

Département des Alpes Maritimes

Commune de Villeneuve Loubet

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la modification N°6 du plan Local d'Urbanisme

1 - RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2 – AVIS ET CONCLUSIONS

3 - ANNEXES

(9 Décembre 2024 au 6 Janvier 2025)



Suivi du document	
Diffusions	Objet
17 février 2025	Première diffusion
7 mars 2025	Modification du document avis et conclusions
24 mars 2025	Dates de diffusion

Rapport de l'Enquête Publique à la modification N° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve Loubet
du 9 Décembre 2024 au 15 Janvier 2025

1. PREAMBULE	3
2. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE	3
2.1. Cadre général du projet	3
2.2. Cadre juridique et réglementaire	4
2.3. Nature et caractéristiques du projet	4
2.4. Composition du dossier	5
3. ORGANISATION DE L'ENQUETE	5
3.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	5
3.2. Réception du dossier par le commissaire enquêteur.....	5
3.3. Organisation du déroulé de l'enquête	6
3.4. Information du public	6
3.5. Concertations préalables	6
3.5. Visite des lieux.....	7
4 APPRECIATIONS SUR LE DOSSIER	7
4.1 Analyse du commissaire enquêteur.....	7
4.2 Rencontre avec le maire	7
4.3 Investigations du commissaire enquêteur.....	7
5 DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	9
5.1 Visa du dossier d'enquête et du registre.....	9
5.2 Ouverture et clôture du registre	9
5.3 Permanences et réunions publiques.....	9
5.4 Incidents et climat de l'enquête	10
6 EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	10
6.1 Traitement des observations.....	10
6.2 Contre-propositions	16
6.3 Bilan des observations.....	16
7 SYNTHESE	18
7.1 Bilan comptable des observations	18
7.2 Synthèse des PPA	18
7.3 Synthèse des observations et procès-verbal	21

1. PREAMBULE

3 Documents distincts :

Le présent document constitue la première partie du RAPPORT du commissaire enquêteur sur l'enquête publique relative à la modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve Loubet.

La seconde partie, publiée séparément, contient les AVIS ET CONCLUSIONS relatifs à l'enquête.

Enfin la troisième partie constitue les ANNEXES dans lesquelles sont reproduites toutes les pièces utiles à la compréhension du présent rapport.

2. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

2.1. Cadre général du projet

La commune de Villeneuve Loubet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 septembre 2013.

Le PLU a fait l'objet de 6 précédentes modifications pour :

- Résoudre la situation de blocage des constructions avec les opérateurs immobiliers, du fait de la généralisation des SMS 50% au PLU sur les secteurs de requalification urbaine et la commune se trouvant dans le même temps dans une situation carencée : Modification N°1 approuvée le 17 mars 2015,
- Modifier la réglementation de la zone UEm : Modification N° 2 approuvée le 11 février 2016,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone 1AU et aménager le secteur des plans : Modification N° 3, approuvée le 30 juin 2016,
- Aménager les quartiers résidentiels de la zone UB et encadrer les droits à bâtir en zone UD pour favoriser le renouvellement urbain des quartiers de Bermone et Bel Air : Modification N° 4, approuvée le 25 septembre 2018,
- Mettre en compatibilité le règlement du PLU avec la réglementation de la CASA et augmenter la qualité environnementale des projets de construction et de renouvellement urbain sur Marina 7 l'ilot du quartier du Loubet : Modification N° 5 approuvée le 29 septembre 2021,
- Permettre l'aménagement du solde du terrain de l'Hermitage en habitat résidentiel libre et social avec accession sociale, commerces de proximité, écoparc et aménagement du reliquat en espace boisé classé et naturel protégé : Modification N° 7, approuvée le 28 mars 2024, (procédure terminée prioritairement avant la modification N°6 pour permettre la finalisation du projet de CEP en liaison avec l'Etat),

Et de 2 déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le réaménagement du port Marina Baie des Anges, approbation du 13 juillet 2022, et le secteur de l'Hermitage, approbation du 13 juillet 2022.

Afin de répondre à de nouveaux besoins de logements et d'équipements publics et de poursuivre l'aménagement du territoire communal, la Commune a décidé d'engager une nouvelle procédure de modification de son PLU, qui a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2022.

2.2. Cadre juridique et réglementaire

Compte tenu de la nature des évolutions envisagées, la modification du N°6 du PLU est réalisée selon la procédure de modification dite « de droit commun ».

Le cadre juridique est le suivant :

- Le code de l'urbanisme articles L.153-41 et L.153-44 relatifs à la procédure de modification du PLU de droit commun et à la mise à l'enquête publique,
- Le code l'environnement, notamment les articles L.123-3 à L.123-18 et R.123-1 et suivants relatifs au champ d'application des enquêtes publiques et à la procédure et déroulement de l'enquête publique ;
- L'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement.

2.3. Nature et caractéristiques du projet

Le projet de modification N°6 du PLU de Villeneuve Loubet vise à Introduire de nouvelles règles dans deux secteurs d'entrée de ville de la Commune par la création de deux nouveaux secteurs gabaritaires :

- Le secteur de plan masse des Bouches du Loup,
- Le secteur de plan masse du chemin du Passage du Bonne Heure,

Et à :

- Adapter les règles de hauteur de la zone UZs d'activités économiques pour attirer l'hôtellerie d'affaires,
- Adapter l'OAP du secteur des Maurettes dans le cadre de la finalisation de la requalification de l'avenue du Docteur Julien Lefebvre, afin de rationaliser l'affectation des espaces urbains entre la partie résidentielle, et la partie commerciale
- Faire évoluer les emplacements réservés, en corrigeant la liste des servitudes de mixité sociale sur le secteur des Cavaliers, et en ajoutant la création de 3 nouvelles servitudes de mixité sociale.

Ainsi que :

- Anticiper de futurs besoins en équipement par la création de nouveaux espaces réservés,
- Adapter certaines règles du PLU pour renforcer les qualités paysagères et environnementales des projets et aménagements, notamment en augmentant les pourcentages d'espaces verts en pleine terre, et en favorisant le recours aux énergies renouvelables, tant sur les constructions neuves, que sur les projets de modification et de requalification du bâti existant
- Apporter des adaptations et des corrections mineures au règlement et aux pièces graphiques
- Mettre à jour les annexes concernées

- Annexer un cahier de recommandations d'installation des câbles et des antennes de téléphonie mobile

2.4. Composition du dossier

Le dossier de l'enquête se compose de :

- Le rapport de présentation de la modification du Plan Local d'Urbanisme,
- Rapport d'autoévaluation,
- Règlement du PLU modifié,
- Palette végétale
- Règlement GEMAPI,
- PAC de submersion marine,
- Livret des plans masse
- Guide d'implantation des réseaux
- Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme,
- Le plan de zonage du PLU
- Un dossier des annexes comprenant :
 - La décision de la présidente du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur du 23 octobre 2024
 - L'arrêté de mise à l'enquête publique de la modification du PLUdu 18 novembre 2024
 - L'avis de la MRAE PACA concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU

3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Dans un courrier daté du 2 octobre 2024, le Maire de la commune de Villeneuve Loubet demande à la présidente du Tribunal Administratif de Nice la désignation d'un commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique concernant la modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune. (Cf. annexes, pièce 1)

Dans sa décision datée du 23 octobre 2024, la présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné Monsieur Bruno COMBIER en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique relative à la modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve Loubet. (Cf. annexes, pièce 2).

Dans un engagement signé le 24 octobre 2024, le commissaire enquêteur a déclaré ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions au sein de la collectivité, de l'organisme qui assure la maîtrise d'ouvrage ou le contrôle de l'opération soumise à enquête, au sens des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement.

3.2. Réception du dossier d'enquête par le commissaire enquêteur

Le 7 novembre 2024, au cours d'une réunion au service urbanisme situé 2 avenue des Rives, en présence de Madame Isabelle CROUZET Responsable du Service Urbanisme, le dossier de l'enquête publique a été remis au commissaire enquêteur. Au cours de cette même réunion, les dates et conditions pratiques de déroulement de l'enquête publique ont été arrêtées.

3.3. Organisation du déroulé de l'enquête

Par arrêté municipal du 18 novembre 2024, le maire de la commune de Villeneuve Loubet a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, et fixé l'ouverture du lundi 6 décembre 2024 au jeudi 15 janvier 2025. (cf annexes, pièce 3)

L'enquête a été localisée au service d'urbanisme de la commune 2 avenue des Rives à Villeneuve Loubet, aux heures d'ouverture au public, du lundi au vendredi de 8 h30 à 12h et de 14h00 à 17h

Cinq permanences du commissaire enquêteur pour recevoir le public ont été prévues sur place les:

- Lundi 9 décembre 2024 de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- Samedi 14 décembre 2024 de 10h00 à 13h00
- Mercredi 18 décembre 2024 de 9h00 à 13h00
- Lundi 6 janvier 2025 de 14h30 à 20h00
- Mercredi 15 janvier 2025 de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

3.4. Information du public

En application des dispositions de l'article 3 de l'arrête municipal d'ouverture d'enquête, l'avis d'enquête (Cf. annexes, pièce 4) a été affiché pendant toute la durée de l'enquête, en mairie de Villeneuve Loubet, à la Mairie Annexe, au service Urbanisme situé 2 avenue des Rives, et sur les sites concernés par l'enquête publique, et publié par voie électronique sur le site internet de la Commune le 25 novembre 2024.

