# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune d'Antibes

Pièce du PLU

**1A**

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLU approuvé par DCM le 13 mai 2011

## PLU révisé approuvé par DCM le 29 mars 2019

### PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU

Mise en compatibilité n°1 : 1er octobre 2021

Modification de droit commun n°1 : 15 mars 2022

Modification simplifiée n°1 : 17 février 2023

ANTIBES Juan-les-Pins

# RAPPORT DE PRÉSENTATION



Commune d'ANTIBES - JUAN-LES-PINS

*Approbation du PLU*

29 mars 2019

# TOME 1 - Diagnostic et État Initial de l'Environnement


PRÉAMBULE ..... 10

PARTIE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES ..... 14

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ..... 15

**1 - Positionnement communal ..... 16**
- 1.1 - Contexte communal ..... 16
- 1.2 - Contexte intercommunal ..... 18

**2 - Contexte socio-économique ..... 20**
- 1.1 - Principales caractéristiques de la population communale ..... 20
- 1.2 - Particularités et tendances de la population active ..... 24
- 1.3 - Structure et évolution du parc de logement ..... 26
- 1.4 - Activités économiques et sociales ..... 40
- 1.5 - Flux et mobilité ..... 53
- 1.6 - Équipements de superstructure ..... 71
- 1.7 - Bilan socio-économique ..... 84

CHAPITRE 2 - ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES ..... 85

**1 - Rappel de la compatibilité et de la prise en compte du PLU ..... 86**
- 1.1 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CASA ..... 87
- 1.2 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ..... 91
- 1.3 - Plan de Gestion des Risques inondations du bassin Rhône-Méditerranée ..... 92
- 1.4 - Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CASA ..... 93
- 1.5 - Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASA ..... 95

**2 - Plans et programmes à prendre en compte ..... 98**
- 1.1 - Plan Climat-Air-Énergie Territorial ..... 98
- 1.2 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ..... 100

**3 - Autres documents, plans et programmes qui définissent le contexte communal ..... 103**
- 1.1 - Contrat de baie ..... 103
- 1.2 - Charte pour l'Environnement et le Développement Durable de la CASA ..... 104
- 1.3 - Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (ENS) des Alpes-Maritimes ..... 105
- 1.4 - Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie des Alpes-Maritimes (PDPFI) ..... 106
- 1.5 - Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes ..... 107
- 1.6 - Stratégie agricole de la CASA ..... 108
- 1.7 - Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) ..... 110
- 1.8 - Périmètres d'Indication Géographique Protégée (IGP) ..... 111
- 1.9 - Plan Départemental d'Élimination des Déchets et Assimilés des Alpes-Maritimes (PDEDMA 06) ..... 114
- 1.10 - Schéma Départemental d'Équipement Commercial des Alpes-Maritimes (SDEC) ..... 115
- 1.11 - Schéma Directeur Département d'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes ..... 116
- 1.12 - Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ..... 118

**PARTIE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ..... 120**

CHAPITRE 1 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 121

**1 - Occupation générale des sols ..... 122**
1.1 - Grands types d'occupation des sols ..... 122
1.2 - Grandes tendances d'évolution de l'occupation des sols ..... 123

**2 - Composantes physiques du territoire ..... 124**
1.1 - Organisation topographique ..... 124
1.2 - Structure géologique ..... 125
1.3 - Hydrogéologie ..... 126
1.4 - Pédologie ..... 128
1.5 - Conditions climatiques ..... 129
1.6 - Hydrologie ..... 130
1.7 - Milieu littoral et marin ..... 131

**3 - Composantes biologiques du territoire ..... 133**
1.1 - Grands ensembles naturels et principales espèces animales et végétales ..... 133
1.2 - Principales espèces animales et végétales dans la zone urbaine ..... 150
1.3 - Principaux continuums écologiques ..... 153

**4 - Ressources naturelles du territoire ..... 154**
1.1 - Ressources en eau ..... 154
1.2 - Ressources minérales ..... 157
1.3 - Ressources en énergie ..... 158
1.4 - Ressources forestières ..... 160
1.5 - Ressources agricoles ..... 161
1.6 - Ressources piscicole et cynégétique ..... 162

**5 - Risques et nuisances sur le territoire ..... 163**
1.1 - Risques ..... 163
1.2 - Érosion du littoral ..... 170
1.3 - Qualité de l'air et pollution atmosphérique ..... 173
1.4 - Ambiance sonore ..... 180
1.5 - Pollution des sols ..... 182
1.6 - Pollution lumineuse ..... 183
1.7 - Pollution des eaux ..... 184

**6 - Composantes patrimoniales ..... 186**
1.1 - Sites classés et inscrits ..... 186
1.2 - Sites archéologiques ..... 188
1.3 - Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP) ..... 189
1.4 - Monuments historiques ..... 191

**7 - Composantes environnementales transversales pour le territoire ..... 197**
1.1 - Biodiversité ..... 197
1.2 - Consommation énergétique ..... 215
1.3 - Émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre ..... 219
1.4 - Production de déchets ..... 220
1.5 - Assainissement ..... 222
1.6 - Réseaux de télécommunications et numériques ..... 225

**8 - Enjeux environnementaux territorialisés ..... 226**
1.1 - Grandes unités éco-géographiques ..... 226
1.2 - Caractéristiques des unités ..... 227

**9 - Enjeux paysagers et urbains ..... 229**
1.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité ..... 229
1.2 - Étude sur les entrées de ville ..... 300

CHAPITRE 2 - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUES, DÉMOGRAPHIQUES ET GÉOGRAPHIQUES ..... 304

**1 - Évolutions socio-économiques probables ..... 305**
1.1 - Perspectives d'évolution du développement économique ..... 305
1.2 - Perspectives d'évolution de la population communale et des logements ..... 306

**2 - Évolutions probables de l'urbanisation ..... 309**
1.1 - Évolution de l'occupation du sol ..... 309
1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur ..... 312

**3 - Évolutions probables des composantes environnementales ... 315**
1.1 - Évolution probable de l'environnement physique du territoire ..... 315
1.2 - Évolution probable de l'environnement biologique du territoire ..... 316
1.3 - Évolution probable des ressources naturelles du territoire ..... 317
1.4 - Évolution probable des risques et des nuisances sur le territoire ..... 318

**4 - Zones susceptibles d'être touchées de manière notable ..... 319**
1.1 - Secteur des Trois Moulins ..... 321
1.2 - Secteur des Terriers ..... 326
1.3 - Secteur de Marenda-Lacan ..... 329
1.4 - Secteur Jules Grec - Anthéa ..... 330
1.5 - Secteur Gare - Pétroliers ..... 331
1.6 - Secteur des Quatre Chemins ..... 333
1.7 - Secteur de la vallée de la Brague concernée par d'importants emplacements réservés ..... 334

**5 - Synthèse : enjeux à retenir pour le PLU ..... 338**
1.1 - Enjeux environnementaux ..... 338
1.2 - Enjeux patrimoniaux ..... 341
1.3 - Enjeux paysagers et urbains ..... 343

CHAPITRE 3 - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET BESOINS .. 344

**1 - Besoins communaux ..... 345**
1.1 - Développement économique ..... 345
1.2 - Surfaces et développement agricoles ..... 346
1.3 - Développement forestier ..... 346
1.4 - Aménagement de l'espace ..... 347
1.5 - Environnement ..... 348
1.6 - Équilibre social de l'habitat ..... 349
1.7 - Transports ..... 350
1.8 - Équipements et services ..... 351

# TOME 2 - INCIDENCES, MESURES & JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS


**PARTIE 3 - INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET COMPENSATION ENVISAGÉES ..... 353**

CHAPITRE 1 - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DÉFINITIONS ..... 354

CHAPITRE 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES ..... 357

**1 - Incidences du PADD ..... 359**
- 1.1 - Incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable ..... 359
- 1.2 - Incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées ..... 364
- 1.3 - Synthèse des orientations du PADD ..... 374

**2 - Incidences et mesures du zonage et du règlement ..... 378**
- 1.1 - Incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées ... 378
- 1.2 - Incidences sur la biodiversité, les milieux naturels et les mesures envisagées ..... 381
- 1.3 - Incidences sur les risques naturels et technologiques et les mesures envisagées ..... 385
- 1.4 - Incidences sur les ressources et les mesures envisagées ..... 388
- 1.5 - Incidences sur la qualité de l'air et les mesures envisagées ..... 391
- 1.6 - Incidences sur l'ambiance sonore et les mesures envisagées ..... 392
- 1.7 - Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et les mesures envisagées ..... 393
- 1.8 - Incidences sur la gestion des déchets et les mesures envisagées ... 395
- 1.9 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement et des mesures envisagées ..... 396

**3 - Incidences des emplacements réservés ..... 402**

**4 - Incidences des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ..... 454**
- 1.1 - OAP des Quatre Chemins ..... 455
- 1.2 - OAP Jules Grec / Anthéa ..... 458
- 1.3 - OAP Gare - Pétroliers ..... 460

**5 - Évaluation des incidences Natura 2000 ..... 463**

**PARTIE 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS, MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS ET ÉVOLUTIONS DU PLU ..... 467**

**1 - Architecture du dossier ..... 468**

CHAPITRE 1 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD ..... 469

**1 - Expression du projet d'aménagement ..... 470**
- 1.1 - Fondement du choix des orientations ..... 470
- 1.2 - Justification du projet par rapport aux documents supra-communaux ..... 471

**2 - Mise en oeuvre du projet ..... 481**
- 1.1 - Justification du PADD avec les grands enjeux territoriaux ..... 481

CHAPITRE 2 - MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..... 516

**1 - Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation ..... 517**

**2 - Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation ..... 519**

1.1 - OAP du secteur des Quatre Chemins ..... 519
1.2 - OAP du secteur Jules Grec - Anthéa ..... 523
1.3 - OAP du secteur Gare - Pétroliers ..... 527

CHAPITRE 3 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET ÉVOLUTION DU PLU ..... 531

**1 - Organisation générale du zonage et typologie des zones ..... 532**

**2 - Principes d'aménagement, dispositions réglementaires et évolutions du PLU ..... 534**

1.1 - Zones urbaines (U) ..... 538
1.2 - Zones naturelles (N) ..... 700
1.3 - Les emplacements réservés ..... 710
1.4 - La mixité sociale ..... 712
1.5 - Les périmètres d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG) ..... 717
1.6 - La diversité commerciale ..... 718
1.7 - Les prescriptions environnementales ..... 720
1.8 - Les protections patrimoniales ..... 725

**3 - Évolution des surfaces des zones entre le PLU approuvé et le PLU révisé ..... 728**

CHAPITRE 4 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU ..... 734

**1 - Potentiel de développement urbain de la commune ..... 735**

**2 - Potentiel de densification des zones urbaines ..... 741**

**PARTIE 5 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU ..... 743**

**1 - Méthodologie de suivi et de l'évaluation de l'application du PLU ..... 744**

**2 - Notion d'indicateurs de suivi ..... 745**

**3 - Indicateurs retenus ..... 746**

**PARTIE 6 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ..... 749**

**1 - Synthèse des incidences du PADD ..... 752**

**2 - Synthèse des incidences du zonage et du règlement ..... 757**

**3 - Synthèse des incidences des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ..... 764**

**4 - Synthèse des incidences des emplacements réservés ..... 773**

**5 - Synthèse des incidences Natura 2000 ..... 775**

**6 - Synthèse sur les indicateurs de suivi ..... 777**

RAPPORT DE PRÉSENTATION

# TOME 1

## DIAGNOSTIC

## &

## ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Commune d'ANTIBES - JUAN-LES-PINS

La commune d'Antibes Juan-les-Pins dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 13 mai 2011. Ce document de planification urbaine est compatible avec les différents documents cadres intercommunaux existants : la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes approuvée par décret interministériel du 2 décembre 2003, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 5 mai 2008, le 2ème Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2012-2017 approuvé le 23 décembre 2011, le Plan de Déplacement Urbain (PDU) approuvé le 5 mai 2008.

En raison des évolutions opérationnelles, législatives et réglementaires, il y a lieu d'engager une révision du Plan Local d'Urbanisme. Il convient ainsi, en actualisant l'ensemble des données, de prendre en compte notamment les dispositions nouvelles issues de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle II ») qui conduit en particulier à une évaluation environnementale et à une intégration plus explicite des composantes connues de l'aménagement durable, ainsi que les dispositions nouvelles issues de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 23 mars 2014.

Doit également être pris en compte l'aménagement des espaces stratégiques de renouvellement urbain que sont les Trois Moulins, les Combes, les Terriers Nord, l'espace Jules Grec, les Pétroliers, Marenda-Lacan et les Quatre Chemins. Ces derniers continuent de faire l'objet d'une réflexion afin de privilégier des opérations répondant à des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.

Ont été également intégrées les données nouvelles du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en cours de révision, les prescriptions du 2ème Programme Local de l'Habitat communautaire établi pour la période 2012-2017 et prorogé de 2 ans, les études d'urbanisme en cours ou à venir, menées dans les espaces stratégiques de renouvellement urbain de nature à lever les servitudes urbaines inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'Urbanisme ou encore le PDU et le SRCE.

Seront enfin introduits les projets d'équipements publics d'infra et de superstructure qui sont précisés en fonction des besoins actuels et projetés, de la population au regard notamment des perspectives d'évolution économique et démographique.

Dans ce contexte, la révision du Plan Local d'Urbanisme de portée générale s'appuie sur un diagnostic territorial actualisé pour atteindre les objectifs suivants :

- Renforcer à travers les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme les conditions permettant d'assurer, dans le respect des finalités connues du développement et de l'aménagement durables, les principes nouveaux définis à l'article L.101-2 du code de l'Urbanisme,
- Affiner le projet urbain et ses traductions dans le Plan Local d'Urbanisme,
- Adapter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sur les points liés à son application et à sa mise en œuvre (servitudes de mixité sociale, orientations d'aménagement et de programmation, protection du patrimoine naturel et bâti, projets d'infrastructure et de superstructure en emplacement réservé...).

**Étapes de mise en œuvre de la révision du PLU :**

- Phase de diagnostic : études exploratoires et diagnostic territorial au regard du développement durable,
- Phase de projet et de débat : finalisation des orientations d'aménagement et d'urbanisme,
- Phase d'écriture réglementaire : intégration des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues dans le règlement et arrêt du projet révisé de PLU,
- Phase de finalisation de la procédure : enquête publique et approbation de la révision du PLU.

**Les pièces du dossier du PLU :**

1 - Rapport de présentation
2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
4 - Règlement
5 - Documents graphiques du règlement dont le plan de zonage
6 - Liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme

**Annexes du PLU**
**Pièces administratives du PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Antibes Juan-les-Pins est désormais soumis à évaluation environnementale.

Dans ce cadre, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit répondre aux dispositions de l'article R.123-2-1* du code de l'Urbanisme. Ces dispositions, rappelées ci-dessous, comportent sept points qui correspondent aux six chapitres du présent rapport.

Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L.151-4 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.151-41 5° ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

** Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015 (décret du 28.12.2015, article 12)*

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue aux articles L.153-27 à L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.



# PARTIE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

PARTIE 1

# CHAPITRE 1

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

# 1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

## 1.1 - Contexte communal

La commune d'Antibes, de par sa structure urbaine et démographique, constitue un pôle urbain majeur du département des Alpes-Maritimes ; la ville, en nombre d'habitants, est la deuxième du département.

Le territoire de la commune d'Antibes couvre une superficie de 2 677 hectares. Cet espace s'inscrit dans le tissu urbanisé et dense du littoral des Alpes-Maritimes (conurbation azuréenne).

Il présente de nombreuses spécificités liées notamment à l'hétérogénéité de son tissu urbain et à sa position centrale sur le littoral azuréen. Son relief collinaire amorce une transition géographique avec le moyen pays.

Antibes et son cap ferment deux grandes baies, la baie des Anges à l'est et la baie des Golfes de Lérins à l'ouest. Cette position médiane, en avancée sur la mer, renforcée d'une part par la présence de promontoires naturels (Notre-Dame de la Garoupe, le centre ancien et le Fort Carré) et d'autre part par la présence d'une anse protégée des vents dominants, confère au territoire une situation géographique unique qui offre de larges vues sur quelques uns des principaux paysages maritimes et montagneux du département : les préalpes d'Azur au nord, le massif du Mercantour au nord-est, le massif de l'Estérel et les îles de Lérins à l'ouest.

Ces caractéristiques et cette relation particulière que le territoire communal entretient avec le grand paysage et la mer apparaissent déterminantes dans l'histoire et l'évolution de la ville. Aujourd'hui, l'organisation de l'intercommunalité confirme cette relation.

La commune dispose d'un important trait de côte. Très diversifié, celui-ci est ponctué de trois promontoires : le Fort Carré (altitude + 25 mètres), le rocher de la vieille ville (altitude + 18 mètres) et la Garoupe (altitude + 79 mètres). Le relief du Cap se prolonge, au nord-ouest par une topographie collinaire (altitude de 20 à 170 mètres) globalement orienté nord-ouest / sud-est, subdivisé par de nombreux micro-vallons qui multiplient les orientations. Ces dispositions géographiques, très favorables à la culture de plantes délicates, expliquent le développement de l'horticulture sur la commune dans les années 1950.



# 1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

## 1.1 - Contexte communal

Deux plaines alluviales (Madé à l'ouest et la Brague au nord), isolent cet espace collinaire de reliefs plus accentués et délimitent le territoire communal. Un couloir naturel entre le Vieil Antibes et Juan-les-Pins, renforcé par le passage de la ligne de chemin de fer, souligne le Cap comme une entité distincte.

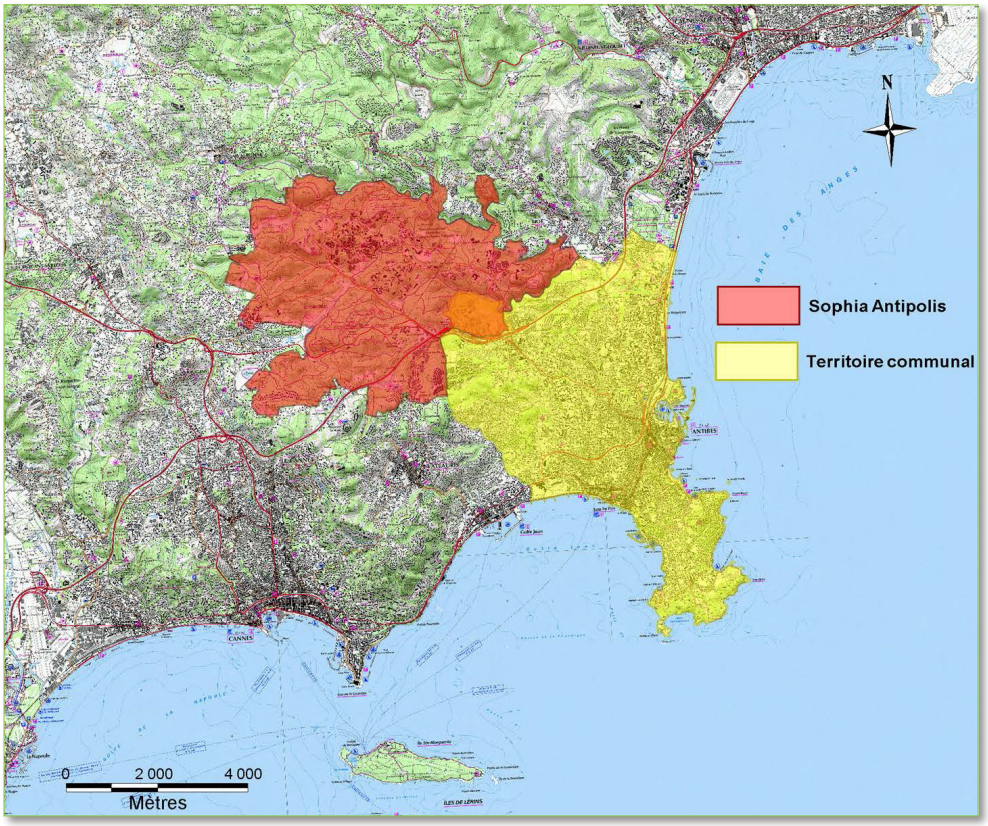
Aujourd'hui, le territoire de la commune peut être perçu comme une succession d'occupations urbaines plus ou moins denses. Les vides du paysage intérieur, notamment au niveau du port et du quartier de la Salis, qui par le passé assuraient la mise en valeur du Fort Carré, n'existent plus. Seules les franges littorales présentent encore des configurations spatiales qui offrent un recul indispensable à la compréhension du paysage global.

# 1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

## 1.2 - Contexte intercommunal

Le territoire communal antibois compte quatre communes limitrophes : Vallauris à l'ouest, Valbonne au nord-ouest, Biot et Villeneuve-Loubet au nord-est. Ces quatre communes ont chacune approuvé leur Plan Local d'Urbanisme : Vallauris le 20 décembre 2006, Valbonne le 12 décembre 2006, Biot le 6 mai 2010 et Villeneuve-Loubet le 26 septembre 2013.

La partie nord-ouest du territoire communal antibois (notamment le quartier des Trois Moulins) est intégrée dans le parc international d'activités de Sophia Antipolis. Il en constitue une des portes d'entrée.



# 1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

## 1.2 - Contexte intercommunal

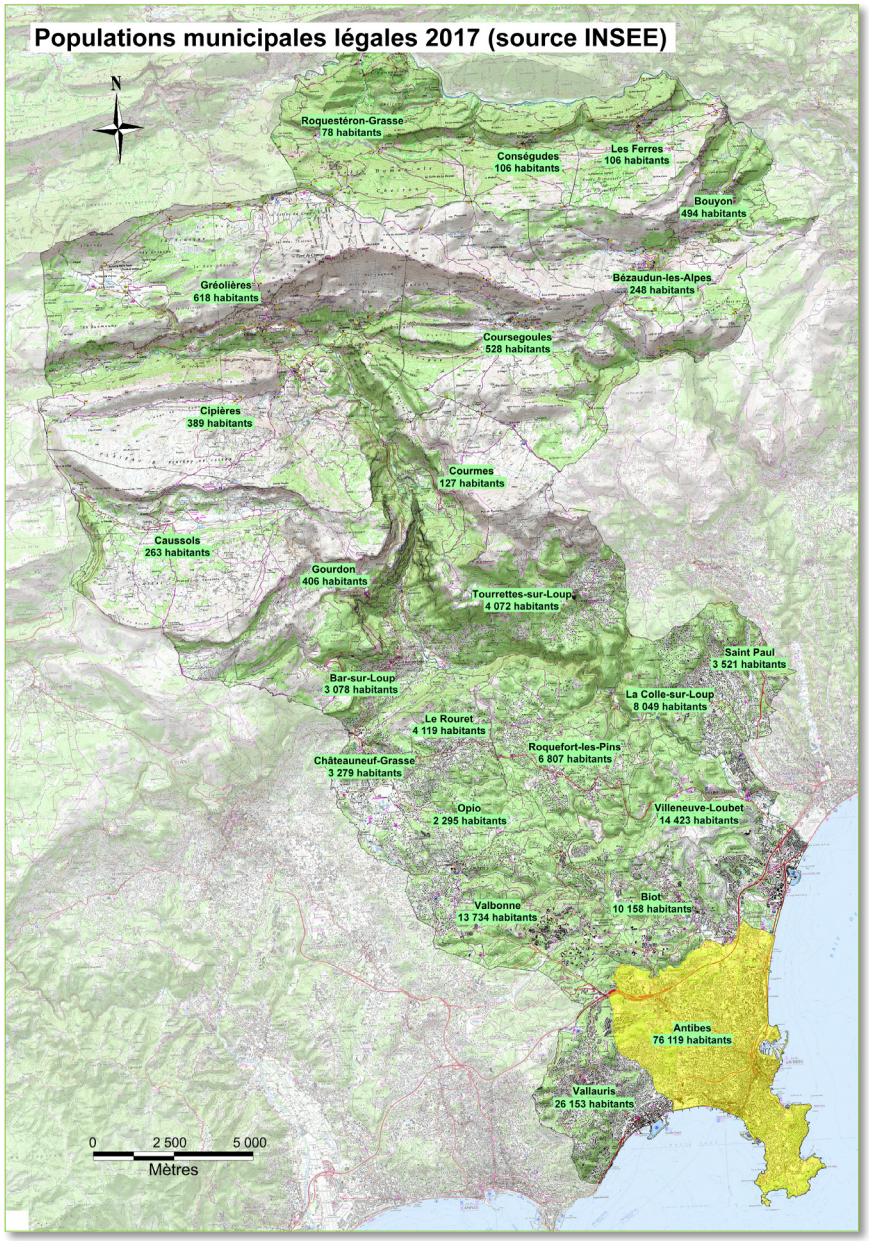
**La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA)**

Antibes appartient à la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA) qui regroupe 24 communes : Antibes, Le Bar-sur-Loup, Bézaudun-les-Alpes, Biot, Bouyon, Caussols, Châteauneuf-Grasse, Cipières, La Colle-sur-Loup, Conségudes, Courmes, Coursegoules, Les Ferres, Gourdon, Gréolières, Opio, Roquefort-les-Pins, Roquestéron-Grasse, Le Rouret, Saint-Paul, Tourrettes-sur-Loup, Valbonne, Vallauris, Villeneuve-Loubet.

La CASA compte une population totale de 176 644 habitants en 2014 (16,3 % de la population départementale) et couvre un territoire d'une superficie de 482,8 km$^2$. Ce territoire présente une densité relativement forte de 365,8 habitants au km$^2$.

Antibes est la commune qui compte le plus grand nombre d'habitants de l'intercommunalité avec 74 875 habitants en 2018 (chiffre de population légale au 1$^{er}$ janvier 2017). Elle est aussi la commune la plus dense de la CASA avec 2 795 habitants au km$^2$.

En Février 2018, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'est associée aux Communautés d'Agglomération Cannes Pays de Lérins et Pays de Grasse et à la Communauté de Communes Alpes d'Azur pour créer le syndicat mixte du « Pôle Métropolitain ». Ce groupement devra permettre de mettre en oeuvre des projets communs et de faciliter la vie quotidienne et les déplacements des habitants.



# 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

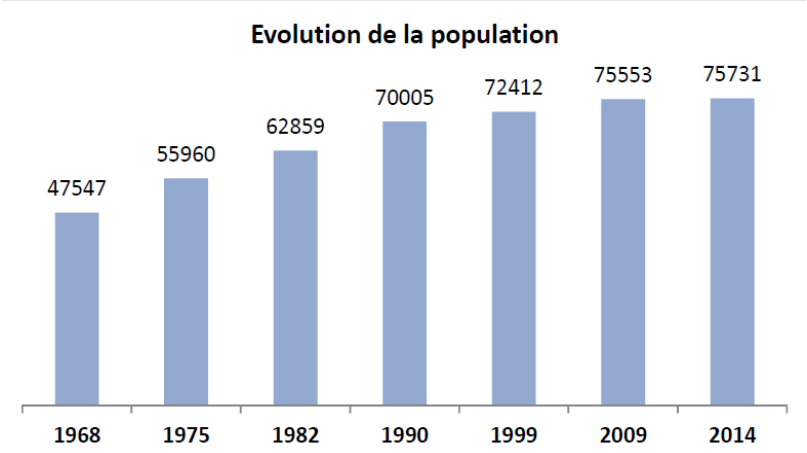
## 2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

**Évolution de la population**

Avec 74 875 habitants recensés en 2015 (population municipale légale au 1er janvier 2018), la commune d'Antibes est la deuxième ville du département.

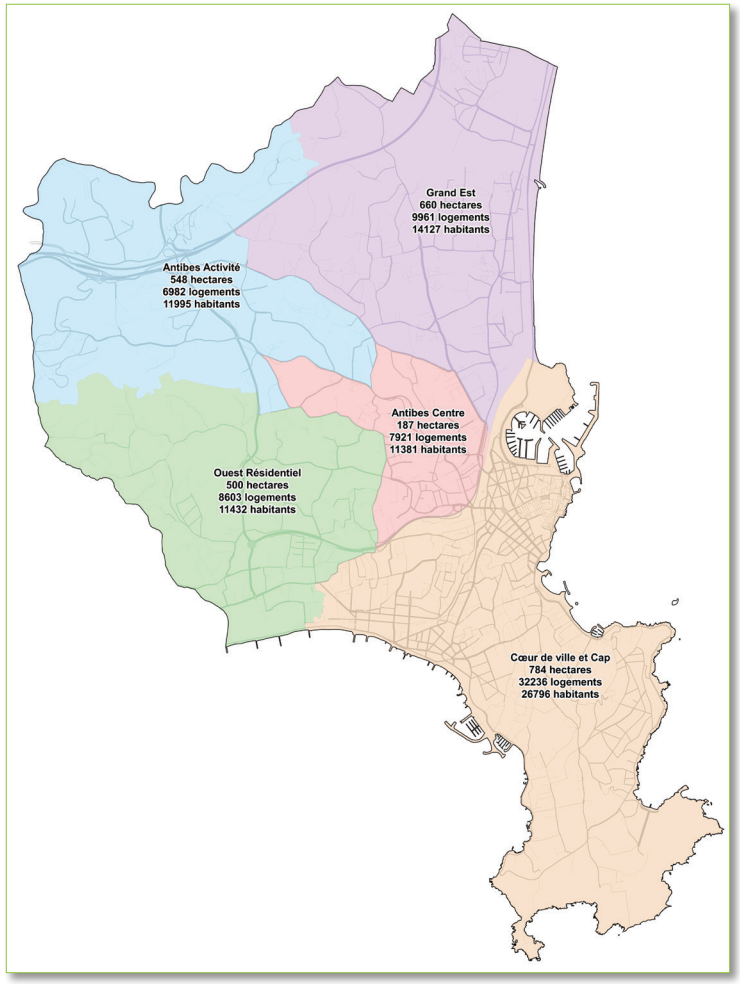
L'évolution de la population est en augmentation constante depuis 1968 même si le taux de croissance démographique tend à se tasser structurellement.

Les caractéristiques et les tendances démographiques de la commune reflètent celles du département et de la région, laissant entrevoir une stabilisation future de la population (+ 0,34 % de variation annuelle moyenne de la population depuis 1990 contre + 2,30 % entre 1968 et 1982).




La population résidente de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) s'est développée tout aussi rapidement, notamment entre 1968 et 1982 (+ 3,49 % en variation annuelle moyenne). Durant ces années, Antibes participe substantiellement à cette croissance. A partir de 1990, le développement démographique de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis se ralentit : les communes littorales les plus denses perdent de leur attractivité au profit des communes du moyen pays, établissant une variation annuelle moyenne de la population à + 0,74 % sur le territoire communautaire.

Le territoire communal antibois, à l'instar des communes littorales azuréennes, bénéficie d'une densité importante de population. A l'échelle des cinq quartiers de ville, la répartition de sa population est toutefois relativement homogène.




La RD6007 en sa partie Sud et Ouest (boulevard Raymond Poincaré) et la RD35, dite route de Grasse, axes structurants, ont largement soutenu le développement urbain dans les années 60, 70 et 80 ainsi que l'explosion démographique inhérente.

*Source : Dernier recensement INSEE - 2014*

# 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

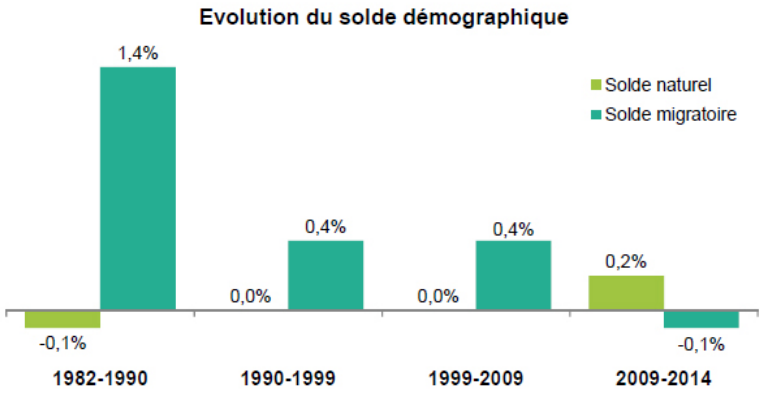
## 2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

La croissance démographique de ces trente années n'a été rendue possible qu'au prix d'une forte urbanisation des quartiers disposés de part et d'autre de ces deux axes et à la faveur de leurs importantes disponibilités foncières.

### Solde naturel et migratoire

La croissance communale trouve principalement son origine dans les apports extérieurs de population. Toutefois, ce rythme du solde migratoire a décru progressivement ces dernières décennies pour atteindre une valeur plancher de + 0,4% par an dans les années 90 et être quasi nul depuis 2009.

Le solde naturel est en revanche en équilibre structurellement. Le nombre de naissances déclarées atteint celui des décès, avec un solde à peine positif à partir des années 90 (+ 0,2 % par an entre 2009 et 2014).




C'est donc un nombre de naissance positif qui explique actuellement une croissance modérée de la population communale.

### Âge de la population

D'une manière générale, la structure par âge a légèrement évolué entre 2009 et 2014 vers un vieillissement de la population. La part des moins de 30 ans dans la commune représente toutefois plus de trois personnes sur dix, soit autant que la part des plus de 60 ans. La population est sensiblement plus âgée que celle de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ou du département des Alpes-Maritimes.

| | Antibes | | CASA | Départ. AM |
|---|---|---|---|---|
| | 2009 | 2014 | 2014 | 2014 |
| 29 ans et moins | 30,3 % | 30,4% | 32,1 % | 32,0 % |
| de 30 à 59 ans | 38,4 % | 37,8 % | 39,1 % | 38,5 % |
| 60 ans et plus | 31,2 % | 31,8 % | 28,7 % | 29,5 % |

La structure par âge s'éloigne de la moyenne départementale dont elle était très proche en 1982. Ce vieillissement structurel de la population (réduction de la proportion des populations les plus jeunes au bénéfice principal des populations les plus âgées) doit plus aux migrations interrégionales et intercommunales qu'au solde naturel.

En 2014, la distribution de la population antiboise par tranche d'âge varie selon les quartiers et leurs formes urbaines. Ainsi :

- les personnes de 60 ans et plus habitent principalement dans les quartiers du centre, de Juan-les-Pins et du Ponteil à l'urbanisation dense et continue sur voie.
- les moins de 19 ans vivent davantage dans les quartiers périphériques tels que les Semboules, les Bastides Nord - les Combes, les Combes Sud - Les Ames du Purgatoire, les Bréguières, la Fontonne Est - Val Claret et les Prugnons - Camp Long Est - la Fontonne Ouest à l'urbanisation dense mais plus ouverte et discontinue.

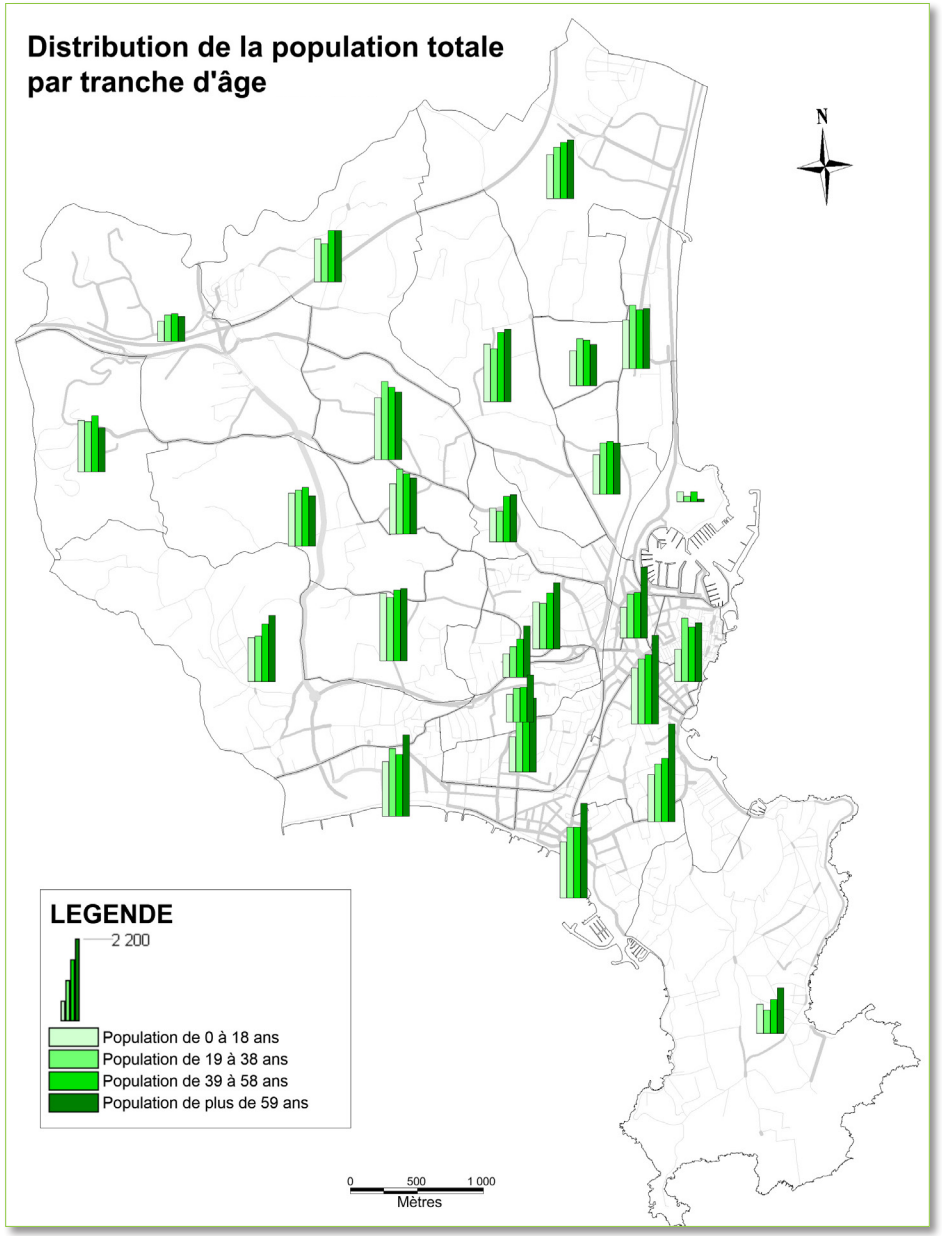
*Source : Dernier recensement INSEE - 2014*

# 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

## 2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

En 2014 toujours, le Vieil Antibes concentre, au même titre que les quartiers des Combes, des Bastides et de la Croix Rouge, une importante population de jeunes actifs.

Un certain équilibre entre les générations semble même établi dans le centre historique, sans qu'une classe d'âge domine véritablement les autres, à l'opposé de ce qui est observé dans les quartiers voisins vieillissants.




*Source : Dernier recensement INSEE - 2014*

# 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

## 2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

**Population des ménages**

La définition de « ménage » adoptée par l'INSEE correspond au concept de « ménage / logement ». Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

Il était recensé sur la commune d'Antibes 37 160 ménages en 2009 et 37 432 en 2014, soit une progression de 0,7 % en cinq ans.

Leur taille est très réduite puisque près de 70 % d'entre eux sont constitués de deux personnes maximum. 41,6 % des ménages se limitent à une seule personne contre 39,3 % pour le département des Alpes-Maritimes. Ces ménages sont essentiellement composés de personnes âgées puisque près de 80 % des personnes sur qui vivent seules ont au moins 65 ans. Cette tendance s'est accrue depuis 2009.

La population des ménages de petite taille se situe principalement dans les zones d'urbanisation continue, c'est à dire proche des services de proximité. Les familles monoparentales sont représentées de façon plus homogène sur tout le territoire de la commune, mis à part les zones d'urbanisation diffuse. Les quartiers péricentraux attirent proportionnellement plus de couples avec enfants que l'hyper centre et la vieille ville. Les quartiers des Semboules et des Bastides Nord-Combes, comptent une majorité de couples avec enfants tandis qu'à l'opposé les quartiers du Tanit-Rostagne et du Ponteil en comptent moins d'un quart.

Corrélativement, il résulte du vieillissement de la population et d'un faible taux d'occupation des résidences principales, une taille moyenne des ménages antibois équivalente à moins de deux occupants en 2014 (1,98 exactement), contre 2,09 en 1999. Par cette sur-représentation des ménages de petite taille et sous-représentation des ménages de grande taille, Antibes se positionne en dessous de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, qui compte une moyenne de 2,15 occupants par ménage, avec toutefois une même tendance à la baisse dans le temps.

La petite taille des ménages sur la commune d'Antibes est liée principalement à la part des personnes âgées de plus en plus nombreuses et qui vivent souvent seules ou aux couples sans enfants.

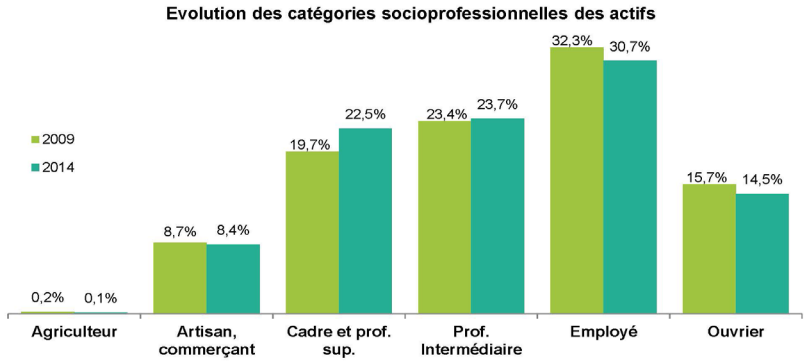
*Source : Dernier recensement INSEE - 2014*

## 2.2 - Particularités et tendances de la population active

**Actifs et population active occupée**

Parmi les 75 731 personnes vivant à Antibes en 2014, 34 592 ont été recensées en activité, soit un taux d'activité de 76 % pour la population des 15-64 ans. Le taux de chômage des 15-64 ans au sens du recensement s'établit à 10,2 %, soit en nette diminution par rapport à 1999 (15,4 %). L'allongement de la durée des études chez les jeunes et la part plus importante de jeunes retraités dans la population (migration interrégionale favorable à une installation de cette catégorie de population) expliquent cette tendance, singulière en première lecture. Cette tendance est comparable à l'échelle du département, avec toutefois un taux de chômage sensiblement plus élevé à Antibes que pour le département : 10,2 % pour Antibes, 9,9 % pour le département (chiffres 2014).

L'évolution structurelle des actifs antibois entre 2009 et 2014 révèle une réduction de la part des catégories socioprofessionnelles à revenus moyennement faibles au profit des catégories supérieures. Les « agriculteurs exploitants », « employés » et « ouvriers » voient leur part diminuer parmi les actifs. A l'inverse, les catégories des « cadres, professions intellectuelles supérieures », des « professions intermédiaires » ont augmenté.




Cette évolution est comparable à celle du département, avec cependant des mouvements plus marqués à la hausse pour les « cadres, professions intellectuelles supérieures » ou à la baisse pour les « employés » à Antibes que pour le département. En cinq ans, les « cadres, professions intellectuelles supérieures » gagnent plus de 15 % d'effectifs sur la commune d'Antibes pour passer de 6 607 à 7 693 actifs en 2014. Ces tendances doivent plus au prix de l'immobilier en forte hausse ces dix dernières années sur le littoral azuréen qu'à une évolution du tissu économique local. Les revenus les plus faibles n'hésitent plus à quitter les zones du littoral les plus chères pour se loger.

Les conditions d'emplois des actifs sont globalement de bonne qualité. En effet, la précarité des actifs (contrats à durée déterminée, intérimaires, emplois aidés, ...) est marginale, elle représente 8,8 % des actifs occupés en 2014 contre 72,2 % pour les contrats à durée indéterminé.

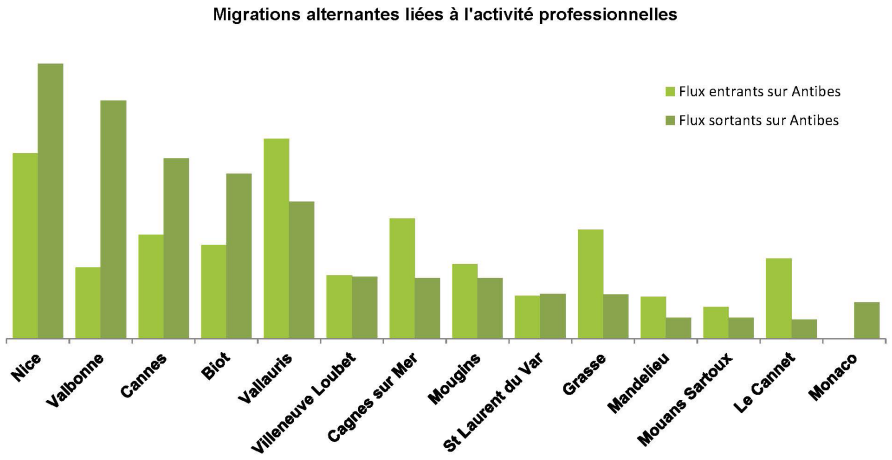
*Source : Dernier recensement INSEE - 2014*

## 2.2 - Particularités et tendances de la population active

**Migrations alternantes**

Plus d'un actif sur deux travaille dans la commune, mais cette proportion tend à baisser depuis 1990 (62,6 % en 1999, 56,4 % en 2014). La dissociation du lieu de résidence et du lieu de travail d'une part, l'allongement de la distance domicile-travail d'autre part, tendent à expliquer ce phénomène dit de « métropolisation ».

Le phénomène de métropolisation s'observe au sein de tout le département et se révèle particulièrement significatif dans les communes comme Vallauris, Nice, Cagnes sur mer, Cannes ou encore Valbonne.




Les chiffres 2014 mettent en lumière le nombre d'actifs vallauriens venant travailler sur la commune. Ce chiffre, dépassant les 1 800 actifs, apparaît presque équivalent à celui des niçois venant travailler sur Antibes. Bien que les flux entrants des deux communes soient pratiquement équivalents, il peut être observé un écart significatif sur les flux sortants en faveur de Nice.

La plupart des communes observées voient les migrations d'actifs entrants supérieures aux migrations sortantes, ceci s'expliquant par une hausse des prix de l'immobilier sur Antibes. Quatre communes profitent de la pression foncière antiboise : Vallauris, Cagnes sur mer, Grasse et le Cannet. Il s'exerce indiscutablement une polarisation résidentielle de ces quatre dernières communes sur les actifs travaillant à Antibes.

La part modale des déplacements domicile-travail privilégie largement l'automobile en 2009 : 69,2 % des actifs antibois utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail, 7,9 % se déplacent à pied, 7,8 % utilisent les deux-roues et 10,5 % les transports en commun. Les efforts entrepris sur l'offre de transports en commun ont eu, ces dernières années, des effets positifs puisqu'en 2006, seuls 8,4 % des actifs antibois utilisaient ce mode de transport (contre 10,5 % en 2014).

La réalisation à venir du projet de bus-tram communautaire devrait contribuer à en augmenter la part ces prochaines années dans un contexte de métropolisation.

Les actifs des quartiers centraux à l'urbanisation dense travaillent davantage sur le territoire communal. A l'opposé, les actifs des quartiers péri-centraux à l'urbanisation plus diffuse, plus mobiles, se déplacent plus facilement à l'extérieur de la commune pour se rendre sur leur lieu de travail (principalement en voiture).

*Source : Dernier recensement INSEE - 2014*

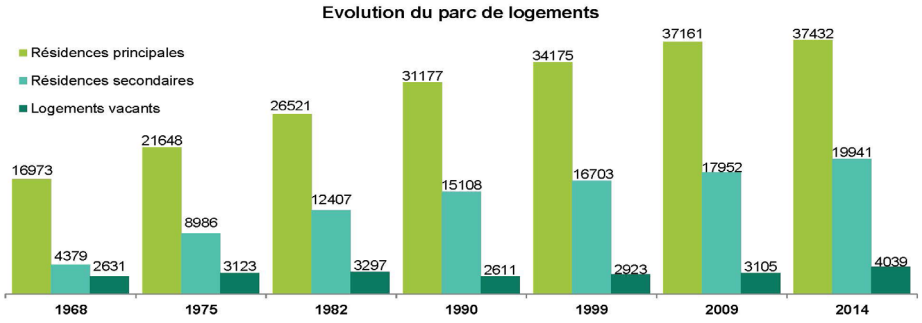
## 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

**Évolution du parc de logements**

Antibes s'est doté ces cinquante dernières années d'un parc de logement conséquent : entre 1968 et 2014, soit en moins d'un demi-siècle, celui-ci fait près de tripler (de 23 983 logements en 1968 à 61 412 logements en 2014).

Dans le même temps, la part des résidences secondaires augmente substantiellement pour passer de 18,3 % à plus de 32 % du parc de logements actuels.Cette part significative de résidences secondaires reste tout à fait stable depuis les années 80, la plus forte croissance de ce type d'habitat ayant eu lieu entre les années 60 et les années 80.*

La double vocation résidentielle de la commune s'affirme donc depuis trente ans : villégiature pour les quartiers du bord de mer et du Cap et habitat permanent pour les quartiers situés au nord et à l'ouest de la voie ferrée. La part des résidences principales se maintient entre 62 et 64 % depuis le début des années 80, tout en poursuivant une progression en volume pour compter 37 432 logements en 2014.




La croissance en volume du parc des résidences principales tend néanmoins à se stabiliser ces dernières années. Alors qu'elle a compté jusqu'a 6,4 % d'augmentation annuelle entre 1962 et 1968, la croissance du parc des résidences principales plafonne aujourd'hui à 0,7 % par an. Cette évolution a peu de chance de s'inverser ces prochaines années en raison de la raréfaction des disponibilités foncières d'une part, du prix de l'immobilier d'autre part (son niveau élevé ayant tendance à figer cette double vocation résidentielle évoquée plus haut).

La part de logements vacants diminue elle régulièrement malgré une légère augmentation depuis la fin des années 90 (11 % en 1968, 5,4 % en 1999, 6,6 % en 2014).

La structure du parc immobilier communal s'inscrit presque dans celle de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) : 64,4 % de résidences principales et 28,7 % de résidences secondaires en 2014.

En qualité de ville littorale, Antibes compte cependant une part légèrement supérieure de résidences secondaires sur son territoire (32,5 %). En sa qualité de ville centre, Antibes concentre 46,3 % des résidences principales de la CASA.

Géographiquement, les quartiers situés en front de mer révèlent une forte proportion de résidences secondaires par rapport à la moyenne communale tel Juan-les-Pins. Les logements sont souvent de petite taille et occupés principalement pendant la saison estivale.

Plus on s'éloigne du littoral, plus la part des résidences secondaires tend à diminuer et la taille des logements à augmenter. Les actifs occupent majoritairement ces logements de la zone dite péri-centrale (au nord et à l'ouest de la voie ferrée).

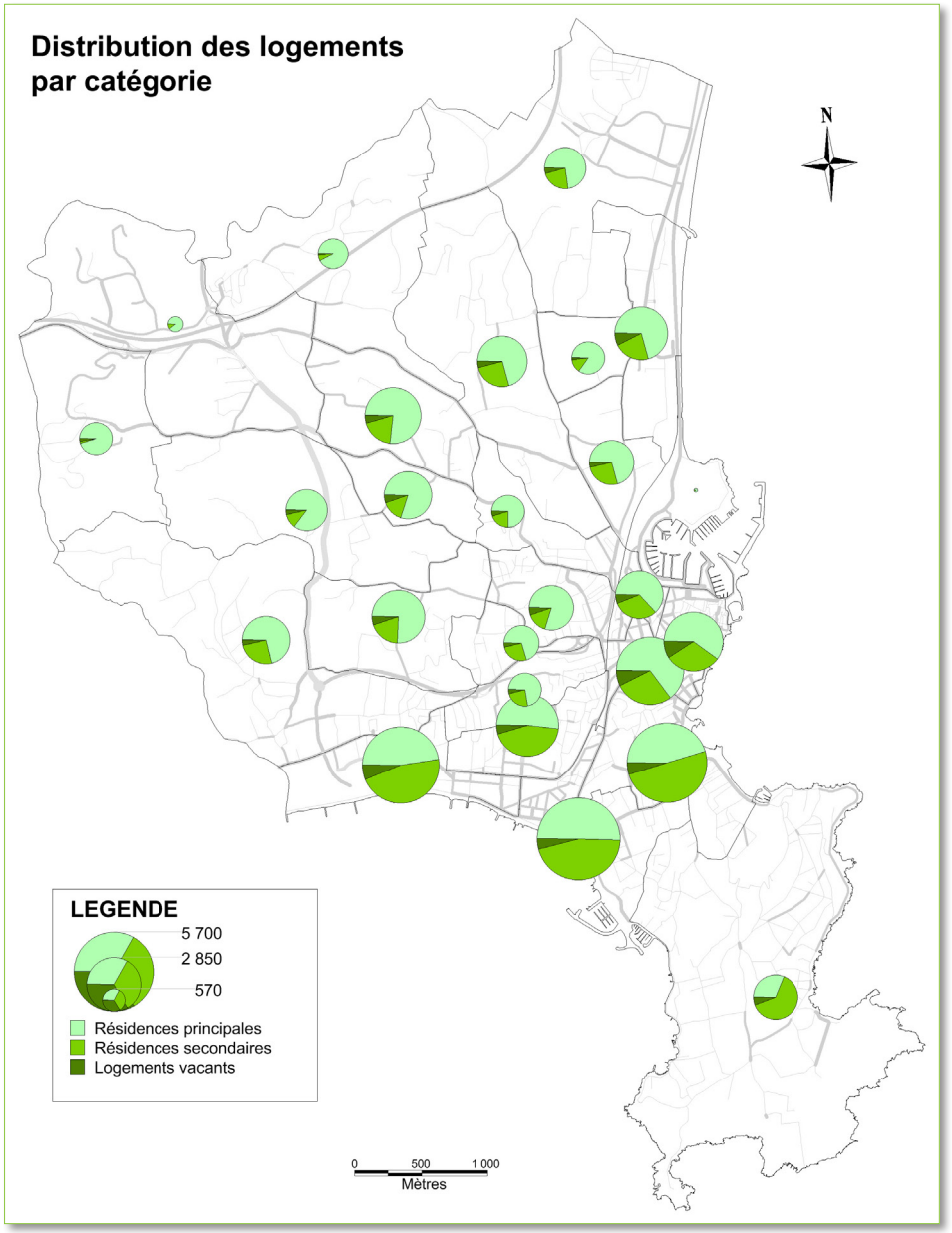
L'occupation des résidences principales diminue toutefois structurellement : alors qu'une moyenne de 2,8 personnes occupaient une résidence principale en 1968, ce chiffre diminue graduellement pour atteindre 2,0 personnes en 2014.

