOIES D'ACCES :

Le chemin piétonnier passant au droit de l'immeuble AMIRAL ne subira qu'un traitement limité qui consistera principalement en une reprise du système d'écoulement des eaux (lutte contre les inondations).

A compter de la désignation officielle de MARIBAY, le 23 septembre 2020, comme nouveau concessionnaire du Port, il a été possible pour la Commune de mener une phase de concertation plus poussée avec les représentants des conseils syndicaux et avec l'AFU, dans l'objectif de définir un nouveau cadre conventionnel destiné à assurer le désenclavement du domaine public portuaire.

En ce sens, un projet d'acte notarié est en cours de rédaction par Maître Rémy CARTA, Notaire.

Cet acte vise à proposer une convention établissant un cadre de desserte pour l'ensemble du port de plaisance depuis les parcelles de chacune des Immobilières.

Dans l'attente d'une prise d'effet opérationnelle des actes susmentionnés, il avait été convenu d'établir un protocole transactionnel visant à encadrer provisoirement les conditions d'accès au port à l'ensemble des usagers et notamment à MARIBAY au titre de son programme de travaux d'aménagement du port.

En parallèle, MARIBAY avait valoir, dans son offre à la Ville, être prête à participer financièrement aux travaux de réaménagement de la Croisette Minangoy (enveloppe de 1.6 M).

Lesdits travaux doivent s'inscrire dans une logique d'aménagement commune et profiter à la mise en valeur du port. A ce titre, le traitement des voiries comprendra les bords de quai (domaine public) et la voirie attenante (domaine privé) qui forment un même ensemble cohérent.

La somme dédiée ne sera mise en œuvre que dans les conditions suivantes :

- Détermination d'un projet d'aménagement validé par l'ensemble des parties.
Préalablement, une détection des réseaux situés en tréfonds doit être opérée par chaque société immobilière, en qualité de propriétaire, à ses frais. Un courrier a été adressé, en ce sens, par la Ville le 09 décembre 2020 (avec une relance par mail le 24 décembre 2020) resté sans réponse à ce jour.
- Absence de recours par les Immobilières et/ou l'AFU à l'encontre des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux du Port

Alors que les échanges se poursuivaient entre les Parties, quatre recours gracieux ont été adressés, le 15 mars 2021, à la Commune par les Syndics de chacune des Immobilières pour demander l'annulation des actes d'urbanisme nécessaires à la démolition des bâtiments situés dans la zone Ouest du Port.

Il appartiendra aux tribunaux d'en juger.

MAIRIE DE VILLENEUVE LOUBET

Direction des Affaires Juridiques et Administratives

Délibération du Conseil municipal du 19/12/19

Conseil Municipal du 19 décembre 2019- DEL-2019/CM 07/128



II/ Choix du candidat et économie générale du contrat de DSP

Le rapport du Maire, joint en annexe à la présente note, détaille l'économie générale du futur contrat et les motifs de choix du candidat proposé comme attributaire.

Plus précisément, ledit rapport propose de désigner le candidat suivant comme ayant présenté la meilleure offre au regard de l'avantage économique global pour la Commune :

Groupement composé des membres suivants : SA EIFFAGE (mandataire) – BANQUE DES TERRITOIRES – SODEPORTS.

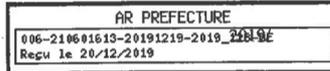
En particulier, il peut être retenu les points suivants :

Dispositions générales :

- Le périmètre des prestations confiées dans le cadre de la convention de DSP est identique à celui objet du contrat de concession actuel, à savoir couvrant l'ensemble du domaine public portuaire.
- La durée de la convention de délégation de service public est de 30 ans maximum à compter du 1er janvier 2021. Cette durée doit permettre au titulaire d'amortir ses investissements sur la durée du contrat.

