

# paroles de grenouille

"Tout homme qui dirige, qui fait quelque chose, a contre lui ceux qui voudraient faire la même chose, ceux qui font précisément le contraire et surtout la grande armée des gens d'autant plus sévères qu'ils ne font rien" - JULES CLARETIE

DOSSIER  
06007 - 06098  
SPECIAL



## La reconquête de l'Ouest

### A l'Ouest du nouveau

La requalification générale de la RD 6007 par l'investissement privé et public va redonner une image touristique et commerciale à l'ancienne RN 7 (qui va également retrouver son nom).

La volonté politique de la municipalité issue des urnes de 2014 - renouvelée et validée en 2020 - est de revaloriser et dynamiser l'ouest de la commune autour des 2 axes départementaux qui la traversent : la RD 6007 (ex-RN 7) et la RD 6098 (Bvd Georges Pompidou). Le renouvellement pour 30 ans de la concession portuaire de Marina Baie des Anges (confiée à la société MariBay qui regroupe Eiffage, Sodeports et Banque des Territoires) va porter sur un investissement de près de 65 millions d'euros pour en faire le port nature du 21<sup>ème</sup> siècle de la Côte d'Azur.

D'ores et déjà avec le Conseil départemental, la municipalité a transformé et embelli l'entrée de la commune en venant d'Antibes ainsi que l'accès à l'ensemble résidentiel.

Parallèlement, la "rocade routière" de l'avenue du Docteur Julien Lefebvre devient un vrai boulevard résidentiel avec des immeubles de qualité fournissant un logement pour tous, une circulation apaisée avec un cheminement cyclable et piéton sécurisé, de nouvelles voies de dessertes internes au quartier et des équipements publics (mairie annexe, poste de police municipale, jardin d'enfants, micro-crèche, salle polyvalente, école maternelle...)

La reconquête de l'Ouest est en marche. Elle créera un nouveau cœur de vie de qualité de notre commune entre Marina et le parc départemental de Vaugrenier.

**Lionel Luca**  
Membre Honoraire du Parlement  
Maire de Villeneuve Loubet  
Vice-président de la C.A.S.A.



La "Zone" industrielle et commerciale des années 1980, c'est fini (ou presque)!

Amorcée en 1995, lors du premier mandat de Lionel Luca, sa requalification pour la transformer en Espace d'Activités Economiques (E.A.E.) a pris un nouvel élan.

A l'époque, la municipalité identifie des secteurs indépendamment des conditions de circulation qui relèvent alors de l'État avant qu'il ne les

transfère (en 2003) au Conseil départemental.

En 2015, conformément à ses engagements électoraux, Lionel Luca, engage une action pour séparer le secteur activité économique et commerciale le long de la RN7, du secteur résidentiel qui longe l'avenue du Dr Lefebvre avec les projets d'immeubles inscrits au Plan Local d'Urbanisme de la précédente municipalité (26 septembre 2013) en remplace-

ment de tous les hangars et ateliers artisanaux dont beaucoup sont désaffectés.

Côté activité économique, la création de Pôle Marina 7 avec ses 7000 emplois et ses 600 entreprises (dont les enseignes de grandes marques) permet d'identifier tout le secteur à l'égal des autres pôles commerciaux des communes voisines.

Aujourd'hui, le Cœur des Maurettes commence à voir le jour...



## Les Maurettes, un nouveau cœur de vie !



Le projet initial prévoyait très peu d'accessions libres sous forme d'une barre de 5 étages le long de l'avenue du Dr Lefebvre. Lionel Luca a exigé de casser cette barre avec une ouverture en réalisant deux immeubles perpendiculaires triplant l'offre en accession libre et limitant les hauteurs à 2 étages même si, dans la réalité, cela revient à 3 étages avec les villas sur le toit. De plus, la partie locative sociale était concentrée en "barre HLM". Celle-ci a été réduite de 25%, écartée en 2 immeubles distincts pour créer une ouverture vers la mer et complétée avec l'accession aidée. Seule la résidence senior sociale a été maintenue. Enfin, toute la partie paysagère de pleine terre a été augmentée de près de 1.000 m².

### Trait d'union entre résidence et activité économique

Symbole de cette conciliation entre résidence et activité économique : le Cœur des Maurettes

Engagé par la précédente municipalité, ce projet, contesté par l'ADEM (Association de Défense de l'Environnement des Maurettes, présidée par Roger Roche (hélas décédé) était au point mort en 2013.

Conformément aux engagements électoraux de Lionel Luca, cet ensemble de friches industrielles abandonnées et squattées, a été entièrement reconfiguré pour privilégier une qualité résidentielle, favoriser une végétalisation plus importante et permettre l'émergence d'un nouveau pôle administratif municipal avec la création de nouvelles voies de circulation.