Cet affichage a fait l'objet d'un certificat d'affichage du maire de Villeneuve Loubet en date du 28 novembre 2024, avec constat préalable d'affichage du 25 novembre 2024, avant l'ouverture de l'enquête, et de deux constats d'affichage et de deux constats d'affichage, pendant et après la clôture de l'enquête publique le 15 janvier à 17h, (Cf. annexes, pièces 5 et 6).

L'avis d'enquête a également été publié sur le site de la commune :

La publication légale été effectuée dans la presse : Nice matin 22 novembre 2024, et Tribune Bulletin Côte d'Azur 22 novembre 2024 (cf. annexes, pièce 7).

3.5. Concertations préalables

Le projet de modification N°6 du PLU de Villeneuve-Loubet n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.

3.6. Visite des lieux

Trois visites à quelques jours d'intervalle ont été réalisées par le commissaire enquêteur, non accompagné, à pied et à vélo, sur le secteur des Bouches du Loup, au sein du quartier des Maurettes et le long de la façade commerciale sur la rd 6007 jusqu'au giratoire de l'avenue des Rives, puis sur le secteur du centre ancien, chemin du passage de Bonne Heure, avenue des Ferrayonnes,

4 APPRECIATION SUR LE DOSSIER

4.1 Analyse du commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête publique et la procédure suivie sont conformes à la réglementation en vigueur. Le dossier d'enquête comporte un rapport de présentation qui décline d'abord de façon globale le diagnostic de la situation, les objectifs, le rappel des enjeux selon les différents documents PADD, DTA 06, SRADDET, et par secteurs, le contexte de l'existant, la description des modifications proposées avec le comparatif de l'évolution réglementaire par rapport à la situation existante. Il est clair et intelligible.

4.2 Rencontre avec le maire

Le commissaire enquêteur a été reçu le 11 décembre 2024 par Monsieur Lionnel LUCA maire de Villeneuve Loubet, pour évoquer les implications du projet pour la commune de Villeneuve Loubet parallèlement au démarrage de l'enquête publique.

Au cours de cet entretien, Monsieur le Maire, a exprimé l'importance de cette modification du PLU pour la poursuite de la requalification de secteurs urbains et développement la commune, qui est effectuée :

- Sans empiéter sur les espaces naturels,
- En restant dans une démarche de construction qualitative pour tous, en favorisant la mixité sociale (objectifs de la loi SRU satisfaits en 2023) et également intergénérationnelle,
- En assurant l'adéquation des équipements publics.

4.3 Investigations du commissaire enquêteur

DDTM Urbanisme

Sur sollicitation, le CE a été reçu le 10 décembre 2024 par la Chef du pôle Aménagement et Planification à la DDTM des Alpes Maritimes.

Au cours de cet entretien la Chef de Pôle Aménagement et Planification a informé le CE que la DDTM réservait sa réponse suite à la notification du dossier de modification du PLU transmise par la commune.

Elle a pointé le développement de l'offre de logements permise par le projet de modification du PLU, et l'instauration de nouvelles servitudes de mixité sociale.

La situation de la commune au regard des obligations de la loi SRU sur la satisfaction des objectifs de mixité sociale (25% de logements sociaux pour les villes de plus de 3500 habitants), a été rappelée : Suite au bilan triennal 2020 2022 la commune qui a satisfait suffisamment à la production de logements sociaux n'est pas carencée. Au premier janvier 2023 le solde de logements sociaux manquants sur la commune est de 1276 logements.

Rencontre CASA Direction GEMAPI et Gestion des Eaux Pluviales

Sur sollicitation le CE a été reçu le mardi 7 janvier 2025 à la CASA par le Responsable du Service Ingénierie à la Directions GEMAPI et Gestion des Eaux Pluviales de la CASA.

Le service Ingénierie qu'il dirige a procédé, suite à la crue cinquantennale du Loup de 2019, à l'identification des travaux à effectuer dans les dix prochaines années permettant un abaissement de la ligne d'eau du Loup par secteur.

Concernant l'imperméabilisation des sols et l'accroissement du ruissellement qui en résulte il rappelle que le règlement de Gestion des Eau Pluviales et d'Assainissement de la CASA impose pour toute nouvelle imperméabilisation en compensation un stockage 100 l/ m2 sans augmentation du risque en aval.

Concernant l'incidence des crues du Loup sur le secteur des Bouches du Loup il indique que le bouchon d'ensablement à l'embouchure du Loup est évacué par la crue dès la fréquence biennale sans surélévation massive de la ligne d'eau en amont.

Il explique que les dépressions atmosphériques à l'origine des fortes pluies entraînant la crue du Loup, provoquent également une hausse du niveau marin, et avec une certaine conjonction des évènements.

Le Responsable du Service Ingénierie indique que les modélisations effectuées montrent que le secteur de plan masse des Bouches du Loup n'est pas inondable pour la fréquence trentennale à cinquantennale.

Sur le risque de submersion marine le Responsable du Service rappelle au préalable qu'il n'intervient au titre de la compétence Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations et que sur les écoulements de surface. Il indique que la commune de Ville-neuve Loubet n'a pas délibéré afin de mettre en place les cartes liées au risque de submersion marine suite au décret PPRi (décret n°2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les aléas de débordement de cours d'eau et renvoie à la DDTM sur ce point.

Il indique par ailleurs que le site du secteur plan masse sur les Bouches du Loup, s'il reste au-dessus de niveaux marins pour l'horizon 2100 est néanmoins soumis au risque de projections marines et de franchissement de paquets de mer.

Concernant le vallon du Pied des Dignes les dernières modélisations montrent qu'une partie du bâti du vallon est en secteur inondable avec une expansion plus large que celle indiquée au PPRi actuel ce qui conduit à maintenir la zone de protection de huit mètres minimum par rapport au pied du vallon avec revanche sécuritaire supplémentaire à prévoir pour les premiers planchers et les accès aux sous-sols.

Rencontre avec DDTM : PPRi et Submersion Marine

Sur sollicitation le CE a été reçu le 10 janvier 2025 par le Responsable du Service Maritime et le Responsable de la révision du PPRi en cours.

Le Responsable du Service Maritime et le Responsable de la révision du PPRi en cours confirment tous deux avoir été informés de la modification N°6 du PLU mis à l'enquête publique, sans qu'ils soient saisis d'une demande d'émission d'un avis sur le dossier.

Les informations recueillies sont les suivantes :

- Le risque inondation est traité distinctement du risque submersion. Il n'existe pas de document de synthèse du risque inondation et du risque de submersion marine.
- Les études sur le risque inondation prennent en compte la concomitance de la hausse du niveau marin avec une sécurité sur le niveau marin pris à l'horizon 2100.
- Les cartes d'aléa pour le risque inondation dans la version révisée du PPRi sont établies. Selon les dernières études le secteur de plan masse aux Bouches du Loup prévu au PLU modifié n'est pas soumis à un aléa inondation. La zone hors aléa s'étend au-delà même de ce secteur le long du boulevard des Italiens côté mer. Ces cartes d'aléa seront présentées aux élus de Villeneuve Loubet et La Colle sur Loup le 29 janvier.

Concernant le risque de submersion marine le Responsable du Service Maritime s'appuie sur le Porté à Connaissance et à la carte des niveaux marins qui indique les niveaux marins de référence actuels et à l'horizon 2100 et précise que la zone de submersion indiquée sur la carte des niveaux marins ne correspond qu'à un risque possible de submersion en l'absence de donnée précise sur les cotes altimétriques.

5 DÉROULEMENT DE L'ENQUETE

5.1 Visa du dossier d'enquête et du registre

Il a été procédé à la vérification et au visa des documents du dossier d'enquête mis à disposition du public, ainsi que du registre, le 6 décembre 2024, au Service Urbanisme de la commune de Villeneuve Loubet, situé 2 avenue des Rives à Villeneuve Loubet.

5.2 Ouverture et clôture du registre

Le registre d'enquête a été ouvert le 6 décembre 2024 à 8h30 et clos à l'issue de l'enquête le 15 janvier 2025 à 17h00 par le commissaire enquêteur.