Projet d'aménagement :

- Un Programme Prévisionnel d'Investissement d'un total de 63,6 millions d'euros comprenant une proposition de participation à hauteur de 1,6 millions pour le réaménagement des voiries soumises à servitude de passage.
- Une optimisation du plan de mouillage d'une surface totale de 26.776 m² (contre 23.217 m² actuels) avec 515 postes (contre 527 postes actuels) allant d'une longueur de 5,50 mètres à 28,00 mètres.
Cette proposition a l'avantage d'assurer le maintien d'une offre principalement destinée à la petite et la moyenne plaisance.
- Un projet de démolition/reconstruction d'un bâtiment de 7.000 m² « Cœur Marina » au niveau du Môle avec toitures végétalisées accessibles.
Ce bâtiment comprendra, en particulier, la Capitainerie, les services d'exploitation et de plaisance du port, un yacht club, un hôtel de luxe de 65 chambres avec restaurant, destinés à contribuer à l'animation et au développement du port, un espace de coworking et des locaux professionnels..
- Une démolition de l'ancienne capitainerie avec construction de 02 bâtiments : un en R+1 pour l'exploitation avec vigie et sanitaires plaisanciers et un en rez-de-chaussée pour casiers de désarmement.
- Une démolition et reconstruction, en lien avec le bâtiment « Coeur Marina », de la piscine du Lagon avec création d'un espace aqua ludique (potentiellement accessible aux scolaires) avec grand bassin extérieur d'eau de mer, bassin de détente et espace de bien-être avec hammam et sauna.
- La création d'une promenade urbaine de 1,5 km avec aménagement de 06 places pour créer des lieux de vie et d'accès à la Marina avec un réaménagement de la promenade piétonne au-dessus de la plage de Marina (ex-Amiral).
- Une réhabilitation de la station d'avitaillement actuel et maintien d'un chantier naval en complément d'une aire publique de carénage comprenant une mise aux normes et une réhabilitation de la darse de levage de 2.600 m² pour accueillir des bateaux jusqu'à 24 mètres.
- Une démolition/reconstruction du Snack « Chez Josy » sur l'esplanade des anges.
- Une offre de stationnement de 379 places (contre 210 actuelles) avec parking souterrain prévu sous le bâtiment « Cœur Marina ».



Conseil Municipal du 19 décembre 2019- DEL-2019/CM 07/128

- Les travaux projetés sont prévus pour débuter en 2021 avec une fin programmée pour 2024. Durant cette période, il sera prévu un arrêt des chantiers sur la période allant du 15 juin au 15 septembre.

Projet d'exploitation :

- En termes de postes d'amarrage, 50% du plan d'eau sera attribué sous forme de Contrats de Garantie d'Usage (C.G.U.) pour maximum 20 ans, 35% en contrat annuel, 14% réservé au passage et 3% pour associations et boat club (à noter que 20 places seront dédiées aux catamarans).
Adaptation aux nouveaux usages de la plaisance avec un large éventail d'offres.
- Une continuité du service public délégué : service d'accueil 24h/24 avec assistance portuaire le jour et surveillance la nuit.
- Un programme soutenu d'animations à destination des usagers avec une volonté d'animer le port été comme hiver.
- Un accès garanti pour la Commune au logiciel de gestion « Logimer » en consultation pour le plan d'eau et le chantier naval.

Dispositions financières :

- En contrepartie des missions qui lui sont confiées, à ses risques et périls, le Délégué sera autorisé à percevoir pour son compte, auprès des usagers, l'ensemble des produits tirés de l'exploitation du port, à savoir, notamment : les redevances liées à la gestion domaniale et les recettes provenant des services offerts aux usagers.
Ces ressources sont réputées permettre au Délégué d'assurer l'équilibre financier du Contrat, ainsi que sa juste rémunération.
- Pour le plan de mouillage, il est proposé une grille tarifaire décomposée en 21 tarifs, détaillés en annexe au projet de contrat.
- La Commune ne versera aucune participation financière au Délégué pour assurer l'équilibre financier de l'exploitation du service public dont il aura la charge.
- Le délégué devra s'acquitter d'une redevance annuelle d'occupation du domaine public se décomposant comme suit : Part fixe : 500.000 € (révisable) / Part variable : 1,6% applicable sur le montant total des produits d'exploitation de l'ensemble des activités de la concession.
Soit sur la durée du contrat, un total prévisionnel de 17,8 millions d'euros.
Pour mémoire, le niveau de redevance perçu actuellement par la Commune s'élève à 151.553,80 euros par an (valeur 2018).

