

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU POUR LE REAMENAGEMENT DU PORT DE MARINA BAIE DES ANGES

PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT
DU 10 MARS 2022



PLU approuvé le 26 septembre 2013

Modifié par délibération n° DEL - 2015/CM 2/26 en date du 17 mars 2015 (Modification n° 1)

Modifié par délibération n° DEL – 2016/CM 1/007 en date du 11 février 2016 (Modification n° 2)

Modifié par délibération n° DEL – 2016/CM 4/114 en date du 30 juin 2016 (Modification n° 3)

Modifié par délibération n° DEL – 2018/CM 06/117 en date du 25 septembre 2018 (modification n° 4)

Modifié par délibération n° DEL – 2021/CM 06/098 en date du 29 septembre 2021(modification n°5)

PARTICIPANTS

Personnes présentes :

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
Michaël HEBERT	Directeur Général Adjoint Règlementation, Achat Public et Domanialité
Isabelle RODRIGUEZ	Cheffe du Service Urbanisme
Hélène ROBIN	Assistante Service Urbanisme
Ludovic RICHARD	Groupement EIFFAGE – BANQUES DES TERRITOIRES - SODEPORTS
Thomas DELUGIN	DDTM – Représente M. le Préfet des Alpes Maritimes
Franck GILLIO	Conseil Départemental des Alpes Maritimes
Serge JOVER	ADEV

Personnes excusées :

Mathias PINET	Directeur Général des Services
Olivier DELAET	Directeur Général Adjoint Aménagement et développement Durable
Nathalie MONTURET	Groupement EIFFAGE – BANQUES DES TERRITOIRES – SODEPORTS
Monsieur le Président de la CASA	
Monsieur le Président de la CCI	
Monsieur le Président du Conseil Régional	
Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur	
Monsieur le Directeur de la Direction Départementale de l'Architecture et du Patrimoine	
Monsieur le Maire de Biot	
Monsieur le Maire de Cagnes sur Mer	
Monsieur le Maire d'Antibes	
Monsieur le Maire de Valbonne	

Monsieur le Maire de Roquefort les Pins

Monsieur le Maire de la Colle sur Loup

Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture

Personnes absentes :

Monsieur le Président de la Chambre des Métiers

Monsieur le Président de la Section Régionale de la Conchyliculture de la Méditerranée

Monsieur le Directeur de la DREAL PACA

Introduction

Monsieur le Maire ouvre la séance à 10h10, fait le point sur les personnes publiques associées présentes, excusées et absentes et rappelle l'objet de la réunion d'examen conjoint concernant le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le réaménagement du port de Marina Baie des Anges.

Présentation du projet :

Ludovic Richard, administrateur de la société MARIBAY délégataire du groupement EIFFAGE-BANQUE DES TERRITOIRES-SODEPORTS, nouveau concessionnaire du port de Marina Baie des Anges et président de la société d'exploitation MARIBAY Infrastructure Management, détaille les principales caractéristiques et enjeux du projet :

L'ambition pour le port de Marina Baie des Anges se scinde en trois axes clés :

- Un plan d'eau dynamique
Optimisation du plan d'eau et création de nouveaux services et usages
- Une promenade verdoyante continue
Intégration paysagère ayant comme fil conducteur une promenade verdoyante offrant de nouvelles mobilités
- Un pôle d'activités pluridisciplinaire complémentaire de l'activité portuaire
Bâtiment phare : lieu d'échanges et de synergies attelé à un Lagon repensé

Le bâtiment « Cœur Marina » a pour objectif de créer une synergie entre les services afin d'accroître l'attractivité du site :

-  Un hall d'accueil spacieux

- ✚ Des sanitaires plaisanciers
- ✚ Une capitainerie à 180 °
- ✚ Un lagon extérieur réaménagé avec son espace intérieur de bien-être
- ✚ 65 chambres d'hôtel-plaisance
- ✚ Un restaurant type « bistrannique »
- ✚ Une terrasse snack estivale
- ✚ Renforcement des places de parking (dont un grand parking couvert de 200 places)
- ✚ De nombreux espaces techniques et administratifs (espaces co-working, salles séminaires...)