5.3 Permanences et réunions publiques

Conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête, le commissaire enquêteur a effectué 5 permanences pour recevoir le public au Service Urbanisme 2 avenue des Rives à Villeneuve Loubet aux jours et heures suivants :

- Lundi 9 décembre 2024 de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00,
- Samedi 14 décembre 2024 de 10h00 à 13h00,
- Mercredi 18 décembre 2024 de 9h00 à 13h00,
- Lundi 6 janvier 2025 de 14h30 à 20h00,
- Mercredi 15 janvier 2025 de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Au cours de ces permanences, le commissaire enquêteur a reçu 26 visites d'une ou plusieurs personnes, soit au total 37 personnes, souhaitant des informations ou faire des observations.

5.4 Incidents et climat de l'enquête

Aucun incident n'a été observé et l'enquête s'est déroulée dans un climat serein. L'affichage est resté permanent sur les différents points d'affichage durant toute la durée de l'enquête. (cf Rapports de constatation d'affichage 25 novembre 2024, 14 décembre 2024, 15 janvier 2025, annexe 7)

6 EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

6.1 Traitement des observations :

- 6.1.1 Observations concernant le secteur plan masse des Bouches du Loup.

Hauteur et volumétrie :

Rappel des observations : Les observations estiment que la hauteur et la volumétrie du projet

- Est incompatible avec l'environnement constitué par les Bouches du Loup, de la biodiversité existante, de la proximité du parc département des Rives du Loup, et du classement en zone Natura 2000 de la plage du Grand Large, et du Loup lui-même, ne répond pas aux directives DTA06, STRADET PACA, PADD, et va faire disparaître la qualité du lieu.
- Que le niveau R+3 autorisé par la modification gabaritaire n'est pas cohérent avec le bâti environnant, ne peut être justifié par la présence de l'immeuble situé en face du projet,

Réponse du commissaire enquêteur : La constructibilité des parcelles sur lesquelles porte la modification du PLU, est d'ores et déjà acquise pour le gabarit R+2, dans le contexte environnemental existant.

La problématique apportée par la modification du PLU porte de fait sur l'évolution gabaritaire de R+2 à R+3.

Sur ce point le commissaire enquêteur estime qu'effectivement ce gabarit n'est pas cohérent avec le bâti environnant, très majoritairement R+1, R+2, notamment le long du Boulevard des

Italiens côté mer, et que l'immeuble en R+3 situé en face du site du projet et le seul immeuble en R+3 à proximité du projet ne peut être pris comme référence.

L'accès à niveau au front de mer : Les observations pour, et quelquefois contre le projet, voient très positif la création d'un cheminement piétonnier à niveau praticable par les personnes à mobilité réduite, les poussettes, enfants en bas âge.

Le commissaire enquêteur partage cet avis et prend acte.

Les risques liés aux inondations et à la submersion marine :

Rappel des observations : Les observations pointent le PPRi 2000 en vigueur jugé obsolète, demandent la prise en compte du PPRi en cours de révision, et de sursoir à la décision de construire sur le secteur plan masse des Bouches du Loup.

Les observations mettent en avant le risque de submersion marine, le coût des protections pouvant revenir à la charge la collectivité, un non-respect des directives du GIEC, le risque humain,

Réponse du commissaire enquêteur : L'écoulement des crues du Loup est susceptible d'avoir fortement évolué depuis la parution du PPRi en 2000, compte tenu du développement de l'urbanisation et de l'évolution climatique avec l'intensification des phénomènes extrêmes et ce dernier ne peut de ce fait constituer une base solide.

Les informations recueillies à la CASA et à la DDTM positionnent le site du projet en zone hors aléa inondation, Toutefois la procédure de révision du PPRi reste en cours, et les cartes d'aléa ne sont à ce jour pas rendues publiques.

Concernant le risque de submersion, la cote TN du projet est au-dessus de la cote du niveau marin à l'horizon 2100. Cette donnée prend en compte l'effet des vagues (wave set up), mais ne prend pas en compte le sur aléa dû à l'effet de jet de rive (cf la note de présentation du PAC).

Il y a un risque de projections marines et de franchissement de paquets de mer (cf note technique de la CASA).

Ce sur-aléa doit faire l'objet d'une étude spécifique au projet pour la définition des protections à mettre en place si besoin.

Les circulations, le trafic :

Rappel des observations : Les observations pointent principalement l'augmentation de trafic induite par le projet, secondairement pour le projet les difficultés de circulation et les nuisances. Une observation est faite sur le respect des circulations cycles et piétons passant devant le projet.

Nota : Une observation (ASA) indique que les recommandations du SRADDET demandant de favoriser la densification urbaine à proximité des axes de transport en commun n'est pas suivie, puisque seule la ligne 622 est présente avec une faible desserte et une fréquence réduite à un passage par heure et pas de circulation les dimanches et jours fériés,

Réponse du commissaire enquêteur : Le projet proposé est limité en nombre de logements, une soixantaine, et ne peut avoir qu'un impact très limité sur la circulation, qui au demeurant ne pose pas de problème à ce niveau sur Boulevard des Italiens.

Le stationnement :

Rappel des observations : Les observations faites sur cet item font la demande que le projet intègre un nombre suffisant de places de stationnement pour les résidents et leurs invités. Des observations attirent l'attention sur la prise en compte du risque inondation lié aux parkings en sous-sol.

Réponse du commissaire enquêteur : Le règlement du PLU précise le nombre de places par logement à l'article 12 de la zone UEm : 1,5 places de stationnement jusqu'à 59m² de plancher, 2 place au-delà de cette surface, avec au-moins 2/3 des places réalisées en sous-sol.

Cohérence du dossier et volet juridique :

Rappel des observations : Maître BI agissant pour le compte de l'ASA relève ce qu'il présente être, des incohérences :

- Entre PLU et PADD et DTA 06 sur les risques naturels, les espaces en front de mer, les transparences visuelles,
- Entre Les objectifs énoncés au rapport de présentation et la consistance du projet plan masse des Bouches du Loup, ainsi que le règlement modifié :
- Entre les principes annoncés au PLU et les modifications du règlement : Sur l'évolution gabaritaire du secteur plan masse du Loup, et sur l'atteinte à l'environnement naturel du site. Il rappelle la jurisprudence : « les omissions ou les insuffisances du rapport de présentation peuvent conduire à l'annulation de la délibération approuvant le PLU ou sa révision (CE, 25 mars 1996, Assoc. des propriétaires et résidents pour la sauvegarde du Monbleau, Req. n° 148521 ; CE 17 mai 2004, Cne de Sainte-Léocadie, Req. n° 238359). »

Observation du commissaire enquêteur : Comme indiqué précédemment les parcelles disposent déjà d'un droit à construire en R+2 ce qui constitue le point de départ de l'analyse de la modification proposée au PLU.

• 6.1.2 Observations concernant l'emplacement réservé ER 33 pour la réalisation d'un parking public.

Les six observations émanent du propriétaire de la parcelle impactée et de riverains qui émettent un avis défavorable et demandent à ce que le projet 'aménagement du parking soit reconsidéré.

Les arguments développés sont :

- Que le nouvel acquéreur qui a récemment déposé un permis de construire va par la réalisation de son projet réhabiliter la parcelle et mettre fin à la situation actuelle d'abandon et de ruine du bâti existant,
- Que les propriétaires du lotissement traversé par le chemin du Garoumiou disposent chacun de plusieurs places de parking chez soi, donc que le parking n'a pas d'utilité pour le quartier,
- Qu'un tel parking amènerait des nuisances, bruit, pollution, voire de l'insécurité,

Observation du commissaire enquêteur : Ces observations du public ont été jugées pertinentes par la commune qui a pris la décision de retirer l'espace réservé E33 dans la version du PLU modifié qui sera soumise à approbation.

- **6.1.3 Observations concernant le secteur de plan masse Chemin du Passage de Bonne Heure**

Continuité urbaine : L'objectif de continuité urbaine est relevé et ne fait pas d'opposition ou est apprécié.

Observation du commissaire enquêteur : Au-delà de la continuité urbaine le projet prévoit la localisation de commerces de proximité, la suppression du CubJ, des espaces végétalisés.

Circulation et le trafic :

Une observation s'inquiète de l'augmentation du trafic induit et du trafic sur la rd 2085 saturée aux heures de pointe ;

Réponse du commissaire enquêteur : Le projet ne devrait pas avoir d'impact notable sur la circulation interne au centre ancien. Actuellement le temps de parcours pour la traversée du centre ancien depuis le carrefour de l'avenue des Ferrayonnes jusqu'à la sortie du giratoire sur la rd 2085 varie de 2 mn en heure creuse à 3 mn à l'heure de pointe du matin (7h45 8h45) pour une distance de 450m ce qui paraît acceptable. En venant de l'avenue des Ferrayonnes pour la même parcours ce temps de 3 mn en heure creuse peut atteindre 6 mn à l'heure de pointe. (approche des temps de parcours par Google Maps). Il n'y a pas de blocage de la circulation apparent au droit du giratoire.