Qualité environnementale :

- La mise en œuvre d'une approche durable dans la construction des bâtiments avec une labellisation Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM) niveau Argent et un système d'aquathermie.
- Une mise aux normes de l'aire de carénage (aire publique et chantier naval) et de la station d'avitaillement (installation d'une pompe d'aspiration des eaux usées et des eaux de fond de cale et la mise en place d'un système décentralisé de collecte des eaux grises et noires pour les grandes unités).
- En termes d'exploitation, engagement d'une démarche Qualité, Sécurité, Environnement (QSE) avec : certifications « Ports propres » actifs en biodiversité et « Pavillon bleu », l'engagement d'un projet Biohut (démarche NAPPEX) sous forme de Nurseries Artificielles Pour Ports Exemplaires et un label « Qualité Plaisance 4 étoiles ».

Sur la base de ce qui est exposé ci-avant, Monsieur le Maire propose à l'Assemblée Délibérante d'acter de la décision suivante :

Jugement du Tribunal administratif de Nice (25 juin 2020)

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE**

N° 2000025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Société Ice.Pissarello
c./ Commune de Villeneuve-Loubet

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Blanc
Président

Le tribunal administratif de Nice

(3^{ème} chambre)

M. Soli
Rapporteur public

Audience du 15 mai 2020
Lecture du 25 juin 2020

54-03-05
39-08-015-01
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 6 janvier 2020 et des mémoires enregistrés les 24 et 28 janvier 2020, la société Ice.Pissarello, mandataire du groupement composé de cette dernière, de la société Yacht Club International de Marina Baie des Anges (SYCIM) et de la société Foncière MRI France, représentée par Me Seno, demande au juge des référés statuant en application de l'article L. 551 1 du code de justice administrative :

1°) d'annuler la procédure de délégation de service public engagée par la commune de Villeneuve-Loubet pour l'exploitation et l'aménagement du port de Marina Baie des Anges ainsi que toute décision qui s'y rapporte ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Villeneuve-Loubet la somme de 10 000 euros en application de l'article L. 761 1 du code de justice administrative.

Le groupement requérant soutient que :

- la commune n'était pas compétente pour conduire la procédure de délégation de service public dès lors que la gestion des zones d'activité portuaire a été transférée à la communauté d'agglomération en application de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

- son offre n'a pas été évaluée conformément au dossier de consultation en raison du conflit d'intérêt touchant l'assistant à maîtrise d'ouvrage et la commune ; la CCI Nice Côte

JLA

N° 2000025

2

d'Azur est l'associée majoritaire de la société gestionnaire de plusieurs ports concurrents, et son offre, qui prévoyait une forte activité concernant le yachting, a été écartée car elle aurait été susceptible de lui faire concurrence dans le département ; le groupement dont l'offre a été retenue a justement présenté une offre limitant le yachting et privilégiant l'investissement dans des bâtiments, notamment l'exploitation d'un hôtel, sans lien direct avec l'activité de service public, au surplus en non-conformité avec le plan local d'urbanisme ; le groupement Aqua Marina, également candidat, était représenté par deux élus de la CCI qui ont procédé à l'analyse des offres ;

- son offre financière a fait l'objet d'une mauvaise appréciation ; la commune n'a pas pris en compte la totalité de ses fonds propres et le niveau de redevance qu'elle proposait est largement supérieur à celui du candidat retenu alors qu'elle a obtenu une note inférieure sur ce point ;

- les notes des sous-critères « qualité du programme d'aménagement du plan d'eau », « qualité du programme d'aménagement des bâtiments », « cohérence du calendrier de réalisation » et du critère financier sont entachées d'irrégularités ;

- le rapport d'analyse des offres, qui dresse la liste exhaustive des sociétés constituant le groupement retenu alors qu'il n'est donné aucun détail quant à ses propres partenariats, ce qui donne l'impression que sa solidité financière est moindre ; c'est à tort que ce même rapport indique que les éléments qu'elle a fournis en matière d'assurance sont très succincts alors même qu'elle avait communiqué de nombreuses précisions durant la première phase de négociations.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 24 et 28 janvier 2020, la commune de Villeneuve-Loubet, représentée par Me Marchand conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge du groupement de sociétés requérant la somme de 6 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune fait valoir que :