** Source: INSEE*

*Source : Dernier recensement INSEE - 2014*

## 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

La baisse du taux d'occupation des logements en résidence principale n'est pas exclusive à Antibes, mais s'observe aussi à l'échelle du département. L'évolution des modes de vie et l'allongement de l'espérance de vie l'expliquent : décohabitation, baisse de la natalité, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement structurel de la population…




*Source : Dernier recensement INSEE - 2014*

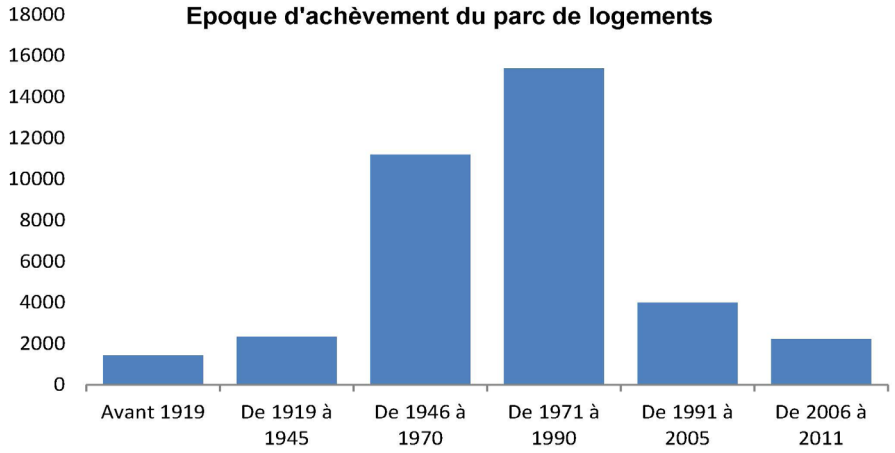
## 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

**Caractéristiques des logements**

Le parc de logements à Antibes est plutôt récent ; en effet près de 20 % du parc a moins de 20 ans.

Cependant, l'âge de ce parc immobilier est très hétérogène d'un quartier à l'autre :

- 90 % des logements de la Vieille Ville et près de la moitié de ceux du Cap ont été construits avant 1915,
- dans les quartiers centraux et péricentraux (centre ville moderne, le Cap, Juan-les-Pins, le Ponteil, la Colle, la Badine, le Puy, les Eucalyptus) 80 % des logements ont plus d'un demi siècle,
- les constructions en périphérie sont beaucoup plus récentes : dans les quartiers est, ouest, la Fontonne, les Bréguières, la Croix Rouge et les Combes, la moitié des logements a été bâtie après 1975 (cette proportion atteint 100 % aux Semboules).




Les collectifs d'habitation sont les plus représentés et leur part tend même à augmenter à la faveur d'opérations de renouvellement urbain. Ils représentent 82,8 % du parc de logements, soit 2,4 points de plus qu'il y a quinze ans (80,4 % en 1999).

Même si le territoire communal conserve de vastes espaces résidentiels à l'urbanisation dispersée (quartiers pavillonnaires), la ville d'Antibes confirme son statut de ville centre au sein de l'agglomération sophipolitaine par un processus de densification lent mais inéluctable. En effet, à titre de comparaison la part des collectifs d'habitation sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis atteint seulement 65,6 % en 2014.

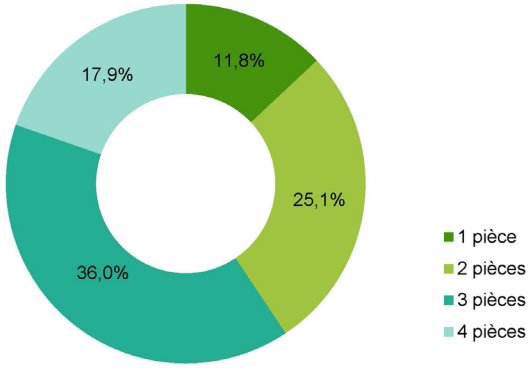
*Source : Dernier recensement INSEE - 2014*

## 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

**Niveau de confort de résidences principales**

Les résidences principales de petite taille sont largement représentées sur Antibes. La part des studios et deux pièces atteint 36,9 % en 2014 contre 34,4 % pour le département et 31,4 % pour la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA). Ce taux élevé de résidences principales de petite taille est lié au profil des ménages plus âgés et au taux d'occupation des logements plus limité à Antibes que dans les communes voisines.

**Résidences principales selon le nombre de pièces**




A l'opposé, les logements de grande taille sont plus présents dans le département ou dans la CASA. Les appartements de 5 pièces ou plus représentent 18,5 % des résidences principales dans la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, alors qu'ils ne sont que 9,2 % à Antibes. La part plus limitée des maisons sur Antibes l'explique.

En 2014, 72,2 % des résidences principales disposent d'un emplacement de stationnement, soit une progression de près de deux points en cinq ans. Quatre ménages sur cinq ont au moins une voiture alors qu'ils étaient 77,9 % en 1999. Le taux d'équipement automobile des ménages continue donc de progresser malgré le vieillissement de la population.

Alors que l'équipement des résidences principales en chauffage central collectif ou en chauffage central individuel stagne ces onze dernières années, la part du chauffage individuel « tout électrique » augmente dans le même temps pour atteindre 37,3 % des résidences principales. La hausse du coût des énergies fossiles pourrait l'expliquer.

En 2014, 54,2 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire (54,7 % pour le département), tandis que 41,1 % sont occupés par des locataires. 7,2 % des résidences principales ont une vocation sociale (8,8 % pour le département). La part des locations d'un logement HLM loué vide risque toutefois d'augmenter ces prochaines années à la faveur des efforts actuellement entrepris pour la réalisation d'opérations de logements sociaux.

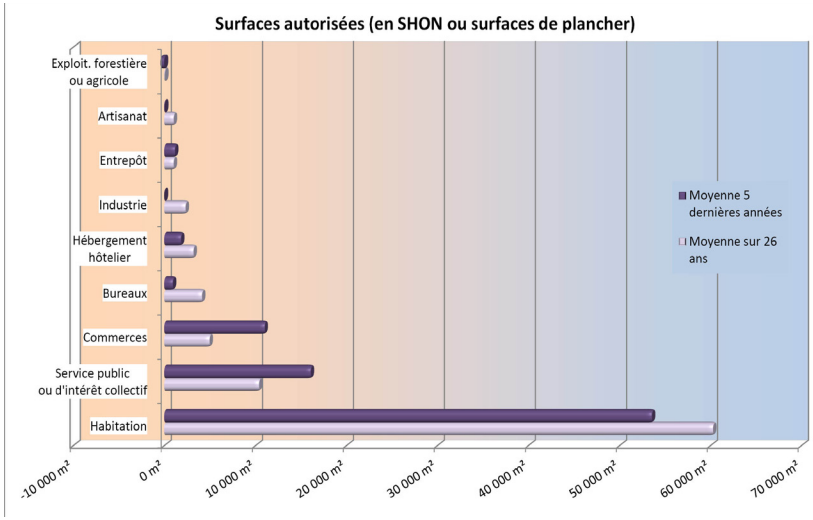
*Source : Dernier recensement INSEE - 2014*

## 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

**Le rythme de la construction dans le temps et dans l'espace**

Le territoire antibois a connu une activité constructive soutenue ces dernières décennies. L'urbanisation s'est ainsi développée autour du centre historique, puis de la ville nouvelle et de sa station balnéaire, Juan-les-Pins, à compter de la première moitié du 20ème siècle. Les opérations d'aménagement de type « lotissement » en furent les principaux vecteurs dans les années 20-30.
Mais c'est à partir des années 50 que ce processus d'urbanisation s'est véritablement accéléré de part et d'autre des grandes voies de communication (route de Grasse, route de Nice, route de Cannes...). Les disponibilités du foncier et une forte demande en logement ont soutenu une activité immobilière intense au cours de cette période. Les parcs résidentiels se sont multipliés sur de vastes propriétés libres de toute occupation, contenus toutefois par des terres horticoles et / ou des espaces naturels en périphérie.

Plus récemment, des données statistiques précises et localisées du droit des sols permettent de mesurer l'activité constructive de ces 26 dernières années (depuis 1988). Une précaution de lecture s'impose, puisqu'on estime que près du quart de ces autorisations du droit des sols ne sont jamais mises en œuvre (caducité de l'autorisation, retrait du pétitionnaire, annulation juridique).




Une moyenne de 86 000 m² de surface de plancher est autorisée chaque année sur le territoire communal. L'orientation fortement résidentielle de cette activité constructive ne fait guère de doute puisque 70 % de ces surfaces sont destinées à de l'habitation.

Accompagnant ces habitations, les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif représentent 12,1 % des surfaces autorisées ces 26 dernières années, les commerces 5,8 %, les bureaux 4,8 %.

Ces moyennes masquent toutefois d'importantes variations annuelles. Des facteurs conjoncturels comme l'autorisation de volumineux projets ou l'état du marché de l'immobilier d'une part, des facteurs structurels tels qu'une raréfaction du foncier d'autre part expliquent ces évolutions à la hausse ou à la baisse des surfaces de plancher autorisées ces dernières années.

Dans tous les cas, la réduction des disponibilités foncières sur le territoire communal antibois agira nécessairement ces prochaines décennies sur un ralentissement structurel des volumes de construction autorisés. D'un urbanisme d'extension jusque dans les années 80, la commune d'Antibes tend à s'orienter aujourd'hui vers un urbanisme de gestion : les espaces interstitiels consommés ou les opérations ponctuelles de renouvellement urbain soutiennent en grande partie l'activité du bâtiment.

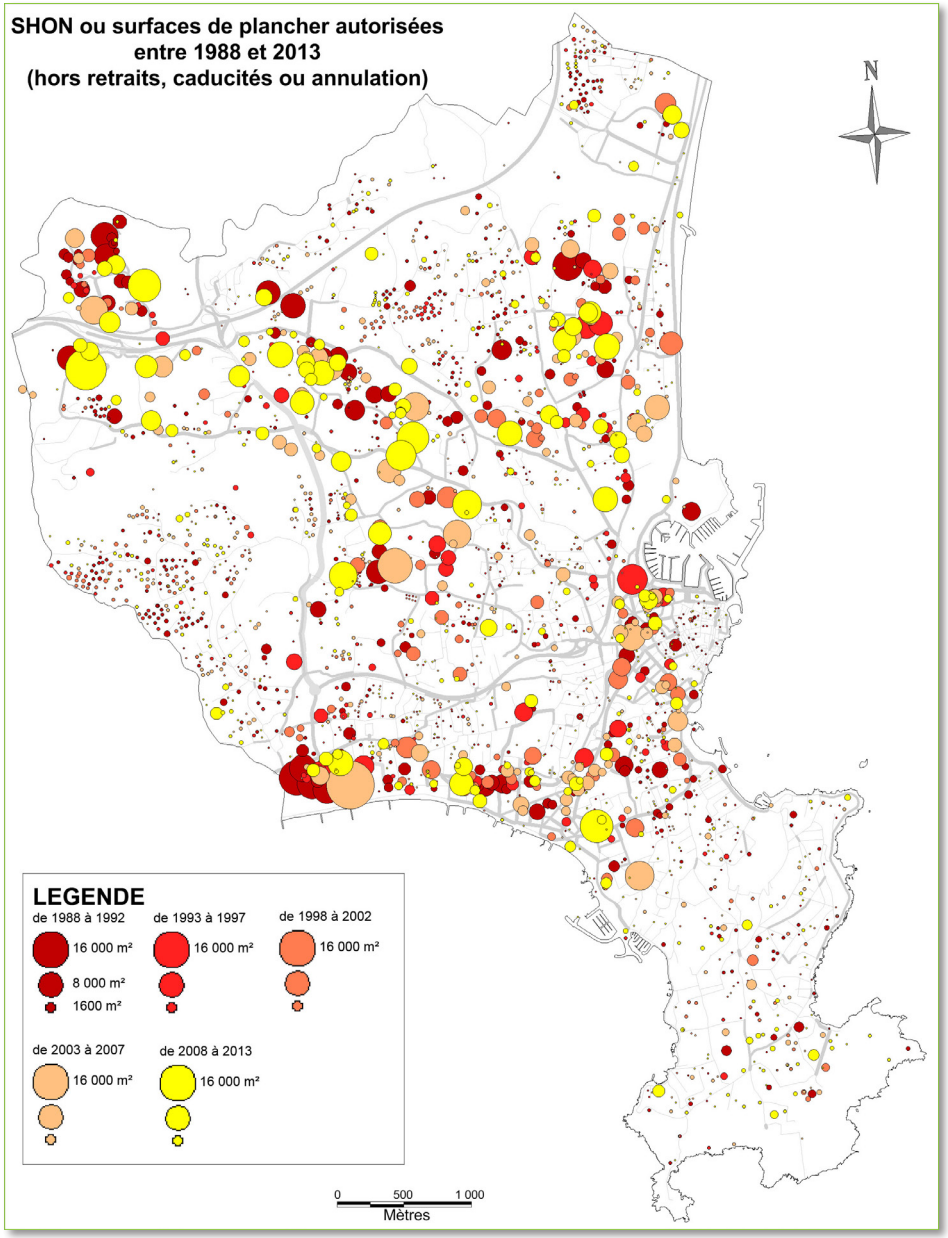
Dans le temps et dans l'espace, l'examen des surfaces de plancher autorisées permet de tirer plusieurs enseignements :

- les années 90 voient une activité constructive, soit concentrée sur des opérations d'aménagement (Bas Lauvert, Trois Moulins) ou des secteurs à fort potentiel d'accueil partiellement aménagés (Bréguières, Combes nord) pour d'importants projets de construction, soit disséminée dans des secteurs à l'urbanisation déjà dispersée pour des maisons individuelles principalement (Saint Maymes, Rastines, Groules);
- les années 2000 sont plus marquées par une activité constructive qui

ne faiblit pas, mais bien plus dispersée pour d'importants projets de construction notamment dans les secteurs des Combes ou de Fontmerle dépourvus d'opérations planifiées d'aménagement;

- la réduction en volume des projets de maisons individuelles dans les années 2000, par rapport aux années 90 (et probablement aux décennies qui précèdent), préfigure une consommation aboutie des espaces à l'urbanisation dispersée (Saint Maymes, Rastines, Groules). Seuls les espaces interstitiels sont consommés par l'habitat individuel signant la fin de l'étalement urbain sur la commune.

Plus généralement, ces 26 dernières années ont vu une activité constructive localisée principalement au nord et à l'ouest de la voie ferrée. Les opérations les plus importantes en volume (collectifs d'habitation, grandes surfaces commerciales, équipements publics...) se sont essentiellement établies de part et d'autre des axes structurants, complétant ainsi un processus d'urbanisation entamé plus tôt dans les années 50-60. D'une manière générale, l'activité constructive s'est inscrite logiquement dans le cadre juridique des premières réglementations locales d'urbanisme dissociant des zones à forte densité (zones UB), des zones à densité moyenne discontinue (zones UC), des zones résidentielles à l'urbanisation diffuse (anciennement NB), des zones naturelles préservées (zones N).



## 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

Avec 70 % des surfaces de plancher destinées à de l'habitation, le logement représente une activité constructive majeure ces 26 dernières années, probablement dans des proportions équivalentes par rapport aux décennies qui ont précédées.

En moyenne annuelle, 767 logements sont autorisés depuis 26 ans, dont 86 % en collectifs d'habitation.

| | Total logements autorisés | | | | Total logements individuels autorisés | | | | Total logements collectifs autorisés | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Année | Toutes catégories | Hors annulation, caducité ou retrait | Dont avec D.O.C. | Dont avec D.A.T. / D.A.A.C.T. | Total logements individuels | Hors annulation, caducité ou retrait | Dont avec D.O.C. | Dont avec D.A.T. / D.A.A.C.T. | Total logements collectifs | Hors annulation, caducité ou retrait | Dont avec D.O.C. | Dont avec D.A.T. / D.A.A.C.T. |
| 1988 | 803 | 682 | 664 | 512 | 208 | 194 | 191 | 106 | 595 | 488 | 473 | 406 |
| 1989 | 1367 | 1067 | 1067 | 1040 | 263 | 225 | 225 | 211 | 1104 | 842 | 842 | 829 |
| 1990 | 1829 | 1149 | 1146 | 1063 | 125 | 104 | 101 | 79 | 1704 | 1045 | 1045 | 984 |
| 1991 | 1229 | 704 | 704 | 688 | 147 | 66 | 66 | 50 | 1082 | 638 | 638 | 638 |
| 1992 | 1046 | 273 | 274 | 236 | 87 | 79 | 79 | 64 | 959 | 194 | 195 | 172 |
| 1993 | 310 | 152 | 143 | 132 | 73 | 32 | 32 | 22 | 237 | 120 | 111 | 110 |
| 1994 | 744 | 491 | 485 | 472 | 46 | 44 | 44 | 31 | 698 | 447 | 441 | 441 |
| 1995 | 385 | 217 | 218 | 172 | 31 | 24 | 25 | 11 | 354 | 193 | 193 | 161 |
| 1996 | 340 | 331 | 327 | 219 | 85 | 76 | 73 | 56 | 255 | 255 | 254 | 163 |
| 1997 | 389 | 250 | 247 | 236 | 272 | 175 | 172 | 161 | 117 | 75 | 75 | 75 |
| 1998 | 734 | 515 | 511 | 496 | 227 | 217 | 217 | 202 | 507 | 298 | 294 | 294 |
| 1999 | 413 | 365 | 366 | 346 | 78 | 62 | 62 | 42 | 335 | 303 | 304 | 304 |
| 2000 | 321 | 297 | 300 | 292 | 46 | 39 | 43 | 35 | 275 | 258 | 257 | 257 |
| 2001 | 857 | 619 | 618 | 601 | 83 | 73 | 72 | 55 | 774 | 546 | 546 | 546 |
| 2002 | 621 | 471 | 470 | 364 | 48 | 42 | 41 | 24 | 573 | 429 | 429 | 340 |
| 2003 | 552 | 446 | 412 | 288 | 39 | 27 | 23 | 12 | 513 | 419 | 389 | 276 |
| 2004 | 1092 | 1025 | 953 | 396 | 61 | 53 | 53 | 33 | 1031 | 972 | 900 | 363 |
| 2005 | 722 | 691 | 668 | 523 | 111 | 80 | 74 | 64 | 611 | 611 | 594 | 459 |
| 2006 | 1107 | 1043 | 959 | 843 | 92 | 88 | 87 | 52 | 1015 | 955 | 872 | 791 |
| 2007 | 650 | 592 | 447 | 406 | 44 | 42 | 35 | 16 | 606 | 550 | 412 | 390 |
| 2008 | 968 | 792 | 666 | 562 | 202 | 110 | 97 | 67 | 766 | 682 | 569 | 495 |
| 2009 | 707 | 696 | 585 | 505 | 57 | 50 | 43 | 9 | 650 | 646 | 542 | 496 |
| 2010 | 700 | 679 | 452 | 170 | 89 | 80 | 37 | 5 | 611 | 599 | 415 | 165 |
| 2011 | 607 | 605 | 477 | | 36 | 34 | 27 | | 571 | 571 | 450 | |
| 2012 | 712 | 712 | 429 | | 126 | 126 | 114 | | 586 | 586 | 315 | |
| 2013 | 735 | 734 | | | 41 | 40 | | | 694 | 694 | | |
| Total (26 ans) | 19940 | 15598 | 13588 | 10562 | 2717 | 2182 | 2033 | 1407 | 17223 | 13416 | 11555 | 9155 |
| Moyenne (26 ans) | 767 | 600 | 544 | 459 | 105 | 84 | 81 | 61 | 662 | 516 | 462 | 398 |

Cette moyenne de 767 logements tend à diminuer progressivement dans le temps par rapport au début de la période, dopée par des projets de collectifs d'habitation dans le secteur du Bas-Lauvert (ZAC d'Antibes-les-Pins). La crise immobilière du milieu des années 90 a, à l'inverse, ralenti ce rythme des autorisations de logements jusqu'au début des années 2000.

Si cette moyenne annuelle peut paraître élevée, elle doit être pondérée par les projets autorisés effectivement mis en œuvre. En effet, une part comprise entre un quart et un tiers des logements autorisés n'est jamais réalisée. Soit les bénéficiaires des autorisations renoncent à leurs projets, soit ils décident d'en changer, générant ainsi une nouvelle autorisation, rendant la précédente obsolète. Aussi, une moyenne de 450 logements fait-elle l'objet chaque année d'un acte en constatant l'achèvement effectif.

Si la part des habitations individuelles isolées ou groupées (maisons individuelles) est réduite en nombre (61 maisons individuelles achevées annuellement ces 26 dernières années), leur occupation dans l'espace mérite une attention particulière. Le processus d'étalement urbain a débuté bien avant ces deux dernières décennies à la faveur des premières opérations d'aménagement de type « lotissement » dans les années 20 et 30.

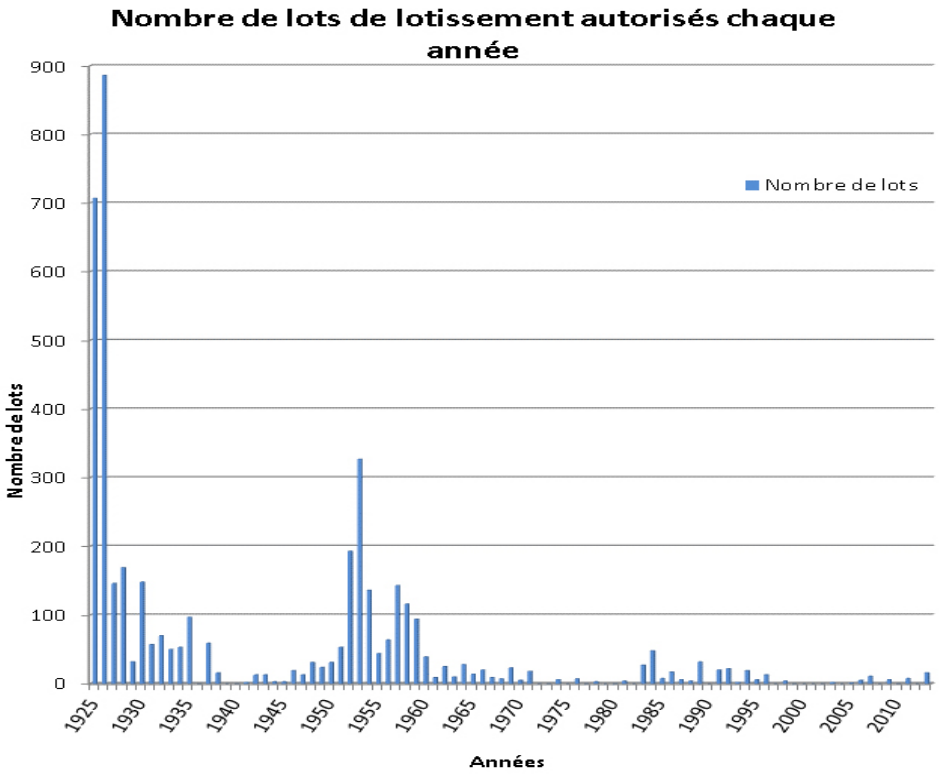
En 1925 et 1926, 197 hectares de terrain (soit 7,4 % du territoire communal) ont fait l'objet d'autorisations de lotir pour accueillir des maisons individuelles isolées. Si ces opérations d'aménagement de grande envergure, créées sous l'impulsion de la loi du 19 juillet 1924, ont été réalisées sur plusieurs années, elles n'en signent pas moins les débuts remarquables de l'étalement urbain à Antibes.

A la lumière du graphique ci-après, on mesure l'impact qu'ont eu les lotissements sur l'extension urbaine de la ville. En nombre de lots autorisés chaque année et aménagés ensuite, considérant qu'un lot supporte à terme une maison individuelle, quatre périodes se sont succédées :

- de la naissance des lotissements en 1925 jusqu'à la 2ème guerre mondiale, ces opérations d'aménagement, fortement consommatrices d'espace, se développent considérablement, installant l'étalement urbain sur le territoire communal,
- après la 2ème guerre mondiale jusqu'au début des années 70, une large reprise de ces opérations d'aménagement contribue à consolider une vocation résidentielle dispersée,
- à partir des années 70 un net ralentissement de ce type d'aménagement a lieu, sans toutefois disparaître,

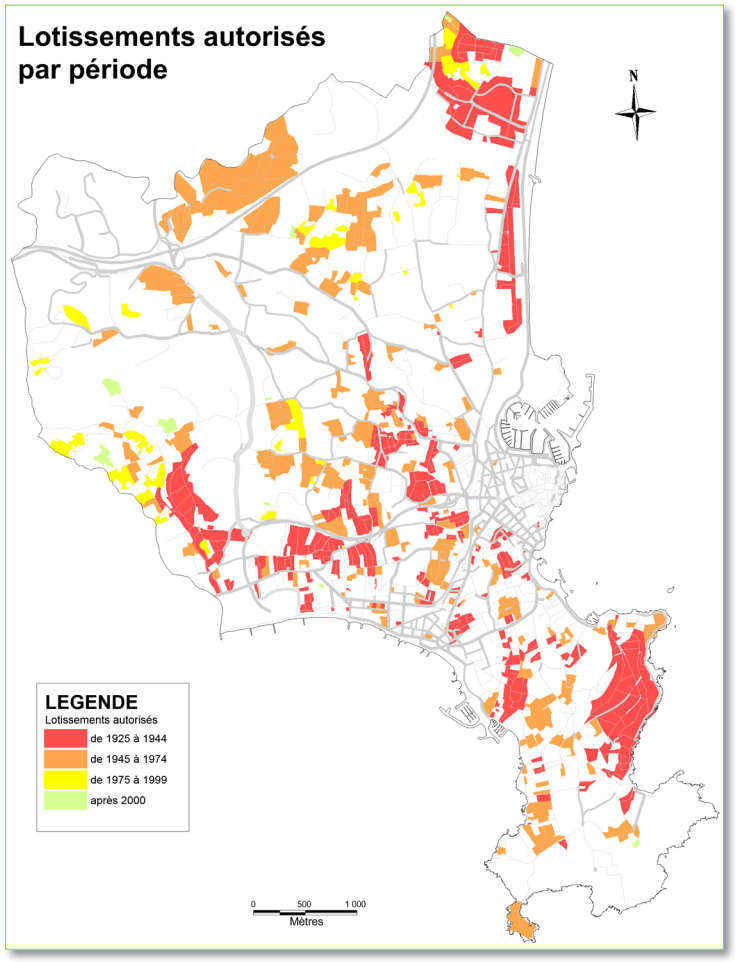
## 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

- depuis les années 2000, ces opérations d'aménagement deviennent anecdotiques, seuls les espaces interstitiels libres de toute occupation s'urbanisent au coup par coup.




Même si tous les lots de ces lotissements autorisés n'ont pas été immédiatement occupés à l'achèvement des travaux d'aménagement, ils ont durablement défini une vocation résidentielle dispersée dans des secteurs autrefois voués à l'agriculture.

En terme d'espace occupé, ces lotissements autorisés et mis en œuvre représentent plus de 530 hectares aménagés entre 1925 et 1971, soit près de 20 % du territoire communal.




A la prescription du premier Plan d'Occupation des Sols en 1971, la vocation résidentielle dispersée d'un grand nombre de quartiers périphériques est donc déjà scellée. Elle sera complétée par quelques espaces horticoles dont l'activité commence déjà à péricliter.

Le classement en zones NB du premier POS opposable en 1976 de ces espaces partiellement équipés entérine la vocation résidentielle dispersée d'un grand nombre de ces lotissements excentrés d'une part, mais également le déclin de l'horticulture d'autre part.

Ces dernières décennies, les formes d'urbanisation dispersées ont été comblées spatialement au coup par coup (dans les espaces interstitiels du territoire mité) par la délivrance d'autorisations de construire des maisons individuelles.

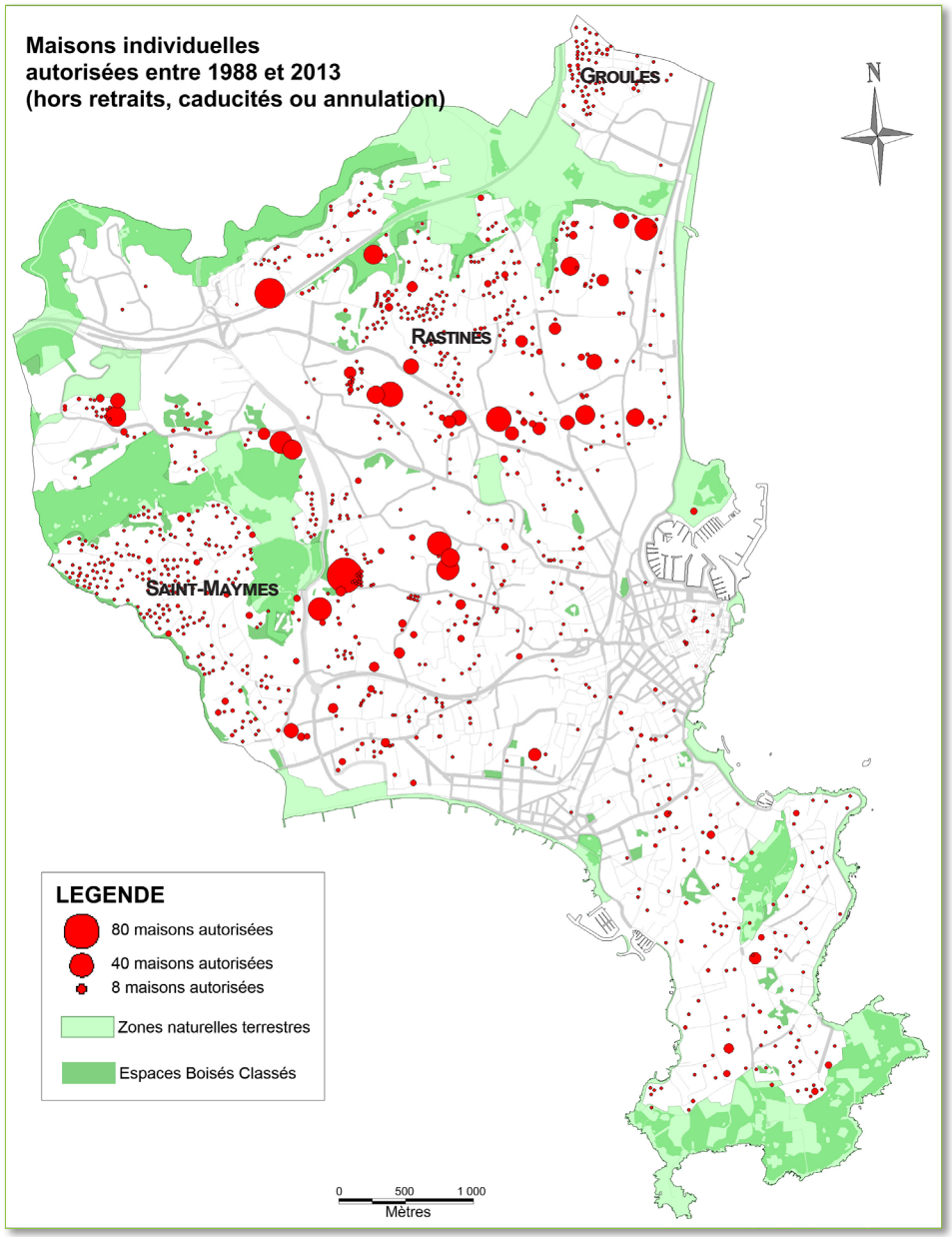
## 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

Ces 26 dernières années, Antibes a autorisé sur son territoire 2 717 maisons individuelles isolées ou groupées dont environ 2 000 ont effectivement été édifiées (environ les trois quarts).

Si plusieurs opérations d'habitat individuel groupé ont été mises en œuvre dans des zones de densification moyenne (anciennement secteurs UDc des POS), trois foyers géographiques ont accueillis un habitat individuel plus diffus dans des zones anciennement rurales, consacrant un étalement urbain jusque dans les années 90 : Saint Maymes, Les Rastines, Les Groules.

Depuis la fin des années 90, cette dispersion de l'habitat individuel isolé dans ces trois quartiers est consommé, comme il le fût plus tôt avec le Cap d'Antibes ou les Cougoulins dans les années 50-60.

Désormais, des zones naturelles protégées contiennent l'étalement urbain sur Antibes, à l'appui d'un plan de prévention des risques incendie et d'une récente réglementation locale d'urbanisme assortie de servitudes (Espaces Boisés Classés, parcs et jardins à protéger, zones naturelles...).



## 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

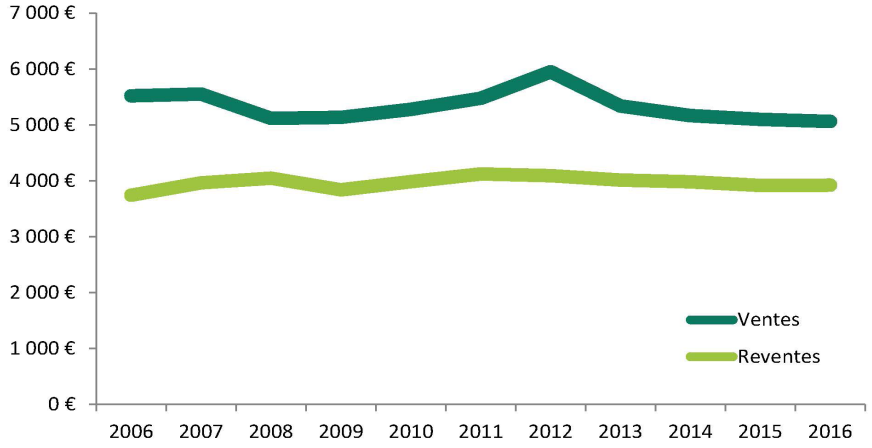
**Prix du marché du logement**

En 2016, le prix moyen du m² habitable neuf dans le secteur libre atteint 5 063 € dans la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, soit une progression de - 0,7 % par rapport à 2015. Cette évolution des prix à la baisse dans le logement neuf intervient après une forte hausse entre 2011 et 2013.

Globalement, 53,3 % des logements nouveaux sont mis en vente à un prix moyen supérieur à 5 000 € le m².

Le marché de la revente connaît lui une stabilisation des prix depuis 2008 autour de 4 000 € par m² en moyenne.

**Prix moyen du m² habitable en secteur libre sur le territoire de la CASA**




Ces moyennes à l'échelle de la CASA cachent toutefois quelques disparités géographiques. Une analyse par commune révèle en effet qu'en 2016, Antibes n'a pas vu la vente d'un logement, sur le marché neuf du secteur libre, à moins de 4 000 €, à l'opposé d'autres communes limitrophes. Dans ce marché local antibois, les lois de l'offre et de la demande jouent sur les prix en défaveur des acheteurs.

En revanche, le secteur encadré, ainsi que les ventes en bloc (à des bailleurs sociaux) permettent de diversifier dans une certaine mesure le marché du logement neuf en collectif d'habitation sur Antibes.

Sur la commune, pour l'année 2016, 14,5 % des logements en collectif d'habitation ont été vendus à moins de 4 500 € du m², 44,9 % à plus de 5 000 € du m² et 14,2 % ont fait l'objet de ventes en bloc.

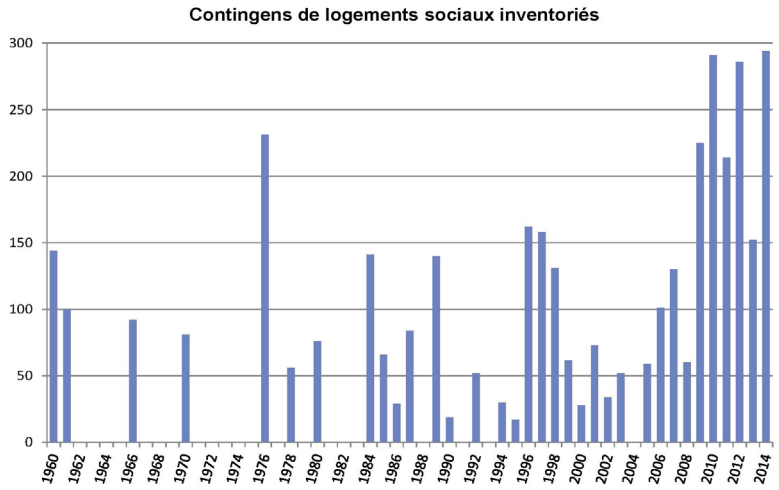
*Source : Observatoire immobilier d'habitat Côte d'Azur - Bulletin de conjoncture de la CCI NCA*

## 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

**Logements sociaux**

Au 1er janvier 2016, la commune d'Antibes Juan-les-Pins comptait 4 054 logements sociaux*. Sur la base de 40 145 résidences principales à la même date, le taux de logements sociaux atteint 10,1 %. Selon le préfet des Alpes-Maritimes, le déficit en logement sociaux s'élève officiellement à 5 982 unités au 1er janvier 2016*, sur la base du seuil réglementaire de 25 % de logements sociaux.

Le décompte des logements sociaux éligibles à la loi SRU permet d'en apprécier l'évolution par date de livraison ou de réhabilitation. Le graphique ci-après extrait de ce décompte met ainsi en lumière une augmentation significative du nombre de logements locatifs sociaux livrés ou réhabilités depuis l'année 2009.
Ces cinq dernières années les livraisons et réhabilitations dépassent les 200 logements sociaux par an.




La répartition géographique du parc de logements sociaux est relativement hétérogène. Même si les zones de densité moyenne à forte en collectif discontinu accueillent logiquement l'essentiel des logements locatifs sociaux, certains quartiers en comptent une plus forte proportion. Il en est ainsi d'un axe sud-est / nord-ouest du territoire communal.

Le volume de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune (4 054 logements locatifs sociaux dans un parc de plus de 61 412 logements en 2014) d'une part, le nombre important de petites unités de logements sociaux disséminés géographiquement d'autre part, exemptent logiquement le territoire communal antibois d'un quelconque phénomène de ségrégation social et spatial.

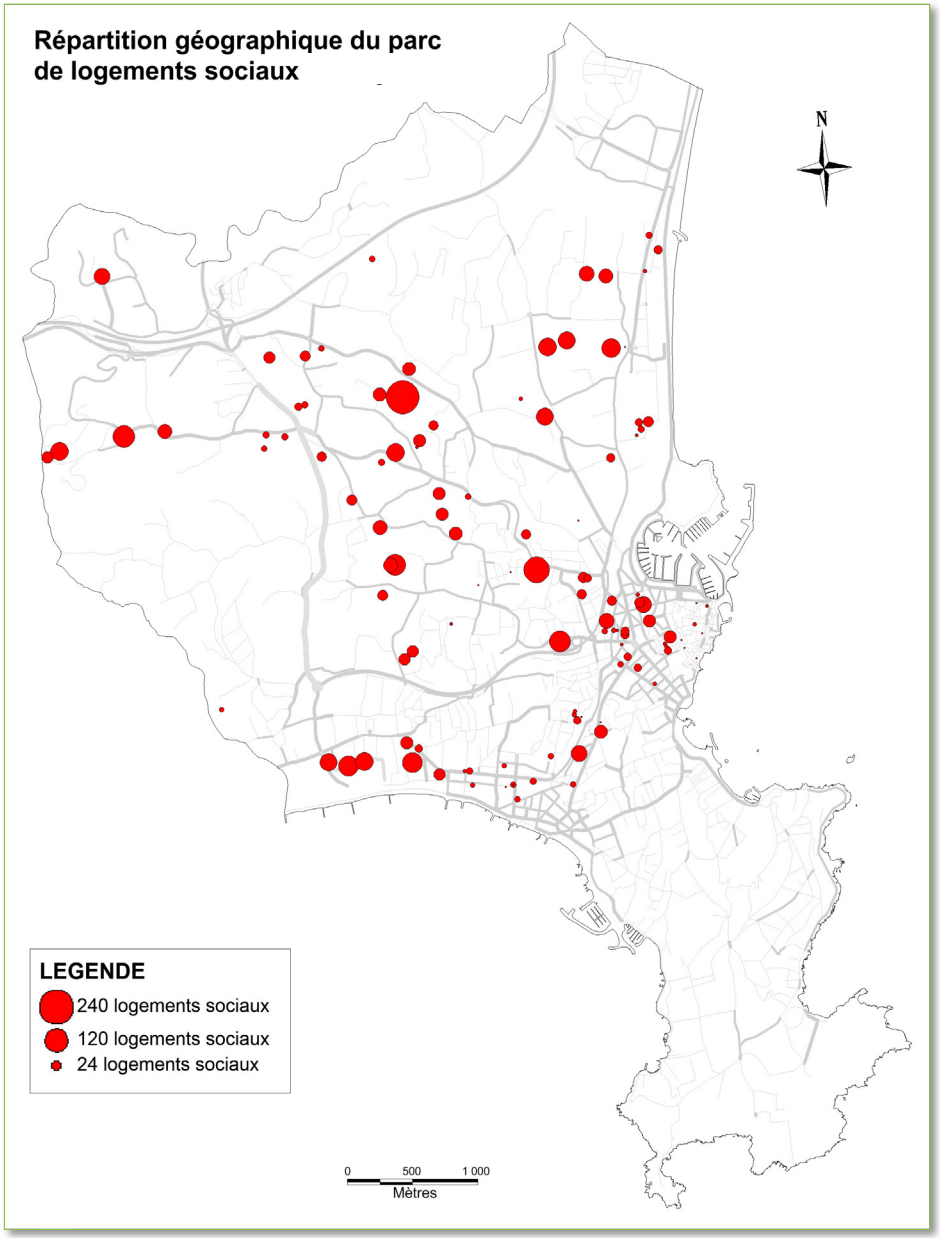
Le dernier Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis insiste également sur une diversité des ménages demandant d'accéder au parc de logements locatifs sociaux ou l'occupant déjà : jeunes cherchant à décohabiter, familles mono-parentales, retraités sans patrimoine, anciens locataires du parc privé insatisfaits de leur ancien logement (trop petit, trop cher ou en trop mauvais état)...

Le PLU approuvé en 2011 met en oeuvre deux outils pour favoriser la production de logement social :

- Un périmètre de mixité sociale (PMS) sur les zones UA, UB, UC et dans les secteurs UDa, UDb et UDc de la commune. Ainsi, pour toutes les opérations immobilières générant plus de 1 000 m² de surface de plancher, 35 % de l'opération doit être affectée à du logement social. Ce taux est augmenté à 50 % pour les secteurs UCa1, UCa2 et UCa3 (hors Terriers). 20 % des logements sociaux réalisés doivent être attribués au PLUS, 10 % au PLAI et 5 % au PLS.
- Des emplacements réservés pour du logement (ERL), au nombre de 46, répartis sur l'ensemble du territoire communal.

** Source : dernier inventaire définitif du parc locatif social transmis par le préfet des Alpes-Maritimes*

## 2.3 - Structure et évolution du parc de logement




Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire a été approuvé le 23 décembre 2011, soit pratiquement cinq ans après la première version de ce document (approuvé le 13 décembre 2006). D'une durée de vie initiale de 6 ans, conformément à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitat, soit pour la période 2012-2017, le document a été prorogé de 2 ans.

Le deuxième Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis consacre une large place au diagnostic. Celui-ci établit notamment que :

- 18 % des établissements et des emplois des Alpes-Maritimes sont installés sur son territoire contre 16 % de sa population,
- l'emploi entre 1974 et 2006 s'est accru plus rapidement que sa population,
- entre mars 2009 et mars 2011, le chômage a augmenté de 2,5 % (soit 0,4 % de plus que la moyenne départementale),
- le nombre de déplacements/personnes/jour s'accroît cinq fois plus vite que la population,
- 88 % de la croissance démographique est liée au solde migratoire, le solde naturel étant lui en baisse constante,
- une population plus familiale tend à se grouper au centre de la communauté d'agglomération, tandis que les personnes âgées et les «petits» ménages tendent à s'installer sur le littoral,
- lorsqu'ils quittent leur commune, les ménages de la CASA choisissent deux fois plus souvent de s'installer en dehors de la CASA que dans une autre commune de la CASA (Vallauris constituant alors un premier choix résidentiel),
- le revenu médian annuel atteint 29 400 € par ménage en 2007, mais Antibes connaît un revenu médian inférieur à cette moyenne (- 9,3 % pour s'établir à 26 670 € à Antibes),
- en 2007 pour la CASA, les jeunes ménages (moins de 30 ans) de la classe moyenne ont un revenu compris entre 1 030 et 2 450 € mensuel ne leur

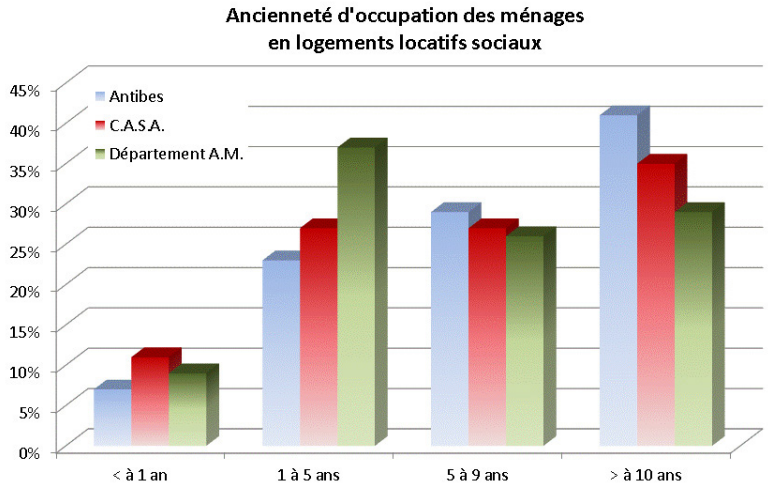
permettant pas de louer un logement à plus de 610 € ou d'en acquérir un à plus de 155 000 € parking inclus,

- le parc de logements faisant d'Antibes la commune-centre du territoire sophipolitain comporte une part de collectif d'habitation plus importante que sur le reste de la CASA,
- en 2007, deux segments du parc étaient largement dominants dans l'ensemble des communes : les occupants sont soit propriétaires du parc privé (55,55 % à Antibes, 59,79 % pour la CASA), soit locataires du parc privé (37,80 % à Antibes, 32,32 % pour la CASA),
- sur Antibes, le parc locatif privé est particulièrement dédié à l'accueil des «petits» ménages.

De fait, le diagnostic de ce Programme Local de l'Habitat démontre que le parc locatif privé joue un rôle social. En effet, il fait ressortir que 80 % des locataires de ce parc privé ont des revenus qui relèvent du plafond de ressources donnant droit à l'accès à un logement social (pour 2007) et 40 % ont des revenus du niveau du PLAI (logement très social). Il ajoute pour information que 40 % des propriétaires ont aussi des revenus qui relèvent du plafond de ressources HLM, dont 20 % correspondent aux revenus très sociaux.

Pour compléter son diagnostic, le Programme Local de l'Habitat communautaire observe une plus forte mobilité inter-résidentielle de la population dans les logements locatifs privés : 60 % sont locataires depuis moins de 5 ans et environ 50 % depuis moins de 3 ans quand à l'inverse 80 % des propriétaires le sont depuis plus de 5 ans.

Dans le parc des logements locatifs sociaux, cette mobilité inter-résidentielle (ne serait-ce qu'au sein de ce même parc) est logiquement bien moindre, particulièrement à Antibes : 41 % des ménages sont sur les lieux depuis plus de 10 ans (contre 29 % pour le département) et ce chiffre atteint 80 % des locataires du parc de logements locatifs sociaux résidant dans le même appartement depuis au moins 5 ans.*




Cette singularité témoigne des besoins exprimés sur le terrain pour accéder à la location d'un logement social : au 1er janvier 2013, 3 352 demandes de logements sociaux sont en instance sur le territoire de la CASA dont 1 773 demandes pour la seule commune d'Antibes (demandes déposées auprès des services de la CASA).

En 2007, pas moins de 31 % de ces demandes avaient une ancienneté supérieure à 30 mois sur Antibes, soit trois points de plus que sur le territoire de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis. Depuis 2008, le nombre de demandes reconnues prioritaires au droit au logement opposable (DALO) ne cesse d'augmenter : chaque année plus de 50 demandes de personnes domiciliées à Antibes sont reconnues prioritaires au DALO; à l'échelle de la communauté d'agglomération cette tendance est identique avec, pour la première fois en 2012, plus d'une centaine de demandes de personnes domiciliées sur la CASA.

Selon le deuxième Programme Local de l'Habitat communautaire, les demandeurs de logements sociaux se caractérisent :

- par une très forte représentation des familles mono-parentales (33 %

*Source : Filocom 2007 - PLH 2012-2017*

contre 10 % en moyenne dans la population),
- par une sur-représentation de la demande familiale : 60 % contre 42 % de ménages avec enfants à l'échelle de la CASA,
- par une forte représentation de la tranche d'âge de 45-59 ans : 31 % des demandeurs contre 20 % des habitants de la CASA,
- un tiers des demandeurs sont sans emploi : 25 % bénéficient des minima sociaux ou de prestations, 9 % des allocations chômage.

Le document d'orientations du deuxième Programme Local de l'Habitat communautaire s'appuie sur des perspectives d'évolution démographique et un potentiel foncier par secteur pour définir des objectifs de production par destination de logements. Ces objectifs de production par destination de logements sont définis (cf partie sur le contexte règlementaire).

L'aire d'accueil des gens du voyage

La commune dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage située au quartier des Groules, chemin Saint-Michel à l'angle formé par l'autoroute A8 et la RD4. Cet équipement municipal, ancien camping, est propriété de la commune depuis 1988 et met à disposition des gens du voyage 40 emplacements.

Il répond notamment aux dispositions de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ainsi qu'au décret n°2001-569 du 29 juin 2001.

Afin d'être en conformité avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Alpes-Maritimes, cet équipement a fait l'objet de travaux de mise aux normes en 2005.

L'accueil des usagers, leur accompagnement social et l'exploitation de l'aire sont assurés par un gestionnaire titulaire d'un marché public.

La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) rend notamment obligatoire le transfert des missions actuellement communales en matière d'« accueil des gens du voyage : aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil » aux Établissements Publics de Coopération Intercommunal (EPCI) au 1er janvier 2017.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) gère cet équipement.

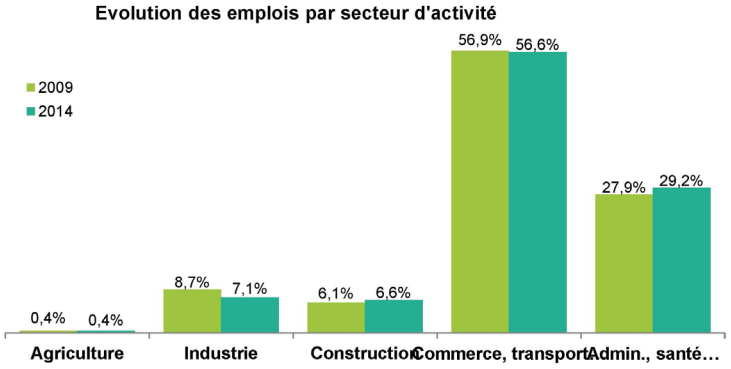


## 2.4 - Activités économiques et sociales

**Les emplois par secteur d'activités**

La répartition sectorielle des emplois sur le territoire communal est marquée par :

- le poids très important du secteur tertiaire avec 85,9 % des emplois dont le volume a progressé en onze ans de près de 25 %,
- une reprise observée dans les emplois du secteur de la construction (- 44,7 % entre 1990 et 1999 contre + 1,5 % entre 2009 et 2014, 2 072 emplois en 2014),
- une quasi-disparition des emplois de l'agriculture dont le nombre a été divisé par 2,6 en dix ans (pour atteindre 119 emplois seulement en 2014).




La reprise du marché de la construction au début des années 2000 a également bénéficié à la population communale. L'offre d'emplois dans ce secteur a augmenté. Néanmoins, les entreprises du bâtiment manquent aujourd'hui de main d'œuvre qualifiée dans les différents corps de métier.

Entre 1999 et 2010*, le nombre d'emplois présents sur le territoire communal a progressé de près de 25 % (+ 6 603 emplois).

Cette croissance de l'emploi, portée par le secteur tertiaire (services, tourisme principalement), est supérieure à celle du département qui atteint 18,6 % au cours de la même période. Ces chiffres ne doivent pas faire oublier que selon les statistiques du marché du travail le nombre de demandeurs d'emploi de catégorie ABC progresse (depuis les débuts de la crise dite des « subprime » à l'instar de l'échelon départemental et national) pour atteindre officiellement 8 130 personnes en avril 2018.

**Les activités communales**

L'agriculture

Aujourd'hui, l'agriculture est une activité économique résiduelle qui a fortement déclinée depuis une trentaine d'années*.