Les équipements scolaires : Une observation met en relation le projet avec une saturation des écoles maternelles et primaires.

Réponse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune : « Les études menées sur l'évolution de la réglementation d'urbanisme s'attachent à prendre en compte tous les besoins, et notamment en termes d'équipements publics », et que donc une évaluation des besoins complémentaires en équipements scolaires sera réalisée.

Le périmètre rapproché du captage des Ferrayonnes : L'ADEV signale la proximité du captage des Ferrayonnes proche du chemin du pas de Bonne heure, pour lequel le périmètre rapproché est en cours de définition, et demande de sursoir à la décision d'urbaniser le secteur.

Réponse du commissaire enquêteur : Le captage d'eau potable des Ferrayonne qui alimente la population du centre ancien ne répond effectivement pas aux exigences de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 qui rend obligatoire la définition d'un périmètre de captage. En lecture de la réponse complémentaire de la commune sur ce point (cf échange joint en annexe) cette situation antérieure perdure depuis l'établissement du PLU et son approbation, avec l'aval des services de l'Etat en 2013.

Pour autant la faisabilité du projet secteur de plan masse du chemin du passage de bonne heure, proche, est conditionnée par la connaissance du périmètre du captage (immédiat, rapproché) et les servitudes qui doivent y être attachées, dans le contexte géologique et d'écoulement de la nappe au droit du captage et du projet. Etudes soumises à l'approbation de l'hydrogéologue agréé.

Le risque inondation : Les observations de particuliers et également de l'ADEV signalent que le secteur des Ferrayonnes est situé en zone inondable avec la nécessité de vigilance. L'ADEV demande à sursoir à la décision d'urbaniser le secteur également sur ce point.

Réponse du commissaire enquêteur : La commune indique dans son mémoire en réponse que le secteur des Ferrayonnes se situe en zone bleue du PPRi en cours de révision.

Le commissaire enquêteur note de son côté que la CASA, dans la note technique jointe au courrier de la CASA donnant un avis favorable à la modification du PLU prise globalement, indique en reproduisant un diagramme de modélisation d'expansion de crue établi par le bureau d'étude CEREG, que le projet se situe en zone inondable avec des hauteurs d'eau qui pourraient pour la crue trentennale (Q30) ou cinquennale (Q50), dépasser les 1 mètre.

• 6.1.4 Observations concernant le quartier des Maurettes

Le développement urbain :

Rappel des observations : Les observations font apparaître un consensus sur la nécessité et la qualité du renouvellement urbain entrepris, mais avec une dégradation de la qualité de vie au fil des réalisations, compte tenu des difficultés de circulation et de l'insuffisance des parkings et les nuisances induites bruit et pollution :

- « Le calme et la sérénité se perdent au profit de la surpopulation, les embouteillages »,
- « Cauchemar chaque jour avec la circulation »
- Approuver le PLU modifié va « encore augmenter la circulation avec les gros bouchons, nuisances pollution et bruit devenus insupportables »

Une habitante pense qu'il faut s'interroger sur l'objectif d'attractivité de la commune, et estime qu'une restriction des locations saisonnières libérerait des logements à l'habitation.

Autres constats : 14 grandes résidences en 12 ans avec un fort impact démographique, et sans création de nouvelles infrastructures et une circulation saturée et la nécessité de repenser et ralentir la construction, ainsi que de créer des infrastructures adaptées, une autre observation conclut sur une logeabilité de la région qui est atteinte.

L'augmentation de la hauteur des bâtiments sur le secteur UZs pour l'implantation d'hôtellerie d'affaire est également critiquée et le terme de « bétonisation » régulièrement utilisé.

Réponse du commissaire enquêteur : Le développement urbain sur le quartier des Maurettes se fait effectivement par des immeubles de logement de hauteur R+3 R+4, voire R+5, avec une architecture de secteur résidentiel. Il répond de façon que le commissaire enquêteur juge qualitative à la demande forte de logements sur le département, en intégrant des espaces libres entre résidences, et des espaces verts. Ce développement se fait en requalifiant des secteurs initialement occupés par des activités industrielles et des hangars, avec des aménagements complémentaires d'espaces publics et de voiries, tout en maintenant la façade commerciale sur l'ex RN7. C'est un projet global en cours que la modification du PLU va permettre de poursuivre.

L'augmentation de hauteur pour la réalisation de projets d'hôtellerie d'affaire sur le secteur reste modeste : + 1 niveau, 15 m à l'égout du toit soit R+4 et cohérente avec la hauteur des immeubles du quartier.

Concernant les problématiques liées à la circulation, le commissaire enquêteur fait tout d'abord le constat de la réalité des congestions importantes de trafic sur l'axe rd 6007 au droit du quartier des Maurettes et des contraintes qui en résultent pour les habitants du quartier.

Pour autant les circulations internes au quartier lui-même restent globalement fluides.

Il est pris bonne note de la réalisation annoncée par la commune, d'ici deux ans, de la réalisation de giratoires aux carrefours des avenues des Maurettes, des Cavaliers et du Docteur Julien Lefèbvre qui permettra d'améliorer les conditions de circulation.

- **6.1.5 Observations concernant l'emplacement réservé E20 sur Marina Baie**

Rappel des observations : Les observations ne font pas apparaître d'opposition. L'une d'elle pointe cependant des difficultés de circulation qui se trouveront accrues du fait de la nouvelle liaison, dont une part pourrait être évitée en signalant l'occupation en temps réel du parking de la Figuière,

Réponse du commissaire enquêteur : L'emplacement auquel il est fait référence est le V25 qui permettra de désenclaver l'avenue Jacques-Yves Cousteau actuellement sans issue, en la raccordant sur le boulevard Jean Marchand (avenue de la Batterie) et en permettant ainsi une de sortie du quartier en direction d'Antibes en rejoignant le boulevard Georges Pompidou notamment pour les véhicules de secours et de sécurité. Cet aménagement qui va certes amener de la circulation sur Jacques-Yves Cousteau, a donc toute son utilité.

La proposition consistant en indiquant en temps réel le nombre de places disponibles au parking de la Figuière, apparaît de son côté pertinente pour éviter les circulations parasites des véhicules en recherche d'une place de stationnement.

- **6.1.6 Autres points abordés :**

L'information du public et l'accès aux permanences : L'ASA regrette que l'affichage au droit du secteur des Bouches du Loup n'ait pas été renforcé. Elle indique que des personnes qui se sont rendues aux permanences sans pouvoir être reçues.

Réponse du commissaire enquêteur : Au-delà de l'affichage réglementaire, et de la parution de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux : Nice Matin et Tribune Bulletin Côte d'Azur, de la mise en ligne sur le site de la commune, Nice Matin a publié deux articles sur la procédure, ce qui de fait correspond à une large diffusion de l'information. La commune rappelle également dans son mémoire en réponse que l'ASA a préalablement été informée de la procédure d'enquête publique.

Concernant la non réception de personnes lors des permanences, l'information, non documentée, parvient au commissaire enquêteur via le mémoire de la présidente de l'ASA transmis par email le 15 janvier 2025 soit le jour de la clôture de l'enquête.

L'information et la communication en amont de l'enquête : L'ASA regrette que la commune n'ait pas donné suite à sa demande de réunion publique de présentation du projet immobilier sur le secteur de plan masse des Bouches du Loup. Des particuliers, l'ADEV regrettent la période de consultation du public avec les fêtes de fin d'année.

Réponse du commissaire enquêteur : A défaut d'une réunion publique, Madame la présidente accompagnée d'un adhérent de l'ASA a été reçue le 18 décembre 2024, par la responsable du service urbanisme mandatée pour une présentation complète du projet de modification du PLU sur le secteur de plan masse des Bouches du Loup, en présence du commissaire enquêteur. La présentation a été faite sur la base des éléments du dossier d'enquête. Dans son rôle Madame la Présidente de l'ASA représentait l'ensemble des adhérents de l'ASA.

Concernant la période d'enquête, la durée de l'enquête a été allongée à 38 jours au lieu de trente pour tenir compte des fêtes de fin d'année.

6.2 Contre-propositions

Des projets alternatifs sont proposés sur le secteur de plan masse des Bouches du Loup:

Rappel des observations : Parmi les observations opposées au projet certaines proposent des projets alternatifs :

- La transformation des lieux en espace naturel public,
- La relocalisation du club nautique de Figuière sur ce secteur plan masse avec un échange des droits à construire.
- Des projets mixtes, parc et centre de loisir, parc et salle polyvalente, parc et centre nautique.

Le souhait est également exprimé d'une consultation de la population, d'un « appel à suggestions ».

Observations du commissaire enquêteur : Les propositions d'aménagement en espace public ne prennent pas en compte le coût important du foncier (plusieurs millions d'euros indique la commune).

La proposition de relocalisation du club nautique, n'est pas documentée. Comme le signale la commune, l'activité nécessite un parking extérieur associé.