- il appartient au juge des référés d'écarter des débats le procès-verbal d'analyse des candidatures, le rapport d'analyse des offres, le tableau d'analyse comparée des offres ainsi que le tableau d'analyse comparée du critère financier, qui sont des documents couverts par le secret des affaires ainsi que tout moyen fondé sur au moins l'un de ceux-ci ;

- le moyen tiré de son incompétence au profit de la communauté d'agglomération est inopérant en ce qu'il n'appartient pas au juge des référés statuant en application de l'article L. 551-1 du code de justice administrative de se prononcer sur la compétence de la personne publique délégante ; ce moyen est de plus infondé dès lors qu'il appartient à l'établissement public de coopération intercommunale d'identifier les zones portuaires d'intérêt communautaire devant lui être transférées, et la communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA) n'a identifié aucune zone à ce titre, et il n'a en tout état de cause pas lésé le groupement requérant ;

- la société Ice.Pissarello ne saurait se prévaloir d'un quelconque conflit d'intérêt entre la commune et l'assistant à maîtrise d'ouvrage dès lors que la CCI Nice Côte d'Azur n'a aucun lien aussi bien avec elle qu'avec l'attributaire et que son rôle s'est limité à l'analyse des offres et en aucun cas à leur classement ; sans exclure le yachting, la commune a souhaité donner la priorité au maintien des petites embarcations, et c'est au motif que le requérant avait prévu de supprimer près d'un tiers des postes de petite plaisance existants que son offre a été dépréciée ;

- le moyen tiré du caractère irrégulier de l'offre de l'attributaire doit être écarté en ce que les investissements concernant les bâtiments consistent notamment à démolir ou à réaménager la capitainerie, ce qui est intrinsèquement lié à l'exploitation du service public portuaire ; la majorité du programme d'investissement du candidat retenu est consacré à la réalisation d'espaces devant être regardés comme liés à l'activité de service public, et la part du chiffre d'affaire liée à l'exploitation d'activités accessoires est minime ; la lésion n'est pas

N° 2000025

3

démontrée dès lors que la différence entre les notes de la société Ice.Pissarello et du groupement attributaire ne suffit pas à affecter son classement ; l'article R. 5314-29 du code des transports autorise le développement d'activités liées à l'animation du port ; il n'appartient au juge des référés ni de contrôler la compatibilité du programme d'investissement avec la vocation domaniale du terrain d'assiette de la concession, ni de se prononcer sur le respect des règles d'urbanisme ; en tout état de cause, l'attribution de la concession n'emporte pas autorisation d'urbanisme et le code de l'urbanisme autorise la réalisation d'un hôtel en zone portuaire UP ; l'offre que la requérante a présentée comportait au surplus un risque de non-conformité avec la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et elle n'est de ce fait pas fondée à soutenir qu'elle aurait été lésée par la décision du pouvoir adjudicateur de retenir une offre irrégulière ;

- le moyen tiré de ce que son offre n'aurait pas été régulièrement analysée est inopérant dès lors qu'il n'appartient pas au juge du référé précontractuel de se prononcer sur les mérites respectifs des offres ; ce moyen est également infondé en ce que le règlement de consultation indique que la sélection est opérée sur la qualité globale de l'offre financière des candidats et non uniquement sur le montant de redevance proposé ; son offre a été estimée moins avantageuse, et, en tout état de cause, l'écart de points par rapport au candidat retenu n'est pas suffisant pour modifier son classement ;

- le moyen tiré des prétendues omissions quant au contenu de son offre est irrecevable, manque en fait, et n'a pas été susceptible de la léser ;

- aucun manquement au principe d'égalité de traitement des candidats n'a affecté la procédure ; il n'existe aucune lésion dès lors que le groupement Aqua Marina a été classé en troisième position et que Ice.Pissarello, quatrième, n'avait aucune chance de se voir attribuer le contrat ; le conflit d'intérêt avec le groupement Aqua Marina n'est pas caractérisé dès lors que les deux élus de la CCI n'ont pas eu de pouvoir décisionnel durant la procédure, la commission de service public n'a relevé aucun risque à ce titre et rien ne justifiait l'éviction automatique de ce candidat.