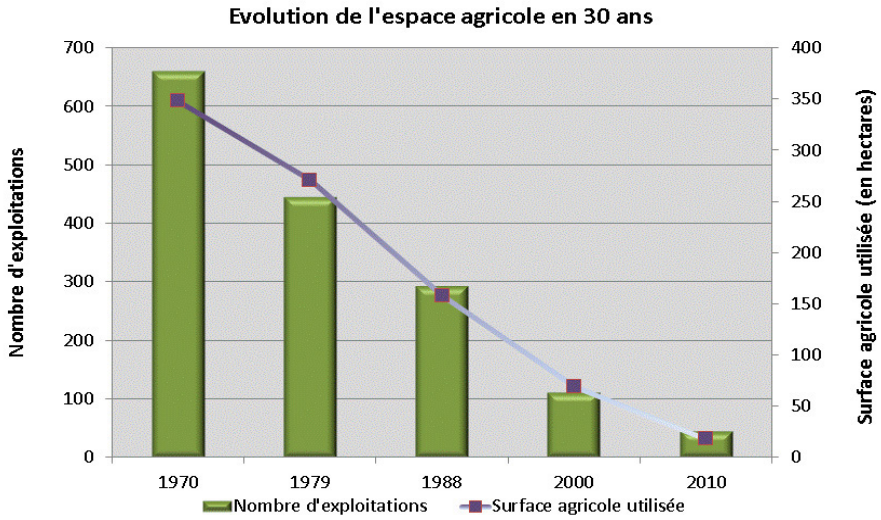
- En 1970, l'agriculture représentait encore 13,0 % des surfaces communales, avec une superficie moyenne d'exploitation de 1,9 hectares.
- En 1988, la superficie agricole utilisée était de 156 hectares, soit 5,8 % du territoire communal. En une vingtaine d'année, la taille des exploitations ne varie guère mais leur nombre diminue fortement de plus de 55 %.
- En 2000, le nombre d'exploitations est presque divisé par six en trente ans, tandis que la surface agricole utilisée chute de plus de 80 %.
- En 2010, l'espace agricole est résiduel sur le territoire communal puisque les surfaces utilisées pour cet usage ne concernent plus que 18 hectares, soit 0,67 % de la commune. Le nombre d'exploitations est divisé par 2,4 en dix ans (46 exploitations recensées en 2010).

En 2000, la culture de fleurs et de plantes ornementales est de toute évidence prépondérante dans l'agriculture antiboise, mais poursuit son déclin.

*Source : Dernier recensement INSEE - 2014 / Pôle emploi*

## 2.4 - Activités économiques et sociales

Le reste des exploitations agricoles se partage alors entre les terres labourables (5,5 %), les cultures permanentes entretenues (11 %), les légumes frais (10 %) et les fourrages dont les chiffres sont sous le secret de la loi statistique. Aujourd'hui, ces activités disparaissent progressivement.




Depuis les années 70, la concurrence internationale sur les fleurs et le coût en forte hausse des produits pétroliers pour maintenir les cultures sous serre ont conduit les horticulteurs à cesser progressivement leurs activités. Les reprises d'activité sont restées ces dernières décennies relativement rares.

Parallèlement, le processus d'urbanisation et la pression foncière sur les terres agricoles ces dernières décennies expliquent ce déclin de l'agriculture sur Antibes.

Les anciennes propriétés horticoles sont soit démantelées, soit vendues en bloc à l'initiative de leurs propriétaires à des opérateurs en vue de la réalisation de constructions principalement à usage d'habitation. Historiquement, depuis les débuts des réglementations locales d'urbanisme, les détenteurs du foncier agricole n'ont pas fait obstacle à la constructibilité de leurs biens afin de pouvoir les céder en temps utile au plus offrant.

L'avenir de l'activité agricole doit aujourd'hui être considéré à l'échelle de l'agglomération sophipolitaine. C'est ainsi qu'une stratégie agricole communautaire a été approuvée par délibération du conseil communautaire de Sophia Antipolis le 25 juin 2012. Cette stratégie définit depuis 2012 une politique d'intervention foncière à travers la mise en place de plusieurs outils :

- une convention d'animation foncière avec la SAFER et le parc naturel régional Préalpes Azur afin de permettre la mobilisation de terres agricoles sur la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA),
- une convention d'intervention foncière avec la SAFER afin d'affiner la veille foncière,
- le soutien de la CASA aux communes pour l'acquisition de foncier agricole via des fonds de concours,
- le lancement d'une étude foncière agricole qui a pour but de définir les espaces à enjeux agricoles sur le territoire de la communauté d'agglomération.

Les objectifs de cette stratégie communautaire agricole sont de maintenir et développer les espaces qui ont un réel potentiel agricole d'une part, favoriser la production locale à travers l'aide à l'installation d'agriculteurs d'autre part.

Le secteur agricole bénéficie enfin d'un lycée agricole et horticole crée il y a plus de cent ans.

### Le bâtiment et les travaux publics

La croissance de ce secteur a considérablement chuté dans les années 1990. En effet, il a été constaté une baisse de 45 % des emplois entre 1990 et 1999 dans le bâtiment et la construction. Une reprise semble être amorcée depuis les années 2000 avec près de 2 100 emplois désormais occupés dans ce secteur d'activité.

*Source : Agreste - Recensement agricole de 2010*

Néanmoins, celui-ci reste souvent tributaire de facteurs conjoncturels et macro-économiques (crises économiques) imprévisibles.

En 1990, 8,6 % des actifs occupés travaillaient dans le bâtiment et les travaux publics, ils ne sont plus que 5,1 % en 1999 après les effets de la crise asiatique ayant entraîné une crise immobilière.

Depuis la fin des années 1990, le nombre d'emploi augmente et semble se stabiliser (+ 1,5 % entre 2009 et 2014). Les différents corps de métiers du bâtiment en structure artisanale semblent soutenir cette croissance dans un parc de logements de plus en plus volumineux sur le territoire communal.

Le commerce

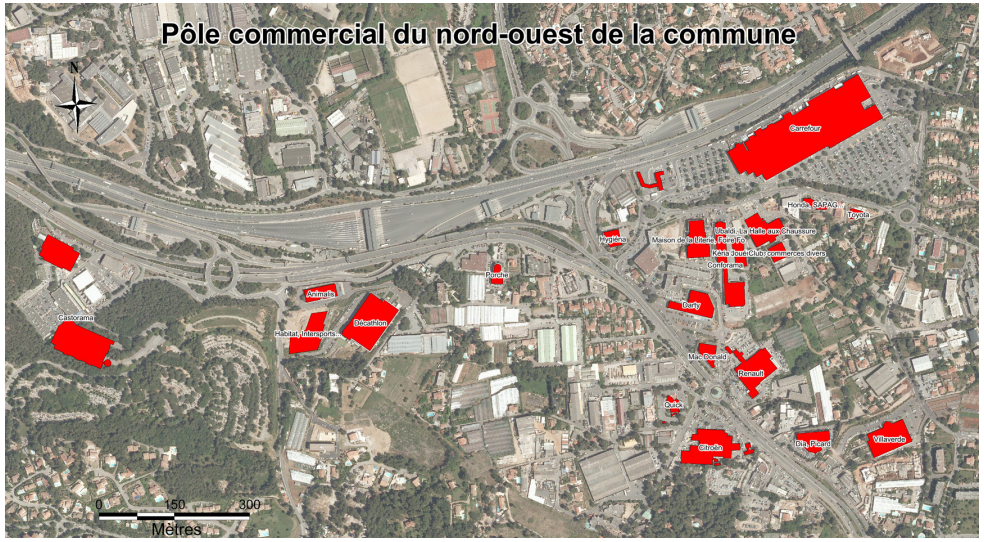
Les 4 polarités marchandes principales d'Antibes Juan-les-Pins représentent environ 1 800 unités commerciales : Antibes Nord / Centre-ville / Vieil Antibes / Juan-les-Pins.

*A la périphérie, le pôle « grande distribution »*

La commune d'Antibes dispose, au niveau du département, du troisième centre commercial par son importance. L'hypermarché Carrefour, chemin de Saint Claude, en constitue l'élément le plus important en taille : le bâtiment d'une emprise au sol de 26 610 m² abrite la grande surface commerciale de l'enseigne et 40 autres boutiques, ce qui représente un total de 730 emplois.

D'autres enseignes nationales la jouxtent (Conforama, Ubaldi, concessionnaires automobiles...) ou se sont installées non loin de l'échangeur ouest de l'autoroute A8 (Castorama, Décathlon, Habitat...).

La rente de situation dont bénéficient ces installations commerciales (proches de grandes infrastructures de transport) explique qu'à partir des années 60 elles aient connu un tel développement. Aujourd'hui cependant, elles doivent faire face à une concurrence accrue sur le reste du département et semble en perte de vitesse.




*Le centre ville*

Le centre-ville, espace typé « services », représente à lui seul 688 unités commerciales. Il est composé à 46 % d'activités de services : 31% de services « purs » et 15 % d'activités liées au secteur beauté-santé, avec de nombreux salons de coiffure ou d'instituts de beauté.

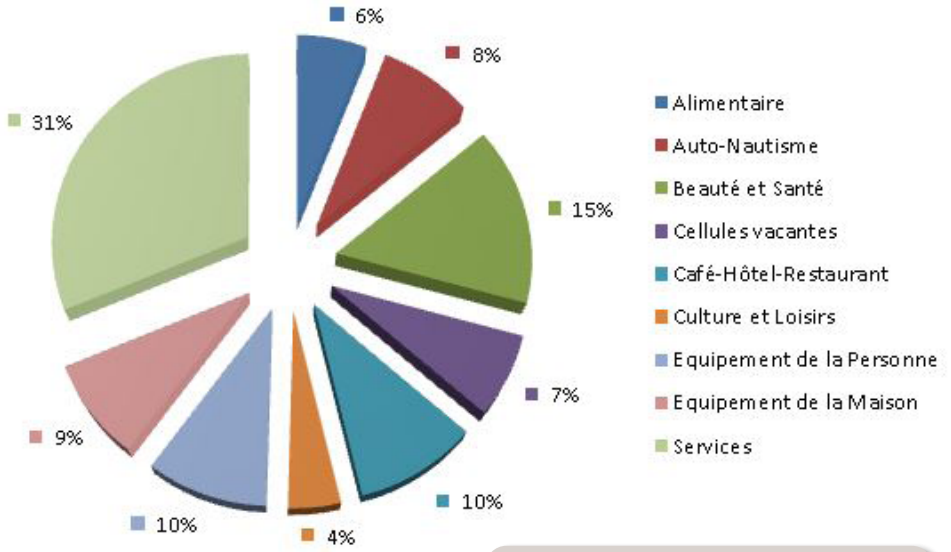
L'offre commerciale du centre-ville se distingue fortement de l'offre commerciale de périphérie typée « Mass market » et ses nombreuses enseignes issues de la grande distribution. Globalement, le centre-ville fait face à des problèmes de fonctionnement liés à :

- Une polarité marchande dense en nombre de locaux commerciaux
- Une faible qualité de la présentation de l'offre (magasin, enseigne, façades,

*Source : Observatoire du commerce - ville d'Antibes - 2018*

vitrines…) traduisant l'absence d'effort conséquent face à la concurrence
- L'accessibilité et la lisibilité de ces pôles au regard du contexte urbain et de leur localisation entre le littoral et l'échangeur autoroutier
- Une potentialité de développement limité (manque de foncier, coupures urbaines, relief)
- Un centre-ville peu hiérarchisé sur le plan commercial
- Une offre commerciale qui souffre d'un étirement important et d'un manque de visibilité
- Une offre de services importante en emplacement n°1
- Une diversité en équipement de la personne très restreinte

L'ensemble de ces problématiques sont sources d'évasion commerciale. Certaines activités, comme l'équipement de la personne ou l'équipement de la maison sont trop peu représentées pour favoriser l'activité « shopping ».

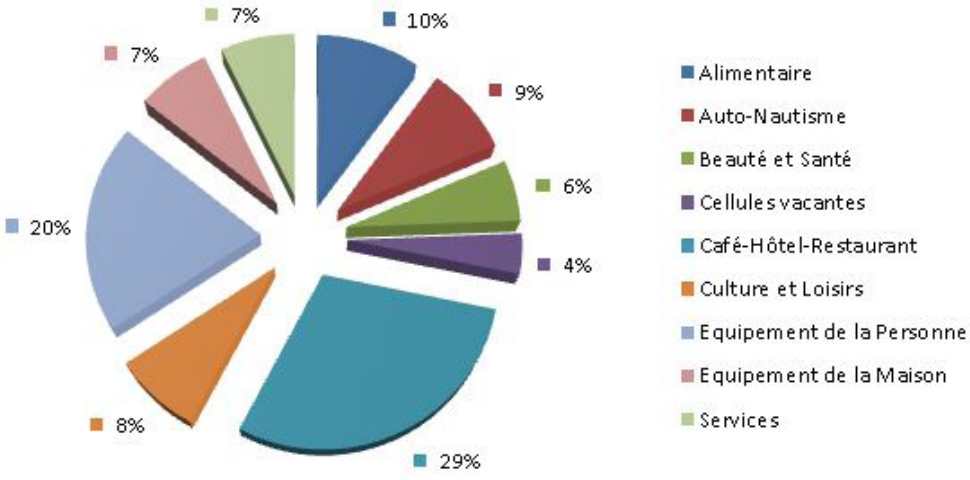



**Tissu commercial du centre ville**

*Le vieil Antibes*

Le vieil Antibes, espace typé « Tourisme », représente 492 unités commerciales. Il est composé à 29 % d'activités de Café-Hôtels-Restaurant avec de nombreux établissements en épicerie fine ou petite restauration.

Le cadre patrimonial à l'architecture provençale préservée du vieil Antibes est source de forte fréquentation touristique. Le vieil Antibes est la locomotive commerciale n°1 de l'espace marchand, notamment grâce à la rue de la République, artère commerciale principale de la ville qui permet la liaison piétonne avec le centre-ville et le Port Vauban. Globalement, cette offre typée « Tourisme » fait face à des modifications de fonctionnement liés à :
- Un déplacement du marché hebdomadaire vers le centre-ville
- Une piétonisation globale du vieil Antibes depuis l'été 2017
- Une offre de restauration prédominante (29 %) avec une forte proportion d'enseignes en petite restauration / restauration rapide
- Un développement récent d'une offre de produits d'artisanat d'art (les




**Tissu commercial du vieil antibes**

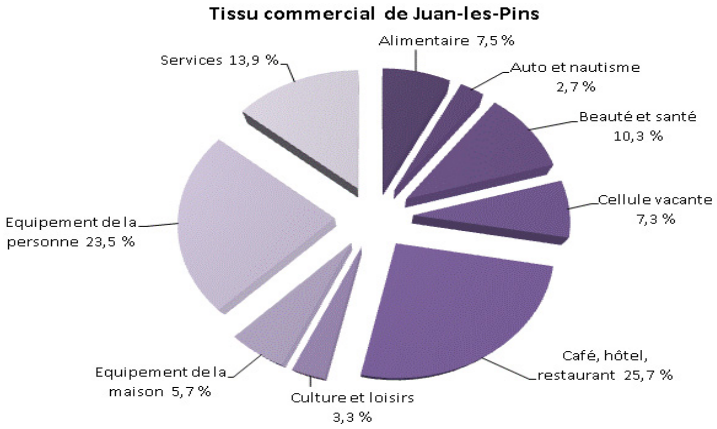
*Source : Observatoire du commerce - ville d'Antibes - 2018*

Casemates)

L'ensemble des grands travaux sont l'opportunité à moyen terme de renforcer l'attractivité commerciale du centre ancien. Certaines implantations commerciales, comme l'équipement de la personne ou l'équipement de la maison seront prioritairement ciblées dans le projet « Marenda Lacan » pour favoriser la diversité commerciale du vieil Antibes.

*Juan-les-Pins*

Juan-les-Pins, pôle touristique « balnéaire », représente près de 700 locaux commerciaux. Il est composé à 50 % par les cafés-hôtels-restaurants et le prêt-à-porter (respectivement 26 % et 24 %).




*Source : Observatoire du commerce - ville d'Antibes - 2018*

*D'une stratégie FISAC à une stratégie plus globale « Office de commerce »*

Dès 2000, pour conforter l'essor du commerce, la commune d'Antibes a mené une réflexion approfondie par la mise en œuvre de trois programmes FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) respectivement sur les périmètres du centre-ville (de 2000 à 2006), le vieil Antibes (de 2006 à 2015) et Juan-les-Pins (de 2009 à 2013).

Les contraintes budgétaires qui s'imposent au FISAC depuis ces dernières années ont rendu nécessaire une refonte totale du dispositif qui se traduit :

- Par la mise en place de nouvelles modalités de sélection des dossiers au moyen d'appels à projets
- Un engagement étatique qui priorise, d'une part, les entreprises les plus fragiles et, d'autre part, des communes rurales (moins de 5 000 habitants) ou des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour les aider à maintenir et à développer leurs activités commerciales et artisanales

Consciente des difficultés récurrentes et durables du commerce antibois, la commune d'Antibes Juan-les-Pins et ses partenaires ont souhaité mener une réflexion d'ensemble sur la dynamique commerciale des cœurs de ville et de créer un Office de Commerce pour accompagner durablement le commerce local.

Outil de gestion de l'attractivité commerciale du centre-ville, l'Office est le relais opérationnel de la volonté politique du commerce local.

Concrètement, dès son lancement, l'Office de Commerce a clarifié collectivement ses objectifs à travers 5 axes stratégiques :

- L'accompagnement des acteurs économiques de proximité
- La digitalisation, la promotion et la fidélisation commerciale des cœurs de ville
- Le pilotage en événementiel commercial
- La recherche permanente de co-financement public (programmes européens) et privé (Régie publicitaire et sponsoring)

## 2.4 - Activités économiques et sociales

- Le suivi et le traitement de la règlementation commerciale

*Création d'une ZTI*

La loi Macron n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques permet aux ministres chargés du travail, du tourisme et du commerce de délimiter des zones dites Zones Touristiques Internationales (ZTI). En raison de leurs natures attractives caractérisées par un rayonnement international, ces zones permettent à certains commerces qui y sont localisés de bénéficier de règles dérogatoires en matière de droit du travail. Les commerces de détail situés en ZTI peuvent ainsi rester ouverts le soir jusqu'à minuit et le travail le dimanche y est autorisé.

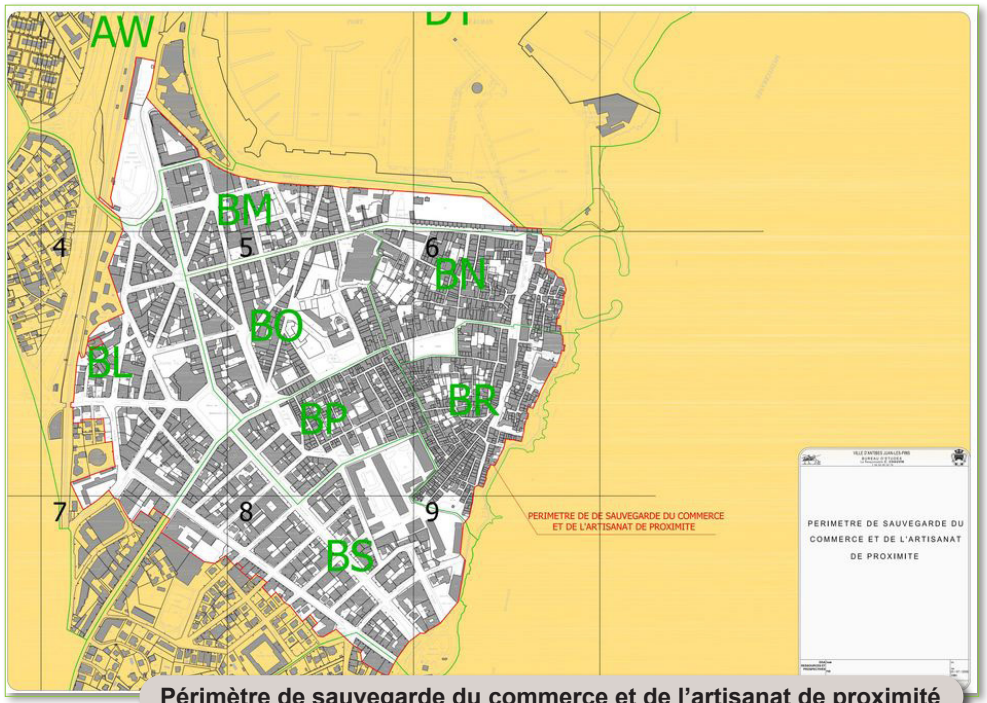
Au regard des équipements et polarités touristiques du territoire (deuxième ville des Alpes-Maritimes ; Juan-les-Pins unique station balnéaire des Alpes-Maritimes ; Présence d'un Palais des Congrès ; Accueil de croisiéristes ; Port Vauban premier port de plaisancier en tonnage de la Méditerranée…), la ville d'Antibes Juan-les-Pins bénéficie depuis l'arrêté ministériel du 25 juillet 2016 d'une dérogation géographique ZTI.

*Le périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité*

La loi Dutreil du 2 août 2005 et son décret d'application du 26 décembre 2007 ont instauré un nouveau droit pour les communes, leur offrant un nouvel outil pour tenter de préserver la diversité commerciale des centres-villes.

Dans ce cadre, le 25 septembre 2008, le conseil municipal a pris une délibération pour délimiter un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité sur le cœur de ville d'Antibes (centre ancien et centre-ville).

Désormais, la ville d'Antibes Juan-les-Pins peut exercer son droit de préemption lors de la cession de fonds de commerce ou artisanaux et de baux commerciaux.




**Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité**

*Zone d'Aménagement Économique - ZAE*

Dans le cadre de la réorganisation territoriale publique (loi n°2015-991 du 07 août 2015), la prise de compétence de la Zone d'Aménagement Économique (ZAE) pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'activité économique a été transférée du territoire de la commune d'Antibes à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).

Il s'agit des espaces déclarés d'intérêt communautaire traduisant la volonté d'un développement économique coordonné, avec une vocation économique affirmée par les documents d'urbanisme (PLU, SCoT), comportant une production issue d'une opération d'aménagement (ex : opérations Sophia Antipolis, ZAE

*Source : Observatoire du commerce - ville d'Antibes - 2018*

communale, lotissement, ZAC....) et avec une superficie et une cohérence d'ensemble (rassemblement de plusieurs établissements/entreprises).

Se situent dans le périmètre ZAE, les secteurs des Trois Moulins et des Hauts d'Antibes.

Le tourisme

L'impact du tourisme sur le fonctionnement commercial est important. Le chiffre d'affaires total généré par le tourisme sur la côte d'Azur (département des Alpes-Maritimes et la Principauté de Monaco) est estimé à 10 milliards d'euros. La contribution du tourisme au PIB local est de l'ordre de 18 %.

64 % de la dépense sont générés par la clientèle étrangère (18 % des touristes étrangers viennent d'Italie, 17 % de Grande-Bretagne et 8 % d'Allemagne) et 1/5ème par la clientèle d'affaires.
En comparaison avec d'autres régions touristiques, cette part est élevée. Cette spécificité est due à plusieurs facteurs : une clientèle touristique plus aisée qu'ailleurs et une forte représentation des résidences secondaires. On compte par ailleurs dans le département près de 180 000 résidences secondaires, dont environ 20 000 à Antibes Juan-les-Pins.

Cette singularité de la clientèle touristique explique pour Antibes Juan-les-Pins la forte part dans la consommation globale sur les secteurs « Café-Hôtel-Restauration » (18 %), des services, notamment des agences immobilières (21 %) et de l'équipement de la personne (14 %).

En combinant une façade maritime attractive, un patrimoine culturel dense et des installations d'accueil importantes et diversifiées, Antibes constitue un pôle urbain favorable à toutes les formes de tourisme :

- Tourisme événementiel et culturel avec les musées (Picasso, Peynet, Archéologie…), les festivals (Jazz à Juan, Les Nuits Carrées…), les salons (Artfair…), les édifices religieux et laïques (églises, remparts, salle de spectacle communautaire…)
- Tourisme saisonnier estival de plein air avec les plages publiques, les campings et les parcs d'attractions, dont au premier rang des attractions touristiques de la Côte d'Azur le parc marin Marineland qui accueille 1,2 millions de visiteurs par an
- Tourisme de luxe, bien plus élitiste mais néanmoins pourvoyeur d'emplois avec le port Vauban et notamment les installations du quai des Milliardaires, les hôtels de grand standing (hôtel du Cap, hôtel Belles Rives…), les résidences secondaires du Cap d'Antibes, deux casinos…
- Tourisme d'affaires avec le Palais des Congrès à Juan-les-Pins…

Cette dernière catégorie de fréquentation bénéficie également de la proximité du parc d'activités de Sophia Antipolis. Celui-ci permet de maintenir un emploi salarié touristique en période de creux d'activité pendant les mois d'hiver à l'image du département. En effet, dans une étude publiée en 2012, l'INSEE estime qu'en dépit d'une forte saisonnalité de l'emploi touristique, celui-ci n'est que de 1,7 fois supérieur au mois d'août dans le département des Alpes-Maritimes, quand la fréquentation touristique est plus intense, qu'en janvier, période de creux de l'activité.

*Le logement touristique*

Les capacités d'accueil touristique à Antibes répondent donc à une demande très variée pour une clientèle très diversifiée. En volume, ces capacités d'hébergement sont importantes.

La part significative des résidences secondaires dans le parc de logements induit une capacité d'hébergement considérable mais difficilement évaluable en terme de taux d'occupation. En volume, ce type d'hébergement représente près des trois quarts des capacités d'accueil touristique de la commune.

Les appartements meublés et résidences de tourisme complètent l'hébergement

*Source : Dernier recensement INSEE - 2014*

hôtelier en offrant à eux deux environ 3 870 places.

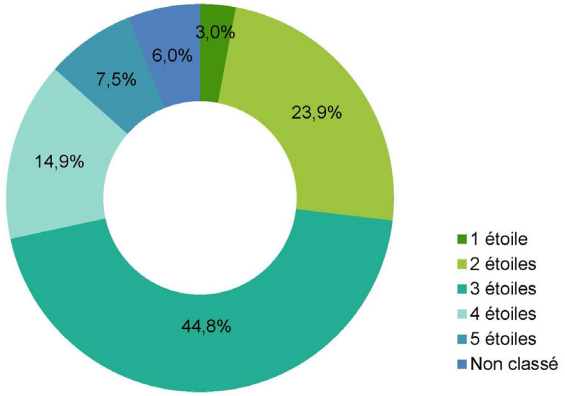
Ce sont toutefois les résidences hôtelières qui obtiennent le meilleur taux de remplissage de la commune en raison de leur localisation proche des centres urbains (centre ville et Juan-les-Pins) d'une part et des retombées du tourisme d'affaire sur ces types d'hébergement d'autre part. Au 1er janvier 2018, 67 hôtels sont recensés sur la commune pour une capacité totale de 2 391 chambres.

| Capacité d'hébergement touristique | | |
|---|---|---|
| Type d'hébergement | Nombre | Capacité |
| Résidences secondaires | 18 000 | 54 000 |
| Appartements meublés | 300 | 900 |
| Résidences de tourisme | 717 | 2 100 |
| Campings | 1 666 | 5 000 |
| Chambres d'hôtel | 2 350 | 4 700 |
| Port Vauban, Gallice, Salis et Croûtons | 2 790 | 8 000 |
| Total | 25 823 | 74 700 |

Au cours des dernières années, la commune et plus particulièrement Juan-les-Pins, a connu une restructuration des équipements hôteliers orientée vers un parc plus luxueux. Ainsi, un nombre important de petites unités a été remplacé par plusieurs établissements de plus grande capacité, et ce, principalement au niveau des catégories 4 étoiles et 4 étoiles luxe. Le nombre de chambres de catégorie 3 étoiles est aujourd'hui sensiblement équivalente à la catégorie des 4 étoiles.

Cette catégorie, en 2018 la plus représentée, est même la seule à gagner en capacité ces quatre dernières années, au point d'occuper 40,1 % du parc hôtelier (959 chambres).

A l'inverse, la catégorie des hôtels 2 étoiles a connu une érosion très importante entre 2009 et 2014 avec une réduction de plus de 17 % du nombre de chambres en cinq années. Les opérations de réhabilitation de ces constructions avec changement de destination au bénéfice de l'habitation (création de collectifs d'habitation en lieu et place d'hôtels) explique ce phénomène d'érosion. Les catégories inférieures (0 ou 1 étoile) demeurent à des niveaux résiduels en terme de capacité.




La commune d'Antibes comptait 1 666 places de campings en 2013 réparties sur 11 sites localisés presque exclusivement au nord dans la plaine de la Brague. Antibes était ainsi la commune comptant la plus grande offre de places de camping devant Villeneuve-Loubet (994 places) et Cagnes-sur-Mer (619 places). Ses capacités concentrent près de 20 % de l'offre totale du département. Cependant, les inondations d'octobre 2015, principalement localisées dans la plaine de la Brague ont redistribué l'offre touristique. Au 1er janvier 2018, la commune ne compte plus que 8 terrains, avec une capacité de 585 emplacements.

En matière d'équipements touristiques d'infra et de superstructure, la commune dispose :

- de quatre ports de plaisance : port Vauban (1 642 places), port Gallice (486 places), port de la Salis (233 places), port du Croûton (390 places),
- d'un nouveau Palais des Congrès et de certains bâtiments lui permettant de compléter son offre ou de diversifier les manifestations,
- de deux casinos à Juan-les-Pins et au nord de la commune (la Siesta),
- d'équipements culturels tels que le Fort Carré, le musée Picasso, le musée d'Archéologie, le musée Naval et Napoléonien, une salle de spectacle communautaire,
- d'un parc aquatique, le Marineland, établissement de renommée

*Source : Dernier recensement INSEE - 2014*

internationale qui attire chaque année 1 500 000 visiteurs par an,
- d'un stade nautique et de plages notamment à Juan-les-Pins,
- d'un palais des sports, l'Azur Aréna.

L'ensemble de ces équipements confère à la commune une polarisation touristique sur le littoral azuréen. Cette attractivité permet à la commune de se positionner sur plusieurs créneaux de clientèle.

Ces équipements sont complétés par des manifestations culturelles très réputées : le festival de jazz, le salon des antiquaires et le festival d'images sous-marines.

*Source : Dernier recensement INSEE - 2014*

## 2.4 - Activités économiques et sociales

**La localisation des emplois sur Antibes**

Secteur agricole

Ce secteur est principalement lié à la présence des serres horticoles. Leur nombre en diminution constante est encore visible dans le paysage de certains quartiers excentrés :

- Saint-Maymes / Brusquets,
- Fontonne et aux abords de l'avenue Jules Grec,
- Terriers,
- Cougoulins.

Toutefois, compte tenu de la pression foncière et de leur localisation dans un tissu urbanisé, elles diminuent très fortement. Pour beaucoup, ces serres ne sont plus exploitées et disparaissent.

Secteur de l'artisanat

Les établissements importants sont en général situés dans la zone nord d'Antibes (établissement Ciampi d'une cinquantaine d'emplois).

Les petites structures artisanales sont éparses sur le territoire communal. Les besoins d'entreposage pour les activités artisanales constituent à n'en pas douter un enjeu non négligeable en terme de planification urbaine. En effet, beaucoup n'ont pas d'autres choix que de s'installer dans les structures non prévues à cet effet dans les quartiers résidentiels insuffisamment équipés pour ce type d'activité (serres transformées en hangars, garages attenants à des maisons individuelles ou des collectifs d'habitation).

Secteur tertiaire privé

En 2014, le secteur tertiaire occupait 85,9 % des emplois sur la commune d'Antibes.

*Antibes - Nord*

On peut regrouper sous cette appellation les secteurs géographiques destinés à l'accueil d'activités économiques, situées au sud des échangeurs de l'autoroute A8.

- Activités commerciales bordées au sud par la route de Grasse (RD35) et au nord par l'autoroute A8 dans le quartier des Combes ; on trouve dans cette partie du territoire le plus gros employeur privé : Carrefour avec 730 emplois ;
- Nova Antipolis, dans le quartier des Combes ;
- Activités artisanales situées dans le quartier des Terriers Nord (entrepôts, commerces…).

A l'appui d'une rente de situation privilégiée que confèrent les grandes infrastructures de transport toutes proches, de nombreux établissements sont venus s'établir dans ce quartier directement accessible, bien qu'insuffisamment structuré.

Le quartier des Terriers Nord, zone mixte d'activités développée au coup par coup, comporte notamment quelques établissements horticoles en voie de disparition, de nombreux établissements familiaux liés au bâtiment et travaux publics, au travail du bois et des métaux, de l'immobilier de bureaux et des salles de fitness. Les établissements qui y sont établis, exception faite des surfaces commerciales, sont essentiellement des établissements de petite taille (moins de dix salariés).

*Sophia Antipolis*

Le parc d'activités de Sophia Antipolis accueille 1 357 entreprises qui emploient 31 497 actifs en 2012. La répartition par communes s'effectue de la façon suivante :*

| Communes | Raisons sociales | Emplois | Surfaces (en m²) |
|---|---|---|---|
| Antibes | 125 | 2 727 | 127 700 |
| Biot | 192 | 8 486 | 273 300 |
| Mougins | 71 | 2 025 | 50 900 |
| Valbonne | 669 | 14 655 | 502 000 |
| Vallauris | 300 | 3 594 | 127 000 |

## 2.4 - Activités économiques et sociales

Sur le territoire d'Antibes, le secteur des Trois Moulins a été, dès son origine, inclus dans le parc d'activités de Sophia Antipolis ; le secteur des Croûtons a, quant à lui, été rattaché plus tard dans le parc.

Ces quartiers abritent des activités industrielles et commerciales principalement de type fabrication et stockage, sans lien particulier avec la vocation spécifique de la technopôle.

Les principaux employeurs sur le secteur des Croûtons sont :

- l'entreprise Record France (amortisseurs), 130 emplois,
- le lycée technique Léonard De Vinci, 140 emplois,
- le centre technique municipal de la ville d'Antibes,
- l'entreprise Legrand (industrie légère), 450 emplois.

Avec 2 727 emplois recensés en 2012, le site des Croûtons et des Trois Moulins accueille plus de 8 % des salariés de la technopôle et 9 % des raisons sociales.

Les activités des Sciences et Techniques de l'Information et de la Communication qui emploient près de la moitié des salariés sur la technopole, ne représentent que 9,7 % de l'ensemble des salariés du secteur antibois. Les activités économiques locales ainsi que l'artisanat sont toutefois bien plus représentés sur ce secteur que sur l'ensemble de la technopole. Le domaine des services et activités de production compte 1 676 salariés, soit plus de la moitié des effectifs antibois.

Depuis le bilan des activités du parc élaboré en 2009, plus d'une centaine d'entreprises ce sont implantées sur le parc de Sophia Antipolis, ce qui représente près de 7 000 effectifs. Les implantations d'entreprises ont été peu dynamiques sur le secteur des Croûtons / Trois Moulins. En l'occurrence, le secteur s'est vu déposséder de près de la moitié des raisons sociales dédiées aux sciences de l'information et de la communication, compensé toutefois par une augmentation des sociétés de services et de production. Depuis avril 2014, le secteur des Trois Moulins accueille un Leclerc Drive.

**Source : SYMISA - Syndicat Mixte Intercommunal Sophia - Antipolis - 1er janvier 2012)*

Le bilan des activités en 2012 du SYMISA donne les chiffres suivants :

| Secteurs d'activités | Raisons sociales | | Emplois | |
|---|---|---|---|---|
| | Sophia Antipolis | Les Croûtons / Les Trois Moulins | Sophia Antipolis | Les Croûtons / Les Trois Moulins |
| Science et Technique de l'Information et de la Communication | 265 | 11 | 13 106 | 266 |
| Santé Chimie | 50 | 4 | 2 541 | 410 |
| Environnement Terre | 15 | 0 | 300 | 0 |
| Enseignement Formation | 54 | 3 | 3 920 | 232 |
| Services et production | 779 | 91 | 10 129 | 1 676 |
| Commerces Distribution | 133 | 16 | 1 242 | 143 |
| Associations | 39 | 0 | 233 | 0 |
| Total | 1 335 | 125 | 31 471 | 2 727 |

La zone d'activités élargie des Trois Moulins connait quelques nouveaux aménagements : la réalisation achevée de la salle omnisport et le projet du bus-tram. Le premier équipement dispose notamment d'une salle de 5 000 places destinée non seulement à des manifestations sportives (basket, trampoline, judo) mais également à des grands spectacles.

Cet espace à l'architecture futuriste sera desservie par le bus-tram de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).

Le transport cadencé à haut débit desservira directement la salle et pourra être utilisé par les étudiants du campus universitaire de la technopole.

Ce secteur des Trois Moulins représente un enjeu économique important. Il fait l'objet d'un projet communautaire sur l'aménagement et le développement durable de Sophia Antipolis à horizon 2030. Il a été déclaré d'intérêt communautaire le 14 octobre 2013.

# 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

## 2.4 - Activités économiques et sociales

La zone des Trois Moulins disposant aujourd'hui de potentiels urbanisables, il est envisagé de réaménager ce quartier en construisant des logements collectifs, des commerces, des bureaux, des services ainsi que des grands équipements culturels et/ou sportifs.

*Antibes - Juan-les-Pins*

La structure commerciale est marquée par les unités de services liés au tourisme (cafés, hôtels, restaurants) et les boutiques souvent fermées en hiver. Ces activités sont essentiellement saisonnières.

*La vieille ville*

C'est le lieu de prédilection des antiquaires, le commerce traditionnel alimentaire qui, bien que toujours assez représenté, a connu une nette régression. L'animation de la vieille ville est renforcée par la présence du marché provençal et de certains services administratifs importants (mairie, poste centrale…). L'espace Marenda Lacan est un secteur de renouvellement urbain stratégique important du centre ville.

*Le centre ville*

Il offre deux axes majeurs de services : l'avenue Robert Soleau où sont situées de nombreuses banques et compagnies d'assurances et le boulevard Albert Ier avec notamment les agences immobilières et les professions libérales.

*La RD 35 et la RD 6007*

Ces deux axes routiers structurants en entrée de ville ont polarisé des activités commerciales et artisanales disséminées.

Secteur tertiaire public

Une part importante des services municipaux de la ville mais aussi la poste centrale, le lycée Audiberti, EDF-GDF, la caisse primaire d'assurance maladie, la gare, la compagnie concessionnaire de distribution d'eau potable et le tribunal de commerce trouvent leur place dans la vieille ville et en centre ville.

Les autres grands services sont plus épars sur le territoire communal :

- l'hôpital situé quartier de la Fontonne,
- le lycée horticole situé quartier Camp Long,
- le centre des impôts / cadastre installé entre la route de la Badine et le chemin de la Colle,
- le centre de secours des pompiers près du carrefour de la RD 704 (avenue Jules Grec) et de la RD6007,
- la CAF située dans la zone d'activités d'Antibes Nord,
- le lycée du Génie Civil et la salle omnisport au quartier des Trois Moulins,
- l'opérateur historique de distribution d'électricité, près d'Antibes-les-Pins.

| N° | Nom | Type | Nombre d'effectifs |
|---|---|---|---|
| 1 | Mairie d'Antibes | Collectivité territoriale | 2000 |
| 2 | Hopital mixte de la Fontonne | Établissement public | 1500 |
| 3 | Carrefour | Établissement privé | 730 |
| 4 | Legrand | Établissement privé | 450 |
| 5 | Laboratoire Genevrier | Établissement privé | 330 |
| 6 | Castorama | Établissement privé | 160 |
| 7 | Lycée polyvalent Leonard de Vinci | Établissement public | 140 |

Tous les équipements publics de superstructures à caractère éducatif (écoles, crèches...) et culturels (bibliothèques...) sont répartis dans les quartiers.

## 2.4 - Activités économiques et sociales

**Caractéristiques des déplacements**

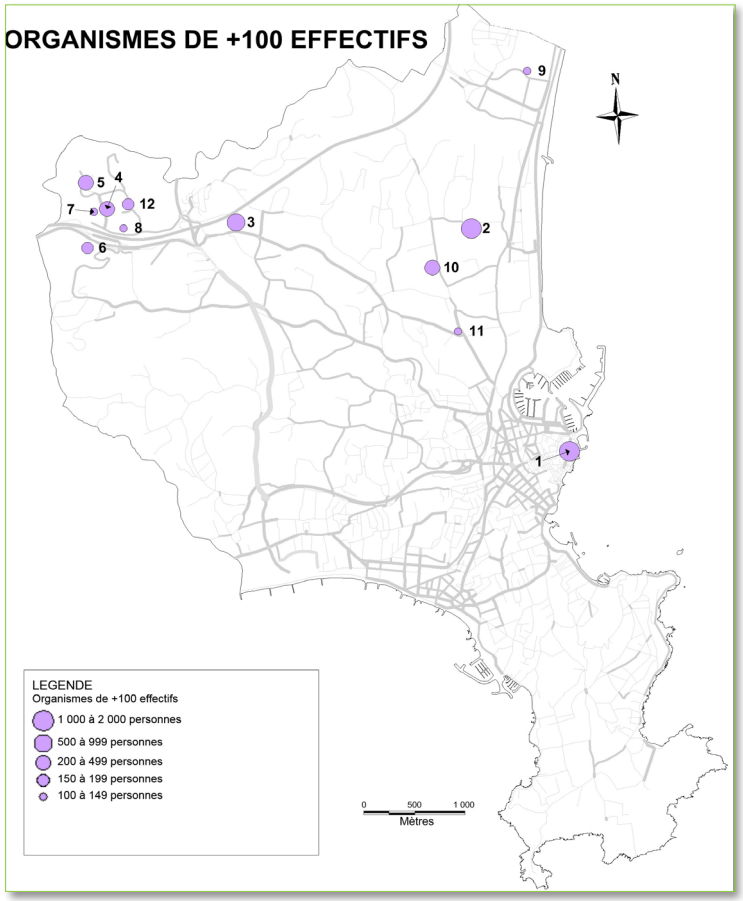
Conduite par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, une Enquête Ménages Déplacements a été menée en 2009 sur tout le département. Les données de l'enquête sont issues de données INSEE et de données de l'Agence de Déplacements et d'Aménagement des Alpes-Maritimes (ADAAM). Cette enquête concerne tous les types et modes de déplacements, permettant de dégager quelques tendances à l'appui de la précédente enquête réalisée en 1999 et d'établir des comparaisons spatiales entre la commune d'Antibes, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et le département.

L'enquête révèle une mobilité moyenne de 3,59 déplacements par jour et par résident antibois en 2009, contre 3,54 déplacements pour les résidents de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et 3,42 déplacements pour tout le département. Si la moyenne antiboise est légèrement supérieure à celle des autres territoires, elle diminue sensiblement depuis 1999 (4,00 déplacements par jour et par antibois en 1999) confirmant la tendance générale à une diminution des mobilités journalières due à une réduction structurelle de la taille des ménages et un vieillissement marqué de la population (induisant une réduction en nombre des personnes « hypermobiles » comme le sont les actifs).

La part modale dans ces déplacements est riche d'enseignements : la voiture particulière représente près de 60 % des usages pour les déplacements, mais tend à diminuer depuis 10 ans (-16,5 % par rapport à 1999) au profit des transports collectifs (+ 20,0 % par rapport à 1999). Les mêmes tendances dans le temps sont observées à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et du département.

En terme d'usage, la voiture est plus utilisée par les résidents de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis dans leurs déplacements (66,6 % en 2009) qu'elle ne l'est pour la commune d'Antibes, mais toutefois moins utilisée à l'échelle du département (53,7 % en 2009).

| N° | Nom | Type | Nombre d'effectifs |
|---|---|---|---|
| 8 | Record France | Établissement privé | 130 |
| 9 | Marineland | Établissement privé | 140 |
| 10 | Lycée Horticole | Établissement public | 210 |
| 11 | Lycée Jacques Dolle | Établissement public | 120 |
| 12 | Véolia Transport | Établissement privé | 170 |
| | Lycée Jacques Audiberti | Établissement public | NC |

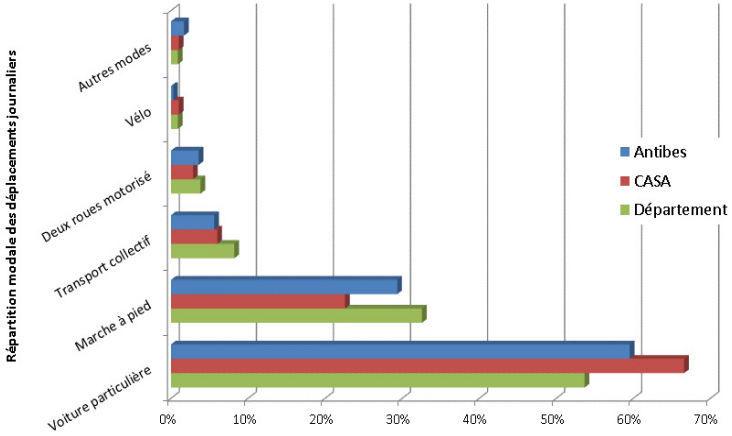


## 2.5 - Flux et mobilité

Corrélativement, la marche à pied en progression, constitue un mode plus usité à Antibes que pour la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, compte tenu du caractère spécifiquement urbanisé du territoire communal. A l'échelle du département, la marche s'affirme comme le mode de proximité avec en moyenne 700 mètres parcourus et un temps moyen de 11 minutes.

La progression constante de la part des transports collectifs dans les déplacements, en particulier à Antibes, alors même que la mobilité globale baisse, témoigne des efforts déployés dans l'offre de transports en commun ces dernières années. La réalisation et prochaine mise en service du projet de bus-tram à Antibes pourrait bien conforter cette évolution à la hausse des transports collectifs et à la baisse de la voiture particulière dans les usages.

Les motifs contraints (le travail, les études et l'accompagnement) représentent seulement 42 % des déplacements des résidents antibois en 2009 contre 48 % pour la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et 45 % pour le département. Ces écarts s'expliquent par la structure démographique plus âgée de la population antiboise et plus jeune des résidents de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis dans un vaste bassin d'emploi (Sophia Antipolis).




En dehors des « autres » motifs (le sport, la culture, les loisirs, les sorties et démarches administratives et de santé), les achats concentrent près du quart des déplacements des antibois et figurent au premier rang des motifs de déplacement. Les pôles commerciaux à la périphérie nord-ouest de la commune, dont l'aire de chalandise dépasse les limites du territoire communal, contribuent pour une large part à expliquer cette tendance.

Corrélativement, le travail est moins représenté dans les déplacements des antibois avec 20 %, alors qu'il occupe près du quart des mobilités des résidents de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis. Pour les déplacements domicile-travail, la voiture personnelle est utilisée dans près de deux tiers des cas à l'échelle du département.

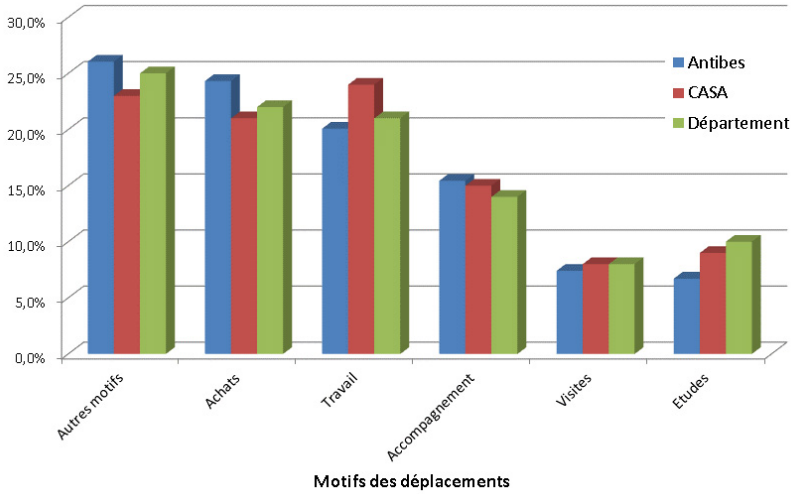
Les études sont tout autant sous-représentées dans les déplacements des antibois avec 6,7 % quand ils atteignent respectivement 9 et 10 % pour la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et le département. La structure démographique plus âgée et la localisation géographique des établissements d'enseignement supérieur à l'extérieur de la commune en seraient à l'origine.

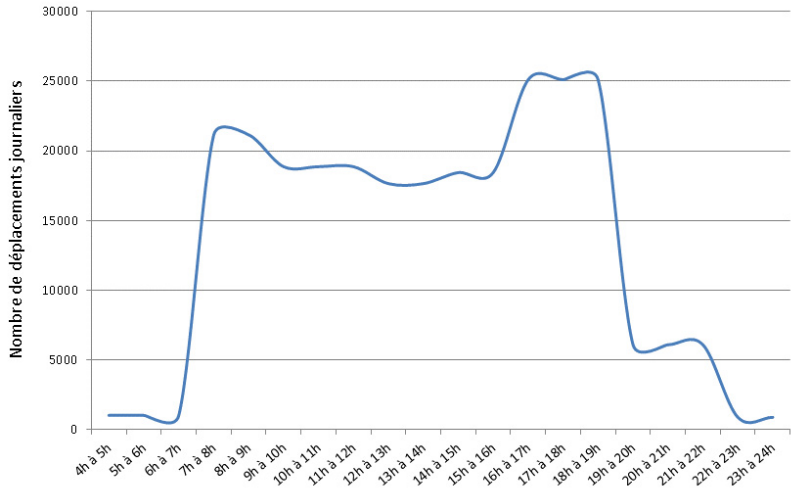
La répartition des déplacements des résidents antibois à la journée correspond au profil type des migrations dites «pendulaires» (mobilités domicile - travail) : les pointes horaires sont logiquement très marquées le matin et le soir. Pas moins de 43 % des déplacements s'effectuent pendant les deux périodes de pointe du matin (7h-9h) et du soir (16h-19h).

Toutefois, ce profil des déplacements offre une singularité : l'heure de pointe du matin est atténuée car décalée vers les heures du milieu de matinée. La part importante des achats dans les motifs de déplacements des antibois explique largement cette anomalie, non observée à l'échelle du département : en moyenne journalière, le nombre de déplacements du matin (7h-12h) lié aux achats dépasse celui lié au travail (27 233 déplacements pour les achats, 23 159 pour le travail). Or l'heure de pointe des déplacements liés aux achats se situe en milieu-fin de matinée à Antibes comme dans le département.

## 2.5 - Flux et mobilité

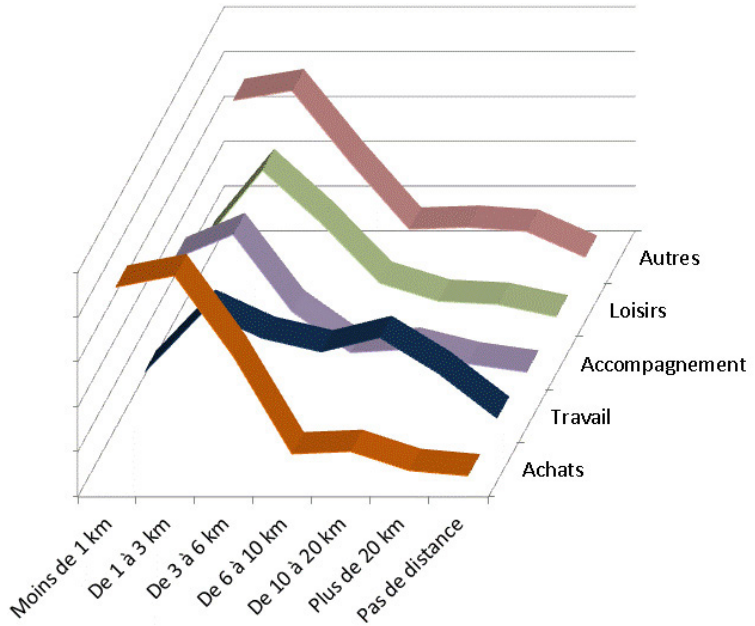
Cette particularité mérite toutefois d'être pondérée par la distance des déplacements selon leur nature (motifs).




Plus de 57 % de l'ensemble des déplacements des résidents antibois couvrent moins de trois kilomètres, un quart moins d'un kilomètre. De fait, près de deux déplacements sur trois durent moins d'un quart d'heure, révélant une proximité des mobilités.

Dans le cas d'Antibes, cette proximité des mobilités est d'autant plus marquée qu'elle concerne davantage les achats que le travail : les déplacements pour des motifs d'achats sont beaucoup plus courts que pour des motifs de travail; les antibois parcourent moins de trois kilomètres dans deux tiers des cas pour les achats, et dans plus d'un tiers des cas (35 %) pour le travail. Or l'usage de la voiture particulière est plus importante pour le travail que pour les achats.



## 2.5 - Flux et mobilité

**Les trafics**

La circulation des véhicules sur le territoire communal s'ordonne à partir de la structure radiale du réseau. Ce sont les axes structurants convergeant vers le centre-ville qui reçoivent logiquement la plus grande part du trafic routier :

- l'avenue de Nice (RD6007) au niveau du chemin des Oliviers supporte un trafic moyen journalier annuel (TMJA) de 18 333 véhicules,
- l'avenue Jules Grec connaît un trafic moyen journalier annuel (TMJA) de 15 807 véhicules au niveau du rond point du chemin des Quatre Chemins et du chemin de la Constance,
- l'avenue Philippe Rochat (route de Grasse - RD35) reçoit une moyenne journalière de 13 456 véhicules au niveau de l'avenue Reibaud,
- la déviation de la RD6007 (RD6107) à double voie recueille une moyenne journalière de 22 752 véhicules.

Ces quatre axes de pénétration du centre convergent vers le carrefour de l'avenue Vautrin en face de la gare d'Antibes. Ce secteur souvent congestionné aux heures de pointe constitue un point noir que la plateforme multimodale toute proche et les transports en commun associés (TCSP) pourraient atténuer ces prochaines années. Le pont dit des « Marseillais » à proximité, véritable passerelle entre les quartiers péricentraux et le centre-ville, supporte lui 21 784 véhicules en trafic moyen journalier annuel (TMJA).

Des trafics importants sont également observés en centre-ville sur certains axes comme le boulevard Maréchal Foch avec plus de 20 000 véhicules par jour (TMJA), le boulevard Wilson dans sa section à sens unique en direction de la place De Gaulle avec 16 350 véhicules par jour (TMJA), l'avenue Robert Soleau dans sa section à sens unique aboutissant à la même place avec 13 578 véhicules par jour (TMJA), et enfin l'avenue Aristide Briand au niveau du carrefour des Châtaigniers avec plus de 20 000 véhicules par jour (TMJA) dont 12 269 véhicules sortant de ville. Pour ce dernier axe, ce niveau de trafic s'explique par le fait qu'il constitue le seul franchissement de la voie ferrée, avec le pont des Marseillais plus au nord, entre le centre-ville - centre ancien et les quartiers péricentraux de la commune.

Hors l'attractivité spécifique du centre-ville, les principaux générateurs de trafic constitués par les zones d'activité et les zones commerciales sont concentrés autour de l'échangeur de l'autoroute A8. L'autoroute A8 en elle-même constitue logiquement l'axe qui reçoit les plus hauts débits sur Antibes : en 2004, la section Antibes - Mougins comptait un trafic moyen journalier annuel dans les deux sens de 85 590 véhicules, tandis que la section Antibes - Bouches-du-Loup avoisinait les 110 000 véhicules dans les deux sens en trafic moyen journalier annuel. Depuis 2000, ces trafics augmentent chaque année de 2,5 %.