Cet ambitieux aménagement urbain va requalifier 3 hectares de friches industrielles, de hangars et d'entrepôts particulièrement disgracieux, bruyants et polluants, entre la RD 6007 (ex-RN 7) et l'avenue du Dr Lefebvre. C'est d'abord un ensemble résidentiel de logements pour tous avec :

- 1 De l'accession à la propriété,
- 2 Du locatif social,
- 3 De l'accession sociale,
- 4 Une résidence sociale pour seniors,
- 5 Un centre administratif municipal,
- 6 7 Un centre commercial et touristique (CAP 7)

Le tout dans un ensemble végétalisé, piétonnier et cyclable complanté d'arbres en pleine terre. L'ensemble de ces aménage-

ments (dont la réalisation d'un collecteur d'eaux pluviales paysagé reliant l'avenue du Dr Lefebvre à la RD 6007), sont pris en charge par les opérateurs privés et représentent 5 250 000 € HT avec :

- La création d'un bassin (250 m³) de retenue des eaux pluviales complanté le long de la promenade piétonne rejoignant la RN7,
- Le doublement de la traversée des eaux pluviales de la RN7 par deux canalisations mises en place depuis le vallon des Maurettes.



### Avenue du Dr Lefebvre : un vrai boulevard résidentiel

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), voté par la précédente municipalité, a inscrit des droits à construire validés par l'Etat sur lesquels on ne peut revenir que si l'on trouve des compensations comme, par exemple, les 35 logements évités sur l'avenue des Cavaliers qui ont dû être répartis ailleurs afin de permettre la création d'un jardin d'enfants 1.

"La résidentialisation de l'avenue du Dr Lefebvre doit s'accompagner d'une circulation apaisée, explique Lionel Luca. Elle ne doit plus servir de rocade de desserte départementale particulièrement polluante pour les résidents "interdits de balcons"; d'où sa mise en sens interdit partielle 2, la création de chicanes, de ralentisseurs et de passages protégés 5".



Le Jardin des Maurettes, premier jardin du secteur, créé à la place d'un immeuble de 35 logements



Les constructions nouvelles de logements de qualité pour tous (propriétaires et locataires) permettent ainsi :

- De réduire la vitesse de circulation avec des zones 30km/h 2,
- D'élargir les trottoirs plantés d'arbres 4,
- De sécuriser les traversées de chaussée 5 6,
- De parvenir à la continuité cyclable jusqu'au Parc de Vaugrenier 2 3 4 5,

Outre l'embellissement, la sécurisation piétonne et cyclable valorisent un quartier qui devient progressivement résidentiel en réduisant la circulation de poids-lourds et de camionnettes de livraison...



## Développement durable sur la RD 6007

### Centre administratif

- 300m<sup>2</sup> acquis par la municipalité :  
1 Maire annexe  
1 Poste de police municipale

### Résidence services senior

- 93 appartements
- Prestations de services et espaces communs haut de gamme
- Jardin paysager
- Espace détente au dernier niveau avec vue sur le Cap d'Antibes

### Commerces

- 2 surfaces commerciales d'environ 2500 m<sup>2</sup> au total
- 1 restaurant au premier niveau
- Environ 120 places de stationnement

### Standing

Sur l'ancienne friche industrielle des établissements Koni où de nombreux Villeneuvois ont travaillé et fabriqué, notamment les amortisseurs des TGV, **CAP 7** est en train de voir le jour. Complexe touristique et commercial de standing, il fait face à Marina Baie des Anges.

Confié à Icade, aménageur national, cet ensemble à l'architecture résolument moderne a été dessiné par Jean-Philippe Cabane, architecte villeneuvois (cabinet ABC architectes).

### Green high tech

Il répond aux exigences environnementales du **label Bâtiment Durable Méditerranée (BMD)**. Au top du développement durable il bénéficie d'équipements de dernière génération en énergie solaire pour la production d'eau chaude et d'électricité. Les bâtiments sont équipés de "réseaux intelligents" **Smart Grid Ready** à hautes performances énergétiques avec une régulation permanente en direct.

Les abords ont été particulièrement soignés avec de nombreuses plantations, la création d'espaces naturels et des parkings drainants pour absorber les eaux de pluie.

### Emploi

Plus de 20 ans après la fermeture des établissements Koni, ce secteur va renouer avec l'emploi ; quelque 50 postes directs et indirects vont y être créés.

# CAP 7

## RD 6007 : vers une circulation apaisée

### 40.000 véhicules/jour !

Des améliorations ont été apportées aux difficiles conditions de circulation avec des infrastructures - qui n'ont pas évolué depuis 40 ans - sur cet axe qui enregistre quelque 40.000 véhicules par jour.