Par un mémoire et une note en délibéré enregistrés le 15 mai 2020, la société Ice.Pissarello, représentée par Me Seno, conclut aux mêmes fins que ses précédentes écritures.

Elle soutient en outre que postérieurement à la date limite de remise des offres, il a été notifié un nouveau délai de remise des plis ; or cette notification est intervenue plus de cinq heures après que la ville ait pu prendre connaissance du contenu des plis des candidats, ce qui porte atteinte au principe d'impartialité dès lors que ceci n'est pas justifié par la volonté d'assurer l'information égale des candidats mais plutôt de permettre l'optimisation d'une offre préférée.

Par un nouveau mémoire en défense, enregistré le 20 mai 2020, la commune de Villeneuve-Loubet, représentée par Me Marchand, conclut aux mêmes fins que dans ses précédentes écritures. Elle ajoute que les négociations n'étaient pas achevées au 4 novembre 2019, qu'ainsi ce n'est pas la date de remise des offres définitives qui a été prolongée, qu'il était matériellement impossible d'examiner la totalité des offres en cinq heures, et, en tout état de cause, que le moyen est inopérant faute de lésion.

La requête a été communiquée à la société Eiffage, qui n'a pas produit d'observation.

Vu l'ensemble des pièces du dossier ;

Vu :

- le code des marchés publics applicable ;
- le code général des collectivités territoriales ;

N° 2000025

4

- le code général de la propriété des personnes publiques ;
- le code des transports ;
- le code de l'urbanisme ;
- l'ordonnance n° 2020-305 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables devant les juridictions de l'ordre administratif ;
- la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;
- la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- l'acte du 18 avril 2013 par lequel l'État a transféré l'ensemble immobilier constituant le port de Marina Baie des Anges à la commune de Villeneuve-Loubet ;
- le code de justice administrative ;
- la délégation de la Présidente du tribunal désignant M. Blanc, président, comme juge des référés.

Les parties ont été régulièrement convoquées à une audience publique.

Ont été entendus, au cours de l'audience publique qui s'est tenue le 29 janvier 2020 à 9 heures :

- le rapport de M. Blanc, président ;
- les observations de Me Seno pour la société Ice.Pissarello, qui reprend les mêmes moyens que dans le dernier état de ses écritures ;
- et les observations de Me Gourdain pour la commune de Villeneuve-Loubet.

La parole ayant à nouveau été donnée à Me Seno ainsi qu'à Me Gourdain.

La société Eiffage n'était ni présente, ni représentée.

Les parties ont été informées le 6 février 2020 du renvoi de l'affaire en formation collégiale avec conclusions du rapporteur public.

Ont été entendus, au cours de l'audience publique qui s'est tenue le 15 mai 2020 à 10 heures, dans les conditions prévues par l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-305 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables devant les juridictions de l'ordre administratif :

- le rapport de M. Blanc, président ;
- les conclusions de M. Soli, rapporteur public ;
- les observations de Me Seno pour la société Ice.Pissarello, qui reprend les mêmes moyens que dans le dernier état de ses écritures, et qui a soulevé au cours de l'audience un nouveau moyen tiré de ce que la commune a repoussé la date limite de remise des offres plusieurs heures après avoir dépassé l'heure limite fixée, et que l'attributaire aurait pu s'en trouver avantage dès lors que rien ne démontre que l'examen des offres n'avait pas débuté ;
- et les observations de Me Gourdain pour la commune de Villeneuve-Loubet.

La société Eiffage n'était ni présente, ni représentée.