Enfin, il convient d'accorder à la principale voie de desserte du parc d'activité de Sophia Antipolis depuis Antibes, soit la route de Grasse - RD35, une attention particulière : près de 50 000 véhicules en trafic moyen journalier annuel (TMJA) empruntent cet axe en 2X2 voies. La mise en service du futur bus-tram de la gare d'Antibes à la technopole d'une part, le projet de restructuration du complexe routier départemental depuis les échangeurs autoroutiers d'Antibes est et ouest (mené par le conseil départemental) d'autre part, sont de nature à répondre aux enjeux de cette voie de transit à destination des actifs du bassin d'emploi sophipolitain.

Les taux de poids lourds ne sont pas connus ; les principaux générateurs potentiels de poids lourds (approvisionnement de magasins) sont situés dans le centre-ville et à proximité de l'échangeur de l'autoroute A8, zones commerciales de Nova-Antipolis et des Terriers.

Les générateurs potentiels de deux roues sont constitués par les lycées (4), les collèges (6) et les équipements sportifs (8), principalement situés en centre-ville, le long de l'avenue Jules Grec et de l'axe nord (RD6007/RD6098), et aux Trois Moulins.

## 2.5 - Flux et mobilité

**La circulation**

De nombreux points de congestion sont observés sur le territoire communal et les communes limitrophes ; parmi ces derniers il faut noter la RD6007 dans la traversée de Golfe Juan et surtout la traversée de la zone d'activités de Villeneuve-Loubet.

Sur le territoire communal les principales congestions sont observées :

- aux deux ronds-points situés au débouché de l'échangeur est de l'autoroute A8, Trois Moulins et Saint-Claude : remontées de trafic (bouchons) matin et soir sur la RD35 de part et d'autre, sur le chemin de Saint-Claude et sur la chaussée nord de l'autoroute,
- sur la RD6007, linéaire nord et particulièrement le carrefour de la Fontonne et le carrefour complexe Rochat - Jules Grec,
- sur les voies du centre-ville autour de la place de Gaule et du carrefour des Diables Bleus,
- en période estivale, l'ensemble du linéaire de la RD6098, avec des points durs à la « Siesta » au débouché de la RD4, et au nord et square Dulys à Juan-les-Pins.

**Le réseau de voirie**

Les caractéristiques

Le réseau est constitué principalement de chaussées bidirectionnelles à deux voies, hors élargissements par section de la RD35, de la RD704 et de la déviation de la RD6007 dénommée RD6107 (deux fois une voie).

Le maillage du réseau est à sens unique dans les deux pôles urbains de l'hyper centre et à moindre échelle de Juan-les-Pins.

Le réseau primaire qui traverse la commune entre Villeneuve-Loubet au nord-est et Vallauris à l'ouest, est constitué par l'autoroute A8 en limite nord de la commune, la RD6007 et la RD6098 le long du littoral.

La déviation de la RD6007 (dénommée RD6107) permet un contournement du centre jusqu'au quartier des Eucalyptus ; le prolongement de la RD6107, à moyen terme, dans la traversée de Golfe Juan devrait permettre un délestage sensible du trafic du centre-ville.

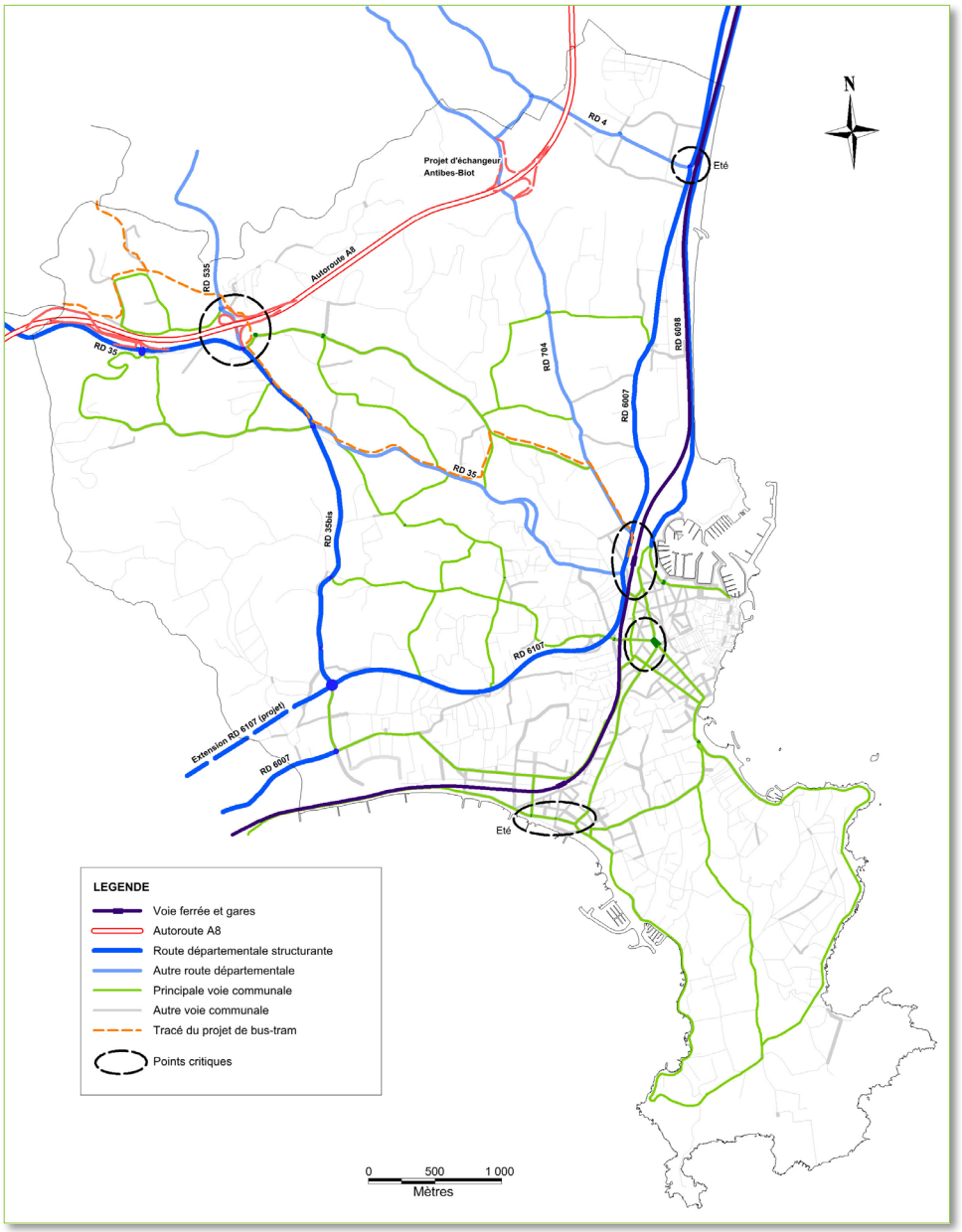
Ces voies assurent la plus grande partie des transits et des échanges avec les agglomérations de Nice et Cannes ; la RD6098 est encore très utilisée pour accéder au centre-ville en raison de la mauvaise accessibilité de l'autoroute, ce que le projet de demi-échangeur d'Antibes Est/Biot au droit de l'avenue Michard Pélissier devrait résoudre à moyen terme. En effet, l'aménagement en cours de réalisation de la RD704 (avenues Jules Grec / Michard Pélissier) associé à la création dudit demi-échangeur autoroutier d'Antibes Est/Biot permettra à terme d'alléger les axes surchargés de la route de Grasse et de l'échangeur existant autour de Saint-Claude d'une part, et la Route du Bord de Mer (RD6098) d'autre part.

Le réseau départemental, de structure radiale, assure les liaisons avec l'autoroute A8 (RD35), le parc de Sophia Antipolis (RD35 et RD535), et les communes du moyen pays (RD35, RD704, RD4).

A noter la configuration en boucle de l'ex-RD2559 qui permet le tour du Cap d'Antibes entre l'hyper-centre et Juan-les-Pins.

Le réseau est complété par des voies communales assurant la desserte des quartiers à partir du réseau départemental ; le chemin de Saint-Claude offre un itinéraire alternatif à la route de Grasse (RD35) pour les liaisons entre le centre-ville et l'A8 / Sophia Antipolis. La commune propose en outre aux promeneurs des sentiers et cheminement piétons, notamment le long du littoral. Ce dernier doit faire l'objet d'aménagement pour en restituer l'intégralité.

## 2.5 - Flux et mobilité



**Les capacités de stationnement**

Rappel du code de l'urbanisme

*Article L.151-4 : Le rapport de présentation « établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

- État des lieux

Sur le territoire communal, le stationnement public des véhicules est assuré par plusieurs espaces dédiés : Les parcs de stationnement en surface ou en ouvrage et les places de stationnement sur la voie publique.
Deux secteurs concentrent principalement l'offre de stationnement sur la commune : le centre-ville d'Antibes et Juan-les-Pins.

Ci-dessous, le détail du parc existant sur la commune.

*Parc de stationnement :*

| **Stationnement gratuit** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Fort Carré | Périphérie Centre | 150 places | Aérien |
| | Espace Jean Bunoz | Périphérie Centre | 130 places | Aérien |
| | Bouygues | Périphérie Centre | 180 places | Aérien |
| | Châtaigniers | Antibes centre | 32 places | Aérien |
| | Nations | Juan-les-Pins | 24 places | Aérien |
| | École | Antibes les Pins | 59 places* | Aérien |
| | École | Laval | 84 places* | Aérien |
| | École | Saint Jean | 51 places* | Aérien |
| | Prestinari | Fontonne | 53 places | Aérien |
| | Val Claret | Fontonne | 74 places | Aérien |
| | Azur Aréna Antibes | Trois Moulins | 568 places | Aérien |
| | Ste Marguerite | Semboules | ~100 places | Aérien |
| | Jacques Prévert | Semboules | ~40 places | Aérien |
| | Parc | Semboules | ~150 places | Aérien |
| | Apollinaire | Semboules | ~35 places | Aérien |
| | Terriers | Terriers | 9 places | Aérien |
| | École | Croix Rouge | 31 places* | Aérien |
| | La Poste | Croix Rouge | 12 places* | Aérien |
| | Croix Rouge | Croix Rouge | 37 places | Aérien |
| | **Total** | | **1 819 places** | |

** Parcs de stationnement ouverts qu'à certaines heures*

*Source : Données communales au 31.12.2017*

| Stationnement payant / Gestion publique | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Régie municipale | Chaudon | Antibes centre | 29 places | Aérien |
| EFFIA | Médiathèque | Antibes centre | 186 places | Souterrain |
| Q-PARK | Poste | Antibes centre | 352 places | Souterrain |
| | Olivier | Antibes centre | 330 places | Souterrain |
| | Pécheurs | Antibes centre | 600 places | Souterrain |
| CIC Port Vauban | Port Vauban | Antibes centre | 1 000 places | Aérien |
| | **Total** | | **2 497 places** | |

| Stationnement payant / Gestion privée | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Q-PARK | Poirier | Antibes centre | 278 places | Souterrain |
| EFFIA | Gare Antibes | Antibes centre | 180 places | Aérien |
| | Gare Juan-les-Pins | Juan-les-Pins | 17 places | Aérien |
| | Garden Beach | Juan-les-Pins | 283 places | Souterrain |
| Interparking | Palais des Congrès | Juan-les-Pins | 375 places | Souterrain |
| Port Gallice | Port Gallice | Juan-les-Pins | 500 places | Aérien |
| VALGO | Antibes les Pins | Antibes Les Pins | 370 places | Souterrain |
| EFFIA / CASA | Anthéa | Périphérie Centre | 239 places | Souterrain |
| | Ambassadeurs (Hôtel) | Juan-les-Pins | 205 places | Souterrain |
| | **Total** | | **2 447 places** | |

| Stationnement payant en saison | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Régie municipale | Ponteil | Périphérie Centre | 170 places | Aérien |
| | Salis | Périphérie Centre | 95 places | Aérien |
| | Salis | Périphérie Centre | 57 places | Aérien |
| | Palmiers | Juan-les-Pins | 32 places | Aérien |
| | Graillon | Cap d'Antibes | 29 places | Aérien |
| | Estérel (Amirauté) | Juan-les-Pins | 38 places | Aérien |
| | Courbet | Juan-les-Pins | 127 places | Aérien |
| | Dulys | Juan-les-Pins | 64 places | Aérien |
| | Dulys 2 | Juan-les-Pins | 71 places | Aérien |
| | Pointe du Croûton | Juan-les-Pins | 47 places | Aérien |
| | **Total** | | **730 places** | |

| Parkings abonnés / Gestion publique | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Régie municipale | Saint-Roch | Antibes Centre | 237 places | Aérien |
| | Ambassadeur (1er niveau) | Juan-les-Pins | 101 places | Souterrain |
| | **Total** | | **338 places** | |

**Soit un total d'environ 7 900 places de stationnement organisées dans des parcs en surface ou en ouvrage sur le territoire communal.**

*Source : Données communales au 31.12.2017 / Wiiiz / Chargemap*

## 2.5 - Flux et mobilité

*Stationnement sur voirie :*

| | |
|---|---|
| Centre ville | 1 794 places |
| Juan les Pins | 1 740 places |
| Périphérie Centre | 1 040 places |
| Antibes les Pins | 170 places |
| Trois Moulins | 301 places |
| Semboules - Terriers | 123 places |
| Brague | 46 places |
| Bréguières | 177 places |
| Fontonne | 351 places |
| Bord de mer | 284 places |
| Port | 224 places |
| Cougoulins | 92 places |
| Rastines | 97 places |
| Beauvert | 60 places |
| Les Combes | 231 places |
| Rabiac | 239 places |
| Purgatoires | 206 places |
| Prugnons | 202 places |
| Saint Jean | 220 places |
| Fontmerle | 56 places |
| Salis | 246 places |
| Le Cap | 361 places |
| **Total** | **8 260 places** |

**Soit un total d'environ 8 260 places de stationnement organisées le long des voies d'Antibes et Juan les Pins, dont plus de 40 % localisées dans le centre ville d'Antibes et à Juan les Pins.**

*Stationnement des véhicules électriques et hybrides :*

Pour apporter une réponse concrète aux objectifs de mobilité durable, les Communautés d'Agglomération de Sophia Antipolis, du Pays de Grasse et de Cannes – Pays de Lérins, se sont associées pour installer sur leur territoire un réseau d'infrastructures de recharges pour véhicules électriques ou hybrides. Ce réseau est appelé Wiiiz.

Sur la commune d'Antibes, 6 bornes de recharge électriques ont déjà été installées (2 places de stationnement par bornes) :

- Aux Trois Moulins, rue Henri Laugier, à proximité de l'Azurarena
- A la Fontonne, Place Jean Aude
- Dans le centre d'Antibes :
  - . Parking Saint Roch, 10 avenue de Verdun
  - . Place de Gaulle
  - . Parking Foch, 18 boulevard du maréchal Foch
- A Juan-les-Pins, parking Maupassant

En dehors du réseau Wiiiz, certains parcs de stationnement privés mettent également à disposition des bornes de recharge électriques .

| Localisation | | Stationnement | Type de recharge | |
|---|---|---|---|---|
| Soccer Park | 304 av du Pylône | Gratuit | 1 borne | Gratuite |
| Casino Joe La Siesta | Rte Bord de Mer | | 2 bornes | Gratuite |
| Peugeot Antibes | 1699 rte de Grasse | Gratuit | 1 borne | Gratuite |
| Renault Antibes | 1580 rte de Grasse | Gratuit | 2 bornes | Gratuite pendant 1h / jour |
| Europe Auto Antibes | 440 all. des Terriers | Gratuit | 1 borne | Gratuite |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Castorama | CD35 Les Semboules | Gratuit | 1 borne | Gratuite |
| Effia Antibes | Place Pierre Semard | | 4 bornes | Gratuite |
| Parking Gare SNCF Antibes | Av Robert Soleau | Payant | 1 borne | Gratuite |
| Parking Q-Park Pré aux Pécheurs | 20 av de Verdun | Payant | 1 borne | Gratuite |
| Q-Park Frères Oliviers | 19 bd Gustave Chancel | Payant | | Payante |
| Palais des Congrés | 44-60 ch des Sables | Payant | 3 bornes | Gratuite |
| Hôtel Juana | 19 av Georges Gallice | | 1 borne | Gratuite |
| Hôtel Belles Rives | 33 bd Edouard Baudoin | Payant | 1 borne | Gratuite |
| Hôtel du Cap – Eden Roc | 165 bd Fitzgerald Kennedy | Payant – uniquement pour les clients de l'hôtel | 2 bornes | Gratuite |
| Hôtel Imperial Garoupe | 770 ch. de la Garoupe | | 1 borne | Gratuite |

**Au total, une trentaine de bornes de recharge pour les véhicules électriques et hybrides sont disposées sur le territoire communal.**

*Stationnement des vélos :*

L'usage du vélo est favorisé par des aménagements spécifiques, destinés à assurer et à sécuriser le stationnement des deux-roues :

- Aménagement d'arceaux à proximité des équipements publics et des autres modes de transports alternatifs à la voiture individuelle.
- Obligation d'aménager des locaux adaptés au stationnement des deux-roues dans les nouvelles constructions.

• Bilan des capacités

49 % des places de stationnement se situent dans les parkings publics, contre 51 % le long des voies.

Il apparaît que la capacité de stationnement public est importante dans le centre-ville d'Antibes et à Juan-les-Pins :

- Juan-les-Pins bénéficie de près de 3 625 places de stationnement, soit 22 % du parc total communal.
- Le centre-ville d'Antibes bénéficie d'environ 5 000 places de stationnement, soit 31 % du parc total communal.
- La périphérie immédiate de ces deux centralités compte plus de 2 000 places de stationnement, soit quasiment 13 % du parc total communal.

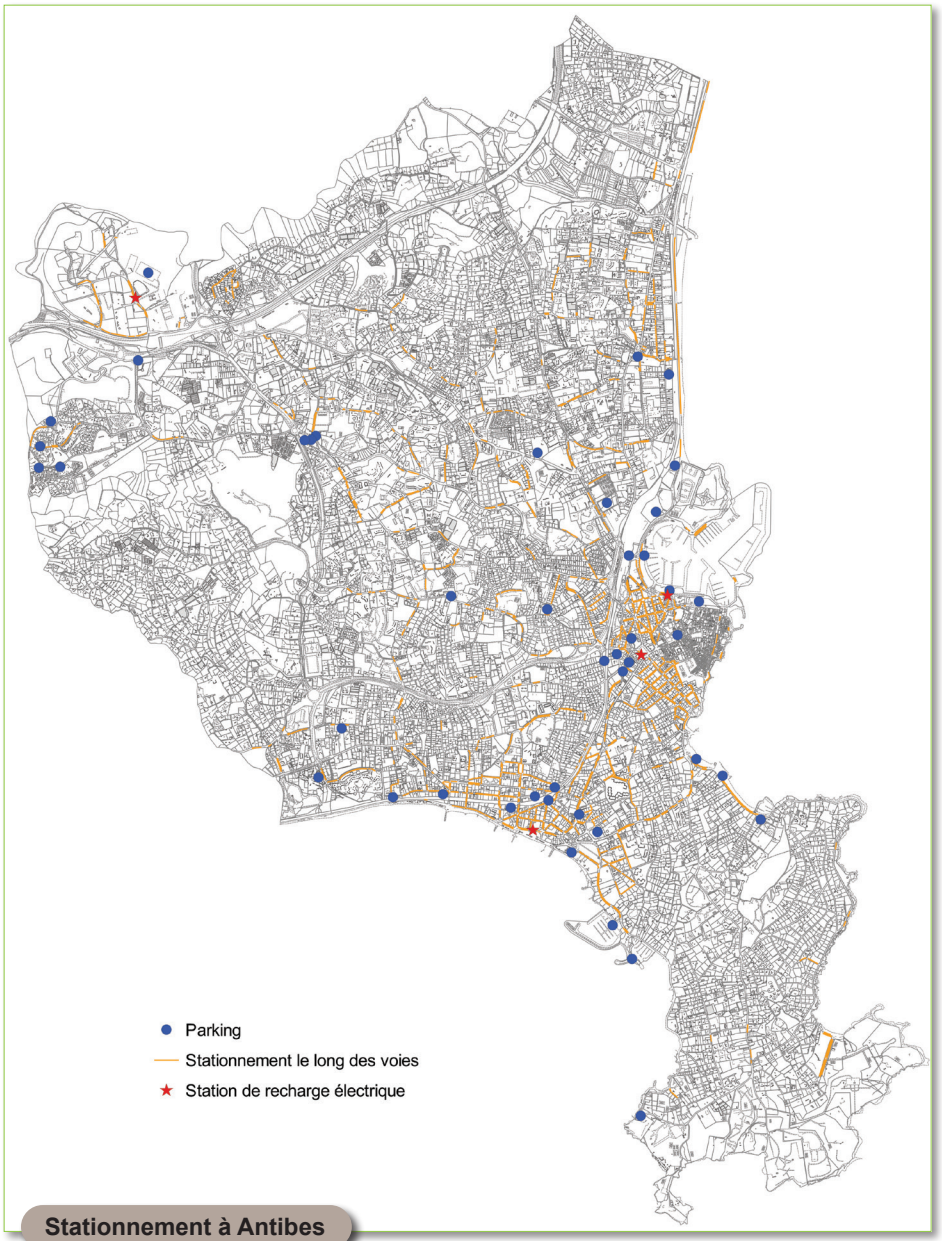
Le reste de l'offre en stationnement se situe en dehors de ces centralités, dans les différents quartiers de la commune : Trois Moulins, Semboules, Fontonne...

La mutualisation des places de stationnement s'opère déjà entre le stationnement de jour pour les activités et les commerces et le stationnement de nuit ou de week-end pour les résidences sur le stationnement sur voie publique ou dans les parcs publics.
De plus, les parcs payants en régie municipale sont payants uniquement de 9h à 12h et de 14h à 18h, les jours de la semaine (hors samedi, dimanche et jours fériés). Cette mesure favorise ainsi l'utilisation de ces places de stationnement par

les résidents le soir et le week-end et favorise ainsi la mutualisation des espaces.

En revanche, l'absence d'abonnement « nuit » dans les parcs de stationnement en gestion privée limite la mutualisation des places.

Enfin, quelques parcs de stationnement publics, aux abords des écoles notamment, ou des parcs de stationnement privés, utilisés par les grandes surfaces commerciales, sont ouverts uniquement la journée et le samedi. Leur ouverture le soir et le week end aux résidents permettrait de mutualiser ces espaces.




**Stationnement à Antibes**

**Les projets d'infrastructures**

Trois gros projets structurants ont récemment eu ou auront des impacts importants sur la circulation d'Antibes :

- Demi-échangeur A8 de Biot (ESCOTA) au nord-est de la commune et recalibrage de la RD704 (Conseil Départemental) et RD 635 :
  - ◊ amélioration de l'accessibilité du secteur nord de la commune et particulièrement de l'hôpital de la Fontonne et du parc de loisirs de Marineland,
  - ◊ délestage du secteur Croix Rouge / Trois Moulins actuellement très critique,
- RD35bis (Conseil Départemental) : nouvelle voie nord-sud mise en service en mars 2007, entre la RD35 (Croix Rouge) et la déviation de la RD6007 aux Eucalyptus:
  - ◊ délestage de la RD35 et du secteur critique du pont des Marseillais ainsi que les voies secondaires : chemins des Âmes du Purgatoire et de Saint-Péchaire, avenue Francisque Péraud,
- Prolongement de la déviation de la RD6007 (Conseil Départemental) au sud-ouest à travers Golfe Juan :
  - ◊ délestages de la RD6007 et de la RD6098 dans la traversée du centre-ville et particulièrement de Juan-les-Pins.

Par ailleurs la commune étudie la requalification de la RD6098 entre le Fort Carré et Villeneuve-Loubet, afin d'améliorer les conditions de déplacements des deux roues et des piétons. Ce projet comprend une voie de liaison sous la voie ferrée au droit du Fort Carré, la création d'un rond-point au niveau de la Siesta, la suppression du stationnement côté plage entre le Fort Carré et la Siesta.

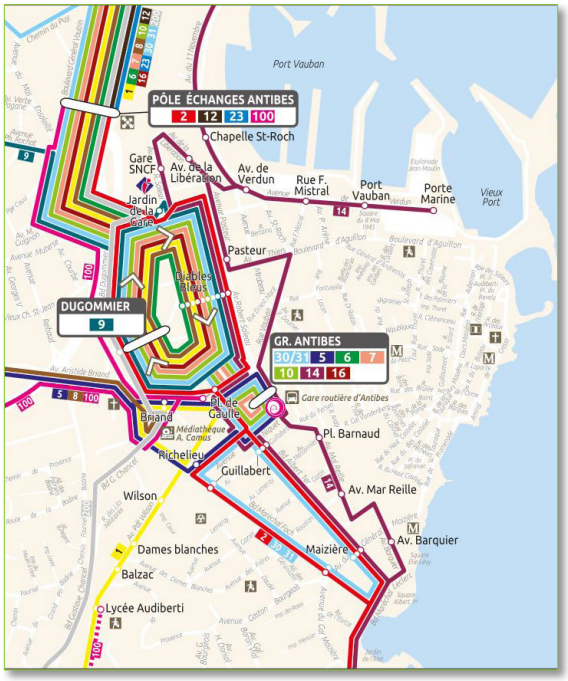
**Les transports en commun**

Les transports en commun sur la commune d'Antibes sont assurés par le réseau urbain « Envibus », le réseau départemental « Lignes d'Azur », et la SNCF avec trois gares sur le territoire communal : Antibes-ville, Antibes-Biot et Juan-les-Pins.

Le réseau urbain



## 2.5 - Flux et mobilité




Le territoire communal d'Antibes est desservi par 19 lignes régulières du réseau urbain. Ces lignes sont généralement radiales avec origine le pôle d'échange et la gare SNCF Antibes Ville. Plusieurs d'entre elles permettent de relier la commune à Sophia Antipolis ou aux autres communes limitrophes.

*Ligne 1 : Antibes les Pins - Chapelle des Combes - Gare routière de Valbonne*
*Ligne 2 : Pôle d'échange d'Antibes - Eden Roc*
*Ligne 5 : Vallauris - Gare routière d'Antibes*
*Ligne 6 : Palais des Congrès - Centre ville d'Antibes - Terriers - Semboules*
*Ligne 7 : Foyer le Roc - Constance - Gare routière d'Antibes*
*Ligne 8 : Vallauris - Centre ville d'Antibes - Hôpital*
*Ligne 9 : Centre ville d'Antibes - Trois Moulins - Gare routière Valbonne*
*Ligne 10 : Antibes - Biot village - Valbonne village - Gare routière Valbonne*
*Ligne 12 : Pôle d'échange d'Antibes - Biot - Gare routière Valbonne*
*Ligne 14 : Gare routière d'Antibes - Fort Carré - Port de la Salis*
*Ligne 15 : Gare SNCF de Juan-les-Pins - Palais des Congrès*
*Ligne 16 : Gare routière d'Antibes - Val Claret - La Fontonne*
*Ligne 19 : Villa Chrétien - Chapelle des Combes - Foyer le Roc*
*Ligne 21 : Foyer le Roc - Templiers - Biot 3000 - 4 Chemins*
*Ligne 22 : Bel Air - Lycée de Valbonne - Val Martin - Eganaude - Foyer le Roc*
*Ligne 23 : La Colle sur Loup - Villeneuve Loubet - Antibes*
*Lignes 30/31 : Pôle d'échanges d'Antibes - Juan-les-Pins - Cimetière Rabiac*
*Ligne 100 : Pôle d'échanges d'Antibes - Gare routière Valbonne*

Ces lignes régulières permettent de mailler l'ensemble des quartiers du territoire communal et proposent des fréquences de départ en moyenne toutes les 15 / 30 minutes tout au long de la journée.

Le réseau Envibus propose également des lignes scolaires, des lignes estivales ou noctures et du transport à la demande « Icilà d'Envibus » destiné à tous sur certains secteurs de la commune pour des déplacements de point d'arrêt à point d'arrêt. Cette offre est complétée par une offre « Icilà d'Envibus » spécifique pour les personnes en grande difficulté de mobilité allant d'adresse à adresse sur réservation.

Le réseau inter urbain

La commune d'Antibes est desservie par la ligne 200 entre Nice et Cannes, avec les caractéristiques suivantes : 8 allers-retours par jour, du lundi au samedi, de 6h à 23h, 32 allers-retours le dimanche et les jours fériés, de 7h45 à 23h et 14 arrêts sur Antibes.
La commune est également desservie, avec son arrêt aux Trois Moulins, par les lignes 230 (Nice à Valbonne), 232 (Saint Laurent du Var à Valbonne) et 233 (Vence à Valbonne).

Les jeudis, vendredis et samedis soirs un service de nuit est mis en place avec le Noctambus 200, qui relie l'Aéroport de Nice Côte d'Azur à Cannes en passant par le centre-ville d'Antibes, avec 4 rotations par soir de 22h à 4h00.

Antibes est également desservie par la ligne semi-directe 250EX qui va de Vallauris

à l'Aéroport Nice Côte d'Azur, avec 23 allers-retours par jour (tous les jours de l'année), de 6h30 à 20h, et 6 arrêts sur Antibes : Gare de Biot, la Fontonne, le pôle d'échanges d'Antibes, Juan-les-Pins, Pont du Lys et les Eucalytus.

Le réseau SNCF

Trois gares ferroviaires sont situées sur le territoire communal d'Antibes. La gare d'Antibes Ville est considérée par la SNCF comme une gare nationale. Les gares de Juan-les-Pins et de Biot sont des gares régionales.

La gare d'Antibes Ville se distingue des deux autres par la desserte des TER longue distance avec Marseille, la desserte des TGV reliant Nice à Paris, Lille / Bruxelles, Dijon et Genève, ainsi que par les liaisons Intercités de jour avec Bordeaux et de nuit avec Paris, Strasbourg / Luxembourg et Hendaye / Irun.

La gare d'Antibes Ville bénéficie de 96 arrêts TER quotidiens en semaine, la gare de Juan-les-Pins de 82 arrêts et la gare de Biot de 60 arrêts.

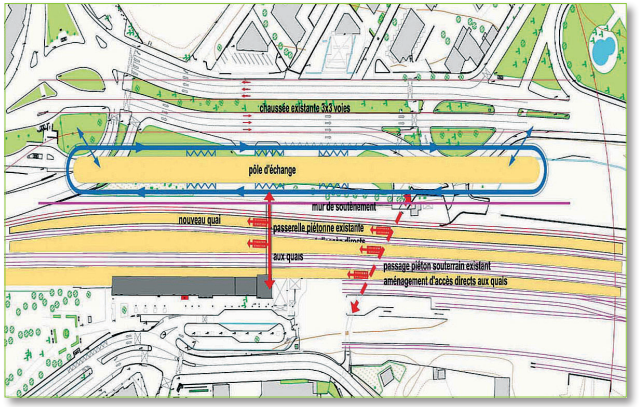
Une estimation de la fréquentation des gares, réalisée par la SNCF en 2016, révèle que la gare d'Antibes Ville accueilli plus de 1,6 millions de voyageurs, la gare de Juan-les-Pins près de 535 000 voyageurs et la gare de Biot près de 190 000 voyageurs. Cette répartition évolue toutefois lors de la haute saison touristique, où la fréquentation de la gare de Biot et celle de Juan-les-Pins est plus élevée que l'hiver.

Les projets de transport collectif

Par délibération du 5 mai 2008, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a approuvé son plan de déplacements urbains (PDU) autour de 7 grands objectifs et 41 actions. A la faveur de l'élargissement à 24 communes du périmètre de la CASA, le conseil communautaire sophipolitain a décidé, par délibération du 8 octobre 2012, de mettre en révision son PDU, anticipant son évaluation décennale.

Le programme d'actions du plan de déplacements urbains initial prévoit notamment pour la commune d'Antibes :

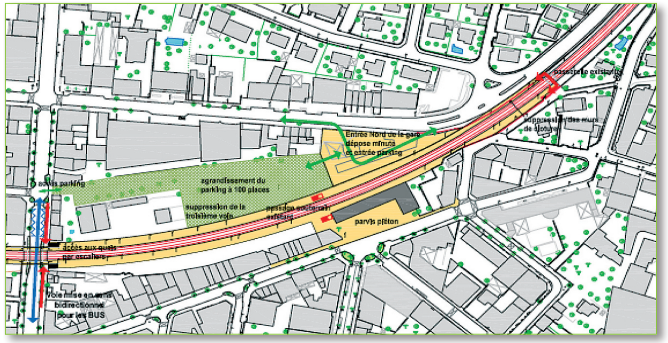
- la création de pôles d'échange aux gares ferroviaires d'Antibes (centre-ville et Juan-les-Pins), avec la création d'un vélo-station à la gare du centre-ville,




*Antibes*

NB : le pôle d'échange à la gare d'Antibes a été mis en service en octobre 2014.

*Juan-les-Pins*




- la réalisation d'un transport en commun en site propre (TCSP) depuis la gare d'Antibes vers la technopôle en passant par les secteurs de la Croix Rouge, Les Trois Moulins, les Clausonnes, Le Fugueiret, Les Lucioles, Les Cistes et Garbejaïre.

## 2.5 - Flux et mobilité

Le choix du projet de transport en commun en site propre s'est porté sur une ligne de bus-tram, dont les travaux sont en cours.

*Le contexte : une réponse aux enjeux globaux comme locaux*

La mise en place du bus-tram permettra de répondre aux grands engagements nationaux et internationaux en faveur du développement durable :

*a- Objectif national à long terme:*

Le facteur 4. Dans le cadre du protocole de Kyoto, adopté en 2005, des objectifs chiffrés d'émissions de gaz à effet de serre (GES) ont été attribués à chaque pays dans le but de limiter le niveau de réchauffement climatique.

Pour la France, compte tenu de l'augmentation prévisible de sa population, l'objectif à atteindre est de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre en 2050 par rapport au niveau de référence de 1990.

*b- Objectif européen à moyen terme:*

Le 3 fois 20. Un plan climat-énergie européen, (élément de la future directive cadre « énergies renouvelables ») et adopté le 23 janvier 2008 par la commission européenne vise un objectif européen dit 3 X 20, consistant d'ici à 2020 à :

- diminuer de 20% les émissions de gaz à effet de serre;
- réduire de 20% la consommation d'énergie;
- atteindre 20% d'énergies renouvelables dans le bouquet énergétique.

*c- Objectifs du Grenelle de l'environnement (objectifs du Grenelle pour le volet Transports Urbains).*

Le Grenelle de l'Environnement a permis le développement d'une approche nouvelle, l'éco-mobilité. Il a fixé des objectifs chiffrés ambitieux :

- augmenter le réseau de transport collectif en site propre;
- passer de 300 kilomètres actuels à 1500 kilomètres de transports collectifs en site propre (TCSP) d'ici 2020 (tramways et lignes de bus-tram);
- rendre obligatoires les plans de déplacement d'entreprises dans les zones d'activités (dans le cadre des Plans de Déplacements Urbains);
- préciser l'articulation des compétences entre communes et communautés : politique de stationnement, gestion de la voirie, modes doux…;
- mettre en place un premier appel à projets : 50 projets de transports en commun en site propre d'ici 2011 : la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis y a répondu et le projet de bus-tram a été retenu par l'Etat, pour 7,3 millions d'euros.

*La situation actuelle : des déplacements difficiles au quotidien, et une technopole sans desserte ferroviaire*

La voiture dispose d'un quasi-monopole utilisée pour près des 3/4 des déplacements. Près de 9 ménages sur 10 possèdent au moins un véhicule. Ce chiffre cache toutefois de grandes disparités puisqu'il est de 68 % dans le centre d'Antibes où la marche à pied atteint près de 23 % des déplacements.

Au sein de la population active, un tiers ne réside pas sur le territoire et 30 % des actifs ont un emploi à l'extérieur du territoire. Les perspectives d'évolution démographique et de l'emploi génèreront, à échéance de 10 ans, 15 % d'augmentation du trafic sur la communauté d'agglomération dont 25 % en lien avec la technopole de Sophia Antipolis. Cela représenterait, à part modale constante, 13 000 véhicules quotidiens supplémentaires, soit l'équivalent du trafic actuel sur certaines routes départementales.

La gare ferroviaire d'Antibes est particulièrement bien desservie et tous les trains (TGV, grandes lignes ou TER) s'y arrêtent. Cette situation, doit lui conférer une position clé dans la desserte, notamment de la technopole. La technopole de Sophia Antipolis est un pôle international de recherche et développement, générateur d'activités à forte valeur ajoutée.

## 2.5 - Flux et mobilité

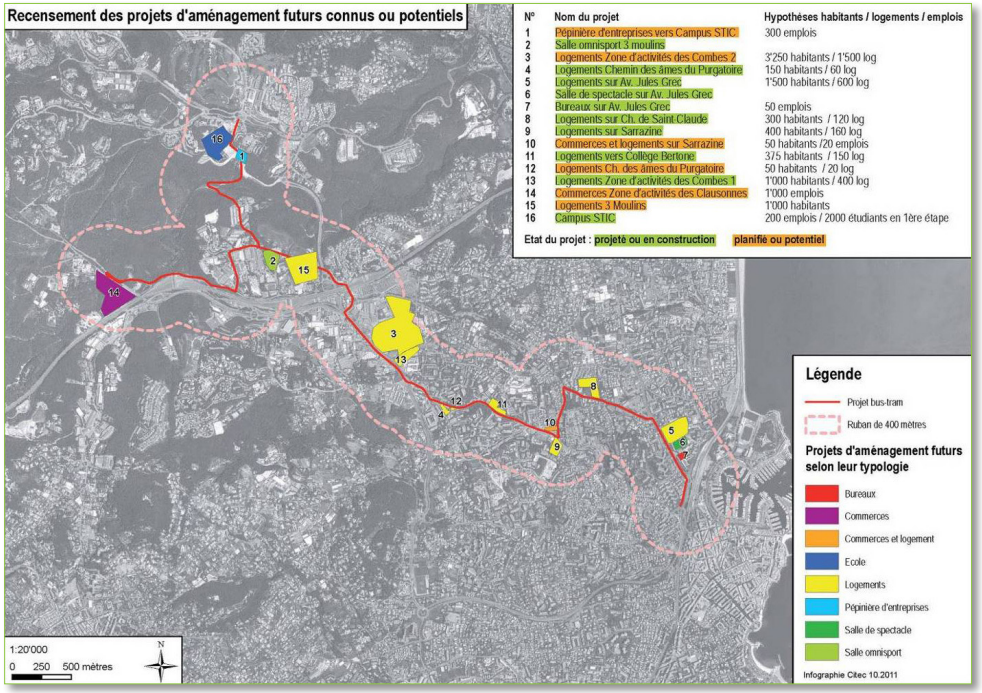
Elle s'étend sur 2 400 hectares et recense 1 414 entreprises et 31 000 emplois (sources: TEAM Côte d'Azur 2008). Elle n'est pourtant actuellement desservie par aucune liaison ferroviaire.

La liaison bus-tram entre Sophia Antipolis et la gare d'Antibes joue précisément ce rôle.

Une offre variée de transports collectifs existe déjà aujourd'hui, mais cette offre riche souffre cependant de plusieurs carences de fonctionnement, notamment en ce qui concerne les interconnections. La réalisation du bus-tram sera l'occasion exemplaire de mieux structurer le réseau de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) en améliorant la hiérarchisation du type d'offre (lignes principales – lignes secondaires) et en définissant des points d'interconnexion entre lignes et entre réseaux.

Le projet de bus-tram permettra en outre de répondre à un besoin local et concret, notamment aux nouveaux besoins du public d'une éco-mobilité :

- Le projet de bus-tram permet d'offrir un très haut niveau de service du transport public et créer ainsi une alternative convaincante à l'usage trop exclusif de la voiture. Pour réduire la pollution atmosphérique et économiser les ressources, la CASA développe les transports à moindre impact. Avec ce nouveau service, la marche à pied et le vélo deviennent plus faciles et plus sûrs. La voiture est amenée à son usage optimal. Concrètement, le bus-tram devra apporter un saut qualitatif important en terme de fréquence (urbaine élevée, un bus-tram toutes les 6 minutes aux heures de pointe), de fiabilité (cadence et temps de parcours respectée grâce au site propre), et de confort.
- Autour du bus-tram, la lisibilité et la fonctionnalité du réseau Envibus sera améliorée, tandis que le projet s'inscrira dans un concept multimodal et intermodal de mobilité. L'arrivée du bus-tram sera l'occasion de moderniser et de réorganiser le réseau de transports publics par une simplification du réseau actuel et en combinant les différents réseaux entre eux pour créer un concept cohérent comme une chaîne de déplacement coordonnée.
- Le projet de bus-tram sera un levier structurant de l'aménagement du territoire. La création d'un bus-tram représente une occasion importante de transformation de la ville. Son arrivée permettra de repenser et de réaménager de nombreux espaces publics ainsi que de créer de nouveaux lieux de vie (places, centralités de quartiers) tout au long du tracé.




L'analyse des zones de desserte de l'itinéraire projeté du bus-tram révèle des potentiels de demande locale importants le long du couloir de ce transport en commun en site propre :

- 14 500 habitants d'Antibes résident à moins de 400 mètres d'une station du bus-tram,
- 4 600 employés travaillent dans un rayon de 400 mètres d'une station du

bus-tram sur la commune d'Antibes, et 1 590 étudiants disposent de leur lieu d'étude dans le même rayon.

Ce potentiel de voyageurs inclut les usagers actuels du train en rabattement par bus.

Une approche en terme de volume de déplacements permet de déterminer un potentiel total de 110 675 déplacements par jour dont 40 % pour des motifs de type habitat, 23 % pour le travail et les études et 37 % pour des motifs d'achats, services, loisirs le long du tracé retenu.

A long terme, horizon 2036, le trafic routier continuerait de croître avec une augmentation des dysfonctionnements actuels. Le réseau actuel se trouverait à saturation et l'augmentation serait essentiellement acceptée par le demi-diffuseur de Biot que l'on considère en service à cet horizon. Avec l'arrivée de ce demi diffuseur de Biot, l'avenue Jules Grec connaîtrait une évolution significative passant de 22 500 véhicules par jour à 28 500 véhicules par jour (+ 25 %), tandis que le trafic de la route de Grasse progresserait légèrement.

La réalisation du bus-tram permet, par un report modal en faveur des transports en commun et des aménagements du réseau routier, de contenir l'évolution des trafics au niveau actuel voir de le réduire sur certains axes (route de Grasse notamment).

*Le projet : présentation*

Le projet, dénommé bus-tram, dont la mise en service est programmée à l'horizon 2023, est destiné à changer en profondeur l'organisation des déplacements et à répondre aux défis du développement durable. Ce nouveau dispositif assurera une desserte de proximité régulière entre le centre-ville d'Antibes et Sophia Antipolis. Le service sera assuré par un véhicule routier moderne et à grande capacité.

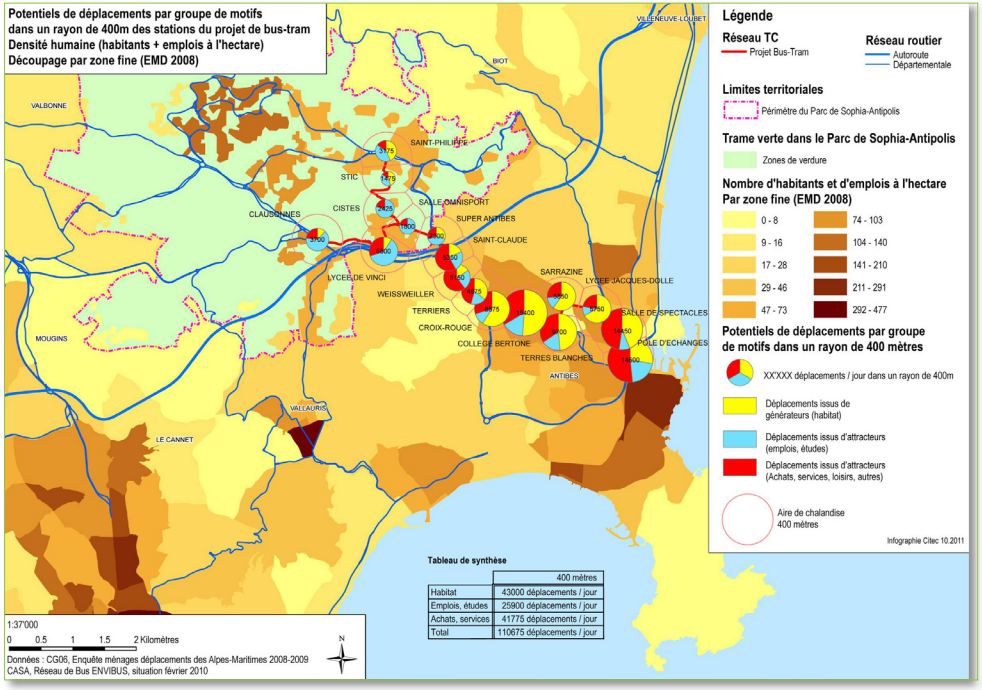
Afin d'être indépendant des aléas de circulation, un site propre sera aménagé pratiquement sur la totalité du parcours.

Il comprendra un tronc commun de la gare SNCF (pôle d'échanges d'Antibes) jusqu'au quartier des Trois Moulins, puis deux branches :

- l'une vers le nord, vers le quartier Saint-Philippe à Biot,
- l'autre vers l'ouest, en direction de la future zone d'activités des Clausonnes à Valbonne.

Cet aménagement du bus-tram s'étend sur environ 9,5 kilomètres (dont 5,5 kilomètres en tronc commun), avec sur ce linéaire :

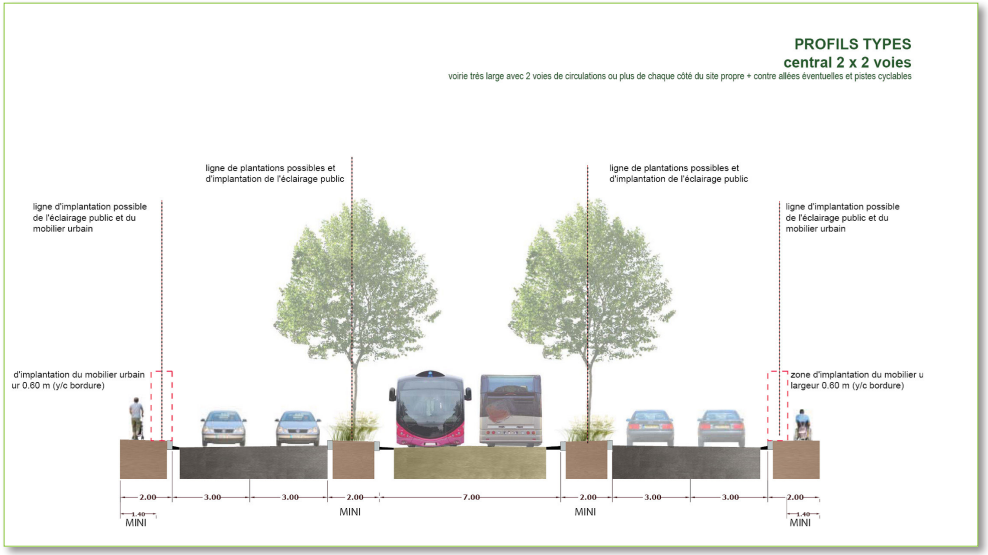
- l'aménagement de 17 stations accessibles aux personnes à mobilité réduite (sans compter le pôle d'échanges d'Antibes),
- la création de plus de 6,5 kilomètres d'itinéraires cyclables continus et sécurisés, et la facilitation des cheminements piétonniers le long du parcours,
- des possibilités d'interconnexion du réseau futur de bus, en particulier à Saint-Philippe (commune de Biot), à la salle omnisport, à Weisweiller, aux Terres-Blanches (et bien sûr au pôle d'échange d'Antibes et à la place de Gaulle),
- la création de deux parkings relais : l'un de 60 places à proximité du giratoire de la Croix-Rouge (chemin des Terriers / RD35bis) et l'autre de 200 places extensible à 300 à la salle omnisports (zone d'activité des Trois




Moulins), en plus des aménagements réalisés par d'autres collectivités aux abords de l'itinéraire (parcs de stationnement de la salle de spectacles et de la salle omnisports),

- le réaménagement et l'agrandissement du dépôt des Trois Moulins,
- l'acquisition d'un nouveau matériel roulant de grande capacité (véhicule articulé) confortable, peu polluant, accessible et esthétique.

Le projet dans son ensemble s'accompagne du réaménagement des infrastructures routières existantes, notamment dans le secteur du diffiseur d'Antibes de l'autoroute A8 avec la modification du système d'échanges ainsi que sur la route des Trois Moulins qui sera mise à double-sens.




Ces mesures d'accompagnement contribuent de manière très sensible au désengorgement d'Antibes-péages.

Il intègre également la requalification des espaces traversés avec, à l'occasion des arrêts, la valorisation de nouveaux lieux de vie et la définition de nouvelles centralités.

Le projet de bus-tram vise à répondre à un triple objectif :

- faciliter les déplacements en créant un système de transport performant et fiable,
- préserver l'environnement et réduire nos consommations d'énergie et la pollution de l'air,
- pérenniser le développement en dessinant l'agglomération de demain et en soutenant l'économie. Il s'agit de garantir l'accessibilité aux emplois, aux services, aux commerces, aux grands moyens de transport et aux secteurs d'habitat.

# 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

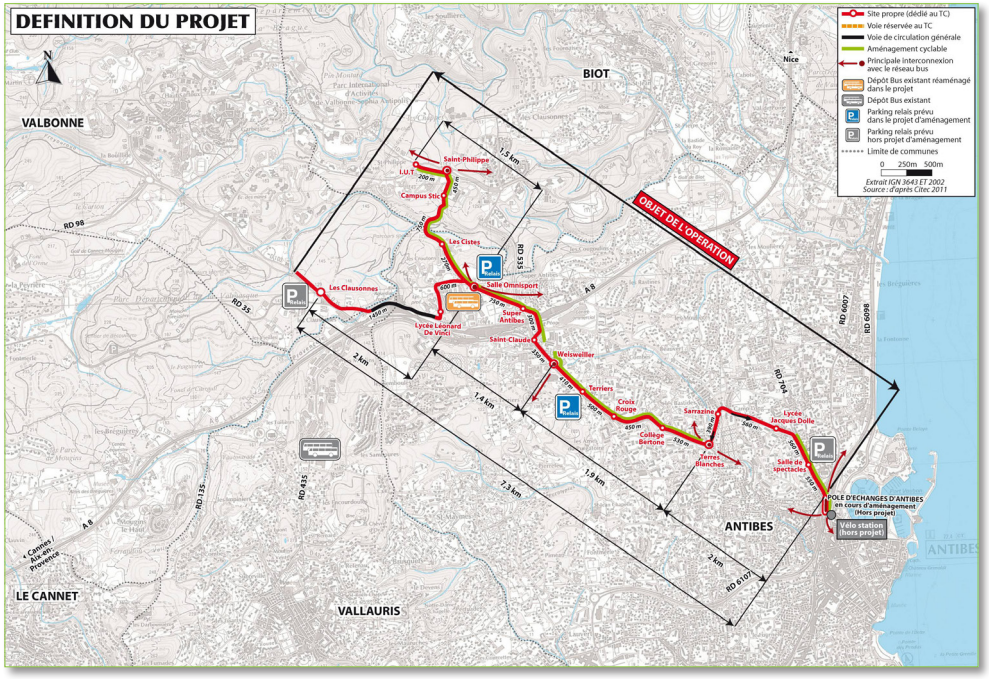
## 2.5 - Flux et mobilité

*Principes généraux d'aménagement sur le secteur de la ville d'Antibes*

Le tracé retenu pour l'aménagement du bus-tram s'appuie sur deux grands itinéraires principaux qui permettent actuellement de rejoindre Sophia Antipolis au centre d'Antibes :

- un tracé par la route de Grasse et l'avenue Philippe Rochat,
- un tracé par le chemin de Saint Claude et l'avenue Jules Grec.

Quantitativement, le potentiel d'habitants desservis à moins de 400 mètres de distance est de 9 600 personnes pour le chemin de Saint Claude et 15 500 personnes pour la route de Grasse.



