

DEPARTEMENT DES  
ALPES-MARTIMES



COMMUNE DE  
**Villeneuve Loubet**

ADMINISTRATION GENERALE  
SERVICE URBANISME  
n° 2022 - 044

Objet :  
**PRESCRIVANT L'ENQUÊTE  
PUBLIQUE RELATIVE A LA  
PROCEDURE DE DECLARATION  
DE PROJET N° 1 EMPORTANT  
MISE EN COMPATIBILITE DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE  
VILLENEUVE LOUBET**

Original

Expédition certifiée conforme

Pour le Maire,  
Le Directeur Général des  
Services

Certifié exécutoire compte  
tenu :

L'affichage en mairie, le :

05 AVR 2022

Date de réception S/P :

05 AVR 2022

Pour le Maire,  
Le Directeur Général des  
Services

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE VILLENEUVE LOUBET

## ARRÊTÉ

Monsieur Lionnel LUCA, agissant en qualité de Maire de la Commune de VILLENEUVE LOUBET, Département des Alpes-Maritimes,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-19, L. 153-21 ainsi que les articles L 153-54 et suivants ;

**VU** le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 à L 123-16 et R. 123-1 à R 123-28 ;

**VU** la délibération en date du 26 septembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE LOUBET,

**VU** la délibération en date du 17 mars 2015 approuvant le Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE LOUBET,

**VU** la délibération en date du 11 février 2016 approuvant la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE LOUBET,

**VU** la délibération en date du 30 juin 2016 approuvant la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE LOUBET

**VU** la délibération en date du 25 septembre 2018 approuvant la Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE-LOUBET

**VU** la délibération en date du 29 septembre 2021 approuvant la Modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLENEUVE-LOUBET

**VU** la délibération en date du 20 janvier 2022 prescrivant le lancement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme portant sur le projet de réaménagement du port de Marina Baie des Anges dans le cadre de la délégation de service public et l'attribution du contrat de concession.

**VU** la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 10 mars 2022, et son compte rendu

**VU** les avis des personnes publiques associées

**VU** la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée par courrier en date du 28 mars 2022 auprès du Tribunal Administratif de NICE

**VU** la décision n° E22000012/06 en date du 30 mars 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice, désignant Madame Odile BOUTEILLER, en qualité de Commissaire Enquêteur,

**VU** les pièces du dossier soumis à enquête publique,

## **ARRÊTE**

L'organisation de l'enquête publique

### **ARTICLE 1- OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Il sera procédé à une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme qui en est la conséquence.

Cette mise en compatibilité vise notamment à adapter la règle de hauteur maximale fixée dans la zone UP actuelle pour la réalisation d'une capitainerie 180° qui nécessite une augmentation partielle de la hauteur du bâtiment à édifier sur 50 % de son emprise, en créant un sous-secteur UPm.

Ce projet est porté par le groupement SA EIFFAGE- BANQUE DES TERRITOIRES- SODEPORTS désigné comme ayant présenté la meilleure offre dans le cadre de la procédure de Délégation de Service Public visant à l'attribution d'un contrat de concession pour l'exploitation et l'aménagement du port de Marina Baie des anges, dont la structure délégataire créée par le groupement est MARIBAY SAS, tandis que la procédure de déclaration de projet n° 1 au sens de l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme a été lancée par délibération du Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE LOUBET le 20 janvier 2022.

Les caractéristiques de ce projet situé sur le Domaine Public Communal du port de Marina Baie des Anges, concernent une partie de la parcelle cadastrée section AT numéro 102, à l'emplacement d'un bâtiment partiellement abandonné en état de friche urbaine qui sera démoli pour édifier un nouveau bâtiment labellisé Bâtiment Durable Méditerranéen (Label BDM) argent, garantissant un haut niveau de qualité environnementale et énergétique d'environ 5 754 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour développer une surface de plancher d'environ 5 188 m<sup>2</sup> (à parfaire ou à diminuer selon l'évolution du projet) qui accueillera la future capitainerie 180°, un hôtel haut de gamme d'environ 65 chambres, des espaces liés à la remise en forme, un restaurant type bistronomique, salles de conférence, coworking, places de stationnement couvertes, belvédère sur le toit végétalisé ouvert au public.