Considérant ce qui suit :

1. Par un appel public à la concurrence publié le 15 février 2019, la commune de Villeneuve-Loubet a engagé le 29 août 2019 une procédure de délégation de service public pour l'exploitation et l'aménagement du port de Marina Baie des Anges. Le groupement composé des

N° 2000025

5

sociétés Ice.Pissarello, Yacht Club International de Marina Baie des Anges (SYCIM) et Foncière MRI France a déposé une offre. Par une note explicative, il a été demandé aux membres du conseil municipal, qui s'est réuni le 19 décembre 2019, de désigner le groupement composé de la société Eiffage, de la Banque des Territoires et de la société Sodeports comme attributaire. Par la présente instance, le groupement dont la société Ice.Pissarello est mandataire demande au juge des référés l'annulation de cette procédure de délégation de service public et de toute décision s'y rapportant.

Sur les conclusions présentées sur le fondement des articles L. 551-1 et L. 551-2 du code de justice administrative :

2. Aux termes de l'article L. 551-1 du code de justice administrative : « *Le président du tribunal administratif, ou le magistrat qu'il délègue, peut être saisi en cas de manquement aux obligations de publicité et de mise en concurrence auxquelles est soumise la passation par les pouvoirs adjudicateurs de contrats administratifs ayant pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures ou la prestation de services, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, la délégation d'un service public ou la sélection d'un actionnaire opérateur économique d'une société d'économie mixte à opération unique / (...) Le juge est saisi avant la conclusion du contrat* », aux termes du I de l'article L. 551-2 du même code : « *Le juge peut ordonner à l'auteur du manquement de se conformer à ses obligations et suspendre l'exécution de toute décision qui se rapporte à la passation du contrat, sauf s'il estime, en considération de l'ensemble des intérêts susceptibles d'être lésés et notamment de l'intérêt public, que les conséquences négatives de ces mesures pourraient l'emporter sur leurs avantages. / Il peut, en outre, annuler les décisions qui se rapportent à la passation du contrat et supprimer les clauses ou prescriptions destinées à figurer dans le contrat et qui méconnaissent lesdites obligations* », enfin, aux termes de l'article L. 551-10 dudit code : « *Les personnes habilitées à engager les recours prévus aux articles L. 551-1 (...) sont celles qui ont un intérêt à conclure le contrat (...) et qui sont susceptibles d'être lésées par le manquement invoqué (...)* ».

3. Il appartient au juge administratif, saisi en application des dispositions précitées, de se prononcer uniquement sur le respect des obligations de publicité et de mise en concurrence incombant à l'administration lors du déroulement de la procédure d'attribution d'un marché public. Dans le cadre de ce contrôle de pleine juridiction, le juge vérifie en particulier les motifs de l'exclusion d'un candidat et en contrôle le bien-fondé. A cet égard, s'il ne lui appartient pas de se prononcer sur l'appréciation portée sur la valeur d'une offre ou les mérites respectifs des différentes offres, il lui appartient en revanche de vérifier que le pouvoir adjudicateur n'a pas dénaturé le contenu d'une offre en méconnaissant ou en altérant manifestement les termes de celle-ci et procédé ainsi à la sélection de l'attributaire du contrat en méconnaissance du principe fondamental d'égalité de traitement des candidats. Il lui appartient, en outre, de rechercher si l'entreprise qui le saisit se prévaut des manquements qui, eu égard à leur portée et au stade de la procédure auquel ils se rapportent, sont susceptibles de l'avoir lésée ou risquent de la léser, fût-ce de façon indirecte, en avantageant une entreprise concurrente.

En ce qui concerne la compétence de la commune de Villeneuve- Loubet :

4. Aux termes de l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales, dans sa version applicable : « *I. – La communauté d'agglomération exerce de plein droit au lieu et place des communes membres les compétences suivantes : / 1° En matière de développement économique : (...) création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire (...)* », et, aux termes de l'article L. 5314-4 du code des transports : « *Les communes ou, le cas échéant, les communautés de*

N° 2000025

6

communes, les communautés urbaines, les métropoles ou les communautés d'agglomération, sont compétentes pour créer, aménager et exploiter les ports maritimes dont l'activité principale est la plaisance. (...) / Toutefois, les compétences exercées par d'autres collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales sur les ports maritimes dont l'activité principale est la plaisance ne peuvent être transférées aux communes ou, le cas échéant, aux communautés de communes, aux communautés urbaines, aux métropoles ou aux communautés d'agglomération, sans l'accord exprès de ces autres collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales (...)».