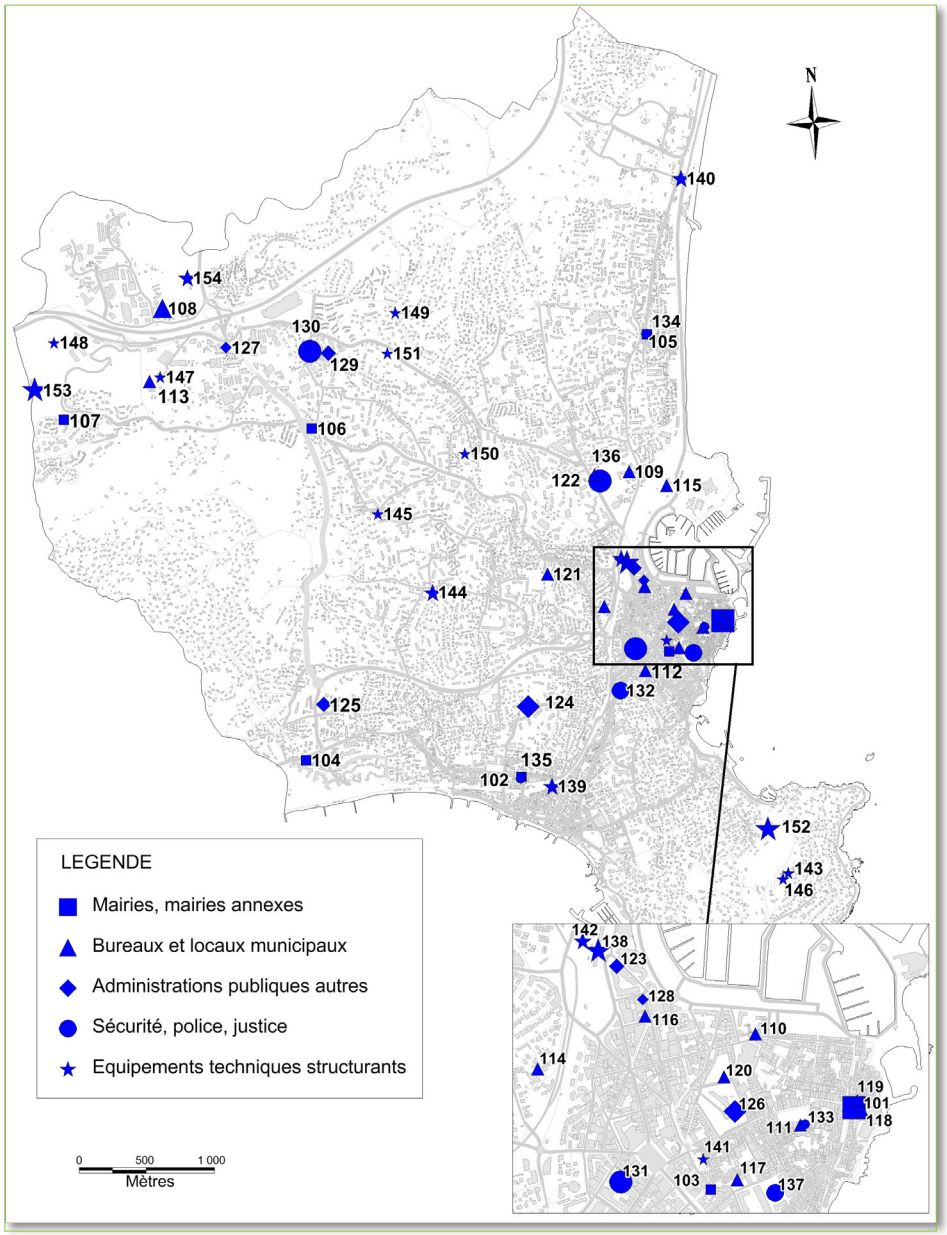
## 2.6 - Équipements de superstructure

Les équipements administratifs et techniques

| Nature | N° | Description | Rayonnement |
|---|---|---|---|
| Bureaux et locaux municipaux | 100 | Hôtel de Ville | Communal |
| | 101 | Bureaux (Directions Guichet unique, Population citoyenneté, Urbanisme, Commande publique, Développement durable) | Communal |
| | 102 | Ateliers techniques municipaux | Communal |
| | 103 | Entrepôts (service des Fêtes) | Communal |
| | 104 | Ateliers techniques et entrepôts | Communal |
| | 105 | Bureaux (Direction Jeunesse-Loisirs, Éducation, Petite Enfance) | Communal |
| | 106 | Bureaux (Direction Réseaux et Infrastructures), et chenil Duflos | Communal |
| | 107 | Bureaux (service Gestion Réseau Routier) | Communal |
| | 108 | Salle et bureaux (Fort Carré) | Communal |
| | 109 | Ancien tribunal d'instance | Communal |
| | 110 | Bureaux | Communal |
| | 111 | Bureaux | Communal |
| | 112 | Château Salé | Communal |
| | 113 | Bureaux | Communal |
| Administrations publiques (autres) | 114 | Centre Communal d'Action Sociale | Communal |
| | 115 | Centre des Impôts | Communal |
| | 116 | Centre administratif E.D.F. | Intercom. |
| | 117 | Poste principale | Communal |
| | 118 | Caisse d'Allocations Familiales | Communal |
| | 119 | Caisse Primaire d'Assurance Maladie | Communal |
| | 120 | Pôle Emploi ANPE | Intercom. |

| Nature | N° | Description | Rayonnement |
|---|---|---|---|
| Sécurité, police, justice | 121 | Tribunal d'instance d'Antibes | Intercom. |
| | 122 | Commissariat de police | Communal |
| | 123 | Poste de police municipale central (Wilson) | Communal |
| | 124 | Poste de police municipale (îlot zone piétonne - Vieil Antibes) | Quartier |
| | 125 | Poste de police municipale (îlot Fontonne) | Quartier |
| | 126 | Poste de police municipale (îlot Juan-les-Pins) | Quartier |
| | 127 | Caserne des pompiers | Communal |
| | 128 | Caserne Gazan | Intercom. |
| Equipements techniques et structurants | 129 | Gare d'Antibes | Intercom. |
| | 130 | Gare de Juan-les-Pins | Communal |
| | 131 | Gare de Biot | Intercom. |
| | 132 | Place des bus | Communal |
| | 133 | Plateforme multimodale | Intercom. |
| | 134 | Phare et sémaphore de la Garoupe | Communal |
| | 135 | Transformateur E.R.D.F. | Communal |
| | 136 | Réservoir d'eau potable des Âmes du Purgatoire (7 700 $m^3$) | Quartier |
| | 137 | Réservoir d'eau potable de la Garoupe (3 800 $m^3$) | Quartier |
| Equipements techniques et structurants | 138 | Réservoir d'eau potable des Terriers (7 200 $m^3$) | Quartier |
| | 139 | Réservoir d'eau potable des Semboules (2 000 $m^3$) | Quartier |
| | 140 | Réservoir d'eau potable de Beauvert (2 000 $m^3$) | Quartier |
| | 141 | Bassin de rétention des eaux de pluie | Communal |
| | 142 | Bassin de rétention des eaux de pluie | Communal |
| | 143 | Station d'épuration des eaux usées | Communal |
| | 144 | L'unité de traitement des ordures ménagères | Intercom. |
| | 145 | Déchetterie municipale | Intercom. |

## 2.6 - Équipements de superstructure



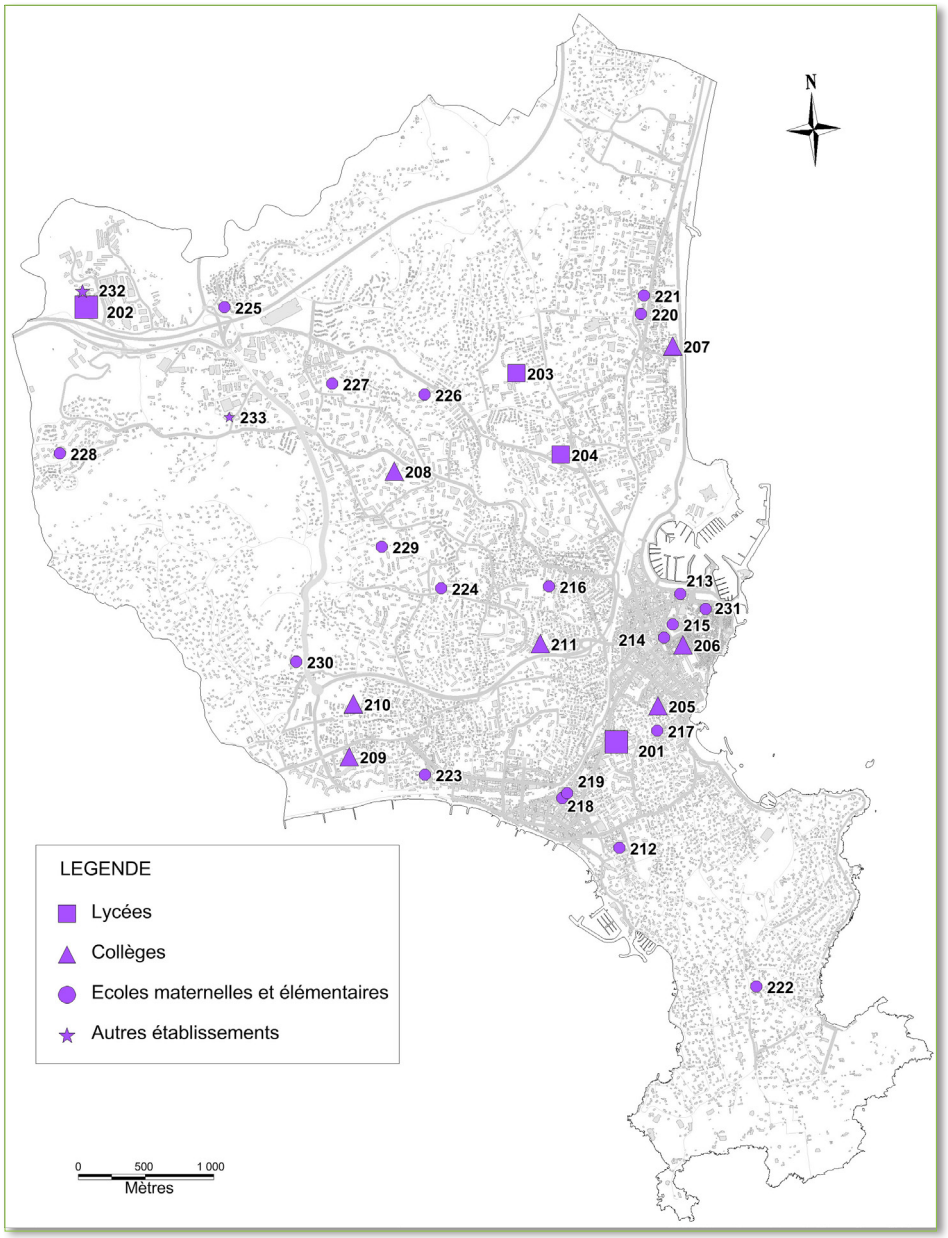

Les équipements scolaires

| Nature | N° | Description | Effectifs 2018 | Rayonnement |
|---|---|---|---|---|
| Lycées | 201 | Lycée d'enseignement général Audiberti | 1 515 | Intercom. |
| | 202 | Lycée du Génie Civil Léonard de Vinci | 1066 | Intercom. |
| | 203 | Lycée Vert d'Azur agricole et horticole | 465 | Intercom. |
| | 204 | Lycée d'Enseignement Professionnel Jacques Dolle | 636 | Intercom. |
| Collèges | 205 | Collège public Roustan | 370 | Communal |
| | 206 | Collège public Fersen | 495 | Communal |
| | 207 | Collège public de la Fontonne | 368 | Communal |
| | 208 | Collège public Bertone | 739 | Communal |
| | 209 | Collège public Sidney Bechet | 347 | Intercom. |
| | 210 | École maternelle et élémentaire, collège privé de la Tramontane | Maternelle : 181, élémentaire : 441, collège : 592 | Communal |
| | 211 | École maternelle et élémentaire, collège et lycée privé du Mont Saint Jean | Maternelle : 82, élémentaire : 147, collège : 363, lycée : 381 | Commune |
| Écoles maternelles et élémentaires | 212 | École maternelle et élémentaire, collège privé Saint Philippe | Maternelle : 96, élémentaire : 202, collège : 232 | Communal |
| | 213 | École publique maternelle Paul Arène | 162 | Quartier |

## 2.6 - Équipements de superstructure

| Nature | N° | Description | Effectifs 2018 | Rayonnement |
|---|---|---|---|---|
| Écoles maternelles et élémentaires | 214 | École publique élémentaire Guynemer | 248 | Quartier |
| | 215 | École publique maternelle et élémentaires 1 et 2 Laval | Maternelle : 177, élémentaires : 417 | Quartier |
| | 216 | École publique maternelle et élémentaire du Ponteil | Maternelle : 143 élémentaire : 236 | Quartier |
| | 217 | École publique maternelle Peynet (Juan-les-Pins) | 146 | Quartier |
| | 218 | École publique élémentaire de Juan-les-Pins | 216 | Quartier |
| | 219 | École publique maternelle et élémentaire de la Fontonne | Maternelle : 193 élémentaire : 279 | Quartier |
| | 220 | École publique maternelle et élémentaire Jacques Boissier | Maternelle : 140 élémentaire : 236 | Quartier |
| | 221 | École publique maternelle et élémentaire du Cap | Maternelle : 43 élémentaire : 103 | Quartier |
| | 222 | École publique maternelle et élémentaire du Pont Dulys | Maternelle : 87 élémentaire : 138 | Quartier |
| | 223 | École publique maternelle Roger Cardi | 214 | Quartier |
| | 224 | École publique maternelle de Super Antibes | 84 | Quartier |
| | 225 | École publique maternelle et élémentaire Saint Claude | Maternelle : 86 élémentaire : 130 | Quartier |
| | 226 | École publique maternelle et élémentaire Jean Moulin | Maternelle : 149 élémentaire : 377 | Quartier |
| | 227 | École publique maternelle et élémentaire Jacques Prévert | Maternelle : 139 élémentaire : 237 | Quartier |
| | 228 | École publique maternelle et élémentaire de la Tournière | Maternelle : 140 élémentaire : 388 | Quartier |
| | 229 | École publique maternelle et élémentaire de Saint Maymes | Maternelle : 172 élémentaire : 290 | Quartier |
| | 230 | École privé maternelle et élémentaire Sainte Marie | Maternelle : 88 élémentaire : 135 | Quartier |
| Autres établissements | 231 | Association de Formation Professionnelle des Apprentis du Bâtiment | 1 200 apprentis en effectif moyen annuel | Intercom. |
| | 232 | Association des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés des Alpes-Maritimes | Locaux d'accueil pour enfants inadaptés | Communal |

## 2.6 - Équipements de superstructure




Les équipements sportifs

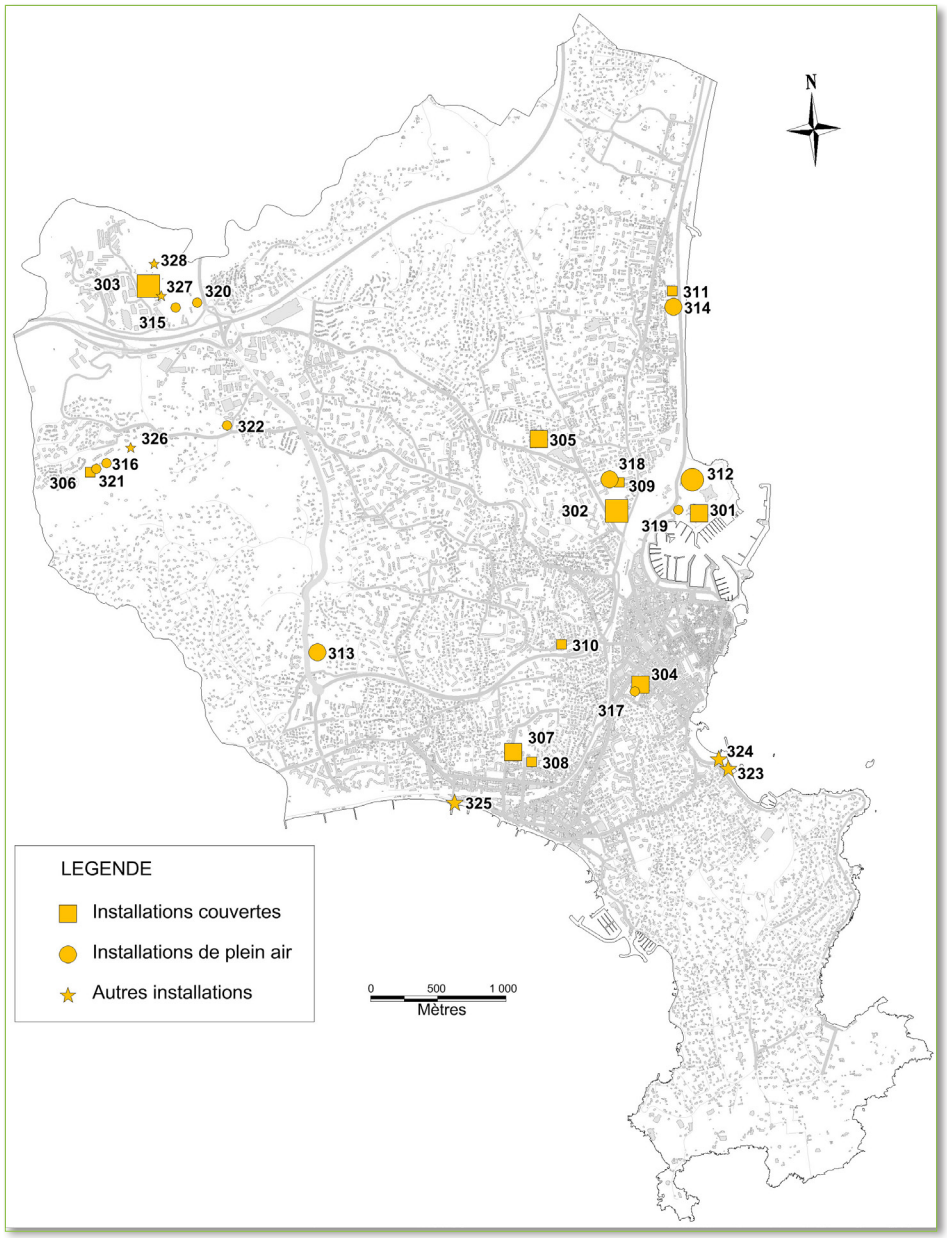
| Nature | N° | Description | Capacités | Rayonnement |
|---|---|---|---|---|
| Installations couvertes | 301 | Centre Régional d'Éducation Physique et du Sport | Centre régional pour le développement du sport de haut niveau, la formation aux métiers du sport et de l'animation, l'accueil et le soutien du mouvement sportif et associatif | Inter-com. |
| | 302 | Stade nautique | Un Bassin olympique extérieur de 50 mètres avec 8 lignes d'eau, un bassin intérieur de 25 mètres avec 8 lignes d'eau, un bassin intérieur d'apprentissage, une fosse à plongeons et une pataugeoire, une salle de musculation | Inter-com. |
| | 303 | Salle omnisports Azur Arena Antibes (Trois Moulins) | Grande salle pour les compétitions internationales (basket, handball, tennis, gymnastique, trampoline, boxe) et les spectacles (5 000 places spectateurs maximum)* | Inter-com. |
| | 304 | Salle Salusse Santoni | Salle de basket-ball 1 300 places assises | Communal |
| | 305 | Salle omnisports de Saint Claude | Un terrain de handball avec tribunes, un terrain de basket, une salle d'escrime, une salle de musculation et une salle de boxe | Communal |
| | 306 | Salle omnisports des Semboules | Une salle multi-sport, un mur d'escalade | Quartier |
| | 307 | Salle Pierre Brochard | Une salle de gymnastique abritant le Pôle Espoir de Gymnastique artistique masculine et une salle de musculation | Inter-com. |
| | 308 | Salle Vilmorin | Une salle de gymnastique utilisée par le club OAJLP Gymnastique et une salle de baby gym | Inter-com. |

## 2.6 - Équipements de superstructure

| Nature | N° | Description | Capacités | Rayonnement |
|---|---|---|---|---|
| | 309 | Salle Chantarella | Salle réservée au tennis de table | Communal |
| | 310 | Salle de la Fontonne (ancienne criée florale) | Un dojo et un terrain multi-sports | Quartier |
| Installations de plein air | 311 | Stade du Fort Carré | Deux terrains (un en pelouse et un synthétique) pour la pratique du football et de l'athlétisme, une piste d'athlétisme, un espace de beach volley et un skate-park | Communal |
| | 312 | Stade Gilbert Auvergne | Deux grands terrains (un en pelouse et un en synthétique) pour la pratique du football et du rugby,un petit terrain synthétique (football) et un city stade (handball, basket-ball) | Communal |
| | 313 | Stade Joseph Léger (Fontonne) | Trois terrains synthétiques pour la pratique du football et du hockey et un terrain en bitume pour la pratique du handball et du basket-ball | Communal |
| | 314 | Stade de Super Antibes (Croûtons) | Deux terrains pour la pratique du football (1 en terre et 1 en pelouse), une aire de jeu pour le beach volley et un terrain en bitume pour la pratique du basket-ball et du handball | Communal |
| | 315 | Stade des Semboules | Un terrain de football et deux terrains de basket | Quartier |
| | 316 | Stade Foch | Une piste d'athlétisme, des terrains extérieurs de basket-ball et de handball et une grande salle de basket-ball | Quartier |

| Nature | N° | Description | Capacités | Rayonnement |
|---|---|---|---|---|
| Installations de plein air | 317 | Tennis municipaux (Jules Grec) | Seize cours de tennis | Communal |
| | 318 | Tennis municipaux (Croûtons) | Six cours de tennis | Quartier |
| | 319 | Tennis municipaux des Semboules | Trois cours de tennis | Quartier |
| | 320 | Tennis Weisweller | Cinq cours de tennis | Quartier |
| Autres installations | 321 | Base de voile de la Salis | Une base de voile | Quartier |
| | 322 | Base de voile du Ponteil | Une base de voile | Quartier |
| | 323 | Base de voile du Pont Dulys | Une base de voile | Quartier |
| | 324 | Parcours sportif des Semboules | Un parcours sportif d'une longueur de 2,5 km, composé de différents ateliers répartis sur le trajet tracé à travers la forêt et dans le quartier | Quartier |
| | 325 | Stand de tir des Trois Moulins | Stand pour la pratique du tir (pistolet, carabine, tir à l'arc, arbalète...) | Communal |
| | 326 | Ball-trap des Croûtons | Quatre fosses universelles (FU), deux parcours de chasse (PC) | Communal |

## 2.6 - Équipements de superstructure



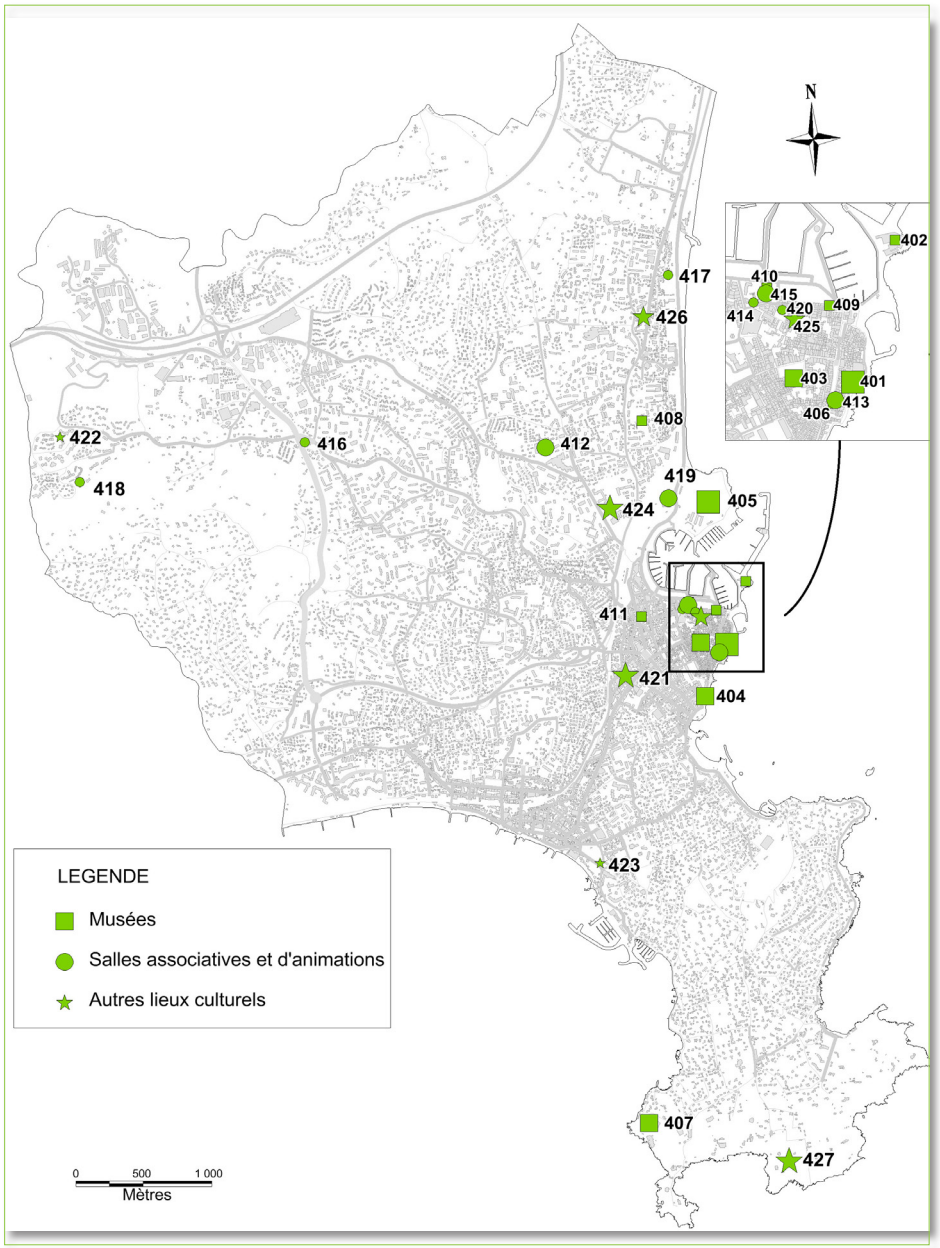

Les équipements culturels

| Nature | N° | Description | Capacités | Rayonnement |
|---|---|---|---|---|
| Musées | 401 | Musée Picasso (château Grimaldi) | Musée de peinture | Intercom. |
| | 402 | Bastion Saint Jaume | Un musée | Intercom. |
| | 403 | Musée Peynet | Musée Peynet et du dessin humoristique | Intercom. |
| | 404 | Musée d'histoire et d'archéologie (bastion Saint André) | Musée d'archéologie | Intercom. |
| | 405 | Fort Carré | Monument militaire | Intercom. |
| | 406 | Musée de la Tour | Musée d'histoire et de traditions locales | Communal |
| | 407 | Musée naval et napoléonien | Espace du Littoral et du Milieu Marin (expositions permanentes ou temporaires) | Intercom. |
| | 408 | Galerie des Bains Douches | Galerie d'exposition pour des sculpteurs, des peintres et de nombreux autres artistes (photographes...) | Communal |
| | 409 | Musée de l'école | Salle de classe d'antan reconstituée à l'identique | Communal |
| | 410 | Musées de la carte postale | Prêt d'une collection privée | Communal |
| | 411 | Villa Fontaine | Résidence d'artistes | Intercommunal |
| | 412 | Musée de la carte postale | Prêt d'une collection privée | Communal |

## 2.6 - Équipements de superstructure

| Nature | N° | Description | Capacités | Rayonnement |
|---|---|---|---|---|
| Salles associatives et d'animations | 413 | Palais Floramy | Salle de 25 m2 pouvant accueillir 20 personnes | Communal |
| | 414 | Salle de l'Aqueduc | Salle de 180 m2 pouvant accueillir 160 personnes | Communal |
| | 415 | Maison des Associations | Un hall d'accueil de 100 m², trois salles modulables (30 m², 60 m² et 200 m²) toutes divisibles en deux et dotées d'un matériel audiovisuel | Communal |
| | 416 | Salle des Associations | Une salle de 98 m² d'une capacité de 135 personnes, dotée d'un matériel audiovisuel | Communal |
| | 417 | Salle du 8 Mai | Lieu de convivialité et de rencontres d'une superficie totale de 750 m² et d'une capacité de 180 personnes | Communal |
| | 418 | Centre de la Croix Rouge | Deux salles d'une capacité de 80 et 50 personnes | Quartier |
| | 419 | Salle de quartier de la Fontonne | Un local | Quartier |
| | 420 | Salle de quartier des Semboules | Un local | Quartier |
| | 421 | Les espaces du Fort Carré | Salle d'une capacité d'accueil de 360 personnes | Quartier |
| | 422 | Espace culturel des Arcades | Multiples activités de culture et de loisirs pour les enfants et les adultes (arts plastiques, cours de langue, cours de musique, gymnastique, yoga, sculpture, peintures...) | Communal |

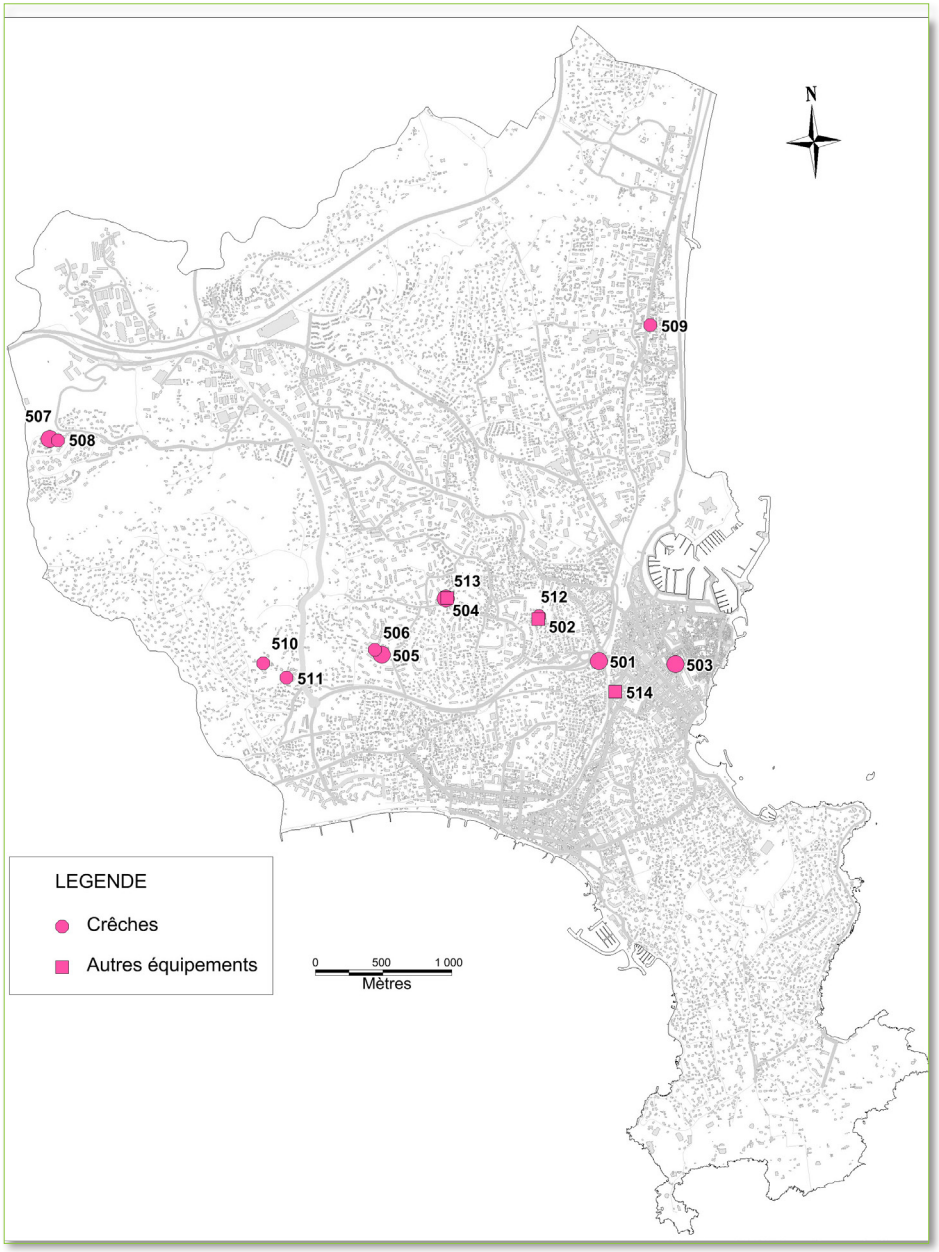
| Nature | N° | Description | Capacités | Rayonnement |
|---|---|---|---|---|
| Autres lieux culturels | 423 | Médiathèque Albert Camus | Médiathèque communautaire d'Antibes (bâtiment de 4 750 m²), pôle central du réseau des médiathèques CASA | Intercom. |
| | 424 | Médiathèque des Semboules | Une médiathèque depuis 2007 | Quartier |
| | 425 | Bibliothèque pour tous de Juan-les-Pins | Un local | Quartier |
| | 426 | Salle de spectacle Anthéa | Une salle de spectacle modulable et polyvalente d'une capacité de 1246 places assises, un auditorium d'une capacité de 198 places assises, une salle d'exposition, une brasserie et un parking public souterrain | Intercom. |
| | 427 | Archives municipales | 6 700 mètres linéaires de documents d'archives potentiels et un espace d'accueil du public de 90 m² | Communal |
| | 428 | Conservatoire de musique et d'art dramatique | Conservatoire enseignant 46 disciplines par 43 professeurs diplômés | Communal |
| | 429 | Villa Eilen Roc | Une villa, des dépendances et un jardin affectés à des expositions, des réceptions et l'accueil d'hôtes illustres, une ouverture au public des jardins et de la villa elle-même, un éco-musée (horticulture des années 20), une roseraie | Communal |




Les équipements de la petite enfance

| Nature | N° | Description | Capacités | Rayonnement |
|---|---|---|---|---|
| Crèches | 501 | Les châtaigniers | 60 | Quartier |
| | 502 | Laval<br>+ Service d'Accueil Familial<br>+ Relais Assistants Maternels<br>+ LAEP «Interlude» | 35 + 21 | Quartier |
| | 503 | Saint Antoine | 50 | Quartier |
| | 504 | Roger Cardi<br>+ Relais Assistants Maternels<br>+ LAEP» Pré en bulle» | 60 | Quartier |
| | 505 | Les Grandes terrasses | 65 | Quartier |
| | 506 | Les Petites Terrasses | 20 | Quartier |
| | 507 | Pomme de Pin | 60 | Quartier |
| | 508 | Pin d'Épices | 25 | Quartier |
| | 509 | Fontonne | 25 | Quartier |
| | 510 | Colonnes | 20 | Quartier |
| | 511 | Saint Maymes | 20 | Quartier |
| Autres équipements | 512 | Service d'accueil familial Les Tournesols | Lieu d'accueil | Quartier. |
| | 513 | Relais Assistantes Maternelles | | Communal |
| | 514 | Protection Maternelle et infantile | 1 local | Communal |

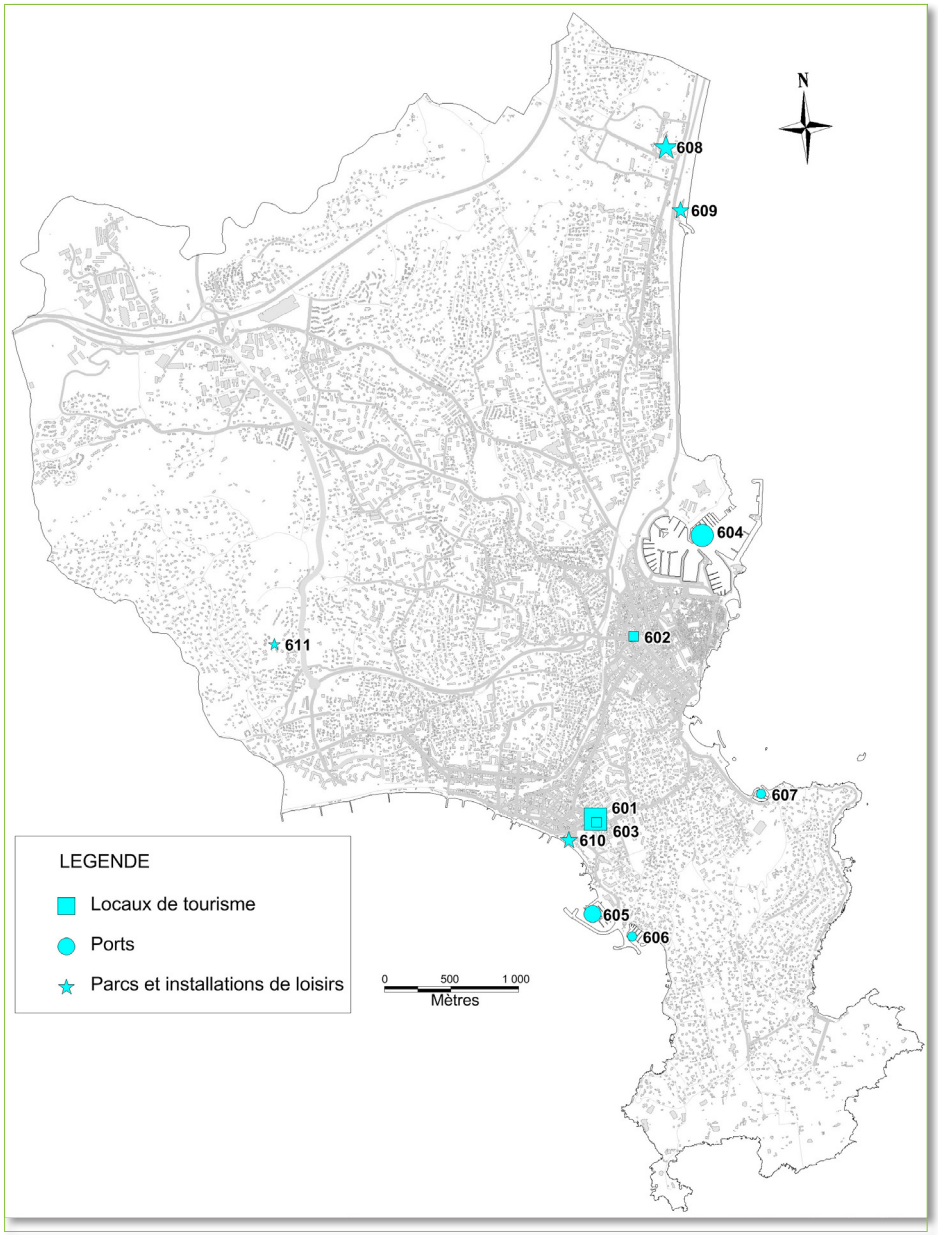
## 2.6 - Équipements de superstructure




Les équipements de tourisme et de loisirs

| Nature | N° | Description | Capacités | Rayonnement |
|---|---|---|---|---|
| Locaux de tourisme | 601 | Palais des Congrès | Un bâtiment HQE, avec un amphithéâtre de 500 places posé sur le toit du bâtiment, 12 salles de commission, un hall d'exposition de 1 700 m² ainsi qu'un restaurant panoramique s'ouvrant sur une vaste terrasse avec vue sur la baie de Juan-les-Pins | Inter-com. |
| | 602 | Office de Tourisme d'Antibes | | Communal |
| | 603 | Office de tourisme de Juan-les-Pins | | Communal |
| Ports | 604 | Port Vauban | 1642 places | Inter-com. |
| | 605 | Port Gallice | 526 places | Communal |
| | 606 | Port du Croûton | 390 places | Communal |
| | 607 | Port de la Salis | 233 places | Communal |
| Parcs et installations de loisirs | 608 | Parc aquatique Marineland | | Inter-com. |
| | 609 | Casino de la Siesta | | Inter-com. |
| | 610 | Casino de Juan-les-Pins | | Inter-com. |
| | 611 | Centre des Colonnes | | Communal |

## 2.6 - Équipements de superstructure

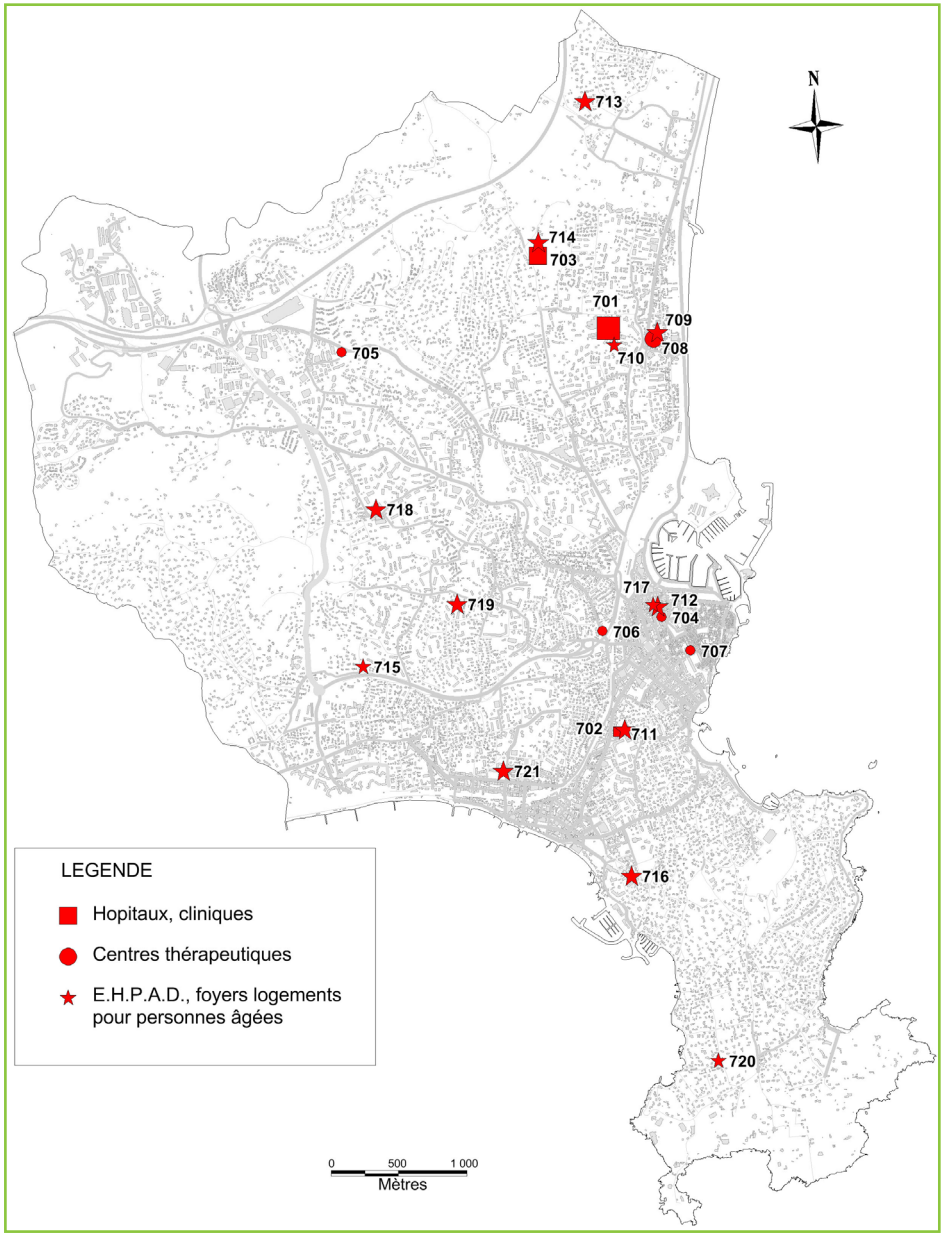



Les équipements de santé et pour les personnes âgées

| Nature | N° | Description | Capacités | Rayonnement |
|---|---|---|---|---|
| Hôpitaux, cliniques | 701 | Centre hospitalier d'Antibes Juan-les-Pins | 546 lits | Inter-com. |
| | 702 | Clinique Domus Vi Wilson | 55 lits | Communal |
| | 703 | Clinique Montsinéry | 115 lits | Communal |
| Centres thérapeutiques | 704 | Centre Médico Psychologique (CMP) Adultes (CH Antibes) | Un local pour la sectorisation des patients SDF, les maladies mentales, la prévention, le diagnostic, les soins ambulatoires, les interventions à domicile | Communal |
| | 705 | Centre Médico Psychologique (CMP) Infanto Juvénile (CH Antibes) | Un local pour la prévention, le diagnostic, les soins ambulatoires et les interventions à domicile, la prise en charge des enfants présentant des difficultés affectives, psychologiques ou familiales | Communal |
| | 706 | Centre de soins spécialisé aux toxicomanes (CSST) | Un local pour les consultations et les traitements de substitution | Communal |
| | 707 | Centre de Cure Ambulatoire en Alcoologie (CCAA) (CH Antibes) | Un local pour des cures ambulatoires en alcoologie et des consultations | Communal |
| | 708 | Accueil thérapeutique de jour pour les personnes atteintes de la maladie Alzheimer (CCAS) | Un bâtiment d'accueil thérapeutique de jour pour 20 patients | Communal |

## 2.6 - Équipements de superstructure

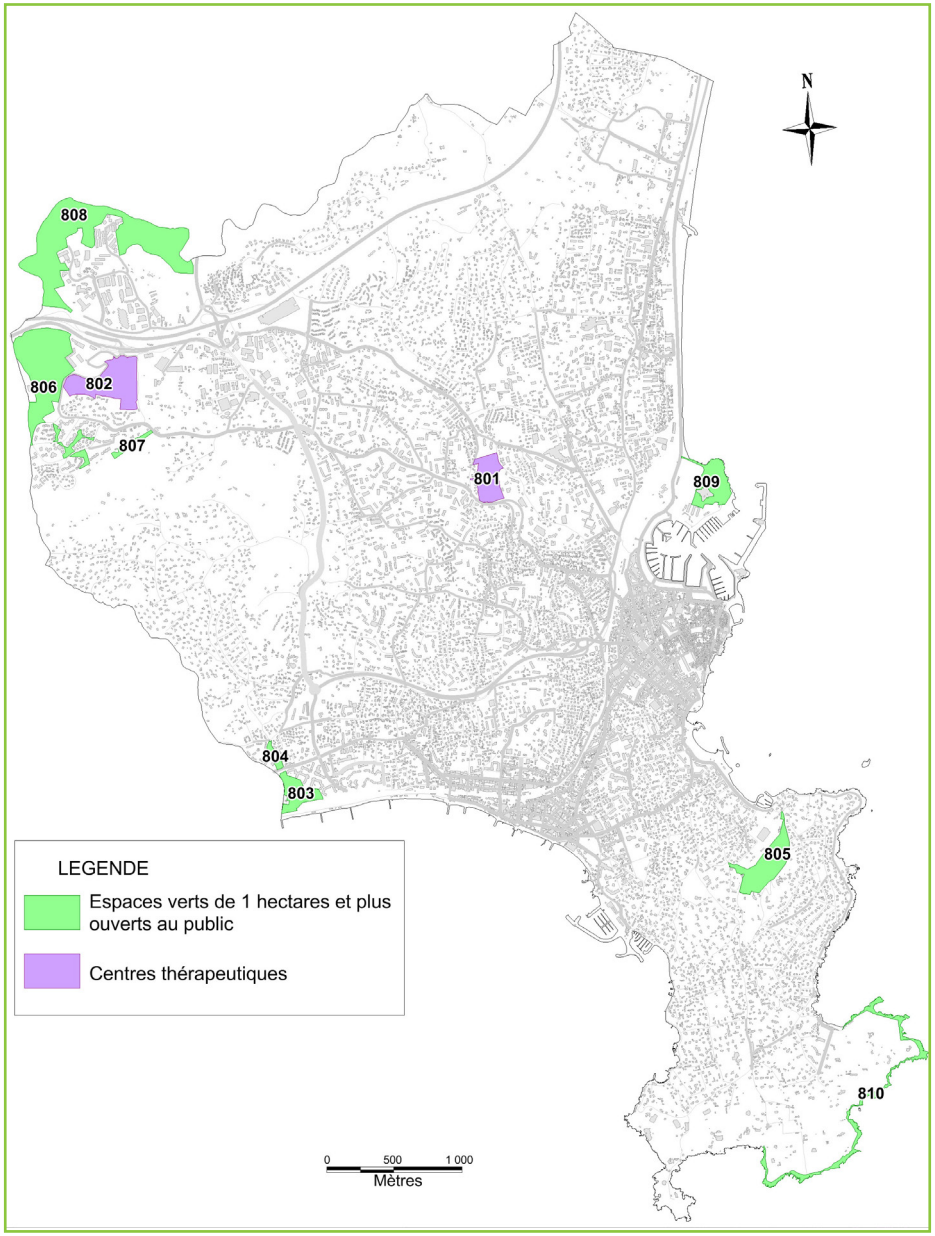
| Nature | N° | Description | Capacités | Rayonnement |
|---|---|---|---|---|
| E.H.P.A.D., foyers logements pour personnes âgées | 709 | Foyer club pour personnes âgées | Un foyer-restaurant, trois salles d'activité de 40 m², une grande salle polyvalente modulable de 80 à 120 m², trois bureaux | Communal |
| | 710 | E.H.P.A.D. Les Balcons d'Azur | 125 lits | Communal |
| | 711 | E.H.P.A.D. Maison du Côteau Croix Rouge Française | 80 lits | Communal |
| | 712 | E.H.P.A.D. Avenue Thiers | 82 lits | Communal |
| | 713 | E.H.P.A.D. Le Château de la Brague | 63 lits | Communal |
| | 714 | E.H.P.A.D. Les Jardins de Saint Paul | 70 lits | Communal |
| | 715 | E.H.P.A.D. Les Pensées | 35 lits | Communal |
| | 716 | E.H.P.A.D. La Roseraie | 60 lits | Communal |
| | 717 | Foyer logement pour personnes âgées avenue Pasteur (C.C.A.S.) | 30 logements | Communal |
| | 718 | Foyer logement pour personnes âgées Lou Paradou | 85 logements | Communal |
| | 719 | Résidence pour personnes âgées Val d'Or | 80 logements | Communal |
| | 720 | Maison de retraite l'Olivette | 25 lits | Communal |
| | 721 | Foyer logement Les Strelitzias | 69 logements | Communal |



## 2.6 - Équipements de superstructure

Les espaces verts d'un hectare et plus, ouverts au public, et cimetières

| Nature | N° | Description | Capacités | Rayonnement |
|---|---|---|---|---|
| Cimetières | 801 | Cimetière de Rabiac | 5,8 hectares | Communal |
| | 802 | Cimetière des Semboules | 12 hectares | Communal |
| Espaces verts de un hectare et plus ouverts au public | 801 | Cimetière de Rabiac | 5,8 hectares | Communal |
| | 802 | Cimetière des Semboules | 12 hectares | Communal |
| | 803 | Parc Exflora | 4,5 hectares | Communal |
| | 804 | Square Delaunay | 1,1 hectare | Quartier |
| | 805 | Bois de la Garoupe | 8,9 hectares | Communal |
| | 806 | Aire de loisirs des Semboules | 19,7 hectares | Quartier |
| | 807 | Espaces verts des Semboules | 3,3 hectares | Quartier |
| | 808 | Bois de la Valmasque | 34,5 hectares | Communal |
| | 809 | Socle du Fort Carré | 6,4 hectares | Communal |
| | 810 | Sentier du Littoral (pointe du Cap) | 7,2 hectares | Communal |



## 2.7 - Bilan socio-économique

**Population communale et population active**

- Commune la plus importante en nombre d'habitants de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (ville centre) et 2ème ville du département.
- Stabilisation de la population communale ces dernières années.
- Origine d'une augmentation très modérée dans un apport extérieur : attractivité de la commune auprès des personnes âgées et dans une moindre proportion des actifs.
- Vieillissement structurel de la population.
- Catégories socio-professionnelles supérieures en augmentation significative, au détriment des catégories plus défavorisées.
- Un actif antibois sur deux travaille dans la commune.
- Migrations pendulaires importantes : 69,2 % des actifs antibois utilisent leur voiture pour les déplacements domicile/travail avec une légère inflexion de ce mode de transport au bénéfice des transports en commun.

L'enjeu pour la commune est de tenir compte de l'évolution structurelle de la population afin de renforcer l'attractivité du territoire pour les jeunes actifs. En effet, il serait opportun de maintenir un taux de natalité significatif pour la commune afin de stabiliser le solde naturel.

**Logements**

- Triplement du parc de logement ces cinquante dernières années.
- Forte proportion de résidences secondaires pour les quartiers situés en front de mer et actifs occupant majoritairement les logements de la zone péricentrale (à l'ouest et au nord de la voie ferrée).
- 2,0 habitants par logement en 2014 et un taux d'occupation en baisse structurelle.
- Plus de 30 % du parc de logements a moins de 30 ans.
- Taux plus élevé des résidences principales de petite taille à Antibes que sur le reste de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et du département.
- 54,4 % des logements sont occupés par leur propriétaire.
- Coût important du foncier et du logement sur la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et particulièrement pour les communes littorales.
- Insuffisance des logements locatifs conventionnés (10,1 % soit 4 054 logements sociaux au 1er janvier 2016), malgré un effort significatif depuis 2009 fait dans ce sens par la commune.

Il conviendrait que la commune poursuive ses efforts en matière de création de logements sociaux tout en garantissant une mixité sociale équilibrée à l'échelle des quartiers. Une offre diversifiée de logements à destination des actifs, des étudiants et des séniors pourrait constituer un objectif de choix pour ces prochaines années.

Les efforts dans le domaine du logement pourraient principalement être supportés par les espaces stratégiques de renouvellement urbain pour lesquels des schémas d'aménagement seront élaborés.

**Activités économiques et sociales**

- Prépondérance du secteur tertiaire.
- Dynamisme économique au sein de la commune.
- Équilibre entre les emplois existants sur la commune et les qualifications des habitants.
- En 30 ans, baisse du nombre d'exploitations agricoles (- 85 %) et de la surface agricole utilisée (- 91 %).
- 91 % des exploitations agricoles ont une superficie de moins d'un hectare.
- Présence du 3ème centre commercial du département avec 730 emplois.
- Le tourisme regroupe 4 000 actifs soit 15 % d'entre-eux.
- Structures touristiques variées pouvant capter toutes les clientèles.
- Augmentation de l'hôtellerie haut de gamme et de luxe au détriment d'une hôtellerie plus modeste.

## 2.7 - Bilan socio-économique

Il conviendrait que la commune maintienne une activité économique dynamique sur son territoire pour répondre aux demandes d'emploi qui ont augmenté au regard des chiffres communiqués par Pôle Emploi. Une offre de loisirs diversifiée au service d'une économie accès sur le tourisme contribuerait à atteindre cet objectif.

Les efforts en matière d'aménagement des espaces publics pour améliorer l'attractivité des pôles commerciaux de Juan-les-Pins, du centre ancien et de la ville nouvelle pourraient être poursuivis.

Enfin, la création de nouvelles capacités d'accueil pour les activités économiques, en requalifiant certains espaces en particulier du nord-ouest de la commune, serait de nature à renforcer son attractivité.

**Flux et mobilité**

- Existence d'une voie ferrée avec trois gares et un pôle multimodal en contiguïté de la gare centrale. La réalisation en cours d'un transport en commun en site propre permettra à court terme de diffuser une offre de transport public urbain de qualité entre la ville et la technopole.
- Positions excentrées des échangeurs de l'autoroute A8 d'Antibes et de Cannes par rapport aux hyper-centres entraînant le maintien sur le réseau littoral de trafics de transit importants.
- La faiblesse du maillage du réseau routier sur certains secteurs explique une insuffisante desserte. Le maillage radial fait converger tous les axes structurants dans la même direction (pont des Marseillais, autoroute A8, boulevard Maréchal Vautrin) provoquant des congestions récurrentes.
- Renouvellement urbain impliquant l'amélioration des qualités de service par des aménagements de sécurité pour les deux roues et piétons et de desserte pour les transports en commun.