Dans un premier temps :

 De nouveaux feux de circulation coordonnés ont été mis en place,

 Un parking relais **1** (60 places gratuites) à la gare SNCF a été créé par la CASA avec un relais-vélos électriques **2** et garage à vélos...

À venir :

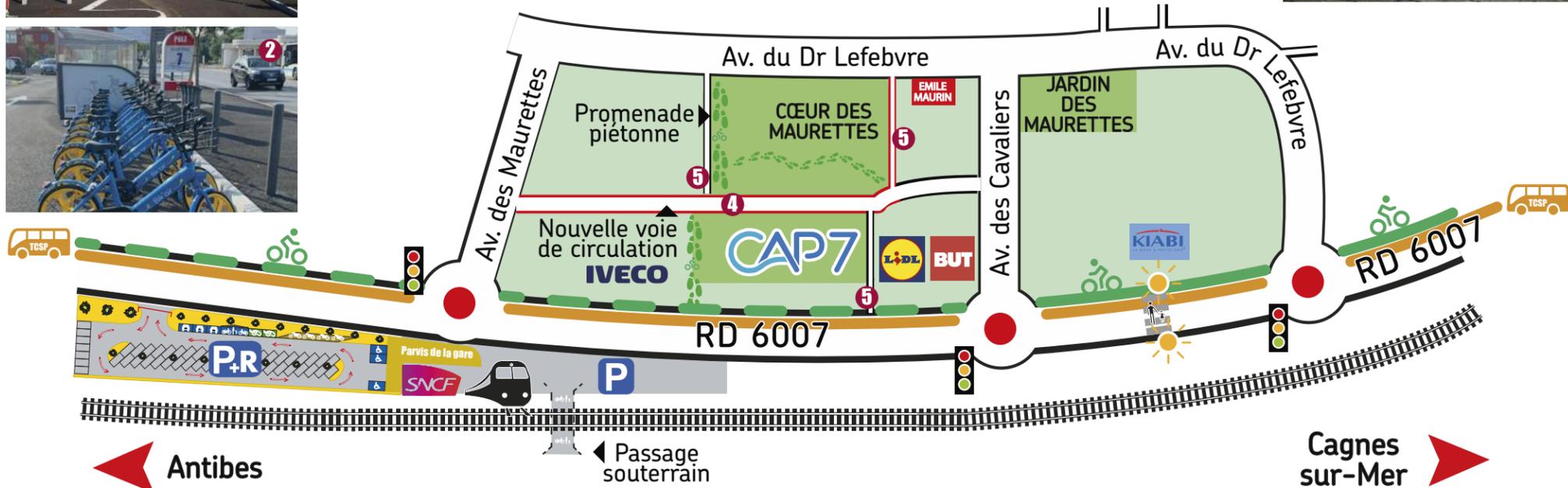
 La création d'une promenade verte piétonne et cyclable **3**,  
 La prolongation de la piste cyclable de l'av. des Cavaliers au Parc de Vaugrenier vers Antibes

 La création d'une voie transversale de l'av. des Cavaliers à l'av. des Maurettes **4**

 L'ouverture de 3 voies perpendiculaires **5** ouvrant sur la nouvelle avenue transversale

 Demandée par la municipalité, la réalisation de ronds-points à chaque carrefour de la RD 6007 en remplacement des feux tricolores,

 La mise en place d'une ligne de TCS (Transport en Commun en Site Propre) faisant la liaison Cagnes-sur-Mer/Antibes-Sophia Antipolis. Projet inscrit au Plan de Mobilité et de Déplacement (PMD) intercommunal.



# La reconquête de l'ouest



## Le bord de mer en beauté

Encore une entrée de ville superbe-ment soignée avec la requalification du Bvd G. Pompidou (ex RD 6098). Les travaux, réalisés et financés par le Conseil départemental (1,8 M€ dont 450.000 € pour la commune) ont, depuis la gare SNCF jusqu'à l'église Saint

Christophe, porté sur :

- L'aménagement du carrefour d'entrée de Marina avec rénovation des feux tricolores et mise en valeur d'une ancre marine ①,
- La création d'une piste cyclable bi-directionnelle de 3m de large ②,
- La création du terre-plein central ③,

- La pose d'un nouvel éclairage public en LED ④.

Outre la végétalisation, réalisée sur ses talus ⑤ par la SNCF (255.600 €), à la demande de Lionel Luca, l'embellissement du secteur (204.000 € pour la commune) a permis :

- La préservation des pins existants ⑥,



Également dénommée "Route de la Méditerranée", l'EuroVélo 8 (EV8) est longue de près de 6000 km et relie Cadix (Espagne) à Salonique (Grèce).



partement et d'une "station-vélo" complète ⑧.