Le projet de construction du bâtiment s'engage dans une démarche environnementale locale : BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens) et des actions seront menées pour la préservation de la faune et de la flore :

- Implantation de 100 Biohuts (nurseries artificielles de poissons)
- Collecteurs de déchets flottants
- Plantation d'essences végétales locales.

La fin des travaux est prévue pour mi-2024.

Montant global de l'investissement : 63 millions d'euros.

20 % des travaux sont confiés aux PME locales.

Observations des PPA :

Thomas DELUGIN / DDTM

Le dossier de déclaration de projet contient l'ensemble des informations attendues dans un tel dossier mais la présentation et l'organisation de celui-ci auraient pu être améliorées :

- Éléments contextuels manquants sur le projet global d'aménagement dans lequel s'inscrit la déclaration de projet.
- Au niveau de la déclaration de projet en elle-même, il manque des éléments d'analyse sur la compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment le PGRI, le SDAGE, la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) qui date de 2003 mais qui est encore opposable au projet.

Le projet est situé dans les espaces proches du rivage dans lesquels l'extension limitée de l'urbanisation doit être assurée afin d'éviter une augmentation importante des hauteurs de constructions. La modification présentée à ce jour entraîne une augmentation de 5 mètres dans la zone UPm créée et il aurait été appréciable de montrer que cette augmentation reste limitée.

Au niveau des documents opposable, Thomas DELUGIN souhaite faire un rappel sur le Porter à Connaissance du risque de submersion marine (novembre 2017) qui concerne le projet puisque celui-ci est situé en zone portuaire de niveaux marins à l'horizon 2100 entre 1,29 et 1,69 mètres Ngf.

A ce titre, le projet devra respecter le PAC submersion marine et notamment le respect de la côte de submersion et l'interdiction de parking en souterrain non sécurisés.

Sur ce dernier point, une question est soulevée puisque dans le projet, on parle de parking « souterrain », cela peut-il être confirmé ?

Ludovic Richard explique que le parking ne sera pas au-dessous du niveau de la mer, il sera semi-enterré, cuvelé et équipé de batardeaux.

- Sur l'intérêt général du projet auquel doit obligatoirement répondre la déclaration de projet, du point de vue de la forme, il aurait été appréciable de mettre plus en avant cette partie du dossier qui est la condition sine qua non de la mise en œuvre de la procédure.
 - Concernant l'hôtel, les données ne sont pas bien lisibles en fin de document. Le projet s'inscrivant au sein de la zone portuaire, l'attention de la commune a été attirée sur le fait que le projet ne peut pas être purement hôtelier. Dans le domaine public portuaire, les activités doivent nécessairement être rattachées à l'animation et au développement du port. L'activité hôtelière doit être complémentaire.
 - Il faudra actualiser le document et faire figurer la modification N° 5 du PLU qui a été approuvée le 29/09/2021.

Isabelle Rodriguez prend la parole pour rectifier la remarque faite sur la hauteur :

Le projet entraîne une modification de 2,50 mètres et non pas de 5 mètres puisque nous sommes en côte Ngf. Concernant la capitainerie et les constructions liées à l'activité, la hauteur autorisée dans le PLU actuel était de 11 mètres Ngf et celle-ci sera élevée à 13,50 mètres Ngf sur 50% seulement du bâtiment. Pour le reste, la hauteur est de 7 mètres à l'égout.

Thomas DELUGIN remercie pour cette précision qu'il faudra apporter dans le dossier de DP en vue de son approbation.

Michaël Hebert apporte une précision supplémentaire sur la hauteur :

La partie supérieure à 13,50 mètres ne sera réservée qu'à la capitainerie pour permettre la dimension à 180° sur le port. L'hôtel et les activités annexes ne seront pas impactées par cette augmentation de hauteur.