En parallèle, le réaménagement du plan d'eau et des anneaux prévoit l'installation de 100 biohuts (nurseries artificielles de poissons) pour la protection de faune marine.

Dans le cadre de cette procédure, l'examen au cas par cas a conclu à l'absence d'incidence notable sur l'environnement, de sorte que ce projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

## **ARTICLE 2 – DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique durera 34 jours et se déroulera du **vendredi 22 avril 2022 au mercredi 25 mai 2022 inclus**.

## **ARTICLE 3 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Madame **Odile BOUTELLER**, Directeur Territorial en retraite a été désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de NICE par une décision datée du 30 mars 2022.

### **Le déroulement de l'enquête publique**

## **ARTICLE 4 – OBSERVATIONS DU PUBLIC**

4. 1 Pendant la durée de l'enquête, le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU accompagné d'un registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront mis à disposition du public au service urbanisme situé 2 Avenue des Rives à Villeneuve-Loubet, sur prise de rendez-vous préalable, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la Commune : [www.villeneuveloubet.fr](http://www.villeneuveloubet.fr)

4.2 Chacun pourra prendre connaissance du projet et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions en Mairie, au service Urbanisme sur le registre d'enquête, ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : MAIRIE - URBANISME, Hôtel de Ville, Place de la République – 06 270 VILLENEUVE LOUBET ou encore, les envoyer par voie électronique à l'adresse : [urbanisme@villeneuveloubet.fr](mailto:urbanisme@villeneuveloubet.fr)  
Ces courriers seront annexés au registre d'enquête publique.

Les observations du public, y compris celles adressées par courrier postal ou électronique devront parvenir **en mairie au plus tard à la clôture de l'enquête, le mercredi 25 mai 2022 à 17 heures**.

4. 3 Consultation des observations du public :

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ou reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, seront consultables sur le lieu de l'enquête, ainsi que sur le site internet de la Commune.

## **ARTICLE 5 – PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le commissaire enquêteur recevra le public, dans les conditions d'accueil du service, sur prise de rendez-vous au 04.92.13.44.10, dans les locaux du Service Urbanisme 2, Avenue des Rives :

- Vendredi 22 avril 2022 de 9h à 12h et de 14h à 17h (prise de rendez-vous préalable)
- Mercredi 27 avril 2022 de 9h à 12h et de 14h à 17h (prise de rendez-vous préalable)
- Mercredi 11 mai 2022 de 9h à 12h et de 14h à 17h (prise de rendez-vous préalable)
- Mercredi 25 mai 2022 de 9h à 12h et de 14h à 17h (prise de rendez-vous préalable)

#### **ARTICLE 6 – COMMUNICATION DU DOSSIER**

Toute personne pourra, sur sa demande expresse, et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

La demande sera à adresser auprès de :

Monsieur le Maire  
Mairie de Villeneuve Loubet  
Service URBANISME  
Place de la République  
06270 VILLENEUVE LOUBET

#### **ARTICLE 7 – VOLET ENVIRONNEMENTAL**

Le dossier de déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été adressé à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas, enregistré sous la référence CU-2021-2997, dont la décision MRAe 2021DKPACA114 a conclu à l'absence d'incidence dommageable significative, et a dispensé le projet d'évaluation environnementale.

Cette décision sera intégrée au dossier d'enquête publique, et est consultable en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL.

