



NOTE SUITE AVIS DDTM

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VILLENEUVE LOUBET (06270) – DPMEC N° 1

PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE DU PROJET :

COMMUNE DE VILLENEUVE LOUBET
HOTEL DE VILLE
PLACE DE LA REPUBLIQUE
06270 VILLENEUVE LOUBET

PERSONNE A CONTACTER :

Isabelle Rodriguez
isabelle.rodriquez@villeneuveloubet.fr
04.92.13.44.10

NOTE DDTM SUITE REUNION PPA EXAMEN CONJOINT DU 10 MARS 2022 :

* 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.

Prévoir une partie dédiée au mode de gestion :

- Situation du périmètre du projet par rapport à la DSP
- Est-ce une composante de la concession ?

- 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.

- PRECISIONS A APPORTER :
 - 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 Anges, 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 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.

- 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.

Enfin, afin d'étoffer et d'optimiser les espaces et services proposés aux plaisanciers, leurs familles et les équipages, l'accueil des plaisanciers sera mutualisé avec l'accueil de l'hôtel pour une expérience et un parcours totalement intégré tant en terme d'espace d'accueil et de travail (coworking), de réseaux, d'offre commerciale/services (conciergerie pour les yachts, hébergement 4*, location place de ports,

location de tous types de navires, jet-ski, plongée, découverte de la faune et de la flore sous-marine, boat club, restauration, parcours spa et bien être, piscine en eau de mer)

Au moment où la plaisance, le yachting et le nautisme entament une profonde mutation tandis que la concurrence internationale s'aiguise, le périmètre portuaire, dont le port reste la pierre angulaire, doit dorénavant s'appréhender comme un espace d'attractivité et d'animation global, toujours principalement dédié à la plaisance, mais pour des nouveaux plaisanciers et des usagers en quête de toujours plus de services, d'efficacité et de nouvelles expériences.

CONCERNANT LE PLU :

Le PLU en vigueur permet, en zone portuaire UP, "les bâtiments à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services nécessaires aux activités portuaires".

La possibilité de construire un hôtel est possible au sein de la zone UP car l'activité hôtelière fait partie des sous-destinations de l'activité de commerce : cf. arrêté ministériel du 10/11/2016 qui mentionne :

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. ...

- Enfin, concernant le zonage et le règlement, le dossier sera complété au moment de son approbation par le zonage sur l'ensemble de la commune et le règlement sur toutes les zones, afin que le document en vigueur soit exhaustif. Le cartouche sera également mis à jour.