Enfin, récemment, des mâts et des drapeaux ⑨ ont été implantés le long du terre-plein central et soulignent l'entrée de ville sur cet axe routier emprunté par des millions d'automobilistes chaque année.

# Marina : le port nature de la Côte d'Azur



L'opération de grand standing que va connaître le port ne manquera pas de valoriser l'ensemble de la marina (appartements, commerces...) générant des plus-values pour toute la copropriété. Détails d'une réalisation signée Christophe Eradès, architecte villeneuvois (cabinet Eradès Bouzat)...

Le port de Marina est devenu municipal en 2013 et la concession portuaire, attribuée en 1970, s'est terminée en 2020.

La municipalité a lancé, dès 2019, un appel à concurrence "sous la forme d'une Délégation de Service Public afin de réaliser des économies, comme l'avait indiqué Lionel Luca, car il n'est pas envisageable que la commune assure la gestion du complexe, reprenne le personnel en place et, surtout, finance les importants investissements (près de 64 millions d'euros) pour en faire le port azuréen de référence du 3<sup>ème</sup> millénaire".

Le Conseil municipal du 19 décembre 2019 a retenu à l'unanimité (moins une voix) le groupement dénommé Maribay composé de :

- Eiffage, groupe international de B.T.P, spécialiste en opération de Délégation de Service Public,

- La Banque des Territoires, spécialiste du financement des acteurs territoriaux (filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations),
- Sodeports, leader en matière d'exploitation, d'étude et d'aménagements de ports de plaisance.

## Un plan d'eau HQE (Haute Qualité Environnementale)

Outre l'optimisation du plan d'eau, le projet intègre la création de nouveaux services, le redimensionnement de 515 postes à quai répartis en fonction des usages (contrats annuels, passages, escales, boat club...), la reprise des affouillements, le renforcement et la prolongation de la digue, un quai d'honneur, une capitainerie 180°. Déjà, quatre labels viennent certifier les qualités architectu-

rales, environnementales et énergétiques de ce projet qui s'annonce comme une référence dans le monde de la plaisance.

## Sur terre...

La part belle est faite à la végétalisation avec une promenade complantée d'essences végétales locales, l'utilisation de matériaux sobres, la mise en place d'une boucle d'eau de mer thermique servant à recueillir les calories de la mer pour le chauffage et la climatisation du bâtiment.

## En mer...

La préservation des écosystèmes marins est assurée par 100 biohuts® (nurseries artificielles) avec collecteurs de déchets flottants ainsi que par la création d'un observatoire de biodiversité marine.

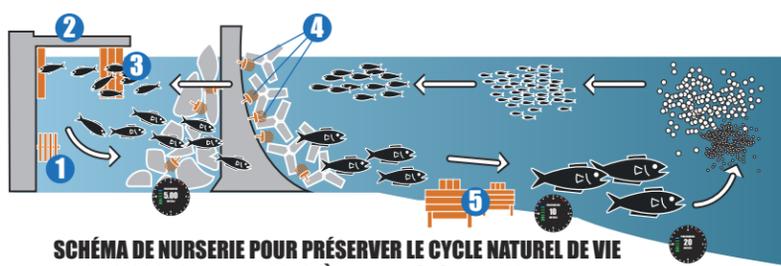


## Des services en synergie

Afin d'accroître l'attractivité du site, un vaste hall de réception permet d'orienter les plaisanciers vers les nombreux

services dont un lagon extérieur réaménagé avec espace intérieur de bien-être, une zone de cures marines, un hôtel 4 étoiles de 65 chambres, un restaurant "bistronomique", une terrasse snack estivale...

Enfin, les aires de stationnement existantes ont été augmentées et complétées d'un vaste parking couvert et sécurisé de 220 places.



SCHEMA DE NURSERIE POUR PRÉSERVER LE CYCLE NATUREL DE VIE DES POISSONS ET DU BIOSYSTÈME (procédé Biohut® - Nappex)

- 1 Retenue de varech (algues et goémons) servant d'alimentation aux poissons.
- 2 Destiné aux juvéniles, le quai et son ponton se composent de maillages fins et de caissons internes remplis de coquilles d'huîtres offrant le gîte et le couvert.
- 3 Avec leurs nombreuses anfractuosités, les digues sont des habitats appréciés par les poissons à la recherche d'abri.
- 4 Utilisés comme habitat d'émancipation, ces caissons de maillages fins servent aussi d'habitat "corridor" faisant le lien entre la nurserie et le grand large.