5. Il résulte de ces dispositions que, si les communautés d'agglomération sont compétentes en matière de zone d'activité portuaire, les communes sont chargées de la gestion des ports maritimes de plaisance. Au cas d'espèce, aucun élément n'est de nature à établir que le port de Marina Baie des Anges serait une zone d'activité portuaire relevant de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis. Au surplus, cette dernière n'a pas manifesté sa volonté d'exercer cette compétence au lieu et place de la commune de Villeneuve-Loubet ainsi que prévu par l'article L. 5314-4 du code des transports précités. Il s'ensuit que la commune est bien compétente pour conclure la procédure de délégation de service public contestée.

En ce qui concerne l'évaluation irrégulière de l'offre du groupement requérant en raison d'un conflit d'intérêt avec l'assistant à maîtrise d'ouvrage :

6. D'une part, s'il est constant que l'assistant à maîtrise d'ouvrage est un service interne de la chambre du commerce et de l'industrie Nice Côte d'Azur, et que cette dernière exploite plusieurs ports à proximité, cette seule circonstance n'est pas de nature à caractériser une atteinte au principe d'impartialité auquel le pouvoir adjudicateur est soumis dès lors qu'aucun élément ne permet d'établir une atteinte à l'égalité de traitement entre les candidats. En outre, il résulte de l'instruction que l'offre de la société Ice.Pissarello a été écartée au motif qu'elle prévoyait une importante réduction du nombre de postes de petite plaisance et la disparition des postes de moins de huit mètres.

7. D'autre part, si le requérant se prévaut de ce que le groupement Aqua Marina avait des liens avec la chambre du commerce et de l'industrie car deux élus de celle-ci exercent une activité chez le mandataire de la société Aqua Marina, il ressort des pièces du dossier que la candidature de cette dernière a été classée en troisième position, et que les élus de la chambre du commerce et de l'industrie dirigeant le groupement par lequel elle a candidaté n'ont eu aucun rôle décisionnel lors des négociations avec la commune. Il s'ensuit que cette candidature n'a eu aucune influence sur le choix de l'attributaire de la délégation de service public.

En ce qui concerne la prolongation de la phase de négociations :

8. La lettre du 4 novembre 2019 par laquelle la commune a informé la société Ice.Pissarello de la prolongation de la phase de négociations ne révèle pas d'atteinte au principe d'égalité de traitement des candidats, dès lors qu'ils ont tous été en mesure de compléter leur offre s'ils le souhaitaient.

En ce qui concerne la régularité de l'offre retenue :

S'agissant de la méconnaissance des principes de la commande publique :

9. Aux termes de l'article 6 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 applicable :
« (...) II.- Les contrats de concession de services ont pour objet la gestion d'un service. Ils

N° 2000025

7

peuvent consister à déléguer la gestion d'un service public. Le concessionnaire peut être chargé de construire un ouvrage ou d'acquérir des biens nécessaires au service (...), et, aux termes de son article 30 : « Le contrat de concession ne peut contenir de clauses par lesquelles le concessionnaire prend à sa charge l'exécution de services, de travaux ou de paiements étrangers à l'objet de la concession ». En outre, aux termes de l'article L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales : « Dans les ports et les aéroports, sont considérées comme satisfaisant à la condition d'intérêt public local (...) les activités ayant trait à l'exploitation du port ou de l'aéroport ou qui sont de nature à contribuer à leur animation ou à leur développement ».

10. Si l'offre du groupement attributaire prévoit la construction de plusieurs bâtiments parmi lesquels un hôtel quatre étoiles, un espace de coworking, des locaux professionnels, un espace aquatique et un restaurant, ces activités, qui sont de nature à contribuer à l'animation ainsi qu'au développement du port, ne sauraient être regardées comme étrangères à l'intérêt public local eu égard à l'objet du contrat de concession, qui prévoit notamment le financement, la conception et la réalisation d'un programme d'investissement.