6.3 Bilan des observations

6.2.1 Secteur plan masse des Bouches du Loup

La MRAE au vu des éléments qui lui ont été transmis par la commune et de sa connaissance des enjeux dont la proximité des différents secteurs en zone Natura 2000 a considéré que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, et l'a ainsi dispensé d'une évaluation environnementale.

Parallèlement les parcelles sur lesquelles doit se développer le projet disposent déjà d'un droit à construire, issu de précédentes consultations publiques.

Ces deux éléments conduisent à relativiser grandement les observations sur le volet environnemental, étant entendu que le projet maintient la promenade le long du Loup ainsi que le rideau d'arbres existant, avec un éloignement du bâtiment, et bien entendu ne touche pas à la biodiversité existante, qui s'est elle-même développée dans le précédent contexte d'utilisation des parcelles, par leurs propriétaires successifs.

Il n'en demeure pas moins que le projet attire une forte opposition pour 64% des avis exprimés qui tous font référence à la hauteur du bâtiment en R+3 (alors que la hauteur actuellement autorisée est R+2) soit celle du bâtiment situé en face du projet qu'aucun ne considère comme adapté à l'environnement urbain, et qui de fait contrairement à la présentation faite dans le dossier ne saurait à leurs yeux pouvoir constituer une référence pour justifier la hauteur retenue pour le projet.

C'est un enjeu d'intégration urbaine.

A contrario l'intégration au projet d'un espace végétalisé avec des plantations en pleine terre ouvert au public accessible aux poussettes PMR, jusqu'au chemin de la plage recueille l'assentiment de tous.

A noter que le nombre d'appartement environ 60 ainsi que la servitude de mixité sociale attachée à ce projet isolé n'apparaissent pas déterminant compte de l'importance des programmes immobiliers par ailleurs sur la commune.

Les questions relatives au risque inondation et de submersion soulèvent de grandes inquiétudes. Le PPRi 2000 sur lequel s'appuie la commune est unanimement considéré comme obsolète et le PPRi révisé apparaît comme le document à suivre pour juger de l'acceptabilité du projet vis-à-vis des inondations. Les cartes d'aléa maintenant établies par la DDTM et présentées aux placent le site en zone hors aléa et donc valide la constructibilité du site.

Sur le volet submersion marine le site du projet quoique se trouvant en tout point à une hauteur supérieure au niveau marin de référence à l'horizon 2100, reste en risque vis-à-vis des projections marines et du franchissements de paquets de mer. Une étude complémentaire devra être réalisée pour préciser ce risque et éventuellement définir les protections adéquates, pour la durée de vie du bâtiment et sans coût pour la collectivité.

6.2.2. Emplacement réservé ER 33 pour la réalisation d'un parking public

L'acquisition récente de la propriété à l'abandon sur laquelle la commune envisageait la réalisation d'un parking public et la volonté d'entreprendre la réhabilitation des lieux, conduit à la suppression par la commune de l'espace réservé correspondant dans le version du dossier qui sera soumise à approbation.

6.2.3 Secteur de plan masse Chemin du Passage de Bonne Heure

Le secteur de plan masse du Passage de Bonne Heure reçoit l'assentiment du public en tant que projet urbain avec quelques interrogations sur l'accompagnement du développement des équipements scolaires et l'évolution du trafic en centre-ville sans que cela génère d'opposition.

Les observations demandent :

- la prise en compte du nouveau PPRi, pour le calage du niveau des premiers planchers et des accès aux sous-sols, sachant que les dernières modélisations effectuées par le CEREG sous pilotage de la CASA prévoient pour la crue trentennale/cinquantennale du Loup des hauteurs d'eau de 1 mètre au pied des bâtiments du quartier des Ferrayonnes, information à croiser avec l'indication par la commune que la zone du projet de plan masse se situe en zone bleue d'aléa inondation, en référence à la carte d'aléa établie par DDTM.
- De sursoir au projet de la commune d'urbaniser compte tenu de la proximité du captage d'eau potable des Ferrayonnes et de l'absence de servitudes publiques d'exploitation.

6.2.4 Quartier des Maurettes

Le renouvellement urbain sur le quartier des Maurettes a permis la réalisation d'une quinzaine de résidences de logement avec des servitudes de mixité sociale et la requalification de la façade commerciale le long de l'ancienne RN 7. Si le public reconnaît la réussite de ce renouvellement urbain, il fait le constat parallèlement d'une dégradation des conditions de circulation avec la montée des nuisances correspondantes, bruit, pollution, qui viennent ternir le bon résultat de cette opération, et fait craindre pour la suite. La commune met en avant la pacification du trafic sur le bas de l'avenue du Docteur Julien Lefebvre, la suppression d'activités industrielles générant du trafic poids lourds, et prend l'engagement de la réalisation de deux giratoires aux débouchés de l'avenue des

Maurettes et de l'avenue des Cavaliers, sous deux ans.

6.2.5 Marina Baie

Les observations ne remettent pas en cause le bien-fondé d'un débouché de l'avenue Jacques Yves Cousteau permettant de rejoindre le boulevard Georges Pompidou par l'avenue Jean Marchand et le boulevard Brigitte Bardot. L'installation d'une signalisation dynamique informant de la disponibilité des places (et plus de l'indisponibilité) au parking de la Figuière éviterait les circulations parasites des véhicules en recherche de stationnement.

6.2.6 Organisation et déroulement de l'enquête

Les observations ne font pas valablement ressortir d'anomalie de nature à remettre en cause l'organisation et le déroulement de l'enquête.

7 SYNTHÈSE

7.1 Bilan comptable des observations

88 Observations ont été reçues du public au cours de l'enquête :

- 1 portée au registre d'enquête,
- 4 reçues par courrier,
- 72 reçues par courrier électronique,
- 11 contributions verbales recueillies lors des permanences,

83 observations émanent de particuliers qui à quelques exceptions résident à Villeneuve Loubet, et **5** émanent de deux associations :

- L'ASA des Bouches du Loup, qui a remis quatre notes d'observations par l'intermédiaire de sa présidente, d'un cabinet d'avocat, d'un expert généraliste et d'un docteur en droit public,
- L'ADEV avec remise d'une note signée par le secrétaire de l'association

7.2 Synthèse des avis des PPA

La notification aux PPA du dossier de modification N° du PLU de Villeneuve Loubet a été effectuée par la commune Maître d'Ouvrage le 21 novembre 2024.

Sept courriers sont parvenus en retour. Les réponses reçues durant le déroulement de l'enquête ont été jointes au dossier d'enquête le jour de leur enregistrement.

La Mairie de Roquefort Les Bains : Emet un avis favorable.

La Région Provence Alpes Côte d'Azur : Informe de la saisine de la Délégation Connaissance Planification, Transversalité,

La Chambre d'agriculture : Indique qu'elle n'a pas d'observation à formuler,

Le Département des Alpes Maritimes, Sous-direction de l'organisation opérationnelle Groupement Fonctionnel Prévision fait des recommandations :

- Prendre en compte dans le règlement du PLU la desserte de toutes les constructions par des voiries publiques ou privées aptes à recevoir la circulation des engins de lutte contre l'incendie,
- Prévoir pour toutes les construction la défense extérieure contre l'incendie en fonction de leur destination et de leur importance, conformément aux arrêtés préfectoraux et au règlement départemental pour la défense incendie ;
- Etudier un schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie, afin de dresser un état de la DECI, d'analyser les différents risques, de prendre en compte le développement projeté de l'urbanisation, de prioriser et de planifier les besoins en eau incendie sur la commune.
- Prendre en compte les différents plans de prévention des risques impactant la commune. Réaliser si nécessaire des Déclaration d'utilité publique (DUP) pour réaliser les travaux prescrits (aménagement de voirie et des points d'eau incendie) au titre du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt en vigueur sur la commune.
- **La CASA** : Emet un avis favorable sur le projet de modification N°6 du PLU avec à l'appui une note technique dans laquelle elle formule ses observations et recommandations :
 - Sur le volet Habitat Logement
 - Adaptation des servitudes de mixité sociale aux différentes catégories de logement et à leur financement,
 - Inclusion de la charte Qualité Habitat Durable,
 - Sur le volet Assainissement :
 - Règlement d'assainissement collectif intercommunal à joindre,
 - Réception d'ouvrages avant transfert de gestion,
 - Equipements spécifiques sur les zones soumises au risque inondation,
 - Sur le volet Mobilité : Rappel des mesures relatives au stationnement,
 - Sur le volet GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations) :
 - **Pôle Marina 7** : Il est rappelé que le pôle Marina 7 est implanté en rive gauche du vallon du Pied des Dignes. La CASA qui a fait procéder à une modélisation par le bureau d'étude CEREG, alerte sur une zone exposée au risque inondation plus importante que celle actuellement inscrite au PPRi2000 et recommande sans attendre le nouveau PPRi de prévoir **une revanche sécuritaire pour le calage des premiers planchers aménagés et les accès aux sous-sols**, tout en maintenant le recul de 8m actuellement prescrit par rapport aux berges du vallon,
 - **Embouchure du Loup** : La CASA recommande une analyse du risque de projection marine et de franchissement de paquets de mer, afin de définir

les protections si besoins, de s'assurer vis-à-vis du risque inondation, que le calage des premiers niveaux et des accès en sous-sol sont corrects en fonction des dernières études du PPRi en cours de révision,

- **Les Ferrayonnes** : La CASA qui a fait procéder à une nouvelle modélisation de l'expansion de crue par le bureau d'étude CEREG alerte sur l'inondabilité du quartier des Ferrayonnes avec un **niveau de crue pouvant dépasser un mètre au droit des bâtiments**. Elle recommande dans l'attente du nouveau PPRi à minima d'augmenter la revanche sécuritaire pour le calage des premiers planchers et les accès en sous-sol, en tenant compte du ruissellement venant de la voirie au-dessus,
- **Emplacements réservés** : Les trois emplacements réservés E23, E11 et E18, destinés à des ouvrages de gestion des inondations, ne correspondent à des zones d'intérêt pour la gestion des inondations identifiées par la CASA dont c'est normalement la compétence.