#### **Mesures d'informations**

#### **ARTICLE 8 – INFORMATIONS RELATIVES A L'ENQUETE**

Les demandes d'informations sur le dossier de Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU peuvent être formulées auprès de Madame Isabelle RODRIGUEZ, Chef du service Urbanisme au 04 92 13 44 10 ou par voie électronique à [urbanisme@villeneuveloubet.fr](mailto:urbanisme@villeneuveloubet.fr)

#### **ARTICLE 9 – PUBLICITE DE L'ENQUETE**

Un avis destiné au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera inséré, en caractères apparents, par le Maire, dans deux journaux diffusés dans le Département des Alpes Maritimes.

Il sera publié une première fois, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique, et rappelé une seconde fois dans les huit premiers jours de l'enquête.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête publique.

Cet avis sera affiché en Mairie principale, en Mairie Annexe, au service Urbanisme, et sur site, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique, et jusqu'à sa clôture.

Il sera également publié sur le site internet de la Commune.

Ces publicités seront certifiées par le Maire.

**Au terme de l'enquête****ARTICLE 10 – CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui rencontrera sous huitaine le Maire de la commune ou son représentant et lui communiquera ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse auquel la Commune produira ses observations éventuelles dans un délai de quinze jours.

Le Commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire de la commune de Villeneuve- Loubet, le dossier d'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, de son rapport relatant le déroulement de l'enquête et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

**ARTICLE 11 – DIFFUSION DES DOCUMENTS**

Une copie du rapport et de ses conclusions motivées sera également adressée à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de NICE

Le public pourra consulter ces documents, pendant une durée de 1 an à compter de leur réception en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, au service URBANISME de Villeneuve-Loubet, 2, Avenue des Rives, ainsi que sur le site internet de la commune.

**ARTICLE 12 – ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

A l'issue de l'enquête publique, après les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur, le projet de Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du Commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Municipal qui se prononcera sur l'intérêt général du projet ainsi que sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier approuvé sera mis en ligne sur le site internet de la Commune, à l'adresse précitée à l'article 4, et sera consultable en version papier au service urbanisme, 2 avenue des Rives.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territorial approuvé (SCOT), le dossier approuvé sera transmis à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes qui disposera d'un mois pour notifier à la Commune de VILLENEUVE LOUBET, le cas échéant, les modifications nécessaires au projet approuvé, dans les cas prévus à l'article L 153-25 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier approuvé deviendra exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois suite à la transmission à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, ou, le cas échéant, à l'issue de l'intervention, de la publication et de la transmission du dossier approuvé modifié pour tenir compte des modifications nécessaires prévues à l'article L 153-25 du Code de l'Urbanisme.

Pour que le projet puisse être autorisé, il sera nécessaire pour la structure délégataire MARIBAY SAS d'obtenir un permis de construire valant autorisation de travaux.

**ARTICLE 13 – CARACTERE EXECUTOIRE DU PRESENT ARRETE**

Le présent arrêté sera transcrit au registre des arrêtés municipaux et ampliation sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Grasse.

Le Maire certifiera sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

**ARTICLE 14 – RECOURS**

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nice ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Villeneuve-Loubet, qui prolonge le délai de recours contentieux.

FAIT A VILLENEUVE LOUBET, LE 04 AVRIL 2022



**Lionnel LUCA**

Maire de Villeneuve-Loubet  
Vice-Président de la Communauté  
d'Agglomération Sophia Antipolis.

## AR Préfecture

### **Arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve Loubet**

Identifiant unique de l'acte : 006-210601613-20220404-AR\_2022\_044-AR

Numéro d'acte : AR\_2022\_044

Date de décision : 04/04/2022

Nature : ARRETES\_REGLEMENTAIRES

Code matière : 2-2-0-0-0 (Urbanisme / Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols)

Fichier acte : Arrêté 2022-044 enquête publique.pdf

Collectivité émettrice : VILLENEUVE-LOUBET

Acte transmis par : Caroline LOPEZ

---

Date d'envoi de l'acte : 05/04/2022 15:46:33

Date de réception de l'AR : 05/04/2022 15:52:04

