



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**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 Anques

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

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, ...).