- **Le Département des Alpes Maritimes**, Direction Générale Adjointe : Fait part de son avis favorable sur le projet de modification du PLU, et demande le passage au règlement du PLU et pour la zone UZe, de la hauteur des clôtures pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics à 2,50 m, afin de masquer les lieux de rassemblement des élèves et d'améliorer la sécurité de ces établissements.
- **La CCI Nice Côte d'Azur** : Emet un avis favorable sur le projet de modification du PLU. Elle prend note des évolutions réglementaires permettant d'assurer un équilibre entre les constructions le cadre de vie, et le développement des zones urbanisées, indique qu'elle portera une attention particulière sur les relocalisations d'entreprises induites, et salue les dispositions prises permettant de répondre au déficit structurel de l'offre de logements pour les actifs.

Avis de la MRAE

L'avis conforme de la MRAE daté du 4 octobre 2024 reprend la liste des évolutions des pièces réglementaires et des pièces annexes du projet de modification du PLU. Après avoir considéré, concernant le secteur des Bouches du Loup, que le dossier, via la pré-étude écologique réalisée en 2023 qui :

- Présente et évalue les sensibilités écologiques de la zone d'emprise futur du projet d'aménagement
- Préconise quatre « mesures d'intégration écologique pour limiter les impacts potentiels du projet d'aménagement
 - Prendre en compte la présence de vieux platanes,
 - Adapter la période des travaux,
 - Gérer et limiter les éclairages,
 - Favoriser la plantation d'espèces indigènes,
- Conclut que « les atteintes du projet sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000, situé à proximité immédiate FR9301571 – Rivière et Gorges du Loup, atteignent tout au plus un niveau négligeable », Et considérant que la modification n°6 du plan local d'urbanisme de la commune de Ville-neuve-Loubet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine,

La MRAE rend un avis conforme indiquant que « Le projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-Loubet (06) ne nécessite pas d'évaluation environnementale. »

7.3 Synthèse des observations du public : Elaboration du PV

57 observations concernent le secteur plan masse des Bouches du Loup.

Elles sont à 64 % défavorables au projet de modification du PLU sur ce secteur.

Les thématiques abordées sont :

L'espace naturel constitué par l'estuaire du Loup : La majorité des observations contre le projet considèrent que le projet va détériorer la qualité des lieux en bordure du Loup, voire qu'il n'est pas compatible avec la qualité environnementale des Bouches du Loup, et les zones Natura 2000 proches. Il est fait référence, ASA, mais également particuliers, à la situation de la plage du Grand Large en zone Natura 2000, au Loup lui-même classé de son embouchure à sa source en zone Natura 2000, et au parc départemental des Rives du Loup à proximité du projet. L'ASA rappelle que le SRADDET PACA, LD2-Obj 47B (p. 122) demande de « maintenir une bande tampon de 300 mètres autour des sites Natura 2000.

Le projet de modification du PLU ne respecte selon elle :

- Ni les directives territoriales départementales des Alpes Maritimes (DTA 06) p11 et 12 : « nécessité de protéger les grands paysages cadre dans la bande côtière, valoriser la façade littorale, requalifier les espaces situés en front de mer, en libérant des espaces au sol.
- Ni l'objectif 17 du STRADDET p13 : « l'objectif 17 « préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants » (p. 13),
 - Ni Le PGRI qui demande de « réserver des espaces de mobilités des cours d'eau » (P15)
 - Ni Le PADD qui recommande de « renaturer les espaces à l'embouchure, valoriser sur le territoire le profil environnemental et patrimonial communal (p. 16), reconquérir le bord de mer. »

Au-delà des observations contre le projet estiment que le projet va faire disparaître une zone des plus agréables à laquelle ils sont souvent habitués.

L'accès à niveau au front de mer : Les observations pour et quelquefois contre le projet, voient très positif la création d'un cheminement piétonnier à niveau praticable par les personnes à mobilité réduite, les poussettes, enfants en bas âge.

Les risques liés aux inondations et à la submersion marine : La majorité des observations contre le projet mentionne les risques inondation et de submersion marine, estimant que ces risques sont avérés et auront tendance à s'amplifier avec le dérèglement climatique. La concomitance des événements inondation et submersion marine étant également indiquée comme à prendre en compte pour le risque inondation.

Il est généralement fait observer que le PPRi 2000 est obsolète et que le PPRi étant cours de révision il convient de sursoir au projet dans l'attente qu'il soit rendu public. L'ADEV fait mention selon ses informations de nouvelles zones rouges de risque inondation, notamment les Bouches du Loup.

Concernant la submersion marine des observations, en faisant référence à la carte de submersion marine, placent la zone du projet en zone à risque fort et concluent à

l'inconstructibilité du projet,

Des observations considèrent que le projet ne respecte pas les directives du GIEC qui recommande de ne plus construire en première ligne du littoral et Il est rappelé que la commune n'est pas signataire du décret de la Loi Climat du 22 août 2021 qui vise à renforcer la résilience des territoires face au changement climatique.

L'ASA attire l'attention sur les coûts potentiels à terme de la protection contre la submersion marine et citant le CEREMA. «les ouvrages de protection nécessitent un entretien et des investissements réguliers – voire de plus en plus fréquent au regard du contexte actuel de changement climatique – pour maintenir leur efficacité ».

Sur ces deux points : Inondation et submersion marine les observations pointent le risque humain et la responsabilité des décideurs.

La hauteur et la volumétrie du projet : Sans exception les observations contre le projet et ADEV compris, ni ne comprennent ni n'acceptent le gabarit R+3 sur le secteur Plan masse des Bouches du Loup. Celui-ci est perçu par certaines, comme un premier pas vers l'extension de ce gabarit à l'ensemble de la zone UEm.

La référence au niveau R+3 du bâtiment existant est également jugée impropre. Les observations mettent en avant l'absence de bâtiment de cette hauteur côté mer sur le Boulevard des Italiens. Dans sa note le cabinet d'avocat qualifie le rapport de présentation sur ce point de mensonger. Le projet est perçu par sa hauteur et sa volumétrie comme déraisonnable, disproportionné par rapport au bâti existant.

Quelques observations voient le projet comme adapté et valorisant pour le quartier et sont sans objection sur la hauteur des bâtiments.

Un architecte résidant à Marina Baie ainsi, qu'un particulier, apprécie l'architecture du bâtiment associé au projet plan masse qu'ils trouve en cohérence avec l'architecture de Marina Baie des Anges inscrite au patrimoine du XXème.

Les circulations, le trafic : Les observations pointent principalement l'augmentation de trafic induite par le projet, secondairement pour le projet les difficultés de circulation et les nuisances. Une observation est faite sur le respect des circulations cycles et piétons passant devant le projet.

Nota : Une observation (ASA) indique que les recommandations du STRADET demandant de favoriser la densification urbaine à proximité des axes de transport en commun n'est pas suivie, puisque seule la ligne 622 est présente avec une faible desserte et une fréquence réduite à un passage par heure et pas de circulation les dimanches et jours fériés,

Le stationnement : Les observations faites sur cet item font la demande que le projet intègre un nombre suffisant de places de stationnement pour les résidents et leurs invités.

Des observations attirent l'attention sur la prise en compte du risque inondation lié aux parkings en sous-sol.

L'aménagement du jardin inclus au projet : Le parc et les espaces verts prévus au projet sont perçus positivement. Certaines font cependant observer que sur la surface de 1300 m² celle en parc ne représente qu'une partie, l'une d'elle précise 450 m², le reste étant constitués d'espaces verts dont une part sur dalle.