S'agissant de la méconnaissance du code des transports :

11. Aux termes de l'article R. 5314-29 du code des transports : « Il ne peut être établi, sur les dépendances du domaine public mentionnées à l'article R. 5314-28, que des ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci ».

12. Ainsi que démontré au point 9, les bâtiments dont le groupement attributaire envisage la construction ont pour vocation de contribuer à l'animation ainsi qu'au développement du port de Marina Baie des Anges. Par suite, ces infrastructures ne méconnaissent pas les dispositions précitées du code des transports.

S'agissant de la méconnaissance des règles d'urbanisme :

13. Il n'appartient pas au juge des référés statuant en application de l'article L. 551-1 du code de justice administrative de se prononcer sur la compatibilité du projet de construction avec les règles locales d'urbanisme, en ce que, ainsi que l'a rappelé la commune de Villeneuve-Loubet, la signature du contrat n'emporte pas en l'espèce la délivrance des autorisations d'urbanisme nécessaires.

En ce qui concerne l'appréciation de la proposition financière du groupement requérant :

14. Il n'appartient pas au juge des référés précontractuels de se prononcer sur les mérites respectifs des offres. S'il est en revanche tenu de sanctionner la dénaturaison du contenu d'une offre, il doit en outre rechercher si ce critère irrégulièrement appliqué a eu une influence globale sur le classement de l'offre susceptible de léser un candidat évincé.

15. La proposition de redevance du requérant a été classée en seconde position et celle de l'attributaire en cinquième position. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que les notes globales des deux candidats ont un écart de plus de vingt points, qui n'aurait pas pu être comblé si la société Ice.Pissarello avait obtenu la note maximale pour le critère « cohérence, fiabilité et pertinence des équilibres financiers proposés sur la durée du contrat de DSP au regard des hypothèses tarifaires, du niveau de la redevance proposée et du montant des investissements ».

N° 2000025

8

En ce qui concerne les omissions dans le rapport d'analyse des offres :

16. La société Ice.Pissarello ne démontre pas en quoi l'incomplétude du rapport d'analyse des offres aussi bien sur les entreprises membres du groupement que sur les éléments d'assurance l'aurait lésée.

En ce qui concerne la régularité des notes obtenues :

17. Les irrégularités dont il est fait état par la société Ice.Pissarello n'étant pas établies, il n'y a pas lieu de neutraliser les notes obtenues par celle-ci.

18. Il résulte de tout ce qui précède que la société Ice.Pissarello n'est pas fondée à demander l'annulation de la procédure de délégation de service public engagée par la commune de Villeneuve-Loubet pour l'exploitation et l'aménagement du port de Marina Baie des Anges. Par conséquent, sa requête ne peut qu'être rejetée.

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

19. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation* ».

20. Ces dispositions font obstacle à ce que la commune de Villeneuve-Loubet, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, soit condamnée à verser à la société Ice.Pissarello la somme que celle-ci demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de mettre à la charge de la société Ice.Pissarello la somme de 2 000 euros à verser à la commune de Villeneuve-Loubet en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative précitées.

DECIDE :

Article 1 : La requête de la société Ice.Pissarello est rejetée.

Article 2 : La société Ice.Pissarello versera à la commune de Villeneuve-Loubet la somme de 2 000 (deux-milles) euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

N° 2000025

9

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la société Ice.Pissarello, à la commune de Villeneuve-Loubet, ainsi qu'à la société Eiffage.

Copie en sera transmise au préfet des Alpes-Maritimes.

Délibéré après l'audience du, à laquelle siégeaient :

M. Blanc, président,
M. Ringeval, premier conseiller,
Mme Moutry, conseillère,
assistés de M. Longequeue, greffier.

Lu en audience publique le 25 juin 2020.

Le président-rapporteur,

L'assesseur le plus ancien,

Signé

Signé

P. BLANC

B. RINGEVAL

Le greffier,

Signé

C. LONGEQUEUE

La République mande et ordonne au préfet des Alpes-Maritimes en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

*Pour expédition conforme,
Le greffier en chef,
ou par délégation le greffier*