L'enjeu pour la commune serait d'arriver à contenir la recrudescence des déplacements automobiles pour inciter les citoyens à utiliser d'autres modes de déplacements (bus, bus-tram, train, vélo). Au-delà de satisfaire aux démarches liées au développement durable, ces actions permettraient de désengorger certains secteurs de ville.

Le redéploiement d'une offre de transports en commun, notamment autour du futur transport en commun en site propre, et l'aménagement des entrées de ville en particulier au nord et à l'ouest ( projet du demi-échangeur ; réaménagement de la RD 6107...) constituent les enjeux de demain en terme de flux et de mobilité.

**Équipements structurants**

Un important effort d'investissement a été consenti ces dernières années pour les équipements de superstructure (salle de spectacle communautaire, salle omnisport, locaux associatifs de quartier, réaménagement du musée Picasso…).

Néanmoins, de nouveaux objectifs visant à améliorer les équipements de surface des espaces affectés en nature de voie seraient de nature à les valoriser et à en faciliter leur gestion.

# CHAPITRE 2

# ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

# 1 - RAPPEL DE LA COMPATIBILITÉ ET DE LA PRISE EN COMPTE DU PLU

Le rapport de présentation expose et décrit l'articulation et les rapports de compatibilité ou de prise en compte du PLU avec les plans et programmes mentionnés aux articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme.

Néanmoins, quelques plans et programmes, pour lesquels un rapport de compatibilité et de prise en compte est requis pour le PLU d'Antibes - Juan-les-Pins, ont été réalisés depuis l'approbation du SCoT de la CASA en 2008. L'article L.131-7 du Code de l'Urbanisme est donc appliqué. Les documents mentionnés aux 1° à 10° de l'article L.131-1 et ceux énumérés au L.131-2 sont donc également exposés dans cette partie.

Ainsi, à cet effet, le PLU d'Antibes Juan-les-Pins doit être compatible avec les éléments suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CASA, compatible lui-même avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) et les modalités d'application de la loi Littoral,
- Les orientations fondamentales définies dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021,
- Les objectifs de gestion des risques inondation définis par le Plan de Gestion des Risques inondations du bassin Rhône Méditerranée,
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CASA,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2012-2017 de la CASA, prorogé de 2 ans.

La commune d'Antibes Juan-les-Pins doit également prendre en considération les éléments suivants :

- Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial,
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique.

Enfin, d'autres plans et programmes sont mentionnés, à titre d'information, dans le PLU. Il s'agit notamment :

- Contrat de baie,
- Charte pour l'Environnement et le Développement Durable de la CASA,
- Schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles (ENS) des Alpes-Maritimes,
- Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie des Alpes-Maritimes (PDPFI),
- Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes,
- Stratégie agricole de la CASA,
- Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC),
- Périmètres d'Indication Géographique Protégée (IGP),
- Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes-Maritimes (PDEDMA 06),
- Schéma Départemental d'Équipement Commercial (SDEC) des Alpes-Maritimes,
- Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes,
- Servitudes d'utilité publique (SUP).

# 2 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 2.1 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CASA

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification territoriale établi à l'échelle intercommunale. Il relève de la compétence obligatoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, qui couvre les 16 communes qui composaient initialement l'établissement public de coopération intercommunal, a été approuvé le 5 mai 2008. Au 1er janvier 2012, le périmètre de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a été étendu à 24 communes. Afin d'intégrer ces nouvelles communes dans le document de planification, la révision du SCoT est en cours.

Le SCoT est régi par les articles L.141 et suivants du code de l'Urbanisme. Il s'inscrit dans les principes communs aux documents d'urbanisme définis par les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'Urbanisme. Ces principes visent à assurer notamment un développement équilibré du territoire, une diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale et le respect de l'environnement, intégrant les finalités du développement durable.

Le Schéma de Cohérence Territoriale comporte :

- Un rapport de présentation, lequel a pour objet d'expliciter le contexte et le contenu du SCoT,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui constitue le cadre de référence du SCoT,
- Un Document d'Orientations Générales (DOG) qui constitue le document prescriptif du SCoT – ce document est aujourd'hui remplacé par un Document d'Orientations Générales et d'Objectifs (DOO) –.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT**

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables reprennent les « défis/objectifs » et les orientations inscrites dans le projet d'agglomération de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (élaboré dans le cadre de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995, et validé en 2003), en les actualisant et en les complétant.

Ces orientations sont les suivantes :

- Affirmer la place de la CASA dans son contexte, de l'international au local :
  - Assurer le développement de la technopôle de Sophia Antipolis,
  - Contribuer au rayonnement de la Côte d'Azur et de la région PACA,
  - Contribuer à la gestion cohérente de l'ensemble azuréen.

- Poursuivre et renouveler l'attractivité pour assurer un développement maîtrisé :
  - Maintenir l'attractivité,
  - Affirmer un « art de vivre » et garantir un développement solidaire.

- Renforcer les complémentarités existantes, organiser la « ville-pays » :
  - Valoriser l'environnement,
  - Renforcer et diversifier les pôles de proximité,
  - Faire émerger des « unités de voisinage »,
  - Renforcer le maillage de l'agglomération.

*Source : SCoT de la CASA, 2008*

# 2 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 2.1 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CASA

**Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT**

Les orientations générales définies dans le cadre du Document d'Orientations Générales concernent l'ensemble des territoires des 16 communes de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, découpé en cinq « unités de voisinage ».
La commune d'Antibes - Juan-les-Pins est incluse dans l'unité de voisinage Sud identifiée par le SCoT, qui comprend également la commune de Vallauris.

Cette unité littorale est la plus peuplée du territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis. Antibes, avec 74 120 habitants en 2010 (population municipale légale) est la deuxième ville des Alpes-Maritimes. Ce chiffre a toutefois tendance à se stabiliser : le taux de croissance moyen par an est de 0,29 % depuis 1990 alors qu'il était de 1,4 % entre 1982 et 1990.

Le taux des résidences secondaires est important sur la commune d'Antibes, mais depuis 25 ans il a tendance à se stabiliser (31,1 % en 2010). Parallèlement, la proportion du parc de résidences principales, également stable, est proche de 63 % au cours de la même période. Le parc résidentiel communal, voisin de 62 000 logements en 2014, est relativement contemporain, mais néanmoins déjà bien constitué.

L'habitat diffus occupe une place très importante de l'espace urbanisé, mais cette part diminue au bénéfice d'opérations de « réinvestissement urbain ». Dans ce contexte urbain, les espaces naturels existants ont un intérêt stratégique.

Aussi, le SCoT préconise de mettre l'accent sur la protection et la mise en valeur du littoral et de poursuivre le réinvestissement des espaces urbanisés les mieux desservis par les transports collectifs existants et futurs. Le rôle structurant de ce secteur sera renforcé.

Dans ce contexte, les orientations générales et les objectifs des politiques publiques d'aménagement se déclinent de la manière suivante :

### Les espaces naturels protégés

Ils sont constitués de plusieurs espaces :
- Les espaces naturels existants, à l'échelle du grand paysage, qui ont un intérêt stratégique : extrémité du Cap d'Antibes, collines du Pimeau, plaine de la Brague...
- Les espaces remarquables, maritimes et terrestres, identifiés au titre de la loi Littoral ainsi que les coupures d'urbanisation de la basse vallée de la Brague.

### Les enjeux de développement

- Les fonctions centrales avec le renforcement du centre ville d'Antibes et le centre de Juan-les-Pins.

- Les principaux secteurs de développement mixte, avec :
  . le développement de l'habitat : le quartier du Trianon, de la Fontonne, le long de l'avenue Jules Grec et dans le site « Les Pétroliers », ainsi qu'au niveau des secteurs desservis par la voie ferrée, le futur transport en commun en site propre (TCSP) et les liaisons structurantes (Estagnol, Âmes du Purgatoires, Croix Rouge, Saint-Jean) ;
  . en matière d'activités : le nord du quartier de la Croix-Rouge, le secteur des Trois Moulins
  . dans le domaine des sports et loisirs : le secteur des Trois Moulins, la basse vallée de la Brague, le port Vauban.
  . pour les équipements structurants : le long du chemin de Saint-Claude et à proximité du TCSP, ainsi que dans le quartier des Trois Moulins avec une salle polyvalente sportive.

*Source : SCoT de la CASA, 2008*

## 2 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

### 2.1 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CASA

#### Les enjeux de protection dans les espaces à dominante urbaine

- La vielle ville d'Antibes
- Les espaces paysagers sensibles qui concernent :
  - . l'ensemble des versants des collines qui font face à la mer, notamment Pimeau
  - . les secteurs urbanisés anciens de Juan-les-Pins et d'Antibes
  - . le secteur résidentiel du cap d'Antibes
  - . les quartiers de Saint-Mayme et Pierrefeu
- Les enjeux ponctuels de protection : la villa Thuret, le secteur ouest du Fort Carré, la pinède de Juan-les-Pins
- Les continuités naturelles à préserver, notamment entre les Encourdoules et l'arc Pimeau - Pierrefeu - Semboules
- Les voies protégées, en particulier la voie littorale, le prolongement de la RD 6107, les entrées de ville et les fronts de mer.

#### Les activités agricoles

Le maintien et le développement des exploitations agricoles doivent être favorisés.

#### Les transports et déplacements

Sont considérés comme enjeux :

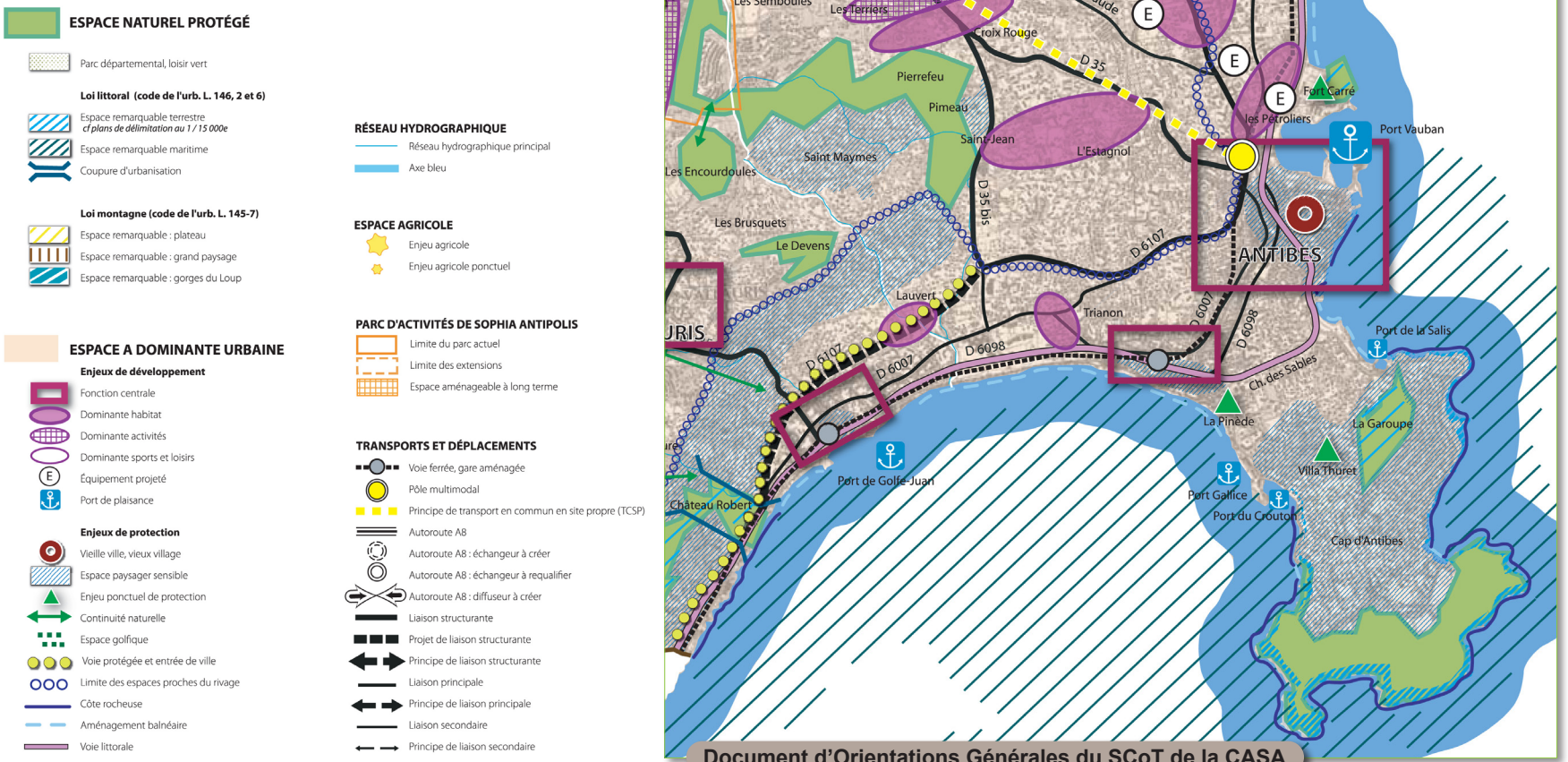
- La desserte de la commune par les transports en commun :
  - . par l'aménagement du pôle multimodal d'Antibes, des gares de Biot et de Juan-les-Pins
  - . par le développement d'un transport collectif en site propre, entre le pôle multimodal et Sophia Antipolis
- L'accessibilité par l'autoroute A8, avec la création de l'échangeur de Biot
- L'achèvement du projet de liaison RD 6107
- Les déplacements doux dans le centre et le long du littoral.

La carte ci-après localise ces principales orientations d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Antibes Juan-les-Pins devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de développement définis dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

# 2 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 2.1 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CASA




**Document d'Orientations Générales du SCoT de la CASA**

*Source : SCoT de la CASA, 2008*

## 2 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

### 2.2 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, mis en oeuvre par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, instaurant l'eau et les milieux aquatiques comme fragiles et communs à tous.

La commune d'Antibes - Juan-les-Pins appartient au bassin hydrographique du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône- Méditerranée.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée de 2016-2021 est entré en vigueur le 20 novembre 2015.
Il fixe, pour une période de 6 ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2016-2021 comprend 9 orientations fondamentales :

1. ***S'adapter aux effets du changement climatique***

2. ***Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité***

3. ***Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques***

4. ***Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement***

5. ***Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau***

6. ***Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé***

7. ***Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides***

8. ***Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir***

9. ***Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques***

Le territoire d'Antibes se situe au sein du secteur « Côtiers Côte d'Azur » et des bassins versants de la Baie des Anges (n°LP_15_93), de la Brague (n°LP_15-14) et du Golfe des Lérins (LP_15_92).

Les masses d'eau suivantes sont concernées :
- « Cap d'Antibes - Sud port Antibes » (FRDC09a)
- « Port d'Antibes - Port de commerce de Nice » (FRDC09b)
- « Pointe de la Galère - Cap d'Antibes » (FRDC08e)
- « Ruisseau La Valmasque » (FRDR11545)
- « La Brague » (FRDR94)

Les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions sont opposables au PLU d'Antibes - Juan-les-Pins.

*Source : SDAGE 2016-2021*

## 2 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

### 2.3 - Plan de Gestion des Risques inondations du bassin Rhône-Méditerranée

Le Plan Local d'Urbanisme d'Antibes - Juan-les-Pins doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques inondation définis par le Plan de Gestion des Risques inondations (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée.

Élaboré par l'État en concertation avec les parties prenantes, ce plan vise à coordonner l'ensemble des actions de gestion des risques d'inondation au travers :

- de dispositions opposables aux documents d'urbanisme, aux PPRi et aux autorisations administratives dans le domaine de l'eau sur l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée,
- d'une priorisation d'objectifs pour les 31 Territoires à Risques Important (TRI) du bassin Rhône-Méditerranée qui devront être mis en oeuvre au travers de stratégies locales de gestion des risques adaptées avec les acteurs du territoire.

Le Plan de Gestion des Risques Inondations traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes.

Le PGRI 2016-2021 a été arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 7 décembre 2015.

Le document se structure autour de plusieurs objectifs précisés à la fois pour l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée et pour les Territoires à Risques Important d'inondation.

La commune d'Antibes est intégrée dans le périmètre d'application de la stratégie locale de gestion du risque d'inondation du Territoire à Risque Important Nice Cannes Mandelieu et est considérée comme un Territoire à Risque Important.

5 grands objectifs, déclinés en 15 objectifs et 52 dispositions, s'appliquent au territoire :

***Grand objectif n°1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation***

- Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire
- Réduire la vulnérabilité des territoires
- Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques inondations.

***Grand objectif n°2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques***

- Agir sur les capacités d'écoulement
- Prendre en compte les risques torrentiels
- Prendre en compte l'érosion côtière du littoral
- Assurer la performance des systèmes de protection

***Grand objectif n°3 : Améliorer la résilience des territoires exposés***

- Agir sur la surveillance et la prévision
- Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations
- Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information

***Grand objectif n°4 : Organiser les acteurs et les compétences***

- Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques, gestion des milieux, aménagement du territoire et gestion du trait de côte
- Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection
- Accompagner la mise en place de la compétence « GEMAPI »

***Grand objectif n°5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation***

- Développer la connaissance sur les risques d'inondation
- Améliorer le partage de la connaissance

Certaines des dispositions sont communes au SDAGE.

*Source : PGRI 2016-2021*

## 2 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

### 2.4 - Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CASA

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, à l'appui de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), approuvé le 5 mai 2008, indique que « *l'organisation des déplacements constitue un enjeu majeur qui doit participer à l'amélioration du cadre de vie, à la protection de l'environnement, à la satisfaction des besoins en mobilité de tous publics et en particulier des personnes en situation de handicap et à la sécurité du citoyen. La Communauté d'Agglomération a pour ambition première en la matière, de développer toutes les alternatives et les complémentarités à la croissance de la circulation automobile.*»

Le Plan de Déplacements Urbains, initié par la loi d'Orientation des Transports Intérieurs (LOTI) du 30 décembre 1982 et modifié par la loi sur l'air du 30 décembre 1996 et par la loi SRU du 13 décembre 2000, est un outil de planification qui définit un projet global d'organisation et de gestion des déplacements pour une période de 10 ans.

Le Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a été approuvé le 5 mai 2008. Il s'applique sur les 16 communes de l'ancien périmètre de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale.

La grande hétérogénéité géographique et urbaine du territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et sa constitution multipolaire créent des problématiques très différentes sur tous les plans, avec des besoins en mobilité extrêmement variés.

Dans ce contexte, le Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis vise à définir une politique cohérente des déplacements qui se base sur plusieurs axes de développement.

La commune d'Antibes - Juan-les-Pins est plus particulièrement concernée par les actions suivantes :

1° **Promouvoir les transports collectifs** : il s'agit de moderniser et d'améliorer significativement le confort des bus, leur régularité et leur vitesse commerciale :
- en améliorant la qualité du service rendu aux usagers : Système d'Aide à l'Exploitation (SAE), Système d'Aide à l'Information des Voyageurs (SAIV), détection des bus aux carrefours à feux...
- en facilitant l'accessibilité, en particulier pour les personnes à mobilité réduite avec le réaménagement des arrêts, des tarifs moins élevés, un service de transports à la demande...

Il s'agit également de créer un lien structurant nord-sud avec la mise en place d'un transport collectif en site propre (TCSP) entre Antibes et la technopole de Sophia Antipolis. Un pôle d'échanges, récemment réalisé face à la gare ferroviaire d'Antibes, permet de développer l'intermodalité.

2° **Renforcer les liens entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et les territoires voisins** :
- en ouvrant le territoire vers l'extérieur avec le réaménagement du secteur Antibes-péage, la réalisation de l'échangeur de Biot,
- en accompagnant le développement des transports collectifs par des projets fonctionnels, en particulier des pôles d'échanges et des parcs relais.

3° **Favoriser les circulations douces** :
- en densifiant le maillage des modes doux par des liaisons entre les centralités, par la continuité dans les aménagements...
- en sécurisant les déplacements doux, notamment sur les axes à fort trafic,
- en résorbant les effets de coupures,
- en favorisant l'autonomie des déplacements pour tous.

4° **Agir pour des voiries plus sûres** :
- en résorbant les points noirs de fluidité et de sécurité,

*Source : PDU CASA, 2008*

- en complétant le grand maillage nord/sud, les liaisons perpendiculaires aux lignes de vallées...
- en harmonisant le traitement des voies.

**5° Conforter le dynamisme des centres urbains et des villages** :

- en organisant le stationnement en cohérence avec le développement des transports collectifs,
- en préservant la qualité de vie par la lutte contre le stationnement interdit sur les trottoirs, les passages piétons, la réalisation de nouveaux parkings...
- en organisant les flux de marchandises pour renforcer le dynamisme commercial,
- en répondant aux pointes d'activités saisonnières.

**6° Inciter à une écomobilité des salariés et des scolaires** :

- en encourageant les Plans de Déplacements Entreprises,
- en développant le covoiturage,
- en sensibilisant les enfants aux mobilités alternatives.

**7° Aider aux changements de comportements** :

- en innovant pour faire du territoire une référence dans le domaine des transports,
- en communiquant et en sensibilisant.

Comme la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'est élargie au 1er janvier 2012 avec 8 nouvelles communes, le conseil communautaire a décidé par délibération du 8 octobre 2012 de mettre en révision son Plan de Déplacements Urbains, en anticipation de sa révision, liée à une évaluation au bout de 10 ans.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Antibes Juan-les-Pins devra être compatible avec les dispositions du Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.




**Projets et intentions des déplacements sur Antibes**

*Source : PDU CASA, 2008*

## 2 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

### 2.5 - Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASA

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ont été institués par la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 stipule par ailleurs que l'objectif de production de logements locatifs sociaux à définir ne peut être inférieur à 20 % du total des résidences principales.

Depuis le décret n°2013-670 du 24 juillet 2013 (conditions de mise en œuvre des articles 10 et 15 de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013) et le décret n°2013-671 (liste des agglomérations et communes pour lesquelles s'appliquera le taux de 20 %), la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la commune d'Antibes ont vu leur part exigible de logements locatifs sociaux relevé de 20 à 25 %.

Le premier Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a été approuvé le 13 décembre 2004. Le 23 décembre 2011, un second Programme Local de l'Habitat, pour la période 2012-2017, a été approuvé en conseil communautaire. Celui-ci intervient sur les 16 communes de l'ancien périmètre de l'établissement public de coopération intercommunal. Le périmètre a été élargi depuis le 17 décembre 2012 et s'étant aujourd'hui aux 24 communes. Après accord du Préfet, ce document a été prorogé de 2 ans et est donc effectif jusqu'en 2019.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Antibes Juan-les-Pins devra être compatible avec les dispositions du Programme Local d'Habitat en vigueur de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

La stratégie adoptée pour le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis vise à atteindre une maîtrise qualitative du développement de l'habitat. Le rythme de production (environ 900 logements par an) n'excéderait pas celui enregistré dans les années 1999-2003.
Cette stratégie induit les mesures en faveur :

- d'un partenariat suivi avec la promotion privée,
- d'un recours appuyé au parc ancien,
- d'un accompagnement soutenu pour le développement de l'offre conventionnée afin de satisfaire aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Chacune des communes assujetties s'engagera sur les objectifs qui lui sont assignés, en respectant la quantité de 50 % de logements conventionnés dans la production neuve.

**Les grandes orientations du 2ème Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis**

Orientation 1 : travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins

- développer l'offre locative sociale,
- répondre aux besoins des publics spécifiques,
- développer l'offre en accession,
- proposer une offre locative intermédiaire en l'adaptant aux besoins.

Orientation 2 : valoriser le parc et les quartiers existants

- mettre à niveau le parc locatif social : qualité énergétique...,
- améliorer la qualité de vie dans les quartiers,
- poursuivre la réhabilitation du parc privé et la compléter par un volet énergétique.

Orientation 3 : conforter la politique foncière de l'habitat

- renforcer et pérenniser la maîtrise foncière publique pour l'habitat,
- accompagner les communes pour une mobilisation équivalente et cohérente des outils au sein du territoire,
- inscrire les potentialités foncières dans les formes urbaines plus économes en espace.

Orientation 4 : mettre en place les moyens de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat

- formaliser des partenariats par des conventions entre la Communauté

*Source : PLH CASA, Document d'Orientations et Programme d'actions*

d'Agglomération Sophia Antipolis et certains opérateurs,

- animer et conduire le Programme Local de l'Habitat,
- renforcer le suivi, l'évaluation et l'adaptation des interventions,
- informer et communiquer sur les actions menées.

Orientation 5 : organiser l'observation du Programme Local de l'Habitat

- organiser l'observatoire du foncier,
- mettre en place un observatoire des marchés privés du logement neuf,
- compléter l'observatoire du logement social.

**Le programme d'actions**

Le programme d'actions est organisé sur la base d'objectifs opérationnels retenus par le comité de pilotage pour structurer et guider la mise en œuvre de la politique de l'habitat communautaire.
Ces orientations peuvent être déclinées en plusieurs objectifs quantitatifs et qualitatifs.

Pour la commune d'Antibes - Juan-les-Pins :

A l'horizon du 2ème Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, la commune doit produire 3 046 logements sur 6 ans, soit 508 logements par an au total.

En termes de logements sociaux, et afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat, Antibes doit

| | OBJECTIFS PLH/AN | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | TOTAL | | RÉPARTITION PAR PRODUITS/AN ET PAR COMMUNES | | | | | | | | |
| | | | LLS | | | | | PSLA | ACC ENC. | ACC. LIBRE | PM OBJECTIFS PLH/AN LOYERS |
| | 6 ANS | PAR AN | TOTAL/AN | DONT PLAI | DONT PLUS | DONT PLS FAMILIAUX | DONT PLS SPÉCIFIQUES | | | | |
| | | | 56 % | 11 % | 36 % | 6 % | 3 % | 5 % | 15 % | 24 % | |
| **Antibes** | 3 046 | 508 | 286 | 55 | 183 | 30 | 18 | 24 | 82 | 116 | 16 |
| **Biot** | 491 | 82 | 30 | 6 | 20 | 4 | 0 | 4 | 12 | 36 | 6 |
| **La Colle-sur-Loup** | 234 | 39 | 28 | 4 | 20 | 2 | 1 | 2 | 6 | 3 | 6 |
| **Roquefort-les-Pins** | 272 | 45 | 22 | 5 | 13 | 3 | 1 | 2 | 7 | 14 | 1 |
| **Le Rouret** | 120 | 20 | 15 | 2 | 11 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | 1 |
| **Tourrettes-sur-Loup** | 108 | 18 | 18 | 5 | 11 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| **Valbonne** | 434 | 81 | 16 | 3 | 11 | 2 | 0 | 13 | 27 | 25 | 3 |
| **Vallauris** | 817 | 136 | 90 | 18 | 59 | 9 | 4 | 7 | 20 | 19 | 7 |
| **Villeneuve-Loubet** | 402 | 67 | 60 | 12 | 39 | 6 | 3 | 3 | 4 | 0 | 3 |
| **Saint-Paul de Vence** | 51 | 9 | 8 | 2 | 5 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| **Le Bar-sur-Loup** | 48 | 8 | 8 | 2 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| **Caussols** | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Courmes** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Châteauneuf** | 118 | 20 | 9 | 2 | 6 | 1 | 0 | 1 | 3 | 7 | 1 |
| **Gourdon** | 4 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Opio** | 61 | 10 | 6 | 1 | 4 | 1 | 0 | 1 | 2 | 2 | 0 |
| **Gréolières** | 4 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cipières** | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Coursegoules** | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Conségudes** | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Bézaudun-les-Alpes** | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Bouyon** | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Les Ferres** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Roquesteron-Grasse** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **TOTAL** | **6216** | **1045** | **598** | **117** | **388** | **61** | **29** | **58** | **166** | **224** | **50** |

**Objectifs de répartition de logements fixés dans le PLH**

*Source : PLH CASA, Document d'Orientations et Programme d'actions*

## 2.5 - Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASA

s'attacher à construire près de 286 logements locatifs sociaux par an, dont 55 logements en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), 183 en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 48 en Prêt Locatif Social (PLS).

Ce document ne tient cependant pas compte de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, qui relève le taux minimum de logements locatifs sociaux à 25 %. Les objectifs de production annuels de logements définis dans le PLH sont donc majorés.

*Source : PLH CASA, Document d'Orientations et Programme d'actions*

# 3 - PLANS ET PROGRAMMES À PRENDRE EN COMPTE

## 3.1 - Plan Climat-Air-Énergie Territorial

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, modernise le contenu du Plan Climat Énergie Territorial (PCET). Il s'appelle désormais le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

Le PCAET est un projet territorial de développement durable. À la fois stratégique et opérationnel, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES),
- L'adaptation au changement climatique,
- La sobriété énergétique,
- La qualité de l'air,
- Le développement des énergies renouvelables.

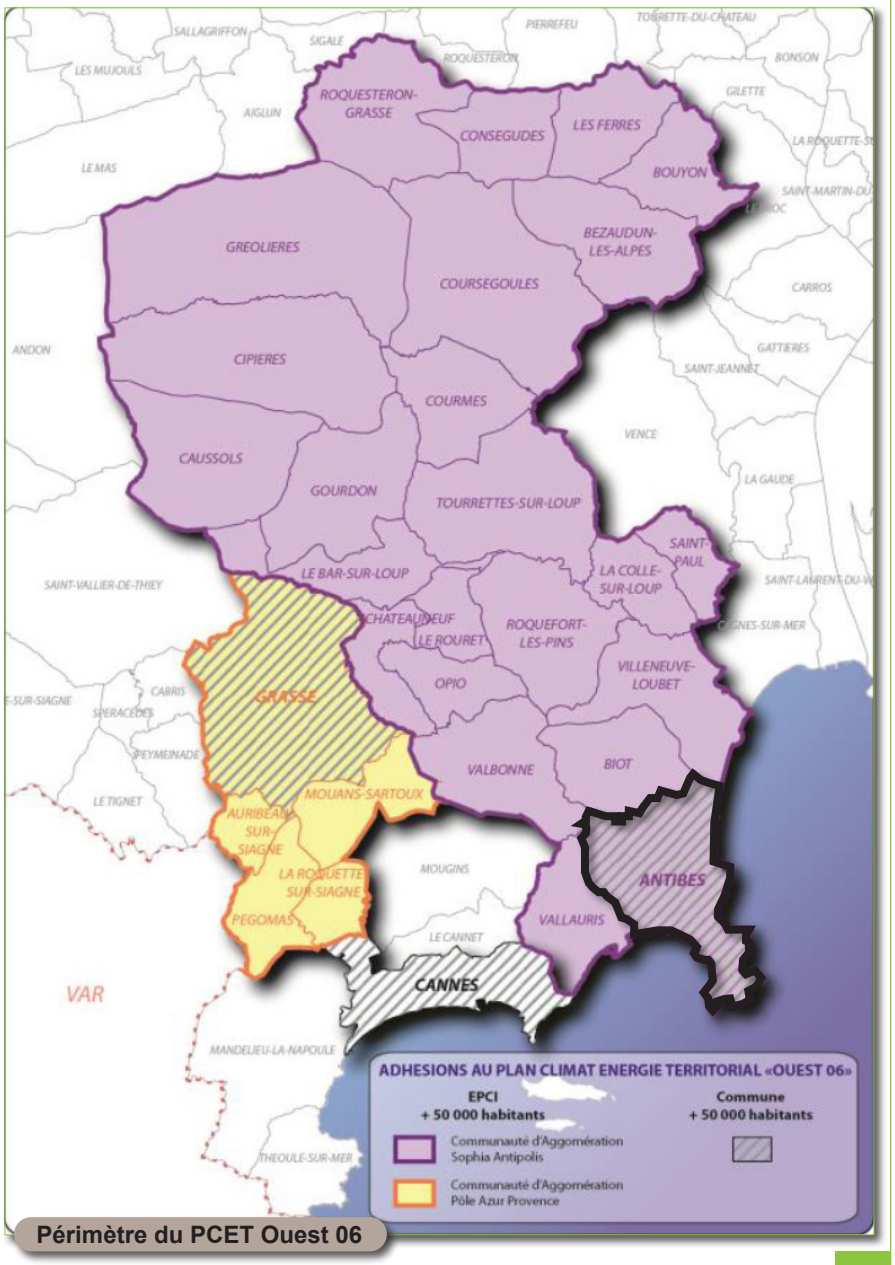
Les collectivités sont incitées à développer ce plan pour mener une politique climatique et énergétique locale. Ce nouveau document doit être élaboré au niveau intercommunal et concerne uniquement les EPCI de plus de 20 000 habitants.

La commune d'Antibes - Juan-les-Pins appartient à Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis. Avec 176 687 habitants en 2013, la CASA est donc concernée par la mise en oeuvre d'un PCAET.

En attendant l'élaboration d'un tel plan par la CASA, le Plan Local d'Urbanisme d'Antibes doit être compatible avec le Plan Climat Énergie Territorial, mis en oeuvre à l'échelle des territoires de l'Ouest 06 – la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, la Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence, les communes d'Antibes, Cannes et Grasse.

L'élaboration du PCET Ouest 06 a été structurée autour de 3 grandes étapes :

- l'établissement d'un Profil Climat du territoire et de chaque collectivité,
- l'organisation d'animation,
- la définition d'un programme d'action sur les périmètres communs et spécifiques pour la période 2014-2019.



**Périmètre du PCET Ouest 06**

## 3 - PLANS ET PROGRAMMES À PRENDRE EN COMPTE

### 3.1 - Plan Climat-Air-Énergie Territorial

Ainsi, le PCET se compose de 5 axes stratégiques, déclinés en 17 objectifs opérationnels et en 31 actions opérationnelles :

***Axe 1 : Engager l'Ouest 06 vers la construction d'un territoire durable***

- Intégrer l'énergie et le climat dans les politiques d'aménagement, d'urbanisme et de construction
- Engager le parc de logements existants vers la sobriété et l'efficacité énergétique
- Favoriser l'usage des modes de transports respectueux de l'environnement et les alternatives aux déplacements
- Consommer durablement et lutter contre la précarité énergétique sur le territoire Ouest 06

***Axe 2 : Conforter l'attractivité du territoire en anticipant les effets du changement climatique***

- Coopérer pour limiter l'exposition aux risques naturels et littoraux
- Préserver l'environnement et les ressources naturelles des contraintes climatiques
- Prévenir les risques sanitaires liés au climat et à la pollution de l'air

***Axe 3 : Engager le territoire vers la transition énergétique***

- Définir une stratégie de développement des énergies renouvelables et promouvoir leur déploiement
- Renforcer la sensibilisation et l'accompagnement des TPE / PME / PMI sur les enjeux de maîtrise de l'énergie
- Favoriser la compétitivité du tissu économique en encourageant la croissance verte et les innovations

***Axe 4 : Poursuivre l'exemplarité de l'action publique***

- Construire des bâtiments durables, rénover et optimiser la gestion du patrimoine existant
- Développer l'éco responsabilité
- Optimiser le fonctionnement des services techniques
- Assister et faciliter l'émergence de projets exemplaires

***Axe 5 : Fédérer l'ensemble des acteurs et des habitants***

- Coordonner une stratégie de communication et de sensibilisation à l'échelle de l'Ouest 06
- Inscrire le PCET dans une démarche d'amélioration continue
- Mobiliser dans la durée les acteurs du territoire autour du PCET Ouest 06

Le PLU d'Antibes doit prendre en compte ces objectifs.

## 3.2 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Introduites dans la loi Grenelle I et traduites dans la loi Grenelle II, la trame verte et la trame bleue sont des facteurs de mise en cohérence des politiques d'aménagement du territoire en France. Elles contribuent à la préservation et la restauration de la biodiversité et prennent en compte les changements climatiques.
Il s'agit de « *raisonner en termes de maillage et de fonctionnalité des écosystèmes à une très large échelle spatiale, intégrant d'une part la mobilité des espèces et dans une moindre mesure des écosystèmes, mais aussi la biodiversité ordinaire* ».

La trame verte et la trame bleue sont mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement, et notamment par un document-cadre intitulé « Schéma Régional de Cohérence Écologique » et définit à l'article L.371-3 du code de l'Environnement.

Avec pour objectif premier de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques, le Schéma Régional de Cohérence Écologique :

- Identifie les composantes des trames verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Propose des outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été arrêté fin novembre 2014 par le préfet de région, suite à son approbation par l'assemblée du Conseil Régional le 17 octobre 2014.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Antibes - Juan-les-Pins doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dont la durée de mise en œuvre est établi à six ans.

La commune d'Antibes Juan-les-Pins est intégrée dans l'unité « Littoral Côte d'Azur », dans laquelle :

- *au niveau de la composante verte* : les continuités forestières sont très fragmentées et subissent de fortes pressions (très forte urbanisation de la partie littorale, nombreux projets d'aménagement et routiers, réseau dense d'infrastructures autoroutières et routières) ;
- *au niveau de la composante bleue :* les réservoirs d'eaux courantes sont majoritairement constitués par un ensemble de fleuves côtiers tel que la Brague, d'un état de fonctionnalité très dégradé en raison notamment du nombre d'obstacles ; quelques milieux rivulaires et zones humides sont également présents, sous forme de reliquats en bordure de certains cours d'eau comme la Brague.

Par croisement entre les éléments des trames verte et bleue et des indicateurs de pressions, trois types d'objectifs ont été définis :

- les éléments de la trame verte et de la trame bleue subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une **« recherche » de remise en état optimale** ; sur ces territoires, il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux ;
- les éléments de la trame verte et de la trame bleue pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une **recherche de préservation optimale**, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents ;
- les autres éléments de la trame verte et de la trame bleue issus des choix particuliers d'intégrer des **espaces complémentaires** et sur lesquels des outils de protection ou de gestion existent déjà ; ce parti pris permet dans cette première période du Schéma Régional de Cohérence Écologique d'orienter les priorités d'actions vers les espaces cités aux deux premiers alinéas.

Pour y parvenir, un plan d'action stratégique a été élaboré. Quatre orientations stratégiques déclinées en 19 actions constituent la partie opposable du plan d'action

*Source : SRCE PACA*

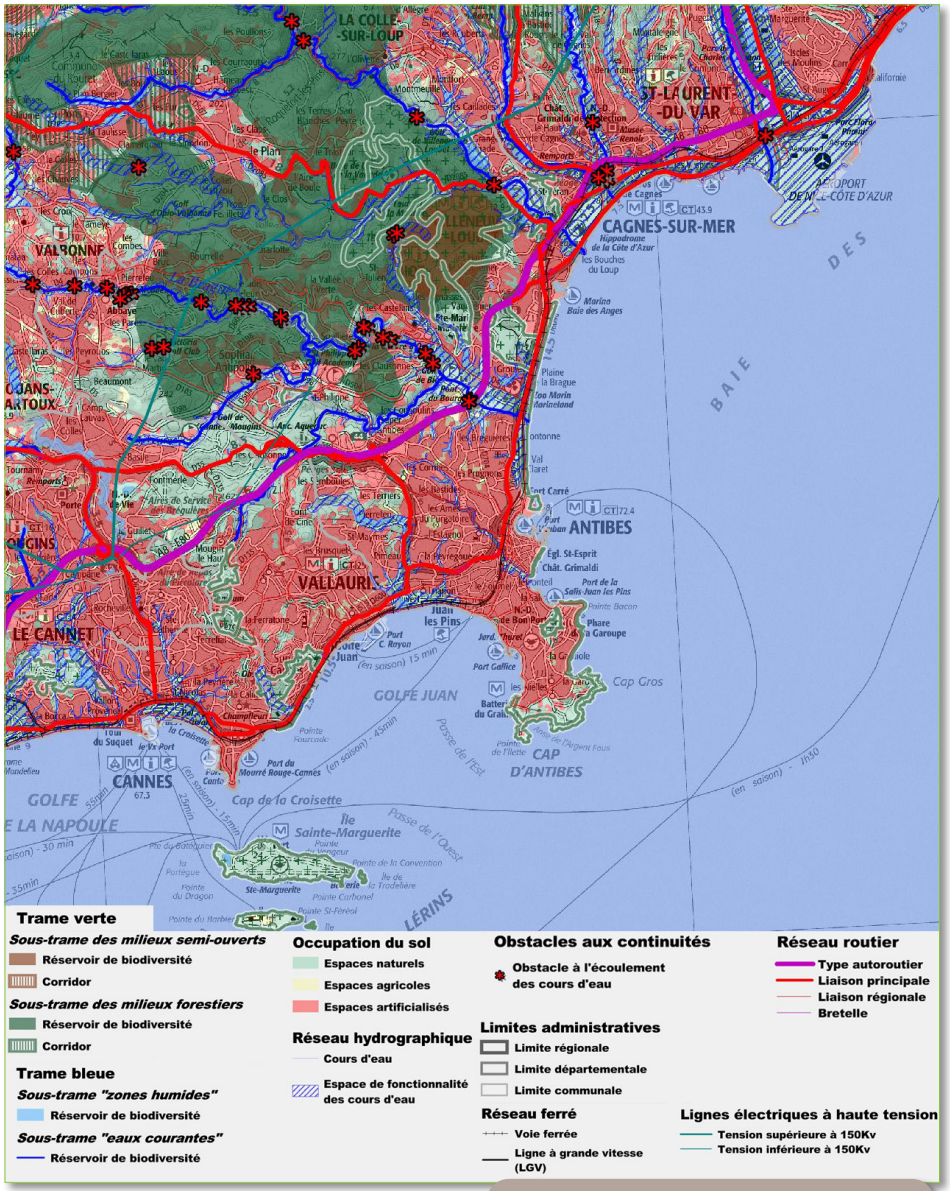
du Schéma Régional de Cohérence Écologique.

**Orientation stratégique 1** : Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.

*Action 1 : Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme*
*Action 2 : Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables*
*Action 3 : Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique*
*Action 4 : Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration*
*Action 5 : Mettre en cohérence et assurer la continuité dans le temps des politiques publiques territoriales*
*Action 6 : Mettre en œuvre le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée*
*Action 7 : Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau*
*Action 8 : Concevoir et construire des projets d'infrastructures et d'aménagement intégrant les continuités écologiques*
*Action 9 : Assurer une gestion des infrastructures et des aménagements compatibles avec les enjeux de préservation des réservoirs de biodiversité*
*Action 10 : Améliorer la transparence des infrastructures linéaires existantes*

**Orientation stratégique 2** : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.

*Action 11 : Mettre en œuvre une animation foncière territoriale pour une mobilisation ciblée des outils fonciers*
*Action 12 : Assurer la cohérence des politiques publiques en faveur de la biodiversité*




Elements de la trame verte et bleue

*Source : SRCE PACA*

*Action 13 : Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture*
*Action 14 : Développer et soutenir des pratiques forestières favorables aux continuités écologiques*

**Orientation stratégique 3** : Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.

*Action 15 : Développer les connaissances et l'organisation des données*
*Action 16 : Ouvrir le champ de la recherche, du développement et de l'expérimentation sur de nouvelles solutions*
*Action 17 : Accroître les compétences par la création d'outils et développer un « réflexe » de prise en compte systématique de la biodiversité et de la question des fonctionnalités*
*Action 18 : Créer des modes opératoires « facilitants » pour les porteurs de projets d'infrastructures et d'aménagement*
*Action 19 : Valoriser, accentuer et développer positivement le rôle des aménagements et ouvrages dans leurs fonctions favorables à la biodiversité*

**Orientation stratégique 4** : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.

Ces orientations stratégiques ainsi que les actions qui en découlent doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme.

*Source : SRCE PACA*

# 4 - AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUI DÉFINISSENT LE CONTEXTE COMMUNAL

## 4.1 - Contrat de baie

Le Contrat de baie est une démarche intercommunale de préservation du patrimoine littoral. C'est un outil de programmation et de mobilisation de moyens financiers. Il a pour finalité le maintien ou la restauration de la qualité des milieux aquatiques en relation avec la satisfaction des usages (préservation de la qualité des eaux de baignade, lutte contre les pollutions, érosion des côtes, valorisation des milieux aquatiques…).

Sur le territoire communal d'Antibes, le Contrat de baie s'applique d'une part, sur la zone homogène 29, qui concerne la baie des Anges et s'étend du Cap d'Antibes (pointe de l'Ilette) au Cap Ferrat, et d'autre part, sur la zone homogène 28 qui concerne le Golfe de la Napoule et de Golfe Juan et s'étend du Cap d'Antibes à l'extrémité Ouest de Théoule (pointe Notre Dame). Ainsi cet outil technique et juridique répond à cette préoccupation d'une gestion durable de la ressource et de l'usage du domaine littoral.

Les principales phases du Contrat de baie sont les suivants :

- La concertation avec les communes littorales, l'Agence de l'Eau, la Région, le département et les différents partenaires de la démarche ;
- L'établissement d'un état des lieux / diagnostic qui, sur la base des connaissances déjà acquises, définit l'état initial du milieu, son évolution, sa sensibilité et ses contraintes, prenant en compte le contexte socio-économique et les pressions d'usage du littoral ;
- La mise en place d'objectifs et des moyens à mettre en œuvre pour les atteindre
- La définition d'un plan d'actions qui représente l'expression des réalisations que les collectivités souhaitent mettre en œuvre ensemble compte tenu de leurs enjeux et de leurs objectifs. Ce plan est soumis pour validation à un comité d'agrément du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable ;
- La mise en œuvre du plan d'actions pour une durée usuelle de 5 ans.

Ces Contrats de baie, signés avec le Ministère de l'Écologie et du Développement durable, permettent d'avoir accès à une ligne budgétaire inscrite dans le temps sur la concrétisation des objectifs, les partenaires financiers (État, Agence de l'Eau, Région, Département,…) s'engageant sur un plan défini en commun.

Ainsi les objectifs du contrat de baie d'Azur se découlent en trois volets :

- Maintenir et améliorer la qualité des eaux ;
- Préserver l'environnement et organiser les usages ;
- Sensibiliser et faire vivre le Contrat de Baie.

Le projet de contrat de baie d'Azur s'articule avec d'autres démarches territoriales concernant le bassin versant. Pour la commune d'Antibes, il s'agit du contrat de rivière de Baie des Golfes de Lérins. Ce contrat regroupe douze communes de la zone littorale et du bassin versant (Théoule sur mer, Mandelieu La Napoule, Cannes, Antibes, Vallauris, Le Cannet, Mougins, Mouans Sartoux, La Roquette sur Siagne, Pégomas, Auribeau sur Siagne et Grasse).

Le contrat de rivière de Baie des Golfes de Lérins dispose des mêmes objectifs que le contrat de baie d'Azur. Toute fois ce contrat dégage trois enjeux :

- La restauration et la préservation de la qualité des milieux ;
- La valorisation socio-économique du littoral marin ;
- La communication et la valorisation de l'information.

## 4 - AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUI DÉFINISSENT LE CONTEXTE COMMUNAL

### 4.2 - Charte pour l'Environnement et le Développement Durable de la CASA

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, consciente à la fois des richesses mais également des fortes pressions subies sur son territoire, et des enjeux nationaux et planétaires, s'est engagée dans l'élaboration d'une charte communautaire pour l'environnement et le développement durable.

Cette charte a été signée le 21 janvier 2008.

Le diagnostic réalisé à l'occasion de l'élaboration de cette charte met en évidence « *le développement généralisé de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal, conduisant à une exploitation non contrôlée d'une ressource rare et non renouvelable : l'espace* ».

La charte vise ainsi à permettre à la commune « *d'orienter la gestion de ses ressources et de ses rejets vers une consommation modérée et une utilisation rationnelle des ressources naturelles…*».

Sur la base des enjeux dégagés par l'analyse du diagnostic territorial de cette charte, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a adopté une stratégie construite en quatre axes :

- Axe 1 : L'homme au cœur de l'agglomération;
- Axe 2 : L'innovation au service de la mise en réseau et de la bonne gouvernance;
- Axe 3 : Les paysages et la biodiversité, des richesses communautaires à développer;
- Axe 4 : Des villes et villages agréables à vivre et économes en ressources, impliqués dans la lutte contre les gaz à effet de serre.

Chacun de ces axes est composé de plusieurs défis comportant chacun plusieurs actions à entreprendre pour relever ces défis.

Sur la base de cette stratégie, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'engage dans la mise en œuvre des dix actions prioritaires suivantes :

- éducation à l'environnement;
- prévention des risques et nuisances;
- amélioration des déplacements et développement des véhicules propres;
- amélioration de la collecte et du traitement des déchets;
- développement de la qualité environnementale du bâti;
- maîtrise de la demande d'énergie et développement des énergies renouvelables;
- protection et promotion du littoral;
- mise en œuvre de projets innovants et transversaux sur le territoire communautaire;
- soutien à l'activité agricole;
- exemplarité de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis.

Dans le même esprit, la commune développe ce principe à l'échelle de secteurs particuliers du territoire communal qui présentent des problématiques de gestion environnementale spécifiques. Ainsi, sur le secteur de la Brague et du quartier des Groules, une charte a été élaborée en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés (administrations, exploitants, associations, riverains…) afin d'assurer une meilleure gestion des pratiques, notamment au niveau des nuisances sonores.

En continuité de la Charte pour l'Environnement, un programme Développement Durable a été lancé par la CASA fin 2014. Ce document tiendra lieu d'Agenda 21.

# 4 - AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUI DÉFINISSENT LE CONTEXTE COMMUNAL

## 4.3 - Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (ENS) des Alpes-Maritimes

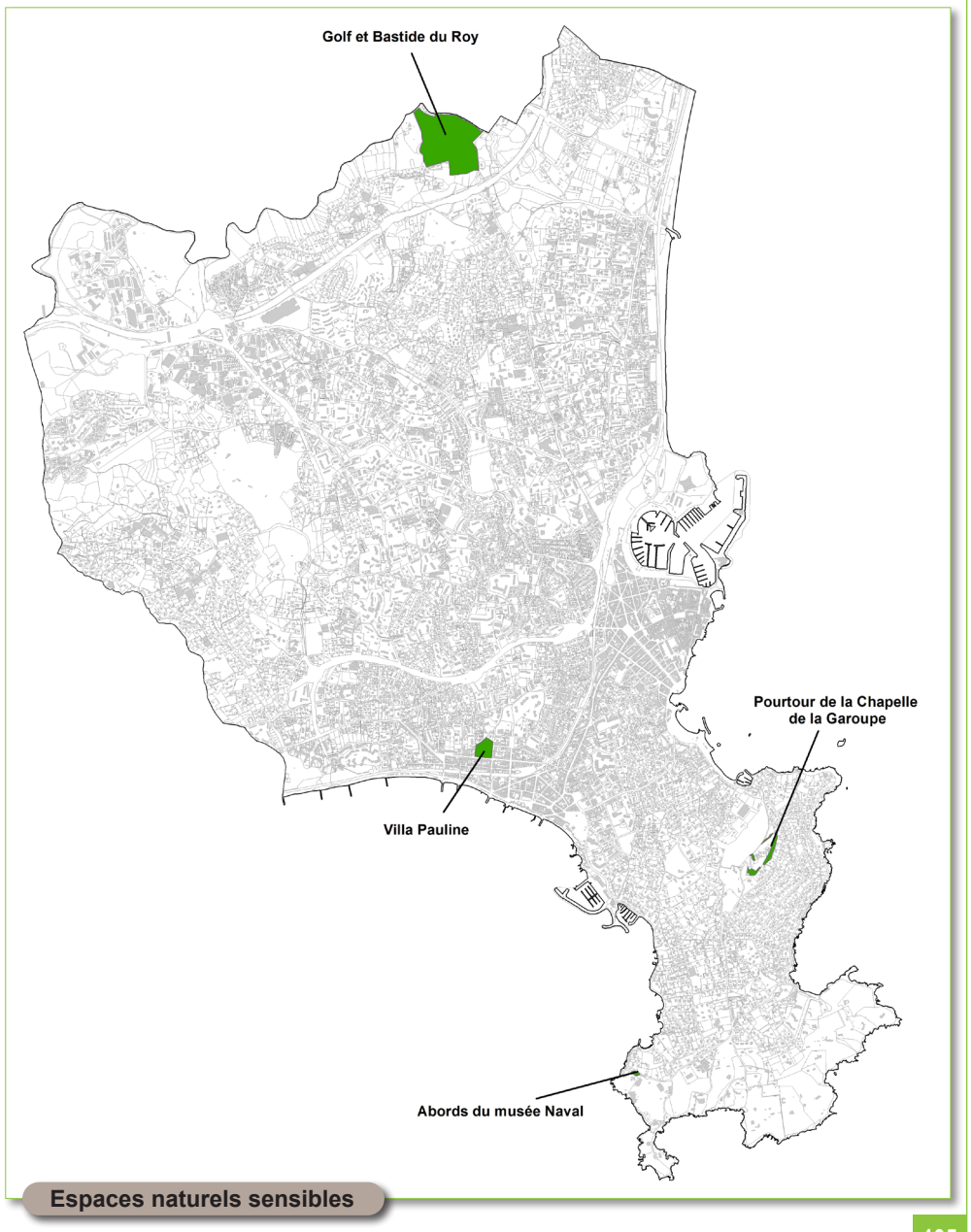
Codifiée à l'article L.113-8 du code de l'Urbanisme, la politique des espaces naturels sensibles (ENS) est une compétence des départements depuis la loi du 18 juillet 1985, avec pour enjeux « *de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.101-2 du code de l'Urbanisme.* »

En partenariat avec les autres gestionnaires d'espaces naturels, le département œuvre pour acquérir des espaces de nature, pour en conserver la biodiversité et sensibiliser les publics.

Pour assurer la mise en œuvre de cette politique, des zones de préemption peuvent être établies sur des ensembles naturels remarquables. Les terrains acquis doivent alors être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Cet aménagement doit être compatible avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels.

En application de l'arrêté ministériel du 13 novembre 1968, plusieurs zones ont été délimitées sur le territoire communal d'Antibes :

- Le Golf et la Bastide du Roy,
- Le pourtour de la Chapelle de la Garoupe,
- Les abords du musée naval,
- La villa Pauline.