L'amélioration de l'existant : Les observations favorables au projet pointent l'amélioration que permettrait sa réalisation avec la suppression des bâtiments en l'état de semi abandon, la suppression d'une zone de friche propice à l'émergence d'une insécurité

Les projets alternatifs : Parmi les observations opposées au projet certaines proposent des projets alternatifs :

- La transformation des lieux en espace naturel public,
- La relocalisation du club nautique de le Figuière sur ce secteur plan masse avec un échange des droits à construire.
- Des projets mixtes, par cet centre de loisir, parc et salle polyvalente, parc et centre nautique. Le souhait est également exprimé d'une consultation de la population, d'un « appel à suggestions ».

La cohérence du dossier et un volet juridique : Maître BI agissant pour le compte de l'ASA relève ce qu'il présente être, des incohérences :

- Entre PLU et PADD et DTA 06 sur les risques naturels, les espaces en front de mer, les transparences visuelles,
- Entre Les objectifs énoncés au rapport de présentation et la consistance du projet plan masse des Bouches du Loup, ainsi que le règlement modifié :
- Entre les principes annoncés au PLU et les modifications du règlement : Sur l'évolution gabaritaire du secteur plan masse du Loup, et sur l'atteinte à l'environnement naturel du site.

Il rappelle la jurisprudence : « les omissions ou les insuffisances du rapport de présentation peuvent conduire à l'annulation de la délibération approuvant le PLU ou sa révision (CE, 25 mars 1996, Assoc. des propriétaires et résidents pour la sauvegarde du Monbleau, Req. n° 148521 ; CE 17 mai 2004, Cne de Sainte-Léocadie, Req. n° 238359). »

- **6 observations concernent l'emplacement réservé ER 33 pour la réalisation d'un parking public.**

Les six observations émanent du propriétaire de la parcelle impactée et de riverains qui émettent un avis défavorable et demandent à ce que le projet 'aménagement du parking soit reconsidéré.

Les arguments développés sont :

- Que le nouvel acquéreur qui a récemment déposé un permis de construire va par la réalisation de son projet réhabiliter la parcelle et mettre fin à la situation actuelle d'abandon et de ruine du bâti existant,
- Que les propriétaires du lotissement traversé par le chemin du Garoumiou disposent chacun de plusieurs places de parking chez soi, donc que le parking n'a pas d'utilité pour le quartier,
- Qu'un tel parking amènerait des nuisances, bruit, pollution, voire de l'insécurité,

- **9 Observations concernent le secteur de plan masse Chemin du passage de Bonne Heure au centre village**

Les thématiques abordées sont les suivantes :

La continuité urbaine : L'objectif de continuité urbaine est relevé et ne fait pas d'opposition ou est apprécié.

La circulation et le trafic : Une observation s'inquiète de l'augmentation du trafic induit et du trafic sur la rd 2085 saturée aux heures de pointe ;

Les équipements scolaires : Une observation met en relation le projet avec une saturation des écoles maternelles et primaires

Le périmètre rapproché du captage des Ferrayonnes : L'ADEV signale la proximité du captage des Ferrayonnes proche du chemin du pas de Bonne heure, pour lequel le périmètre rapproché est en cours de définition, et demande de sursoir à la décision d'urbaniser le secteur.

Le risque inondation : Les observations de particuliers et également de l'ADEV signalent que le secteur des Ferrayonnes est situé en zone inondable avec la nécessité de vigilance. L'ADEV demande à sursoir à la décision d'urbaniser le secteur également sur ce point.

Sur ces observations, 4 sont explicitement favorables au projet, 3 défavorables au projet de modification du PLU sur le secteur de plan masse du chemin du passage de bonne heure.

- 13 Observations concernent le quartier des Maurettes

Les thématiques abordées sont :

Le développement urbain : Les observations font apparaître un consensus sur la nécessité et la qualité du renouvellement urbain entrepris, mais avec une dégradation de la qualité de vie au fil des réalisations, compte tenu des difficultés de circulation et de l'insuffisance des parkings et les nuisances induites bruit et pollution :

- « Le calme et la sérénité se perdent au profit de la surpopulation, les embouteillages »,
- « Cauchemar chaque jour avec la circulation »
- Approuver le PLU modifié va « encore augmenter la circulation avec les gros bouchons, nuisances pollution et bruit devenus insupportables »

Une habitante pense qu'il faut s'interroger sur l'objectif d'attractivité de la commune, et estime qu'une restriction des locations saisonnières libérerait des logements à l'habitation.

Autres constats : 14 grandes résidences en 12 ans avec un fort impact démographique, et sans création de nouvelles infrastructures et une circulation saturée et la nécessité de repenser et ralentir la construction, ainsi que de créer des infrastructures adaptées, une autre observation conclut sur une logeabilité de la région qui est atteinte.

L'augmentation de la hauteur des bâtiments est également critiquée et le terme de « bétonisation » régulièrement utilisé.

Sur ces observations, 2 sont explicitement favorables au projet, 11 défavorables au projet de modification du PLU.

- 4 Observations concernent l'emplacement réservé E20 sur Marina Baie

Les observations ne font pas apparaître d'opposition. L'une d'elle pointe cependant des difficultés de circulation qui se trouveront accrues du fait de la nouvelle liaison, dont une part pourrait être évitée en signalant l'occupation en temps réel du parking de la Figuière, et du parking de la plage.

- **Autres points abordés :**

L'information du public et l'accès aux permanences : L'ASA regrette que l'affichage au droit du secteur des Bouches du Loup n'ait pas été renforcé. Elle indique que des personnes qui se sont rendues aux permanences sans pouvoir être reçues.

L'information et la communication en amont de l'enquête : L'ASA regrette que la commune n'est pas donné suite à sa demande de réunion publique de présentation du projet immobilier sur le secteur de plan masse des Bouches du Loup. Des particuliers, l'ADEV regrettent la période de consultation du public avec les fêtes de fin d'année.

7.4 Examen du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

Le Maître d'Ouvrage a fait parvenir au commissaire enquêteur un mémoire en réponse aux observations du public comme suit :

- **Concernant les observations relatives au secteur de plan masse des Bouches du Loup :**

La commune rappelle que le projet vise à requalifier un secteur urbanisé qui correspond, dans son état actuel, à une friche urbaine, et qu'il permet une renaturation des berges par la réalisation d'un parc public paysager, de 1300 m² ouvert sur l'embouchure du Loup, ainsi qu'un accès direct à la plage utilisable par les poussettes, PMR,

Elle indique que le projet :

- Met en œuvre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette la Loi du 22 août 2021, dite Loi Climat et Résilience, visant à limiter l'étalement urbain de surface au profit de la hauteur,
- Permet également la réalisation de la trame verte en prolongement du Parc Départemental, et la trame bleue pour la promenade Baie des Anges.
- Est conforme au PADD cf rapport de présentation 11 à 18 et que conformément à la DTA 06 il va permettre une meilleure prise en compte des risques naturels, un meilleur contrôle de l'urbanisation, la délimitation d'espaces paysagers, tout en requalifiant l'espace existant.
- Certes à proximité des zones Natura 2000 n'aura pas d'impact défavorable, sur les protections, voire qu'elles seront renforcées du fait de la renaturation des berges,

La commune rappelle que la MRAE chargée de la protection de l'Environnement, rappelez-le, et experte dans son domaine de compétence dispense ce projet d'étude environnementale, faute d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

Elle considère que 57 observations ayant été dénombrées sur ce secteur, dont 23 favorables, (sur 800 électeurs inscrits pour le seul périmètre du quartier des Bouches-du-Loup), cela ne représente que 34 avis défavorables, soit 4,25 %.

Sans en faire un extrait exhaustif, elle indique que le projet satisfait de-même à l'ensemble des normes supra communales.

Elle indique le foncier du projet n'est pas concerné par le risque inondation, la révision du PPRi maintenant le terrain hors du périmètre à risques.

Concernant l'aléa submersion marine, la commune note que le terrain se situe entre 2,25 m et 4,90 NGF pour des côtes de submersion potentielle à horizon 2100 de 1.82m NGF à 1.91 m NGF et précise que ces aspects seront examinés dans le cadre du permis de construire.

Concernant la hauteur R+3, au lieu d'un R+2, soit un niveau supplémentaire, seulement partiel, elle note des confusions dans les remarques entre les cotes NGF projet et la hauteur maximale du bâtiment, et rappelle qu'un bâtiment R+3 correspond à une hauteur de 9m à l'égout, et que la hauteur côté boulevard des Italiens est alignée sur les constructions déjà présentes : en face côté Bouches du Loup, et, du même côté avec l'immeuble Acquamarina, «ce qui n'est pas disproportionné ou incohérent».

Sur les contre-propositions d'aménagement du secteur de plan masse des Bouches du Loup faites par el public, la commune fait part de son avis comme suit :

« Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du PLU, la population est appelée à émettre des observations sur le projet mis à l'étude.