Le département n'a pas de remarques précises, l'avis est favorable et sera envoyé par courrier dans la semaine.

L'association de défense de l'environnement du département des Alpes Maritimes / M. Jover :

Il aimerait avoir plus de détails sur les « biohuts » et les aquariums. Il trouve que le développement de la biodiversité est un point très important dans un site comme le port de Marina Baie des Anges.

Au niveau de l'hôtel, il s'interroge sur le positionnement des parkings en sous-sol mais tout de même au-dessus du niveau de la mer.

Michaël Hebert explique qu'il s'agit de demi-niveau sur ce type de parking qui n'a pas vocation à s'enfoncer sous terre mais à bénéficier d'une certaine déclivité, ce qui permettra au parking de gagner en espace.

M. Jover relève un autre point concernant le recul du trait de côte à 30 ans. Quels sont les objectifs du projet à ce sujet ?

Ludovic Richard explique que le sujet du trait de côte est assez sommaire dans le rapport du GIEC qui considère une montée des eaux uniforme sur tout le territoire national.

Un certain nombre de communes ont d'ailleurs demandé des précisions sur le recul de trait de côte puisque de nombreux conseils municipaux se sont penchés sur le sujet et n'ont pas validé les données fournies par les services de l'Etat.

Nous savons que le recul du trait de côte est moindre en Méditerranée et particulièrement à l'Est de la Méditerranée que par exemple dans la Manche ou l'Atlantique.

La conception du projet a tenu compte de ces données.

La reprise des ouvrages portuaires et notamment le rallongement de la digue mais aussi le quai en encorbellement devant l'hôtel viendront en recouvrement des enrochements existants. La mer passera sous les quais réhaussés et la pression de la houle sera atténuée grâce à des systèmes de décompression dans les dalles de béton.

M. JOVER précise que les coups de mer sont nombreux en Méditerranée et que ce point est très important.

Ludovic Richard explique que le constructeur a pris en compte tous les phénomènes de montée des eaux afin de protéger les ouvrages de façon optimale.

Même en cas de montée des eaux supérieure à une montée des eaux programmée et liée à la marée lunaire, celle-ci sera absorbée via le système de quai en encorbellement où l'eau viendra en décompression sous le quai.

La maîtrise d'ouvrage a prévu pour le demi-niveau un système de batardeaux pour empêcher l'eau de rentrer dans le pire des cas, suivant une côte centennale.

Monsieur le Maire souhaite une note spécifique de la maîtrise d'œuvre sur les éléments de gestion de l'aléa et les techniques adaptées pour y faire face.

M. JOVER demande des visuels complémentaires depuis les hauteurs.

Michael HEBERT rappelle que la question de la hauteur du futur bâtiment est un point central qui a été mis en avant par toutes les personnes rencontrées et qu'il serait intéressant d'intégrer au document final les insertions visuelles du futur bâtiment depuis chacun des immeubles de Marina et voir ainsi que l'impact est très limité puisqu'aujourd'hui des éléments sont entreposés sur le toit du bâtiment et ne sont pas comptabilisés dans la hauteur officielle actuelle. Le futur bâtiment sera certes, plus haut, mais sera aussi plus esthétique au niveau global et, de plus, la hauteur n'impactera pas du tout la vue de la grande majorité des riverains.

Au niveau paysager, l'objectif est de conserver au maximum les plantations existantes afin de maintenir le paysage actuel. Ainsi, seront replantés des palmiers et des essences locales ne posant pas de problème de hauteur.

Monsieur le Maire conclut :

Le présent PV sera joint au dossier d'enquête publique ainsi que ses annexes et sera transmis pour information à l'ensemble des PPA.

Les prochaines étapes sont :

- Réponses aux questions des interlocuteurs
- Enquête publique (mi-avril / mi-mai)
- Approbation par le Conseil Municipal.
-

Il remercie tous les présents.

La séance est levée à 11h10.