# 4 - AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUI DÉFINISSENT LE CONTEXTE COMMUNAL

## 4.4 - Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie des Alpes-Maritimes (PDPFI)

Approuvé par arrêté préfectoral du 27 avril 2009, le Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie (PDPFI) donne les axes prioritaires de l'État et de ses principaux partenaires (Conseil Départemental, Service Départemental d'Incendie et de Secours, Office National des Forêts, Comités Communaux Feux de Forêt...) afin d'améliorer la prévention et la lutte contre les incendies pour une période de 7 ans.
Les actions de coordination de la politique de la prévention des incendies ainsi que les Plans de Prévention des Risques Incendies de Forêt, sont menées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

Les axes de prévention et de lutte sont les suivants :
- la surveillance estivale,
- les équipements de Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) et travaux de prévention,
- la connaissance de l'équipement de DFCI,
- la régularisation des ouvrages (mise en place de servitudes pour pérenniser les ouvrages).

Il s'agit donc de :
- poursuivre l'activité d'écobuage – brûlage de végétaux sur pieds et des feux d'hiver,
- renforcer l'application du débroussaillement obligatoire,
- informer et sensibiliser à l'emploi du feu,
- élaborer le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRif) - *Ce document a été approuvé le 17 juin 2009.*

# 4 - AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUI DÉFINISSENT LE CONTEXTE COMMUNAL

## 4.5 - Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes

Avec le Grenelle de l'Environnement, le « Plan Barnier Objectif Terres 2020 » et l'ensemble des politiques et programmes mis en place dans les Alpes-Maritimes, la question de l'avenir de l'agriculture et de la forêt dans le département se pose dans de nouveaux termes, ceux du développement durable.

L'agriculture et la production forestière ont fortement décliné depuis les années 50. Néanmoins, elles restent au cœur des nouveaux défis économiques, alimentaires et écologiques auxquels la société d'aujourd'hui doit faire face et qui appellent à des nouveaux modèles de développement des territoires.

Dans ce contexte, il apparaît important pour le département de proposer et de mettre en place une stratégie de développement durable de l'agriculture et la forêt concertée avec l'ensemble des acteurs concernés.

Cette stratégie a été élaborée à la suite d'un vaste travail de concertation mené sous l'égide d'un comité de pilotage composé de personnes qualifiées représentatives des principales parties intéressées de l'agriculture et de la forêt dans les Alpes-Maritimes. Ce comité, après analyse des attentes exprimées par les différents acteurs, a arrêté une stratégie de développement durable de l'agriculture et de la forêt dans le département afin de la présenter lors des assises de l'agriculture et de la forêt qui se sont déroulées à Nice le 15 octobre 2010.

Cette stratégie se compose d'un diagnostic partagé, qui permet de préciser le cadre dans lequel s'est inscrite la réflexion présidant son élaboration, d'un ensemble de propositions d'orientations à mettre en place indiquant les grands axes de développement qui doivent être poursuivis, d'une charte énumérant les engagements à prendre pour y parvenir ainsi que d'un plan d'actions déclinant concrètement la conduite à tenir pour atteindre ces objectifs. Les quatre piliers de la stratégie de développement durable :

- créer une synergie entre les activités agricoles et forestières et leur territoire par une démarche forestière volontariste ;
- inscrire l'agriculture et la forêt au cœur de leur environnement ;
- construire les bases d'une croissance économique durable ;
- promouvoir un mode de développement solidaire.

**La charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes**

Les signataires de la stratégie s'engagent à tenir des engagements dans de nombreux domaines. Les 28 engagements portés par la charte ont pour but de donner aux activités agricoles et forestières de nouvelles perspectives de développement fixant des objectifs clairs articulés autour des axes suivants :

- un axe territorial dont l'objectif principal est la mise en place d'un dispositif de maîtrise du foncier agricole;
- un axe environnemental qui repose sur le développement de pratiques respectueuses de l'environnement et celui du développement d'énergies renouvelables;
- un axe économique avec pour double objectif d'adapter l'offre à la demande et d'augmenter la valeur ajoutée des productions locales s'articulant autour d'un accroissement des capacités de transformation, d'une valorisation de la production à travers la promotion des produits locaux, du développement des circuits courts, ou encore de la création d'une plate-forme collaborative euroméditerranéenne de recherche, d'innovation, de développement et de formation;
- un axe social qui couvre les questions de formation, d'emploi et de logements.

Le plan d'actions qui fait suite à la charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt est constitué d'un ensemble de fiches thématiques qui ont été élaborées en vue de répondre aux enjeux prioritaires identifiés lors de la phase diagnostic et qui crée le cœur de la stratégie de la charte.

# 4 - AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUI DÉFINISSENT LE CONTEXTE COMMUNAL

## 4.6 - Stratégie agricole de la CASA

La superficie des espaces dédiés à l'agriculture ne cesse de diminuer. Pourtant, outre une fonction productive, l'agriculture contribue à la qualité des paysages et de l'environnement et participe à la prévention des risques naturels.

Soucieuse de soutenir l'agriculture locale, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a adopté en juin 2012 une stratégie agricole en trois axes :

- Préserver le foncier agricole du territoire.
- Développer le potentiel économique des exploitations agricoles de la CASA.
- Développer et promouvoir une agriculture durable.

Le diagnostic de l'agriculture sur le territoire des 24 communes membres de la CASA a permis d'identifier des espaces à enjeux en termes de maintien ou de reconquêtes agricoles ainsi que les sites prioritaires d'intervention.

Leurs intérêts étant différents, les espaces ont été classés en trois catégories :

- Espaces à enjeux pour l'oléiculture : il s'agit des parcelles d'une taille possiblement restreinte et présentant en général un intérêt paysager ;
- Espaces à enjeux pour le pastoralisme : il s'agit de superficies importantes, généralement à faible potentiel agronomique et présentant des intérêts environnementaux et paysagers forts.
- Espaces à enjeux pour les cultures mécanisables : il s'agit de superficies plutôt faibles mais présentant un potentiel agronomique et une topographie favorable à la mécanisation.

Ainsi plusieurs enjeux se dégagent dans ce document stratégique :

*Enjeux économiques*

- Le maintien et le développement d'emplois agricoles ;
- La valorisation et la préservation du foncier agricole par la mise en place d'une réelle stratégie foncière au niveau de la CASA ;
- Le développement d'un système de commercialisation local en circuits courts avec une population locale en recherche de produits locaux et de qualité ;
- La recherche de nouveaux débouchés de proximité ;
- Le développement de partenariats entre les entreprises de Recherche et de Formation de Sophia Antipolis et les filières agricoles locales ;
- La valorisation du patrimoine agricole avec la diversification sur certains sites des activités par l'agritourisme en tant qu'activité complémentaire et source de revenus.

*Enjeux territoriaux et environnementaux*

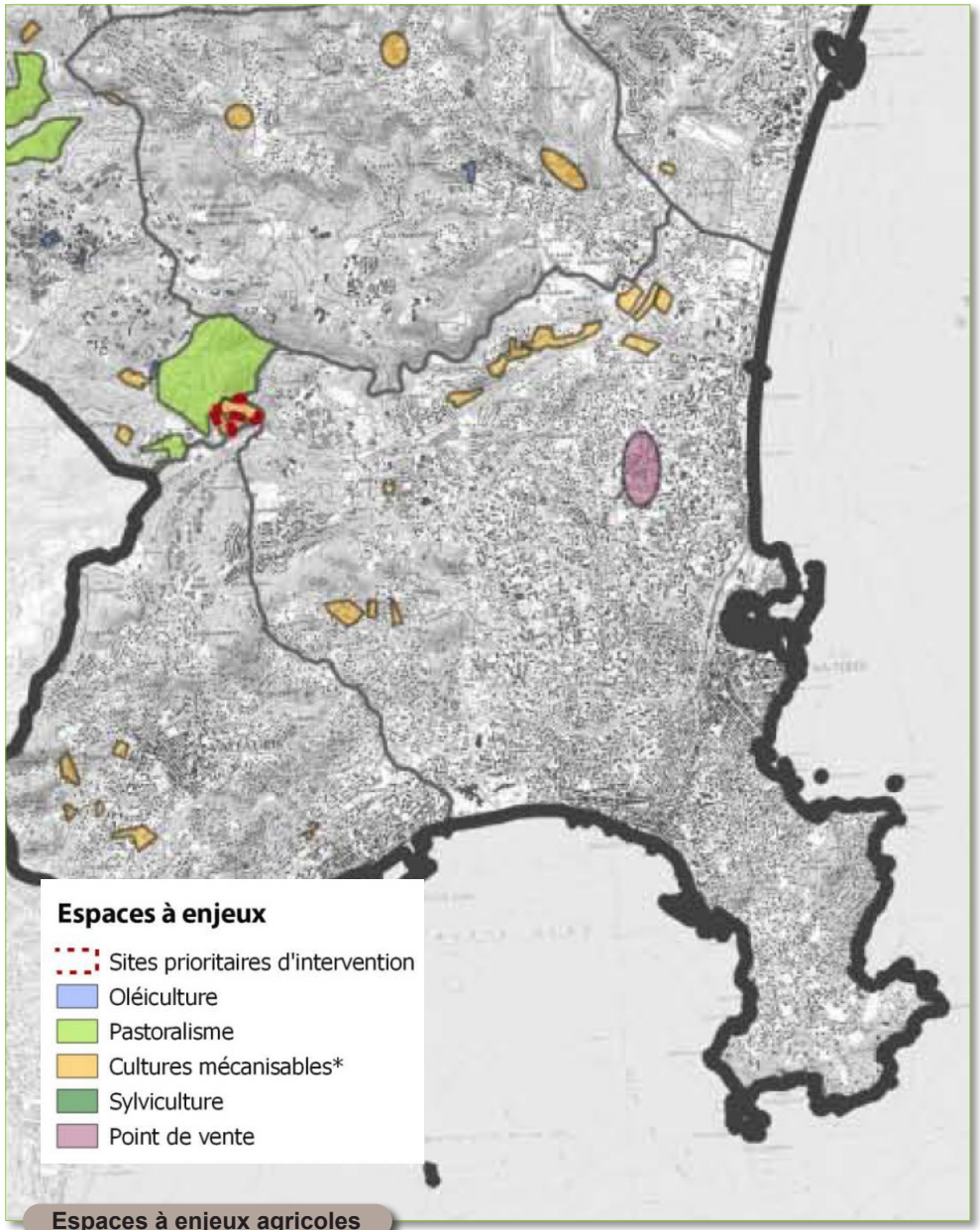
- La prise en compte de l'agriculture dans la gestion des espaces, le maintien de la biodiversité et dans la prévention des risques naturels majeurs ;
- La préservation du paysage et du patrimoine vernaculaire ;
- Le développement d'une agriculture durable et respectueuse de l'environnement.

*Enjeux sociaux*

- Le maintien d'une activité traditionnelle multiséculaire ;
- L'amélioration de la communication avec les citadins pour une meilleure connaissance mutuelle ;
- La sensibilisation de la population et les scolaires aux modes de production et de consommation responsables.

Les espaces à enjeux propres à la commune d'Antibes - Juan-les-Pins sont identifiés sur la carte ci-après.

## 4.6 - Stratégie agricole de la CASA




Espaces à enjeux agricoles

# 4 - AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUI DÉFINISSENT LE CONTEXTE COMMUNAL

## 4.7 - Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)

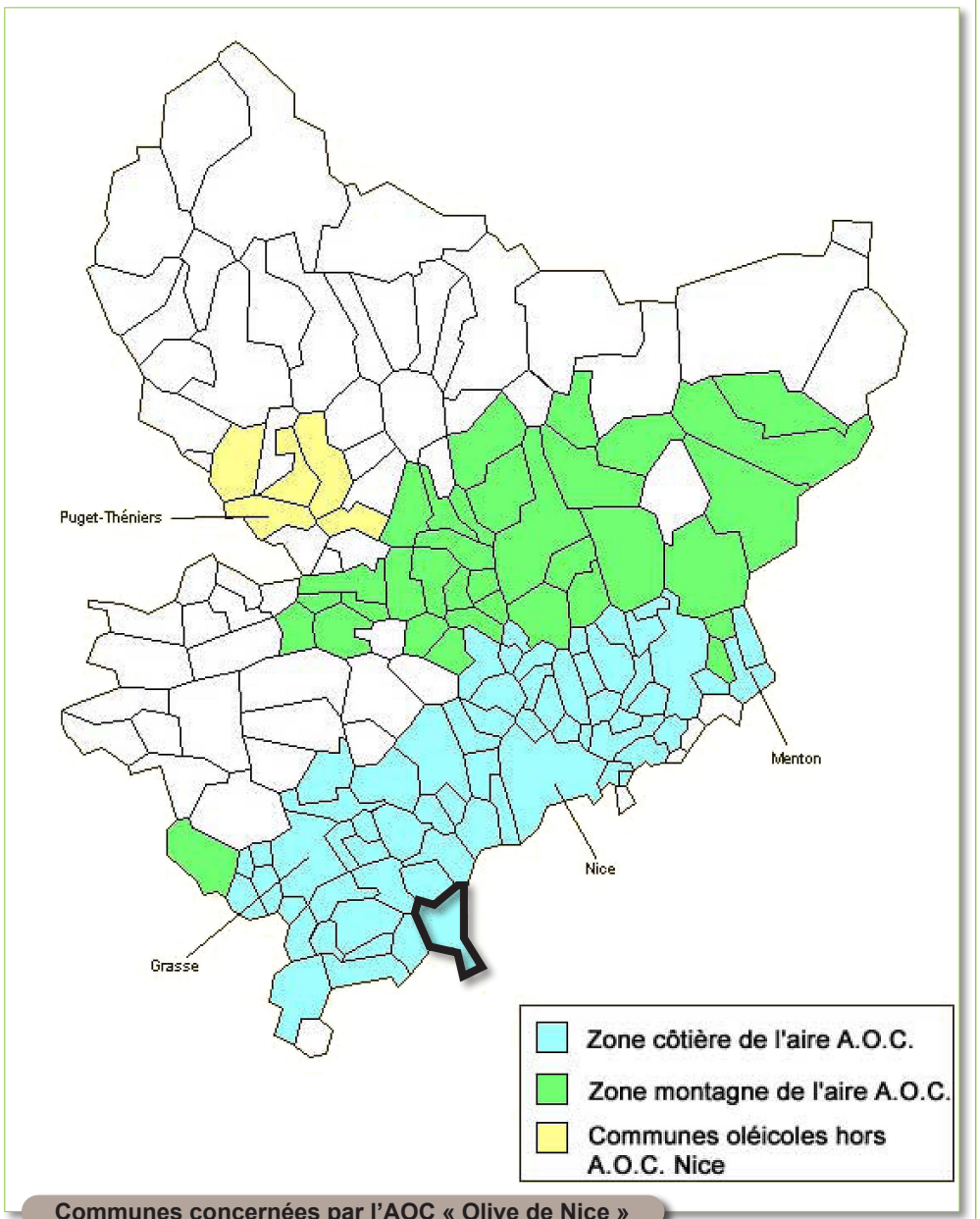
Le territoire communal d'Antibes - Juan-les-Pins est totalement inclus dans deux périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (statut FR - français) ou d'Appellation d'Origine Protégée (statut CE - européen) :

- Le périmètre AOC « Olive de Nice », par décret du 20 avril 2001

- Le périmètre AOC « Huile d'olive de Nice », par décret du 26 novembre 2004.

Conformément aux dispositions de l'article L.112-3 du code Rural, il convient de consulter, en cas de réduction des superficies de terres agricoles, l'institut national des appellations d'origine avant approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Toutefois, un récent inventaire des propriétés agricoles à l'échelle communautaire démontre que le territoire de la commune d'Antibes ne comporte plus aucune exploitation cultivant l'olive de Nice depuis de nombreuses années.




**Communes concernées par l'AOC « Olive de Nice »**

## 4.8 - Périmètres d'Indication Géographique Protégée (IGP)

**Périmètre d'Indication Géographique Protégée « Méditerranée »**

La zone d'Indication Géographique Protégée « Méditerranée » s'étend sur 13 départements dont notamment les Alpes-Maritimes.

D'après l'arrêté du 2 novembre 2011, modifié par l'arrêté du 8 novembre 2013, relatif à l'indication géographique protégée « Méditerranée », le territoire de la commune d'Antibes est inclus dans le périmètre IPG « Méditerranée ».

L'IGP « Méditerranée » compte différents type de vins :

- Vin de Pays de la Méditerranée en blanc, rosé et rouge ;
- Vin de Pays de la Méditerranée mousseux de qualité, en blanc, rosé et rouge ;
- Vin de Pays de la Méditerranée primeur ou nouveau, en blanc, rosé et rouge.

En conséquence, selon les dispositions de l'article L.112-3 du Code Rural, il convient de consulter, en cas de réduction de terres agricoles, l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.




Aire géographique d'IGP « Méditerranée »

## 4.8 - Périmètres d'Indication Géographique Protégée (IGP)

**Périmètre d'Indication Géographique Protégée « Alpes-Maritimes »**

Le périmètre d'Indication Géographique Protégée « Alpes-Maritimes » concerne la totalité du département du Alpes-Maritimes.
Le territoire de la commune d'Antibes est par conséquent inclus dans cette zone.

L'IGP « Alpes-Maritimes » compte plusieurs types de vins :

- « Vin de Pays des Alpes-Maritimes » en rouge, rosé et blanc ;
- « Vin de Pays des Alpes-Maritimes mousseux de qualité » en rouge, rosé et blanc ;
- « Vin de Pays des Alpes-Maritimes primeur ou nouveau » en rouge, rosé et blanc.

Selon les dispositions de l'article L.112-3 du Code Rural, il convient de consulter, en cas de réduction de terres agricoles, l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.




**Aire géographique d'IGP « Alpes-Maritimes »**

# 4 - AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUI DÉFINISSENT LE CONTEXTE COMMUNAL

## 4.8 - Périmètres d'Indication Géographique Protégée (IGP)

**Périmètre d'Indication Géographique Protégée « Miel de Provence »**

L'aire géographique d'Indication Géographique Protégée « Miel de Provence » s'étend sur les six départements de la région PACA, le sud du département de la Drôme et la partie orientale du département du Gard.

La commune d'Antibes est inclue dans ce périmètre.

Le miel de Provence est un miel monofloral ou polyfloral issu de la flore spontanée de Provence ou d'une culture spécifique à la Provence, à l'exception des cultures de colza, de tournesol ou de luzerne ainsi que toute autre culture non spécifique.

Selon les dispositions de l'article L.112-3 du Code Rural, il convient de consulter, en cas de réduction de terres agricoles, l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

# 4 - AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUI DÉFINISSENT LE CONTEXTE COMMUNAL

## 4.9 - Plan Départemental d'Élimination des Déchets et Assimilés des Alpes-Maritimes (PDEDMA 06)

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés est un document de planification qui a pour vocation d'orienter et de coordonner l'ensemble des actions à mener dans le domaine de la valorisation et du traitement des déchets.

Les grands objectifs du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés sont de :

- Produire le moins de déchets possible,
- Recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables avant toute autre modalité de traitement,
- Traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans des installations nouvelles, en utilisant des procédés techniques fiables et éprouvés, en cohérence avec les meilleures techniques disponibles.

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes-Maritimes a été approuvé le 20 décembre 2010.

Il fixe cinq objectifs départementaux :

- La réduction des quantités d'ordures ménagères par habitant de 7 % en 2015 et 10 % en 2020,
- Le doublement de la collecte des déchets dangereux (3 kg/hab en 2015),
- L'augmentation du taux de recyclage matière et organique qui passe de 21 % en 2007 à 45 % en 2015,
- La stabilisation des encombrants et l'augmentation forte de leur valorisation,
- La réduction des déchets ménagers et assimilés résiduels partant en incinération ou en stockage de 27 % (à l'horizon 2020, en référence à 2007) bien supérieure aux objectifs du Grenelle (- 15 % à l'horizon 2012).

# 4 - AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUI DÉFINISSENT LE CONTEXTE COMMUNAL

## 4.10 - Schéma Départemental d'Équipement Commercial des Alpes-Maritimes (SDEC)

Ce schéma est prévu par la loi de décembre 1973 (modifiée par la loi du 5 juillet 1996).

Son contenu et ses modalités d'élaboration sont définis dans le décret du 20 novembre 2002 relatif aux Schémas de Développement Commercial, précisé par la circulaire du 3 février 2003.

Le Schéma Départemental d'Équipement Commercial des Alpes-Maritimes a été approuvé par décision préfectorale n° 2005-517 en date du 23 septembre 2005 pour 6 ans (2005 - 2011).

Il rassemble des informations sur l'activité commerciale et son environnement économique. Il prévoit la mise en œuvre d'études ou d'enquêtes complémentaires afin d'affiner le diagnostic et mettre en place un système pérenne d'analyse et de suivi des évolutions.

Ce document, compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement approuvée, comporte une analyse prospective et indique les orientations en matière de développement commercial et les secteurs d'activités à privilégier.

Il n'a pas de caractère normatif, mais informatif et prospectif. Néanmoins, le Schéma de Développement Commercial des Alpes-Maritimes constitue un instrument nécessaire à la prise en compte des besoins de consommation, au développement de l'emploi, mais aussi à la préservation et à l'amélioration de la qualité de vie de ces différents espaces commerciaux.

Suite à la loi de Modernisation de l'Économie du 4 août 2008, les Schémas de Développement Commercial ne sont pas reconduits mais cette loi instaure la possibilité d'élaborer un Document d'Aménagement Commercial en tant que volet « commerce » des SCoT.

Les lois Grenelle I et II confortent les SCoT comme échelle majeure de planification et les obligent à élaborer un volet « commerce » introduisant ainsi l'urbanisme commercial dans l'urbanisme de droit commun.

De plus, un projet de loi relatif à l'urbanisme commercial est en cours de discussion. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme d'Antibes Juan-les-Pins devra tenir compte de ces différents enjeux et orientations du Schéma de Développement Commercial des Alpes-Maritimes.

# 4 - AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUI DÉFINISSENT LE CONTEXTE COMMUNAL

## 4.11 - Schéma Directeur Département d'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes

Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité, d'attractivité et de compétitivité stratégique pour les Alpes-Maritimes, territoire de hautes technologies et d'innovations, pour ses entreprises comme ses administrations.

Le déploiement du très haut débit pour tous constitue donc l'un des plus grands chantiers d'infrastructures à venir. La France en a fait une de ses priorités. Le Programme National Très haut débit, définit par le gouvernement en juin 2010, vise « du très haut débit le plus loin et le plus vite possible sur l'ensemble du territoire national ».

La réalisation de Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique (SDTAN) s'inscrit dans ce cadre.
Ces schémas « *recensent les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifient les zones qu'ils desservent et présentent une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à très haut débit fixe et mobile, y compris satellitaire, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné* ».

Les SDTAN définissent :
- Un état des lieux des offres de services et un bilan des usages en matière de technologies de l'information et de la communication.
- Un chiffrage de la construction du réseau à très haut débit et de sa rentabilité.
- Le phasage du projet, précisant la stratégie de réalisation des objectifs définis.
- Le plan d'actions.

Le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06) a été approuvé par le Conseil Départemental en juin 2013 et actualisé en 2014.

Les 5 priorités d'aménagement numérique développées dans le SDDAN sont les suivantes :
1. Desservir les derniers foyers et entreprises inéligibles à l'ADSL
2. Favoriser la montée en débit pour permettre à l'ensemble des foyers et entreprises de disposer d'un débit minimum de 2 Mbit/s
3. Desservir en très haut débit les zones d'activités
4. Desservir en très haut débit les bâtiments publics (hôpitaux, écoles, mairies, police et gendarmerie…)
5. Permettre le développement du dégroupage

<u>Niveaux en services en communications électroniques</u>

Les Alpes-Maritimes regroupent 602 730 lignes téléphoniques réparties sur 157 Nœuds de Raccordement d'Abonnés (NRA) dont 153 situés sur le département. 109 NRA sont opticalisés et concentrent près de 99 % des lignes. 92% de ces NRA sont dégroupés en 2013 ( jusqu'à 5 opérateurs différents).
Les lignes téléphoniques situées derrière un NRA non opticalisé ne peuvent pas être dégroupées ; le débit fourni reste alors limité à 2 Mbit/s. Les NRA non opticalisés sont principalement répartis sur les zones de montagne hors des grandes vallées.

Afin de se conformer aux seuils fixés par la Commission Européenne, les règles de déploiement et de concurrence pour les services à l'attention du grand public mais également des professionnels et des entreprises sont posées.

**Dans les zones très denses** (ZTD), le déploiement est fondé sur une concurrence entre les opérateurs. La mutualisation des déploiements reste minimale et se limite aux immeubles de plus de 12 logements et aux poches dites de « basses densités ».
Dans les Alpes-Maritimes, 8 communes ont été déclarées en zone très dense, dont la commune d'Antibes.
Le coût total des investissements pour la commune d'Antibes est estimé à 17 909 302 €.

**Dans les zones moins denses**, le modèle réglementaire repose sur une

mutualisation entre opérateurs des réseaux. Dans l'Appel à Manifestation d'Intention d'Investissement (AMII) lancé par le gouvernement en 2011, les opérateurs ont indiqué leurs intentions concernant le département des Alpes-Maritimes. Ces intentions portent sur 56 communes, dans un délai de 5 ans.

L'intervention sur le réseau de desserte sera réalisée phase par phase, selon le traitement quantitatif des prises :

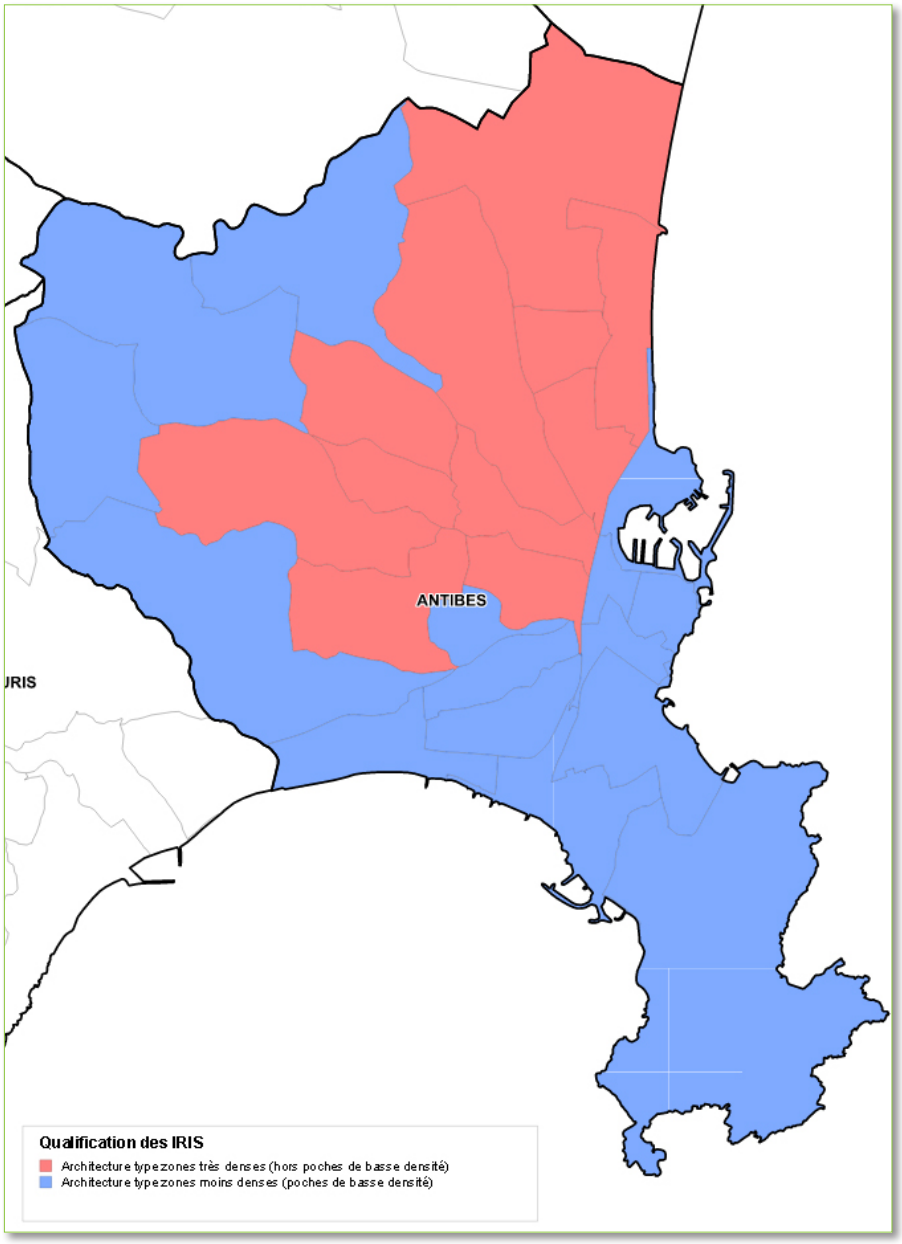
- **Phase 1** : Déploiement de la fibre optique à l'abonné sur l'habitat regroupé (bourg et hameaux) sur les communes situées en périphérie de la zone AMII ; raccordement de la quasi-totalité des sites publics et économiques pertinents ; montée en débit des sous-répartiteurs les plus efficaces. Le taux de couverture prévu est de 52 % des prises du département.

- **Phase 2** : Poursuite des déploiements de la fibre optique pour l'habitat regroupé en fonds de vallée (2020-2025). Le taux de couverture sera alors de 84 % des prises du département.

- **Phase 3** : Irrigation en fibre optique de l'ensemble des vallées ainsi qu'une partie de l'habitat isolé du département. Taux de couverture de 92 % des prises du département.

- **Phase 4** : traitement des derniers foyers isolés les plus coûteux et un taux de couverture des prises du département de 100 %.

Les documents d'urbanisme constituent une opportunité pour anticiper, préparer et faciliter l'aménagement numérique des territoires, notamment par les prescriptions qu'ils permettent de définir pour la viabilisation de nouveaux secteurs d'urbanisation. Il s'avère ainsi essentiel de ne pas dissocier les perspectives et objectifs de planification et d'aménagement du territoire de la réalité de l'état et des capacités des réseaux de communications électroniques existants, comme de leurs propres perspectives d'évolution.



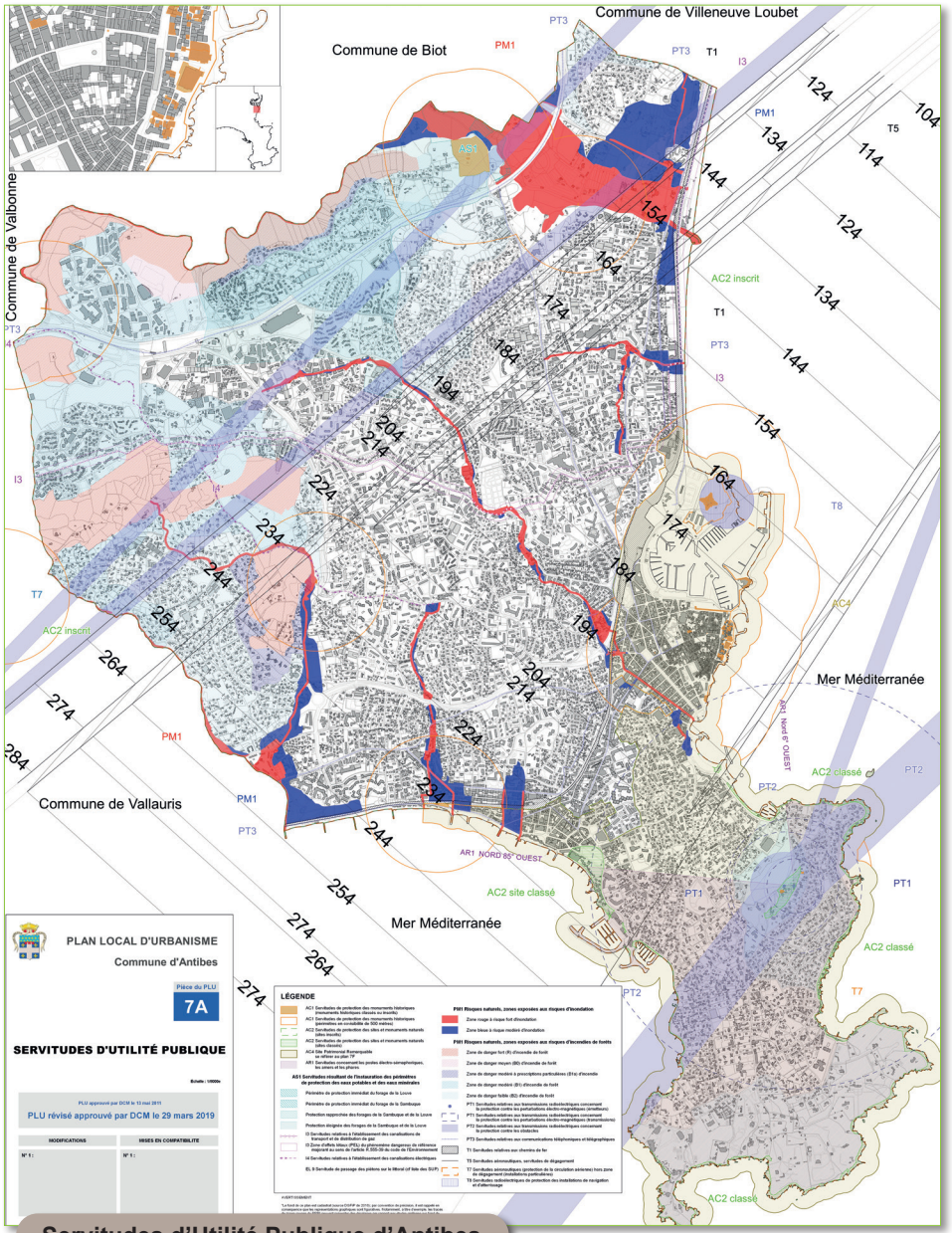
# 4 - AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES QUI DÉFINISSENT LE CONTEXTE COMMUNAL

## 4.12 - Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Le PLU d'Antibes Juan-les-Pins doit respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique communiquées par l'État. Ces servitudes, affectant l'utilisation du sol, sont une limite au droit de propriété. Elles ont pour but notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine culturel ou naturel, ainsi que la salubrité et la sécurité publiques.

Le territoire de la commune d'Antibes est concerné par différentes servitudes :

| | |
|---|---|
| **A5** | Canalisations publiques d'eau et d'assainissement |
| **AC1** | Protection des monuments historiques classés :<br>- *Ancien Fort Carré (enceinte, chapelle, tombeau, bénitier...)*<br>- *Ancien château des Grimaldi*<br>- *Ancienne cathédrale Notre-Dame*<br>- *Ancienne Tour Grimaldi*<br>- *Ancienne Chapelle du Saint-Esprit*<br>- *Jardin entourant la Bastide du Roy et ses fabriques*<br>Protection des monuments historiques inscrits :<br>- *Ancien couvent des Cordeliers*<br>- *Fontaine du Puit Neuf ou fontaine d'Aiguillon*<br>- *Enceinte urbaine moderne (demi bastion, porte de France, remparts)*<br>- *Ancien Pont du Bourguet*<br>- *Restes de l'ancien aqueduc des Clausonnes*<br>- *Restes de l'enceinte urbaine gréco-romaine*<br>- *Façades et toitures de la bastide du Roy*<br>- *Villa André Bloc*<br>- *Chapelle Saint-Jean*<br>- *Chapelle Saint-Bernardin*<br>- *Villa El Djézaïr* |




**Servitudes d'Utilité Publique d'Antibes**

## 4.12 - Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

| | |
|---|---|
| **AC2** | Protection des sites naturels et urbains classés :<br>- *Quartier Notre-Dame de Bon Port*<br>- *Quartier de la Pinède à Juan-les-Pins*<br>- *Quartier Bacon*<br>- *Ensemble formé par le domaine public maritime*<br>Protection des sites naturels et urbains inscrits :<br>- *Partie de la vieille ville, port et anse Saint-Roch*<br>- *Site naturel du Cap d'Antibes*<br>- *Totalité de la commune*<br>- *Zone de protection autour du Fort Carré* |
| **AC4** | Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP) |
| **AR1** | Navigation maritime : sémaphore de la Garoupe |
| **AS1** | Conservation des eaux :<br>- *Périmètre de protection immédiate pour le forage de la Sambuque et le forage de la Louve*<br>- *Périmètre de protection rapprochée* |
| **EL9** | Passage des piétons sur le littoral : toutes les propriétés riveraines du domaine public maritime, sur une bande de 3 mètres de large. |
| **I3** | Établissement des canalisations de transport et de distribution du gaz |
| **I4** | Établissement des canalisations électriques |
| **PM1** | Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation et d'incendie de forêts |
| **PT1** | Transmissions radioélectriques |
| **PT2** | Transmissions radioélectriques |
| **PT3** | Communications téléphoniques et télégraphiques |
| **T1** | Voies ferrées : Ligne SNCF Marseille - Vintimille |
| **T5** | Protection de la circulation aérienne : aéroport de Nice Côte d'Azur |
| **T7** | Protection de la circulation aérienne |
| **T8** | Protection des installation de navigation et d'atterrissage |



# PARTIE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

PARTIE 2

# CHAPITRE 1

# ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

# 1 - OCCUPATION GÉNÉRALE DES SOLS

## 1.1 - Grands types d'occupation des sols

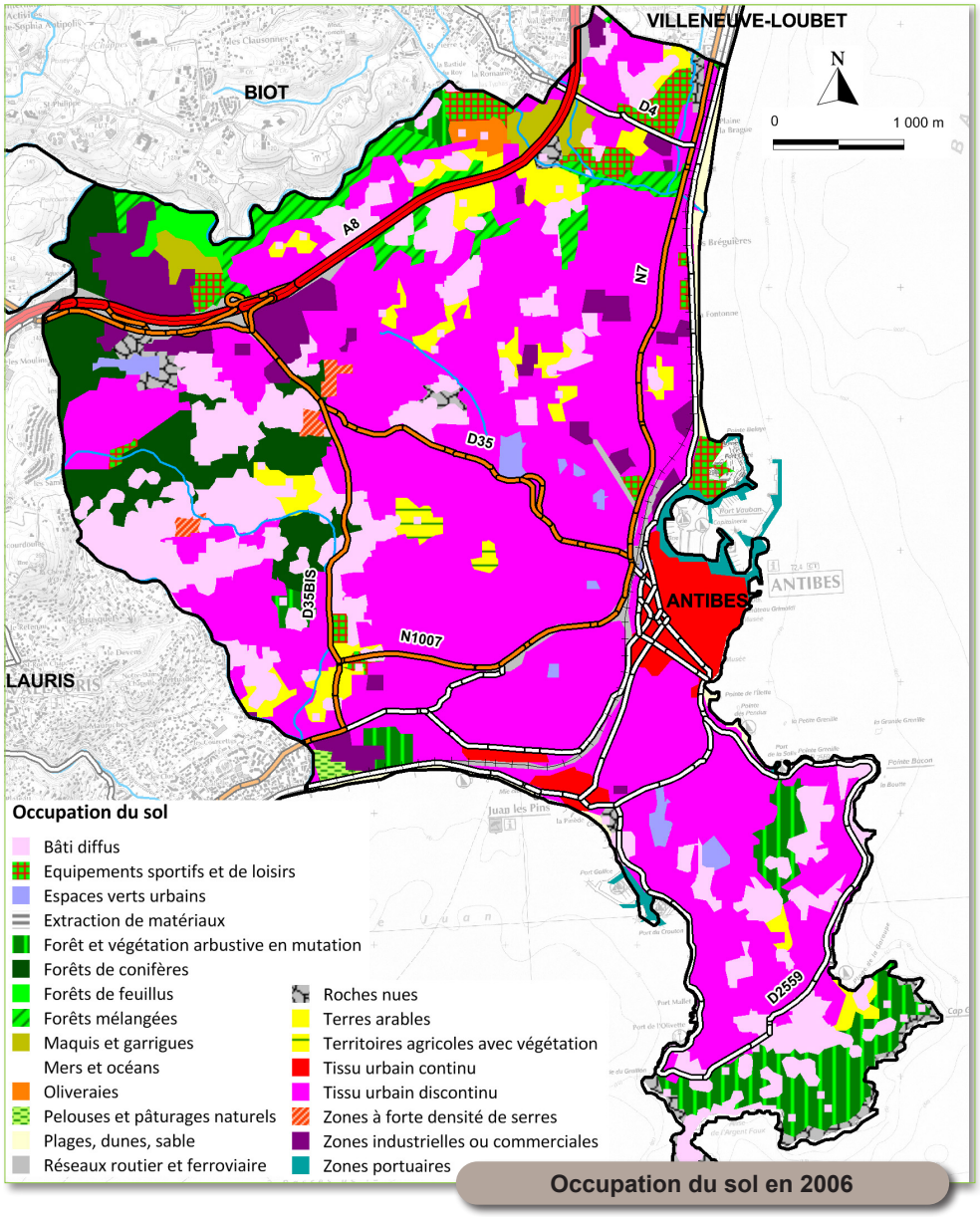
La commune d'Antibes occupe un vaste promontoire rocheux qui surplombe la Méditerranée et sépare, via le Cap d'Antibes, la baie de Cannes au sud de celle de Nice au nord. Il s'agit d'une commune fortement urbanisée où les espaces naturels et agricoles ne représentent qu'une part très modeste de l'occupation des sols.

A partir du castrum (ville moyennageuse) bâti autour du château Grimaldi, l'urbanisation a progressé de manière concentrique vers l'intérieur des terres et vers le sud à partir de Juan-les-Pins. Cette urbanisation occupe indifféremment les versants et les crêtes mais également les fonds de vallons qui drainent ce promontoire. Aujourd'hui, cette urbanisation a franchi l'autoroute A8 et occupe pour partie les crêtes sud qui dominent les gorges de la Valmasque.

Pour ce qui concerne les espaces naturels, ils se concentrent dans le secteur du Cap d'Antibes entre la batterie du Graillon et la plage de la Garoupe (extrémité sud du Cap d'Antibes), autour également de Notre Dame de Bon Port. Les autres secteurs naturels se présentent sous la forme de boisements de feuillus et de conifères occupant les crêtes de quelques reliefs encore préservés de l'urbanisation (secteur des Terriers…). Enfin on observe également des espaces naturels dans le fond de la vallée de la Valmasque et sous la forme de lambeaux sur la basse vallée de la Brague.

Les espaces agricoles occupent une place marginale (4,5 % du territoire communal) sous la forme de parcelles isolées majoritairement occupées par des serres dont une majorité sont en cessation effective d'activité.

Le territoire se caractérise également par une emprise importante des infrastructures de transport (2,7 %) qui compartimentent l'espace communal. L'autoroute A8, les RD 6007 (ex N7), RD 35 bis, RD 35, RD 6107 (ex N1007) et RD 4 sont les principales voies de communication. Globalement, on remarque que le réseau communal au sud de la RD 6007 et de la RD 6107 est parallèle au littoral tandis qu'au nord il est perpendiculaire (à l'exception de l'A8) en s'appuyant sur les fonds de vallons et les crêtes qui suivent une direction générale est-ouest.



Occupation du sol en 2006

# 1 - OCCUPATION GÉNÉRALE DES SOLS

## 1.2 - Grandes tendances d'évolution de l'occupation des sols

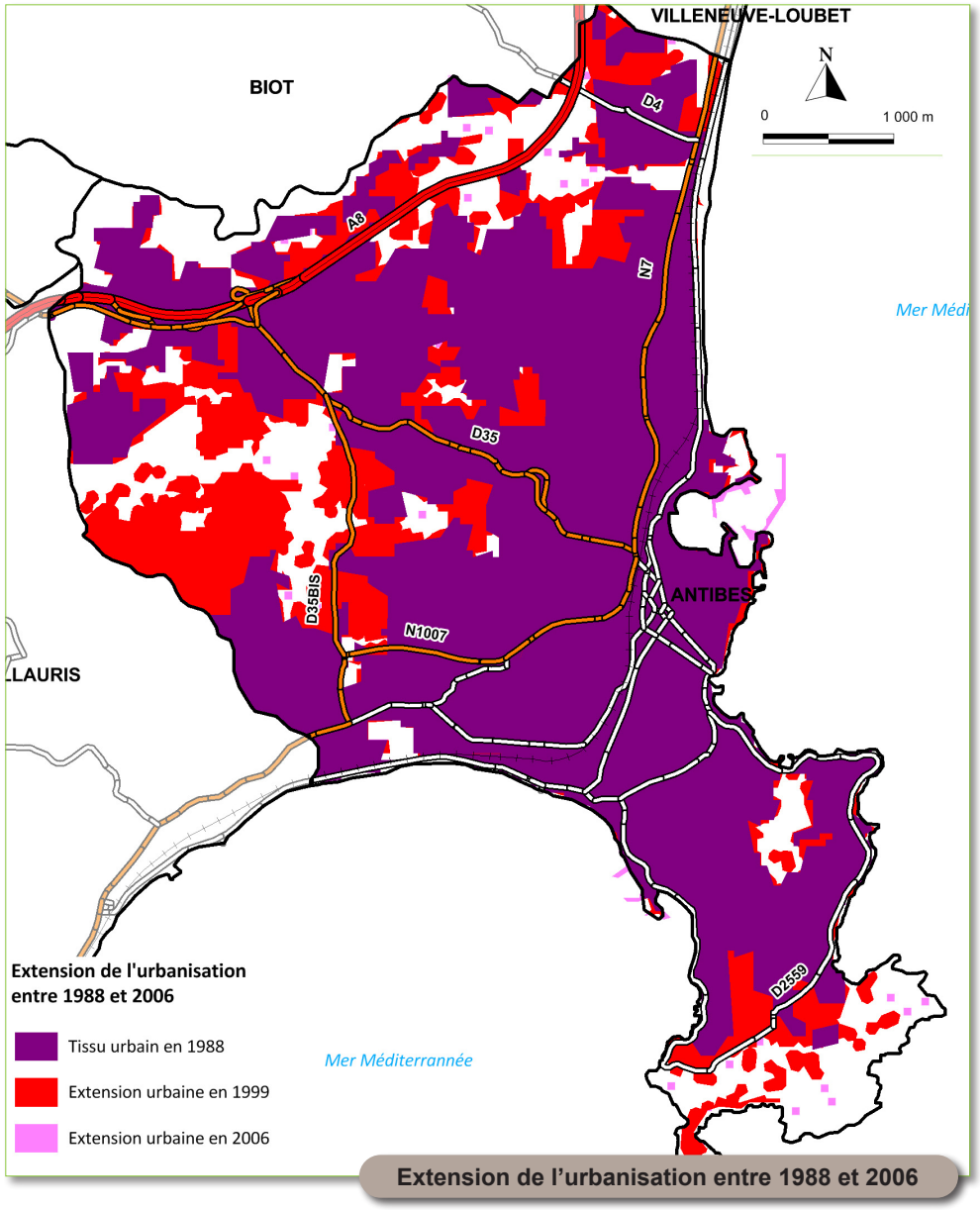
Ces vingt dernières années, les surfaces urbanisées ont progressé d'environ 23 %, passant approximativement de 1 700 ha en 1988 à 2 100 ha en 2006. Dans le détail, l'urbanisation récente s'est développée dans la plaine de la Brague, sur les collines du nord-ouest et le sud du cap d'Antibes, le reste de la commune étant déjà largement urbanisé dans les années 80. Il s'agit pour l'essentiel d'une urbanisation diffuse sous la forme d'habitat pavillonnaire ou de petits ensembles collectifs.

De manière générale, cette urbanisation s'est réalisée au détriment d'une part des espaces agricoles et d'autre part des zones naturelles qui recouvraient les fonds des vallons et les versants des collines.

A l'instar de nombreuses communes du littoral méditerranéen, Antibes a connu depuis 1960 un important développement socio-économique caractérisé par une forte pression urbanistique avec notamment le développement de la zone d'activité de Sophia-Antipolis.

**L'organisation de l'occupation des sols sur la commune s'explique par le jeu combiné des composantes physiques et biologiques du territoire et par l'intensité plus ou moins importante des interventions humaines. Au final, cela se traduit par une organisation géographique particulière que l'on peut distinguer en différentes unités éco-géographiques avec leur propre mode de fonctionnement, avec des interrelations plus ou moins étroites avec les unités avoisinantes, avec des enjeux environnementaux spécifiques qu'il convient de prendre en compte dans le Plan Local d'Urbanisme, pour en faire un véritable projet territorial durable.**

**Cette caractérisation en unités éco-géographiques fait l'objet d'un chapitre spécifique dans ce rapport environnemental.**




Extension de l'urbanisation entre 1988 et 2006

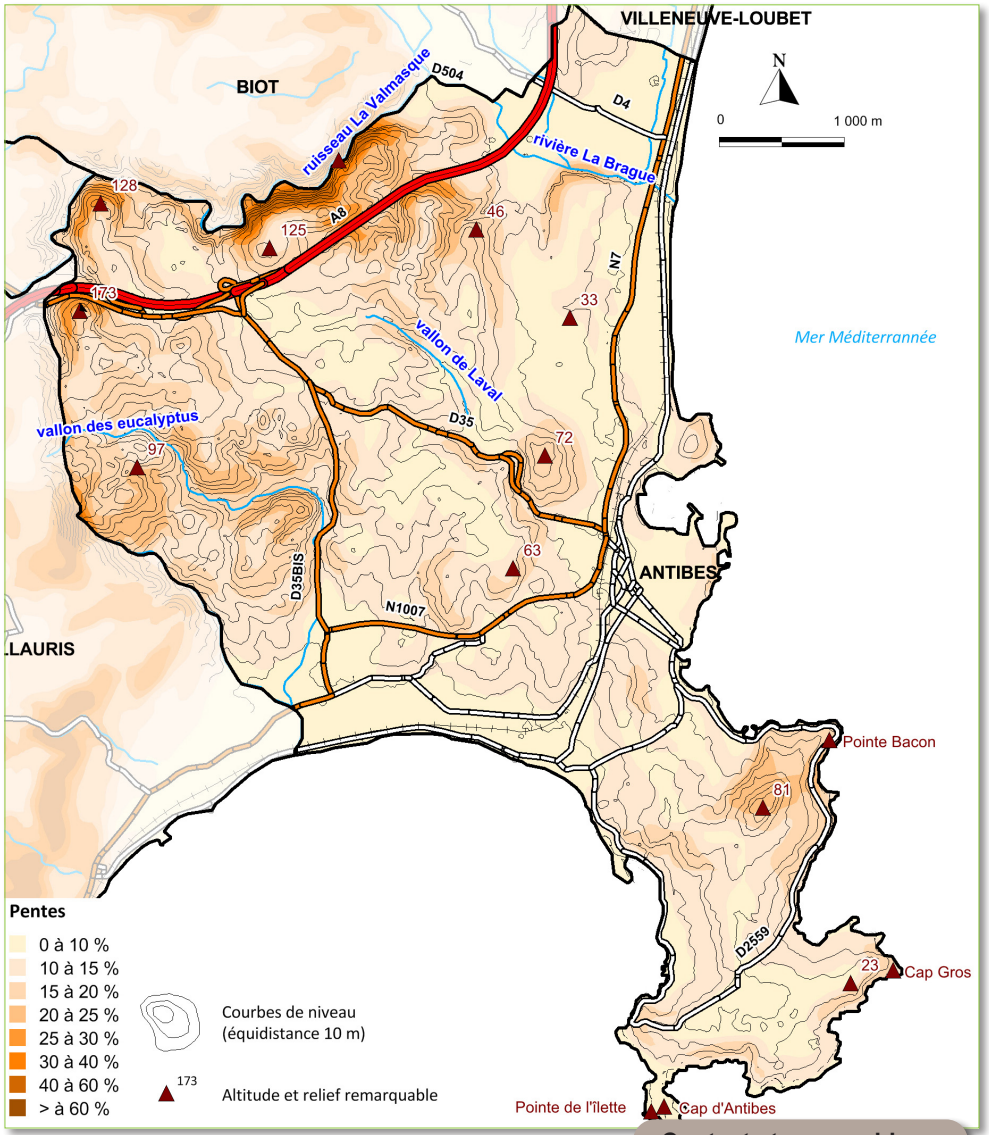
# 2 - COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

## 2.1 - Organisation topographique

La carte hypsométrique et topographique montre un relief assez doux ne dépassant pas 173 mètres NGF et des pentes majoritairement faibles, inférieures à 20 %.

Trois unités topographiques se détachent :

- le Cap avec sa colline qui culmine à 79 mètres NGF et accueille le phare de la Garoupe,
- la dépression littorale plane qui comprend la plaine alluviale de la Brague et du Madé,
- les collines du nord-ouest qui culminent à 128 mètres NGF et présentent des pentes jusqu'à 40 % en limite nord avec Biot.