Parmi les observations recensées des propositions sur des projets alternatifs ont été formulées, sans aucune analyse, ou étude qui permettrait de retenir leur pertinence.

Ces propositions sont purement virtuelles et ne tiennent pas compte des réalités pratiques et administratives :

- Coût du foncier + installations représentant plusieurs millions d'Euros sur le budget de la Commune, avec un déséquilibre financier qui ne manquerait pas d'être relevé par la Cour des Comptes qui s'attache à vérifier la proportion des dépenses aux capacités financières de la collectivité
- Coût financier des activités suspendues pendant le délai de réalisation des travaux, et propositions alternatives pendant ce laps de temps vers d'autres sites
- Difficultés d'accès pour les installations délocalisées qui se trouvent actuellement à proximité de parkings publics, insuffisants dans le secteur des Bouches-du-Loup

Enfin, les études de faisabilités préalables, leur délai et leur coût pourraient encore aggraver le budget global à la mise en œuvre d'un projet alternatif.

Par conséquent, si ces contre-propositions peuvent paraître évidentes et faciles à mettre en œuvre sur le papier, elles restent néanmoins extérieures et éloignées de la réalité administrative et financière.

Par ailleurs, ces contre-propositions n'ont d'autre intérêt pour ceux qui les ont formulées, que de justifier leur rejet du projet, qui est fondé sur des études préalables, porté dans la modification du PLU.

Pour rappel, l'objectif de l'enquête publique est de consulter la population sur le projet intrinsèque de modification du PLU, et non de consulter la population sur des propositions extrinsèques à l'objet de la modification, qui font l'objet d'autres procédures. »

- **Concernant l'Emplacement réservé E33 pour la réalisation d'un parking public, chemin du Garoumiou :**

La commune indique que l'espace réservé E33 compte tenu de l'acquisition récemment faite et de la volonté de de l'acquéreur de réhabiliter l'habitation et le terrain à l'abandon, sera supprimé dans le dossier d'approbation présenté.

- **Concernant le Secteur du Plan masse des Ferrayonnes :**

Circulation - Trafic : La commune indique que la création d'une continuité urbaine avec des commerces de proximité qui vise à favoriser le commerce de proximité, et ne générera pas une densification du trafic rd 2085, qui est surtout un axe de transit. La création d'un parking est programmée dès cette année à quelques pas du site concerné par ce projet (avenue des Ferrayonnes).

Equipements scolaires : La commune rappelle que « Les études menées sur l'évolution de la réglementation d'urbanisme s'attachent à prendre en compte tous les besoins, et notamment en termes d'équipements publics ».

Périmètre rapproché du captage des Ferrayonnes : La commune indique que la protection des périmètres de captage en eau potable est déjà identifiée et inscrite au PLU : zone Nw, dont le terrain est propriété de la Commune et qui n'autorise que les installations et aménagements liés à l'exploitation des captages en eau potable. Elle indique par ailleurs que le secteur à plan masse n'est pas susceptible d'affecter ce périmètre, et précise « ce qui a également été contrôlé par l'examen cas par cas auquel la MRAe qui a répondu par un avis conforme dispensant d'étude environnementale au motif que ce projet global de modification du PLU n'était pas susceptible d'avoir un impact sur l'environnement ou la santé humaine ».

Risque inondation

La commune indique que le secteur des Ferrayonnes se situe en zone bleue au PPRI actuel, comme pour le PPRI futur et que « Le futur PPRI a permis de travailler sur le projet avec le service compétent de la DDTM, et c'est ce qui est retranscrit dans le rapport de présentation (p80 et 81) avec les cotes et tracés « PPRI ACTUEL » et « PPRI FUTUR » .

-
- **Concernant le quartier des Maurettes**

La commune indique : « La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) des Maurettes vise à corriger une incohérence avec les objectifs de pacification des circulations sur l'avenue du Docteur Julien Lefebvre pour respecter la vocation résidentielle de ce secteur de requalification urbaine au sein duquel l'aménagement de trottoirs confortables, de la piste cyclable ont favorisé la mise en sécurité des riverains. Or, ainsi qu'on le constate en page 25 du rapport de présentation, la sécurisation des riverains est compromise dans le découpage actuel des usages des terrains, avec la présence d'activités au sein même du secteur résidentiel qui génère du trafic de poids lourds qui n'hésitent pas à occuper les espaces piétons et vélo.

Par ailleurs, ainsi qu'il est exposé dans le rapport, ce sera également une mise en cohérence avec la vocation résidentielle de ce secteur d'habitat, par la déminéralisation de ces parcelles, et leur re-végétalisation, ou encore la réalisation d'un équipement public destiné à la création d'un espace multi-activité qui pourra offrir une offre d'activités aux résidents, sans qu'ils aient besoin de prendre leur véhicule pour rejoindre le quartier des Plans ou le boulevard Nationale 7.

Enfin, il est regrettable que la création d'un parc public de 1 200 m² environ n'ait pas été souligné, alors que l'emplacement réservé projeté et identifié E35, est motivé par la nécessité de conforter la vocation résidentielle du quartier, pour conserver un cadre de vie équilibré entre développement urbain, et préservation d'un environnement qualitatif.

Il s'ajoutera au Jardin des Maurettes (2 500 m² en pleine terre) récemment créé pour le quartier près le l'école éponyme. »

Augmentation des hauteurs pour l'Hôtellerie d'Affaire :

« Le secteur concerné est classé UZs au PLU destiné aux activités économiques, installé le long de la Route Départementale 6007, et qui s'est développé depuis les années 60-70 de manière anarchique, sans véritablement de réflexion d'aménagement des parcelles et entièrement minéralisé. Ce secteur fait l'objet d'une requalification urbaine, notamment en apportant de la renaturation sur les projets qui viennent remplacer les anciens entrepôts. Un projet d'hôtellerie d'affaires doit venir remplacer une construction obsolète ayant accueilli des squats, déjà démolie, sur un terrain fortement dégradé qu'il vient requalifier.

Circulation :

La circulation sur cet voirie départementale est un trafic de transit pour l'essentiel. Le Département a fait réaliser des études de trafic qui démontrent que la création programmée, d'ici 2 ans, de giratoires aux carrefours des avenues des Maurettes, des Cavaliers et du Docteur Julien Lefèbvre permettra d'améliorer la circulation au regard de l'augmentation des flux de transit et du développement économique et résidentiel du quartier. »

- Concernant l'emplacement Réservé E20 – Marina Bay

« L'emplacement réservé identifié E 20 au PLU n'est pas l'objet de la présente procédure de modification. En revanche au droit de la résidence Marina Bay, l'emplacement réservé identifié V 25, permet de désenclaver l'avenue Jacques-Yves Cousteau (actuellement sans issue) en direction d'Antibes, pour limiter PJ L0088/2025 5 / 6 l'engorgement vers Nice et le boulevard des Italiens, restant actuellement les seuls itinéraires pour les automobilistes sortant de Marina ou du parking de la Figlière qui souhaitent se rendre sur Antibes. Avec cette création viaire, ils pourront emprunter le boulevard Jean Marchand et le boulevard Brigitte Bardot pour rejoindre le boulevard Georges Pompidou. »

- Concernant les remarques de l'ASA sur l'information du public

« En application des dispositions du Code de l'Environnement (L 123-7, R 123-14) l'avis d'enquête publique a régulièrement été affiché sur tous les sites concernés par l'objet de la modification, et attesté, d'une part par les constats d'affichage de la Police Municipale, ainsi que par un certificat signé de Monsieur le Maire. En parallèle, deux publications ont été faite dans deux journaux Départementaux, et largement repris par les lignes de Nice

Matin qui a publié deux articles sur la procédure. L'annonce de l'enquête publique a également été mise en ligne sur le site internet de la Commune.

Enfin, les Conseils Municipaux, dont le dernier en date du 16 octobre 2024, ont abordé cette procédure. Quant à la nécessité d'une réunion publique, l'enquête publique est l'outil règlementaire prévu pour la participation du public.

En outre, l'ASA a été parfaitement informée de la procédure de modification n° 6 du PLU, et ce, dès le mois de mars 2024, donc bien en amont de la population, car M. le Maire a eu l'occasion de participer à leur assemblée générale au cours de laquelle il a exposé le projet de secteur à plan masse avec des visuels à l'appui. Sur la période de l'enquête, il a été tenu compte de cette période en prolongeant volontairement la période du déroulement de l'enquête de 31 jours à 38 jours consécutifs. PJ L0088/2025 6 / 6 Contester la période retenue sous prétexte des fêtes n'a guère de sens au regard de la durée de l'enquête ; pas plus qu'il ne le serait de la contester sous prétexte que les gens sont au travail hors période des fêtes. »

Rédigé en notre domicile de Nice,

Bruno COMBIER,
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Combiér', is written above a horizontal line.