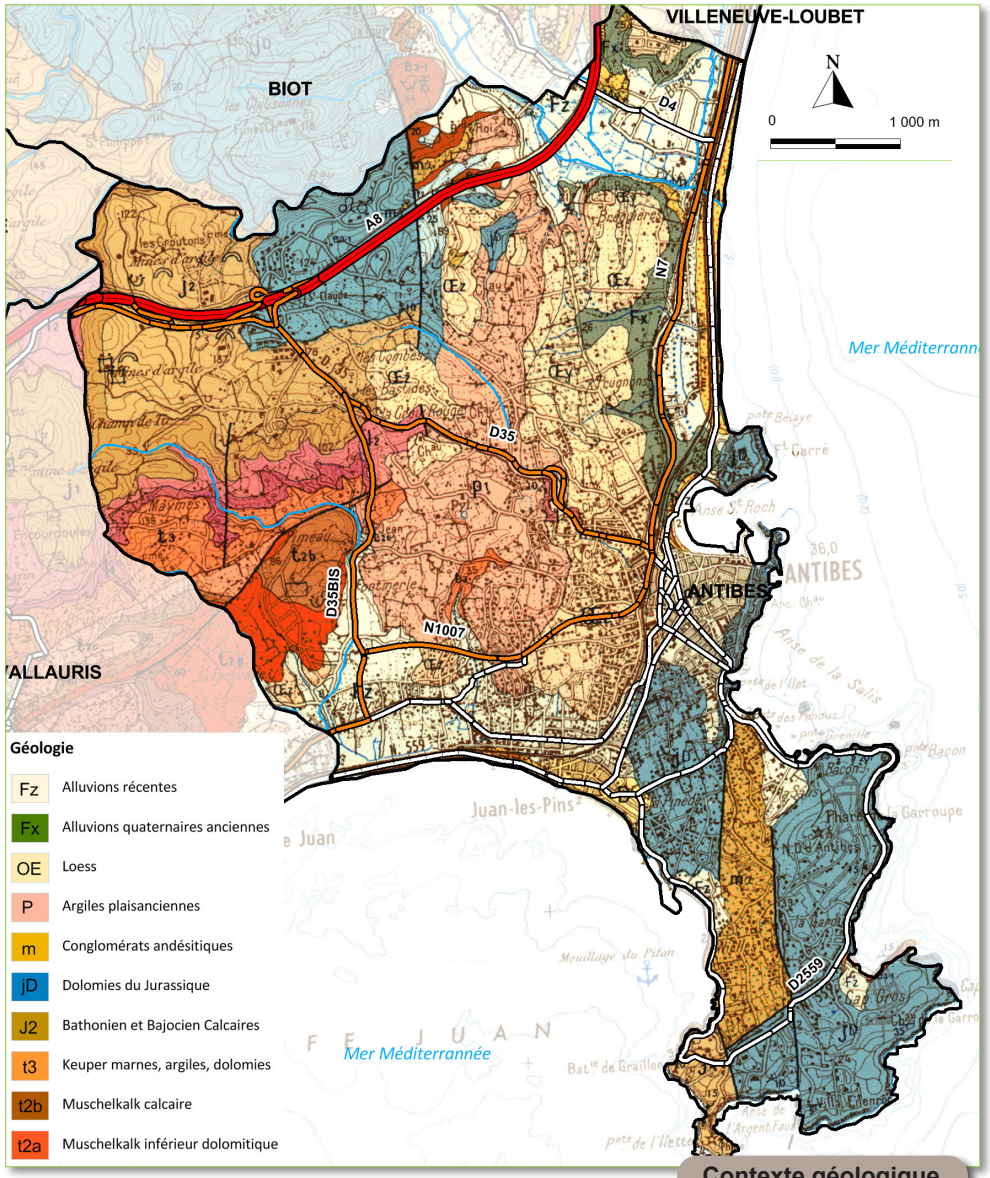

Contexte topographique

# 2 - COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

## 2.2 - Structure géologique

Trois grandes unités géologiques sont recensées sur la commune d'Antibes, il s'agit des formations :

- de l'ère secondaire représentées par les calcaires et dolomies du Trias et Jurassique au niveau des collines du nord-ouest et du Cap.
- de l'ère tertiaire représentées par les argiles du Pliocène au centre de la commune et la brèche andésitique (roche volcanique) du Miocène au niveau du Cap.
- quaternaires de la plaine littorale constituées des matériaux d'alluvions marines et des vallons.




Contexte géologique

## 2.3 - Hydrogéologie

Le territoire communal recèle deux masses d'eaux souterraines. Elles sont identifiées dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée Corse de la manière suivante :

- La masse d'eau 6404 : « Domaine plissé des bassins versants Var, Paillons »
- La masse d'eau 6136 : « Massifs calcaires Audibergue, Saint Vallier, Saint Cézaire, Calern, Caussols, Cheiron ».

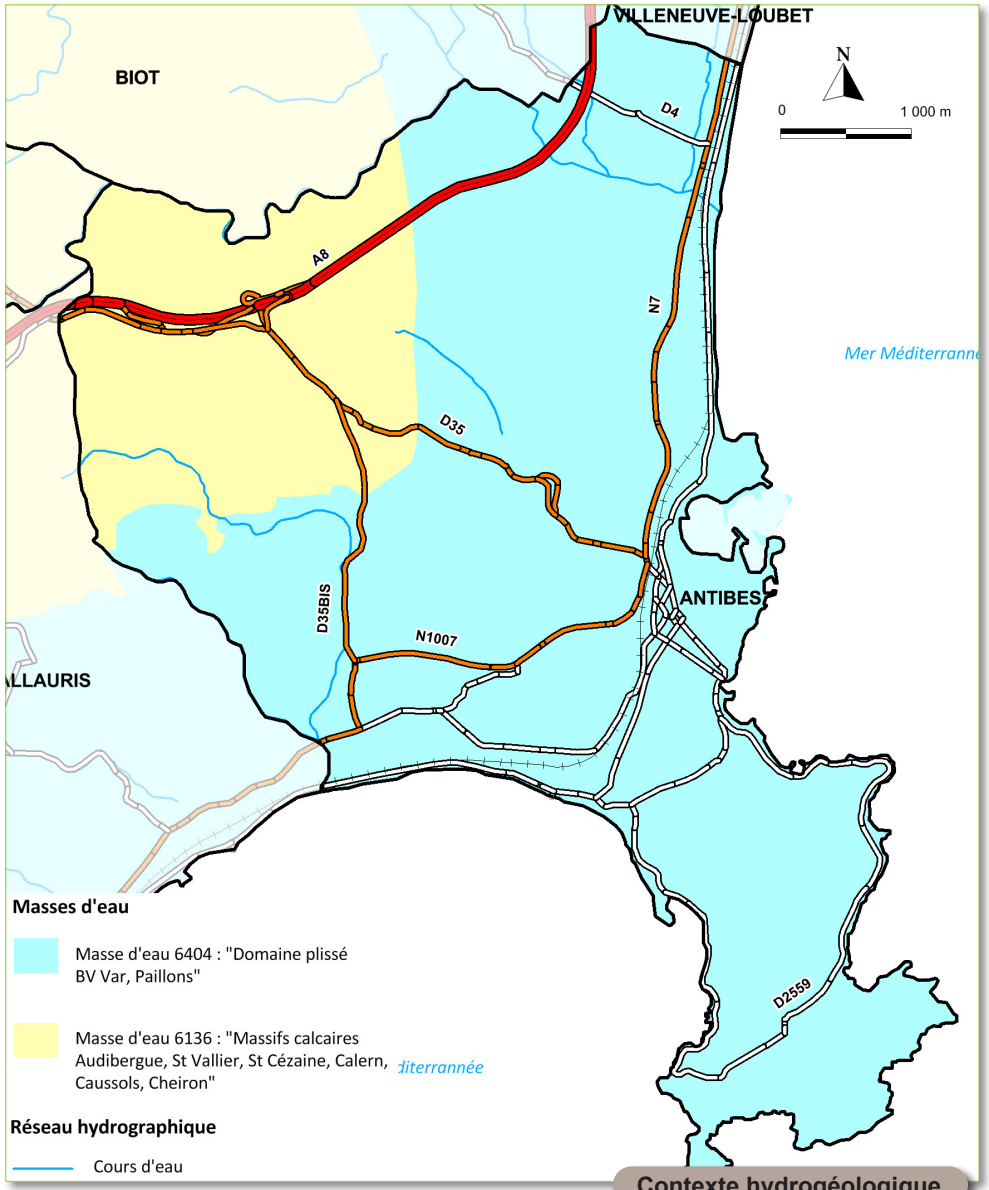
*Le « Domaine plissé des bassins versants Var, Paillons »*

Il occupe l'ensemble du territoire communal, mis à part le nord-ouest, et s'inscrit dans des terrains très divers : calcaires, argiles, dolomies, alluvions.

Les formations carbonatées et gréseuses constituent les principaux niveaux aquifères. Il s'agit d'un aquifère compartimenté. L'étude de la composition chimique des eaux a mis en évidence l'existence d'une multiplicité de systèmes indépendants .

Cet aquifère de très vaste dimension suit les limites géographiques suivantes :

- à l'est, en partant de la côte niçoise et en remontant vers le nord, contact avec les alluvions du Var, puis la Vésubie jusqu'à Saint Martin et au-delà, puis de Boréon jusqu'à sa source à la cime de l'Agnel,
- au nord, la frontière italienne,
- à l'ouest, de la Tête de l'Enchastraye au nord, ligne de crête passant par la cime de la Bonette, la Tête de Cristel, le col de la Cime Plate, le col de la Cayolle, le sommet des Garrets, la Montagne de l'Avalanche puis suit le Verdon de Colmar jusqu'à Saint André-les-Alpes, ensuite la clue de Vergons, la Montagne Destrourbes, la montagne de Bruis,
- au Sud, longe d'ouest en est le pied des montagnes de Bleine, de Thorenc, et du Cheiron jusqu'à Gilette à l'est.




Contexte hydrogéologique

## 2 - COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

### 2.3 - Hydrogéologie

*Les nappes souterraines des « Massifs calcaires Audibergue, Saint Vallier, Saint Cézaire, Calern, Caussols, Cheiron »*

Elles se développent dans les calcaires et dolomites avec quelques intercalations de niveaux marneux localement sous couverture crétacée. La puissance de cet ensemble karstique atteint 500 à 600 m. Ces massifs sont profondément entaillés par les vallées qui constituent les axes de drainages principaux.

De plus, les alluvions des vallats recèlent probablement des nappes d'eau superficielles de faible dimension (qui n'ont pas fait l'objet d'analyse particulière).

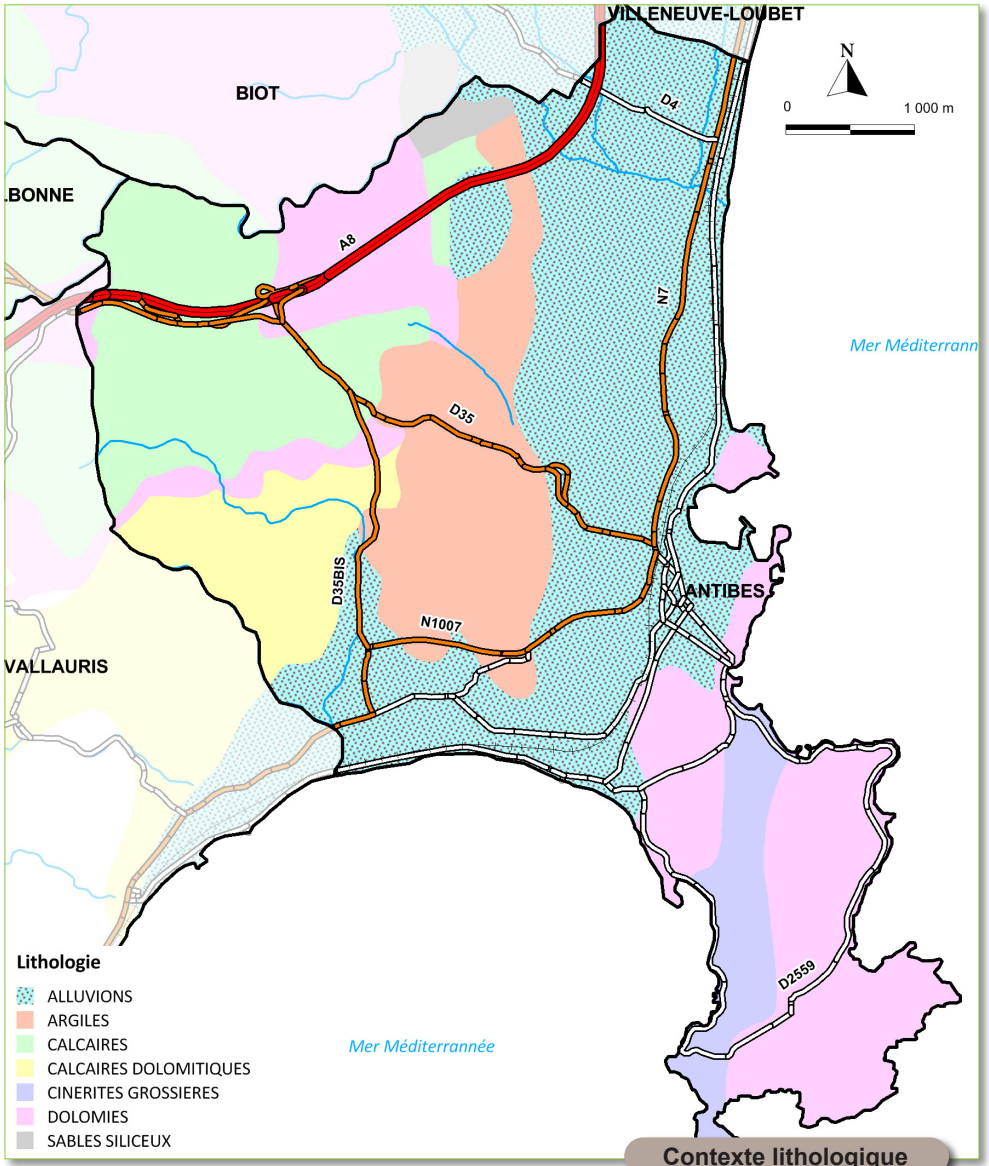
Ces nappes alluviales suivent l'axe des vallats sous la forme d'une nappe d'accompagnement en lien étroit avec le régime des cours d'eau.

# 2 - COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

## 2.4 - Pédologie

On distingue sur le territoire trois grands types de sols en lien avec la géologie :

- les sols et sous-sols perméables et moyennement épais sur calcaires, dolomies, cinérites et sables qui recouvrent le nord-ouest et le cap du territoire communal,
- les sols et sous-sols perméables moyennement épais sur alluvions qui recouvrent les fonds de vallons et la plaine littorale,
- les sols peu perméables et moyennement épais sur les argiles du cœur de la commune.




Contexte lithologique

# 2 - COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

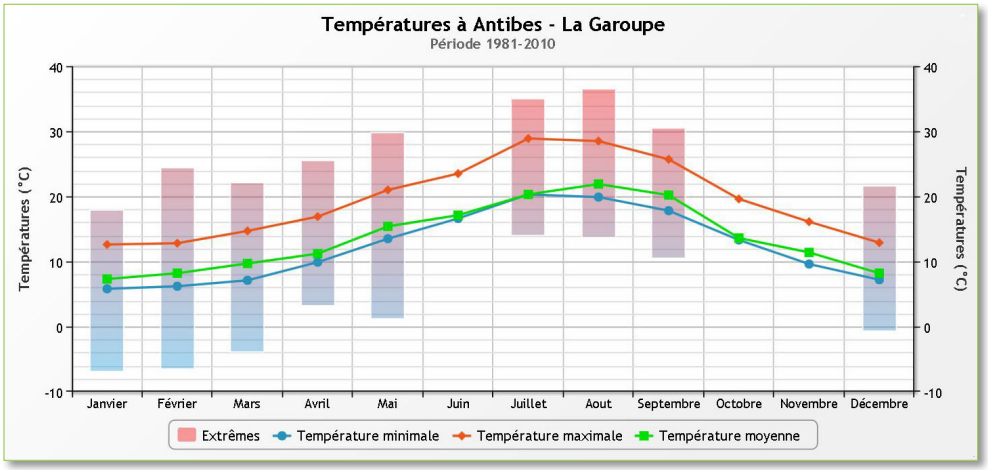
## 2.5 - Conditions climatiques

Le climat des Alpes-Maritimes est méditerranéen et tempéré en raison de la proximité du littoral, des courants marins et d'un ensoleillement important.

*Les températures*

Les températures sur la commune sont relativement douces, avec une température annuelle moyenne de 15,6°C et une température minimale moyenne de 11,8°C.

Les mois les plus froids sont janvier et février, avec un extrême minimal de - 6,9°C (le 9 janvier 1985). Les mois les plus chauds sont juillet et août, avec un extrême maximal de 36,5°C (le 1er août 2006).




*L'aérologie*

Globalement, Antibes, à l'image de la Côte d'Azur, reste bien abritée du Mistral. Les vents dominants sont de secteur ouest ou est/sud-est, et généralement faibles (vitesse comprise entre 7,2 à 14,4 km/h), même si des vents forts restent possibles (116,7 km/h à la Garoupe le 10 novembre 2013).

Le littoral bénéficie notamment au cours des trois mois d'été, de l'alternance des brises de mer et de terre atténuant la chaleur estivale. Le vent moyen annuel est de 4,1 m/s (14,76 km/h).

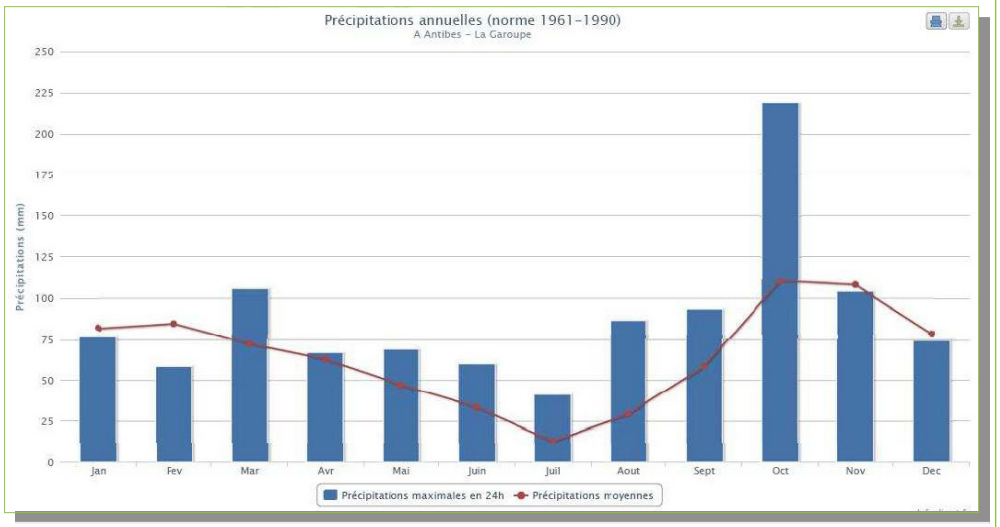
*L'ensoleillement*

La commune bénéficie d'un bon ensoleillement compris entre 1 566 et 1 680 kWh/m². L'ensoleillement est de l'ordre de 2 700 heures par an.

*Les précipitations*

Les précipitations moyennes annuelles sur la commune sont comprises entre 800 et 900 mm selon les lieux : une cartographie des précipitations moyennes annuelles de la période 1967-1996 pour le département des Alpes-Maritimes, dressée par C. Chamoux en 1998, dévoile une moyenne annuelle de 792 mm de pluie pour le secteur de la Garoupe, 912 mm pour le secteur des Eucalyptus, 888 mm pour le secteur des Groules. Les événements pluvieux sont parfois brefs et violents : les pluies décennales sont de l'ordre de 135 mm en valeur journalière sur le tiers nord-ouest de la commune (111 mm pour la Garoupe), les pluies centennales dépassent 200 mm sur le nord-ouest et atteignent 165 mm au cap d'Antibes.

Les mois les plus pluvieux sont octobre et novembre avec un cumul mensuel de 110 et 107 mm pour la Garoupe (avec un record absolu de 218 mm en 24 h). Juillet est le mois le plus sec avec un cumul mensuel de 13 mm.



# 2 - COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

## 2.6 - Hydrologie

La commune est traversée par différents cours d'eau du bassin versant de la Brague et par quelques petits fleuves côtiers.

*Le bassin de la Brague*

Le fleuve côtier la Brague se jette dans la baie des Anges. La Brague présente un régime torrentiel avec des crues au printemps, à l'automne et en hiver avec un débit décennal de 185 $m^3/s$ et centennal de 330 $m^3/s$ à son exutoire. En effet d'intenses épisodes pluvieux sur de courtes durées (50 à 100 mm/h) peuvent générer des crues qui inondent largement la plaine de la Brague en quelques heures. Ce phénomène s'est fortement accru ces trente dernières années avec l'augmentation des cœfficients de ruissellement en lien avec l'imperméabilisation des sols liée au développement de l'urbanisation.

La Brague présente des étiages très sévères en été, avec un débit mensuel minimal quinquennal (QMNA5) de 0,013 $m^3/s$, dus à la faible dimension du bassin versant, aux prélèvements (golfs, arrosage…) et aux infiltrations.

La rivière Valmasque coule d'ouest en est marquant la limite communale nord. Cet affluent de rive droite de la Brague (confluence au niveau du golf de Biot) draine un petit bassin versant partiellement couvert par Sophia-Antipolis, la zone industrielle des Bréguières et l'autoroute A8.

En lien avec sa pente et l'imperméabilisation de sa partie amont, la Valmasque est caractérisée par des crues violentes souvent rapides.

Le ruisseau des Combes et le ruisseau des Horts sont deux affluents de rive gauche de la Brague (confluence au niveau du camping Antipolis et du camping le Logis de la Brague) caractérisés par des crues réactives, violentes et une forte dynamique sédimentaire (érosions notables sur le ruisseau des Combes).

*Les petits fleuves côtiers*

Le petit fleuve côtier du vallon de Laval, en prolongement du vallon des Combes, est assez peu lisible. Il a été beaucoup construit et busé dans sa partie aval jusqu'à la mer sous l'actuel boulevard Foch, lors des travaux d'urbanisation préconisés par le plan Macé.

Le vallon des Eucalyptus, en grande partie busé, rejoint le vallon de Madé en limite communale avec Vallauris quelques centaines de mètres avec son rejet en mer.

Trois autres petits vallons aujourd'hui busés se jettent en mer : vallon des Frères Garbéro, vallon du Saint Honorat et vallon du Lys.

## 2 - COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

### 2.7 - Milieu littoral et marin

Le littoral antibois est diversifié avec une rupture morphologique nette correspondant au Cap d'Antibes.

Au nord du cap, le littoral est constitué d'un cordon littoral composé d'une vaste plage de galets qui surplombe la mer de quelques mètres tout au plus (baie des Anges). Ce cordon ferme à l'arrière de la plage la vallée de la Brague.

Le fleuve de la Brague perce le cordon littoral au niveau des Bréguières. La basse plaine de la Brague est une ancienne zone humide aujourd'hui largement urbanisée (lotissement, campings, etc).

Au sud-ouest du Cap, on retrouve une configuration similaire du littoral avec un vaste cordon littoral jusqu'au niveau de Super Cannes.

A l'arrière de ce cordon, se trouve une petite plaine littorale à peine perceptible qui recueille les eaux de plusieurs vallons (Eucalyptus, Madé, Garbero, etc.).

Entre ces deux ensembles, se trouve le cap rocheux d'Antibes qui se présente sous la forme d'un promontoire surplombant la mer et découpé en de nombreuses anses (Argent Faux, Garoupe, la Salis, Ilette) et pointes rocheuses (Ilette, des Pendus, Grenille, Bacon, Jonquet, Cap Gros, Cap d'Antibes, Graillon, etc).



*La Baie des Anges*



*Le Cap d'Antibes*

## 2.7 - Milieu littoral et marin

En ce qui concerne la bathymétrie, le plateau continental, délimité par l'isobathe 100 mètres, est particulièrement étroit depuis la limite communale nord jusqu'à la pointe Belaye (Fort Carré) et au sud du cap d'Antibes.

La part occupée par les petits fonds (0-20 mètres) est généralement réduite, mis à part dans le secteur de Golfe-Juan avec des pentes irrégulières et faibles et donc des petits fonds.

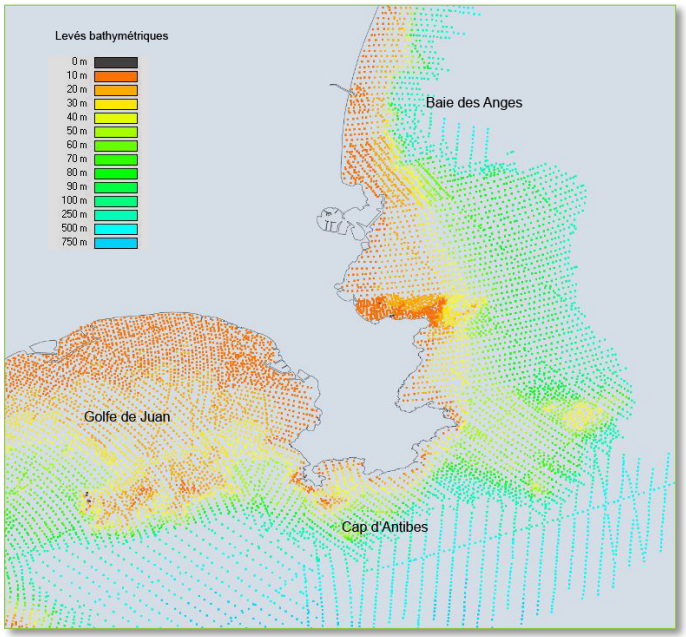
Les fonds marins sont constitués, dans les baies nord et sud-ouest, par des matériaux sableux et vaseux provenant notamment des apports alluviaux. A l'inverse, au droit du cap d'Antibes, les fonds marins sont rocheux, provenant du démantèlement des reliefs qui dominent la mer.

La dynamique littorale, à tendance érosive, a fortement réduit la largeur des plages. L'artificialisation des cours d'eau et la construction de nombreuses infrastructures (épis, digues et ports de plaisance) ont largement modifié le transit sédimentaire en réduisant fortement les apports sédimentaires par les fleuves côtiers. La combinaison de ces différents éléments, confortée par la présence d'un plateau continental avec des fortes pentes, ont déclenché une dynamique littorale érosive dans la baie des Anges. A l'origine, ces plages étaient larges d'environ 100 à 500 mètres. Aujourd'hui, elles oscillent entre 50 et quelques mètres.

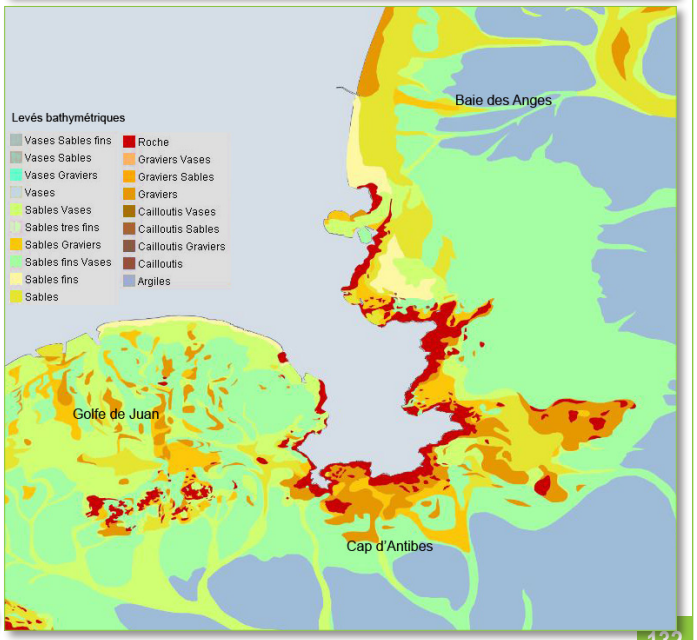
Au niveau de Golfe-Juan, la présence de petits fonds plats recouverts partiellement d'herbiers de Posidonies garantit une certaine préservation du littoral. Ces herbiers assurent l'amortissement des effets de houle et stabilisent les fonds.

Comme le précise le PCET, malgré les nombreuses incertitudes qui pèsent sur les projections climatiques et leurs conséquences, les principaux impacts du changement climatique sur le littoral peuvent être synthétisés par les points suivants :

- une élévation du niveau de la mer qui implique une hausse de la fréquence des inondations et de la superficie inondée, une accélération de l'érosion des côtes ainsi qu'une possible pénétration des eaux salées dans les acquifères d'eau douce.




**Bathymétrie**




**Nature des fonds marins**

# 3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

## 3.1 - Grands ensembles naturels et principales espèces animales et végétales

Sans protection adéquate, l'augmentation du niveau de la mer peut également provoquer une submersion définitive de certaines zones côtières.

- l'augmentation de la température des eaux littorales impliquant une modification de la répartition d'un certain nombre d'espèces marines
- une amplification de l'acidification des eaux marines, liée à une forte absorption du CO2 avec un impact direct sur l'écosystème et la biodiversité marine.

La commune s'inscrit dans la trame paysagère du littoral des Alpes-Maritimes.

Situés à proximité de la mer, le climat et la végétation établie relèvent d'un type strictement méditerranéen. La structuration des peuplements est également régie par les composantes édaphiques telles que la nature géologique du sol (calcaires jurassiques et de dolomies grises).

Sur un angle biogéographique, la région considérée représente un intérêt majeur au niveau naturaliste. C'est en effet au sein de ce secteur charnière entre le département des Alpes-Maritimes, de la Principauté Monégasque et de la Ligurie que se maintient un des HotSpot *(i.e. point chaud de biodiversité)* du biome méditerranéen. Les raisons de cette opulence spécifique sont multiples, liées à la conjugaison de facteurs bioclimatiques, historiques et géologiques particuliers. De nombreuses espèces trouvent alors refuge ici, avec une proportion considérable de taxons endémiques ou relictuels.

Plus spécifiquement sur la commune d'Antibes Juan-les-Pins, on distinguera les grands ensembles naturels suivants :

- les plages et ensemble complexe des parois rocheuses littorales (sont inclus ici l'ensemble des peuplements halophiles);
- les eaux, fonds marins et récifs composant l'intégralité de la portion non terrestre;
- les friches, zones rudérales et autres délaissés;
- la Brague, et les complexes d'habitats humides et aquatiques, divisés en plusieurs sous-unités (boisements rivulaires, prairies humides…);
- les boisements non rivulaires et stades de dégradation (yeuseraies, pinèdes, fourrés méditerranéens divers).

*Les formations marines*

Plusieurs entités originales liées directement au milieu marin peuvent être mises en exergue :

**Les avant-plages** (habitat communautaire, code Natura 2000 : 1110) subissant un fort hydrodynamisme issu des houles venant du large, constituent des milieux remarquables pouvant héberger des cortèges faunistiques d'invertébrés très caractéristiques. La granulométrie de ces milieux varie en fonction de la proximité de formations rocheuses littorales. Les pentes sont généralement faibles, elles s'atténuent progressivement jusqu'à des profondeurs d'une dizaine de mètres où les effets hydrodynamiques des houles sont réduits. A ce dernier niveau sont susceptibles de s'installer les herbiers de Posidonies.

**Les herbiers de Posidonies** (habitat communautaire d'intérêt prioritaire, code Natura 2000 : 1120*) recouvrent une grande surface jusqu'à 35 m de profondeur (zone avec suffisamment de lumière pour réaliser la photosynthèse) et jouent ainsi un rôle essentiel pour la vie marine. Ce véritable poumon des mers constitue un abri contre les prédateurs, un lieu de reproduction privilégié et accueille un quart des espèces de Méditerranée (saupes, seiches, hippocampes, oursins…). La faune y trouve gîte et couvert en restant près des racines, en prenant la forme ou la couleur de la Posidonie. Les herbiers ont un rôle important dans la fixation des fonds grâce à leurs racines qui favorisent la protection du littoral en limitant la force de la houle et en diminuant l'érosion des plages grâce aux feuilles mortes accumulées qui forment une couche de protection appelée « banquettes de posidonies ». Il s'agit du premier maillon de la chaîne alimentaire sous-marine dont la préservation est nécessaire à la protection de la biodiversité marine. Dans Golfe-Juan, ces herbiers sont particulièrement dégradés, avec la présence d'une espèce invasive concurrente *Caulerpa racemosa*. Ils restent par ailleurs sensibles à la pollution des eaux et aux mouillages répétés.

**Les récifs** (habitat communautaire, code Natura 2000 : 1170), issus de substrats durs, sont soumis à l'action érosive combinée des vagues et des organismes

vivants (incrustants ou perforants) qui sculptent les surfaces, générant ainsi un modelé micro-topographique propice à l'installation d'une flore et d'une faune sessile remarquables. Le balancement des eaux et la luminosité entrent comme facteurs de zonation des différentes espèces d'algues qui constituent à leur tour d'importants revêtements utilisés comme abris, supports ou zones d'alimentation pour nombre d'espèces animales.

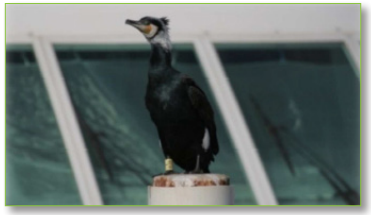
Concernant les cortèges faunistiques, la façade maritime de la commune attire de nombreuses espèces dont plusieurs à forte valeur patrimoniale.

Parmi les oiseaux, il est possible d'observer depuis les caps plusieurs espèces d'oiseaux marins patrimoniaux comme le Puffin yelkouan, le Puffin cendré ou le Fou de Bassan.



***Puffin yelkouan***

Plus près du littoral, d'autres espèces sont régulières toute l'année comme l'omniprésent Goéland leucophée, la Mouette mélanocéphale, la Mouette rieuse, la Sterne caugek. Aucune de ces espèces ne nidifie sur la commune mais elles y sont visibles au cours de leurs déplacements alimentaires ou migratoires. Enfin aux périodes migratoires, la diversité observée devient importante avec des données remarquables de Harelde boréale, de Grèbe jougris, de Sterne caspienne, de Cormoran de Méditerranée, de Labbes, de Macreuses…



***Grand Cormoran***

L'Hippocampe moucheté *(Hippocampus guttulatus)* est présent sur la majorité des côtes françaises. Il vit sur le fond à proximité des herbiers de zostères ou de Posidonies ou des zones rocheuses à sédiment meuble. Il est aussi présent dans la zone coralligène en Méditerranée à des profondeurs plus élevées (30 à 40 m). Il est protégé en Méditerranée (annexe II de la convention de Barcelone) et inscrit à l'annexe II de la convention de Berne et annexe V de la convention OSPAR.

Les cétacés font également partie du patrimoine communal avec des observations ponctuelles de Grand Dauphin (annexe II de la Directive Habitats), et plus régulières de Dauphin bleu et blanc (annexe 2 de la Convention de Washington) et plus au large, de Rorqual commun (annexe 1 de la Convention de Washington). De plus, le site Natura 2000 « Baie et Cap d'Antibes – Iles de Lérins » se situe dans le Sanctuaire PELAGOS, secteur créé pour « protéger » la richesse en cétacés de la Mer Ligure.



***Grand Dauphin***

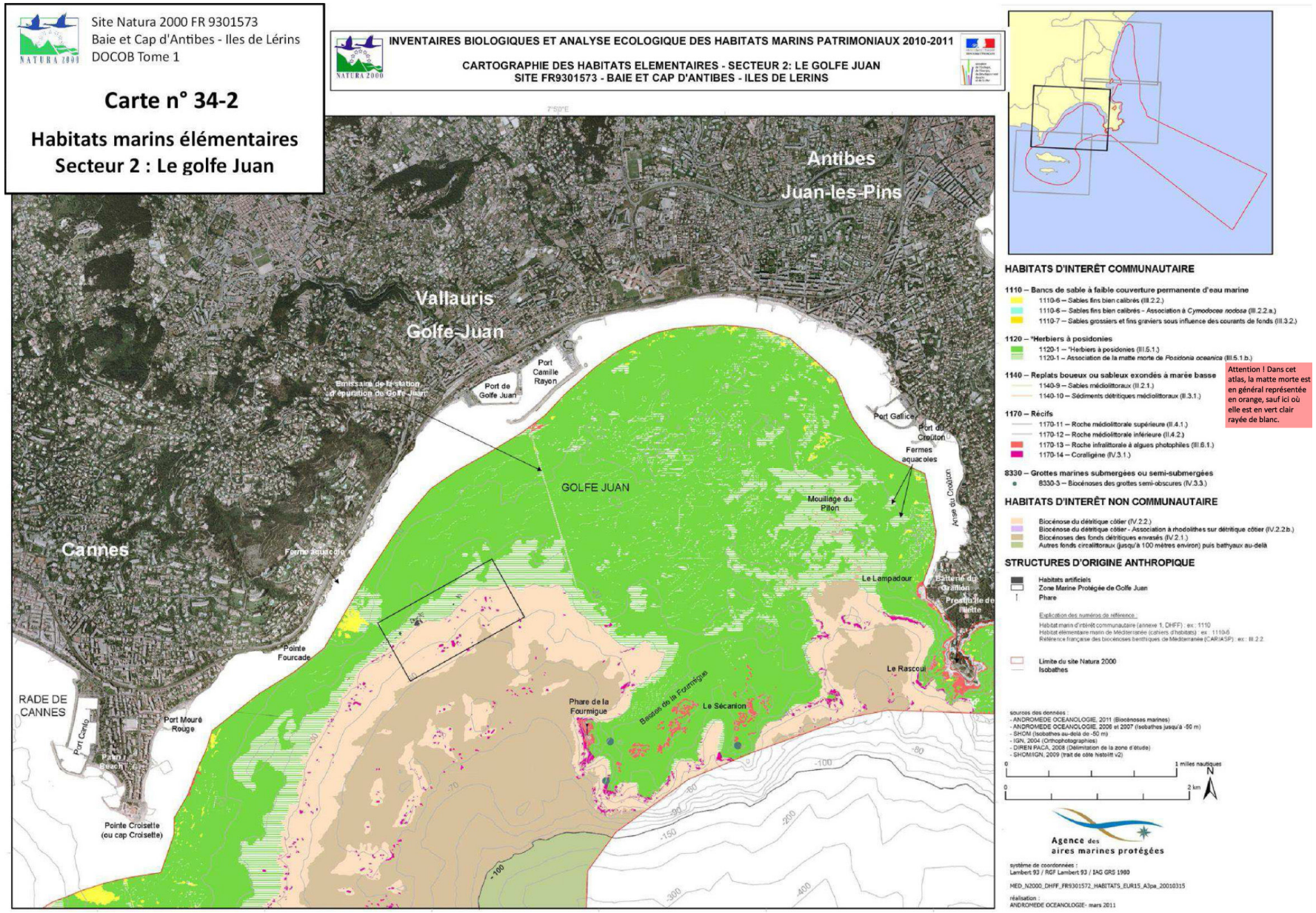


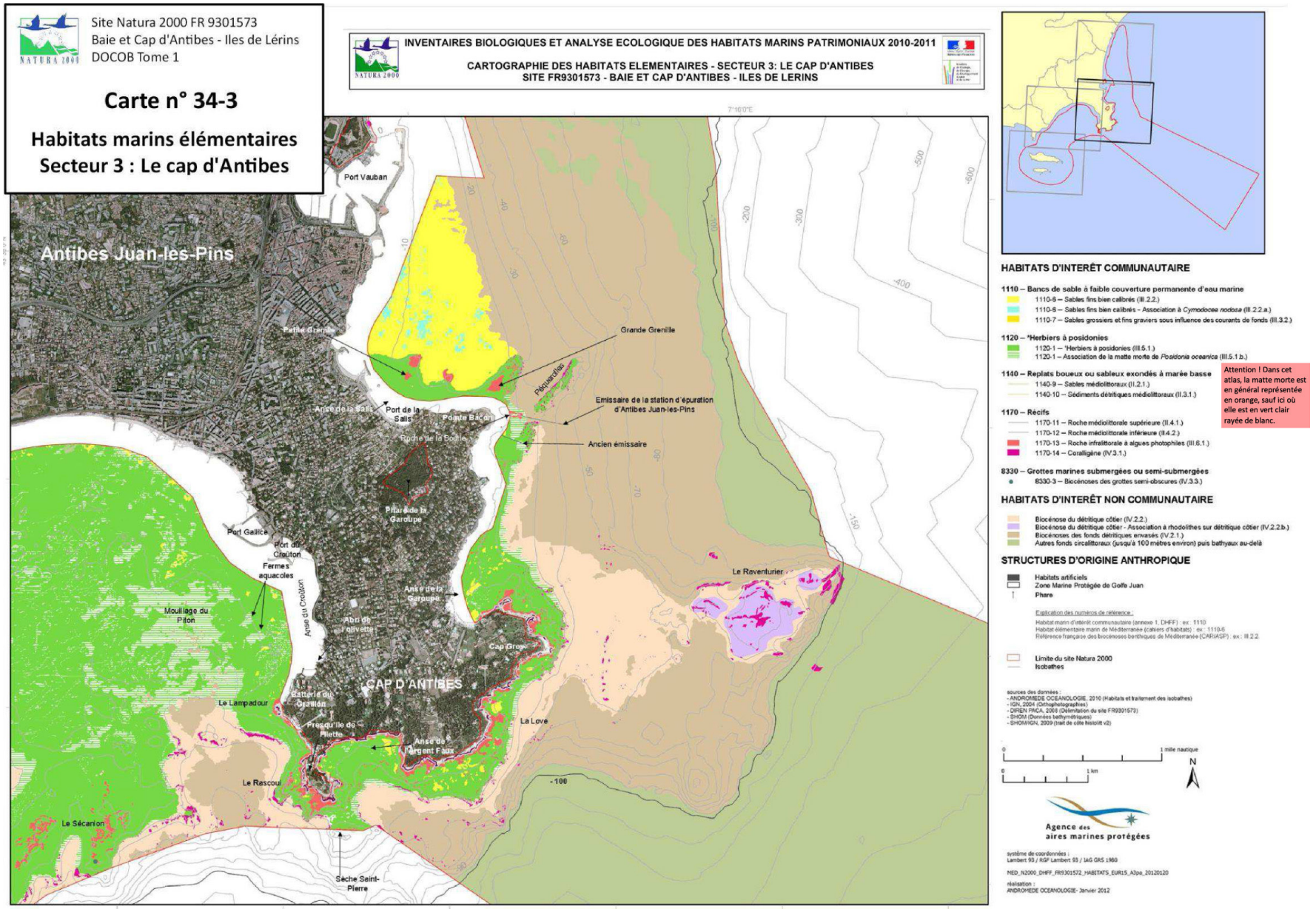
***Dauphin bleu et blanc***

Parmi les invertébrés, plusieurs espèces emblématiques et protégées sont connues des eaux antiboises.

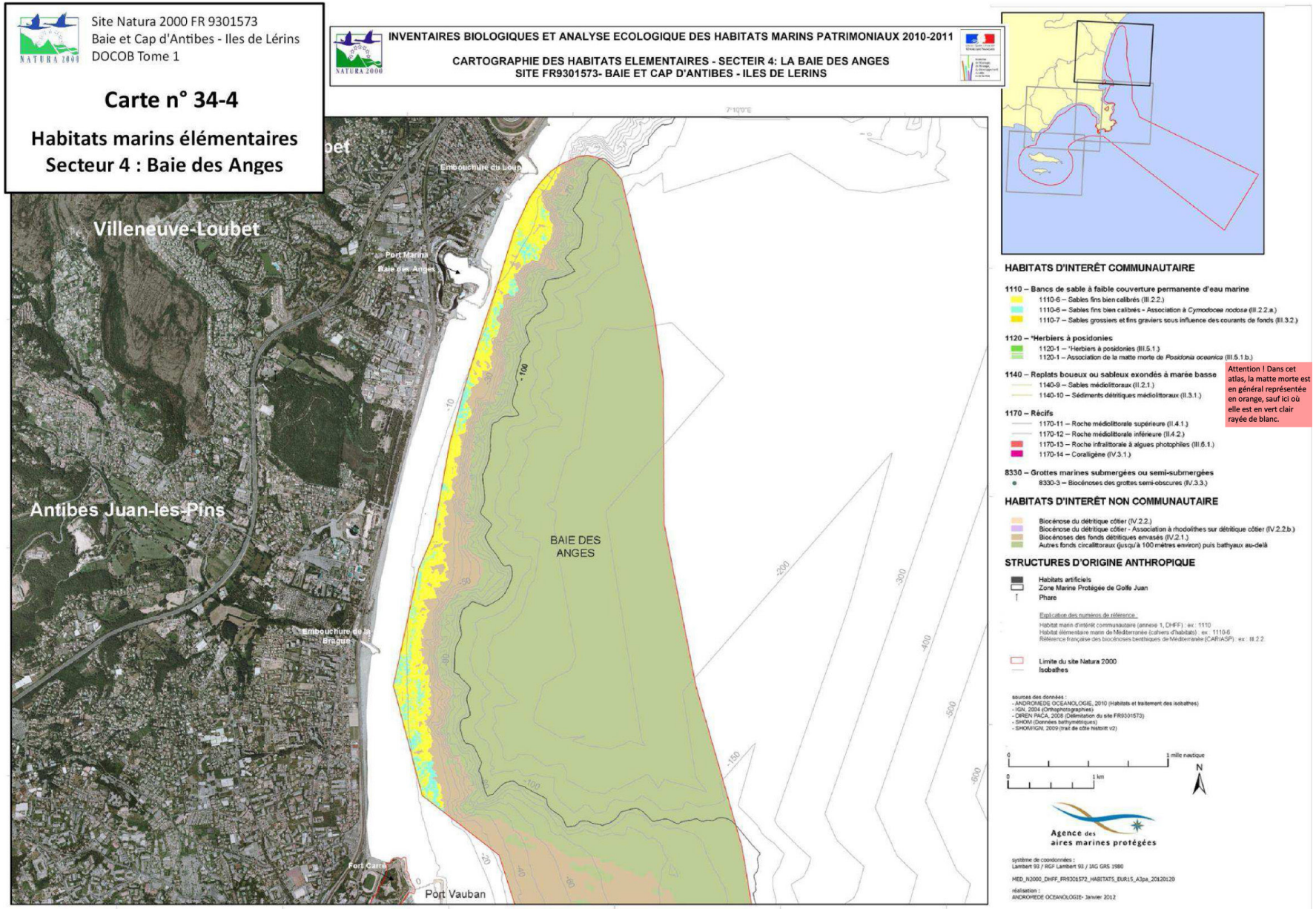
- La Grande Nacre de Méditerranée *Pinna nobilis* (PN, DH4) est un des plus grands mollusques bivalves au monde. C'est une espèce endémique de Méditerranée pouvant dépasser les 1 m, vivant enfouie dans les sédiments au sein des herbiers de Posidonie.
- La Grande Cigale de mer *Scyllarides latus* (PN, DH5) est un crustacé décapode pélagique pouvant atteindre 45 cm. Recherchée pour sa chair fine, c'est une espèce qui s'est fortement raréfiée également à cause de la surpêche, avant qu'elle ne soit protégée par la loi.
- L'Oursin diadème de Méditerranée *Centrostephanus longispinus* (PN, DH4) est un échinoderme remarquable par ses longues épines. A l'origine peu abondant en Méditerranée, il a largement souffert des chaluts de fond et du ramassage par les plongeurs.
- Le Corail rouge *Corallium rubrum* (DH5) est une espèce largement répandue en Méditerranée, mais fortement menacée de par son exploitation en joaillerie.

## 3.1 - Grands ensembles naturels et principales espèces animales et végétales




Site Natura 2000 FR 9301573
Baie et Cap d'Antibes - Iles de Lérins
DOCOB Tome 1
Carte n° 34-3
Habitats marins élémentaires
Secteur 3 : Le cap d'Antibes
INVENTAIRES BIOLOGIQUES ET ANALYSE ECOLOGIQUE DES HABITATS MARINS PATRIMONIAUX 2010-2011
CARTOGRAPHIE DES HABITATS ELEMENTAIRES - SECTEUR 3: LE CAP D'ANTIBES
SITE FR9301573 - BAIE ET CAP D'ANTIBES - ILES DE LERINS
Antibes Juan-les-Pins
Port Vauban
Petite Grenille
Grande Grenille
Pèlerodos
Emissaire de la station d'épuration d'Antibes Juan-les-Pins
Ancien émissaire
Anse de la Salis
Port de la Salis
Pointe Bacon
Roche de la Boutte
Pharede la Garoupe
Port Gallice
Port du Croûton
Fermes aquacoles
Anse du Croûton
Anse de la Garoupe
Abri de l'olivette
Cap Gros
CAP D'ANTIBES
Batterie du Grillon
Presqu'île de Pietta
Anse de l'Argent Faux
Mouillage du Piton
Le Lampadour
Le Rascoul
Le Sécarion
Sèche Saint-Pierre
Le Raventurier
La Love
-100
HABITATS D'INTERÊT COMMUNAUTAIRE
1110 – Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine
1110-6 – Sables fins bien calibrés (III.2.2.)
1110-6 – Sables fins bien calibrés - Association à Cymodocea nodosa (III.2.2.a.)
1110-7 – Sables grossiers et fins graviers sous influence des courants de fonds (III.3.2.)
1120 – *Herbiers à posidonies
1120-1 – *Herbiers à posidonies (III.5.1.)
1120-1 – Association de la matte morte de Posidonia oceanica (III.5.1.b.)
1140 – Replats boueux ou sableux exondés à marée basse
1140-9 – Sables médiolittoraux (II.2.1.)
1140-10 – Sédiments détritiques médiolittoraux (II.3.1.)
1170 – Récifs
1170-11 – Roche médiolittorale supérieure (II.4.1.)
1170-12 – Roche médiolittorale inférieure (II.4.2.)
1170-13 – Roche infralittorale à algues photophiles (III.6.1.)
1170-14 – Coralligène (IV.3.1.)
8330 – Grottes marines submergées ou semi-submergées
8330-3 – Biocénoses des grottes semi-obscures (IV.3.3.)
Attention ! Dans cet atlas, la matte morte est en général représentée en orange, sauf ici où elle est en vert clair rayée de blanc.
HABITATS D'INTERÊT NON COMMUNAUTAIRE
Biocénose du détritique côtier (IV.2.2.)
Biocénose du détritique côtier - Association à rhodolithes sur détritique côtier (IV.2.2.b.)
Biocénoses des fonds détritiques envasés (IV.2.1.)
Autres fonds circalittoraux (jusqu'à 100 mètres environ) puis bathyaux au-delà
STRUCTURES D'ORIGINE ANTHROPIQUE
Habitats artificiels
Zone Marine Protégée de Golfe Juan
Phare
Limite du site Natura 2000
Isobathes
1 mille nautique
1 km
N
Agence des aires marines protégées

## 3.1 - Grands ensembles naturels et principales espèces animales et végétales



## 3.1 - Grands ensembles naturels et principales espèces animales et végétales

*Les plages et ensemble complexe des parois rocheuses littorales*

Cette zone est le théâtre d'expression de conditions abiotiques prononcées (température, salinité notamment) qui conditionnent des formes du vivant originales. Aussi ce biotope recèle-t-il des espèces particulièrement rares dont le devenir est ici plus qu'ailleurs spécialement ténu du fait de l'étroite accointance qui règne entre les zones urbaines et le littoral.

**Les végétations annuelles des laisses de mer** (habitat communautaire, code Natura 2000 : 1210), **des bords de mer et d'étangs saumâtres où l'inondation est régulière**. Ces peuplements singuliers relevant de l'alliance de l'*Euphorbion peplis* sont dominés par des espèces annuelles pionnières halophiles telles que les chénopodiacées. En recul généralisé, cet habitat est particulièrement menacé par la sur-fréquentation, l'aménagement du cordon dunaire et l'entretien mécanisé des plages. Il est par conséquent très ponctuel sur les côtes du Cap d'Antibes et ne semble plus héberger aujourd'hui certaines espèces rares comme l'Euphorbe péplis *Euphorbia peplis* (PN, VU).

**Les falaises maritimes** (habitat communautaire, code Natura 2000 : 1240), soumises à des conditions écologiques extrêmes dont le critère de plus haute sélectivité est sans conteste la projection des embruns salés. La végétation qui s'insinue dans les anfractuosités des parois rocheuses est toujours peu recouvrante, composée par des cortèges géographiques distincts riches en espèces endémiques. L'association du *Crithmo maritimi-Limonietum cordati* est endémique du littoral de la Provence orientale jusqu'en Ligurie occidentale (répartition calquée sur celle à Limonium à feuilles cordées, *Limonium cordatum* (PN)).

**Les pelouses et garrigues littorales** (habitats prioritaire, code Natura 2000 : 6220; habitats communautaire, code Natura 2000 : 5320) sur les replats rocheux. Il s'agit d'un ensemble complexe composé de chaméphytes bas tels que l'immortelle d'Italie *Helichrysum italicum* (PR) et l'euphorbe épineuse *Euphorbia spinosa*, accompagné d'espèces des pelouses annuelles méditerranéennes. Ces milieux localisés au Fort Carré et au Cap d'Antibes affichent une forte richesse floristique avec la présence de plusieurs espèces patrimoniales : pour les pelouses : l'hyoséride scabre *Hyoseris scabra* (PR, VU), la romulée à petites fleurs *Romulea columnae* (PR), le stipe du Cap *Stipa capensis* (PR), l'ophrys Aurélien *Ophrys aurelia* (PN, NT)… ; pour les garrigues : la passerine hérissée *Thymelaea hirsuta*, anthyllis Barbe-de-Jupiter *Anthyllis barbajovis* (PN, LC).



***Stipe du Cap***



***Camélée à trois coques***

**Les fourrés thermo-méditerranéens** (habitat communautaire, ode Natura 2000 : 9320), constituant un stade intermédiaire entre les formations basses et les peuplements littoraux de pin d'Alep. Ces végétations sclérophiles arborescentes ou arbustives de l'alliance de l'*Oleo sylvestris-Ceratonion siliquae* sont caractérisées entre autre par l'olivier, la filaire à larges feuilles, le caroubier, le pistachier lentisque et plus rarement le camélée à trois coques *Cneorum tricoccon* (PR).

Concernant les insectes, la frange littorale héberge une faune particulière et souvent spécialisée.

Sur les plages, parmi les débris végétaux en bord de plage dont les laisses de Posidonies, différentes espèces de coléoptères évoluent, notamment le spectaculaire Malachide brachyptère *Brachemys brevipennis*, ou encore le petit Anthicidae *Anthicus genei*. Le Grillon maritime *Pseudomogoplistes squamiger,* petit grillon rare non connu à ce jour dans les Alpes-Maritimes, est à rechercher sur la large frange littorale de la commune.

# 3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

## 3.1 - Grands ensembles naturels et principales espèces animales et végétales

Les bois flottés échoués sur les plages sont indispensables à plusieurs espèces de coléoptères saproxylophages, et particulièrement des charançons (Coléoptères Curculionidae) tels que *Mesites pallidipennis*, *Rhyncholus filum* ou le moins commun *Styphloderes exsculptus*. La larve de l'Œdémeridae *Nacerdes melanura* ne se développe que dans le bois ayant séjourné longtemps dans l'eau salée.



***Styphloderes exsculptus***

Au sein des secteurs plus rocheux, notamment sur le Cap d'Antibes, les petites mares d'eau stagnante formées dans les cavités rocheuses par collections d'eau de pluie et d'embruns (rock-pool), sont les habitats de petits coléoptères Hydraenidae du genre *Ochthebius*.





***Ochthebius quadricollis et son habitat littoral***

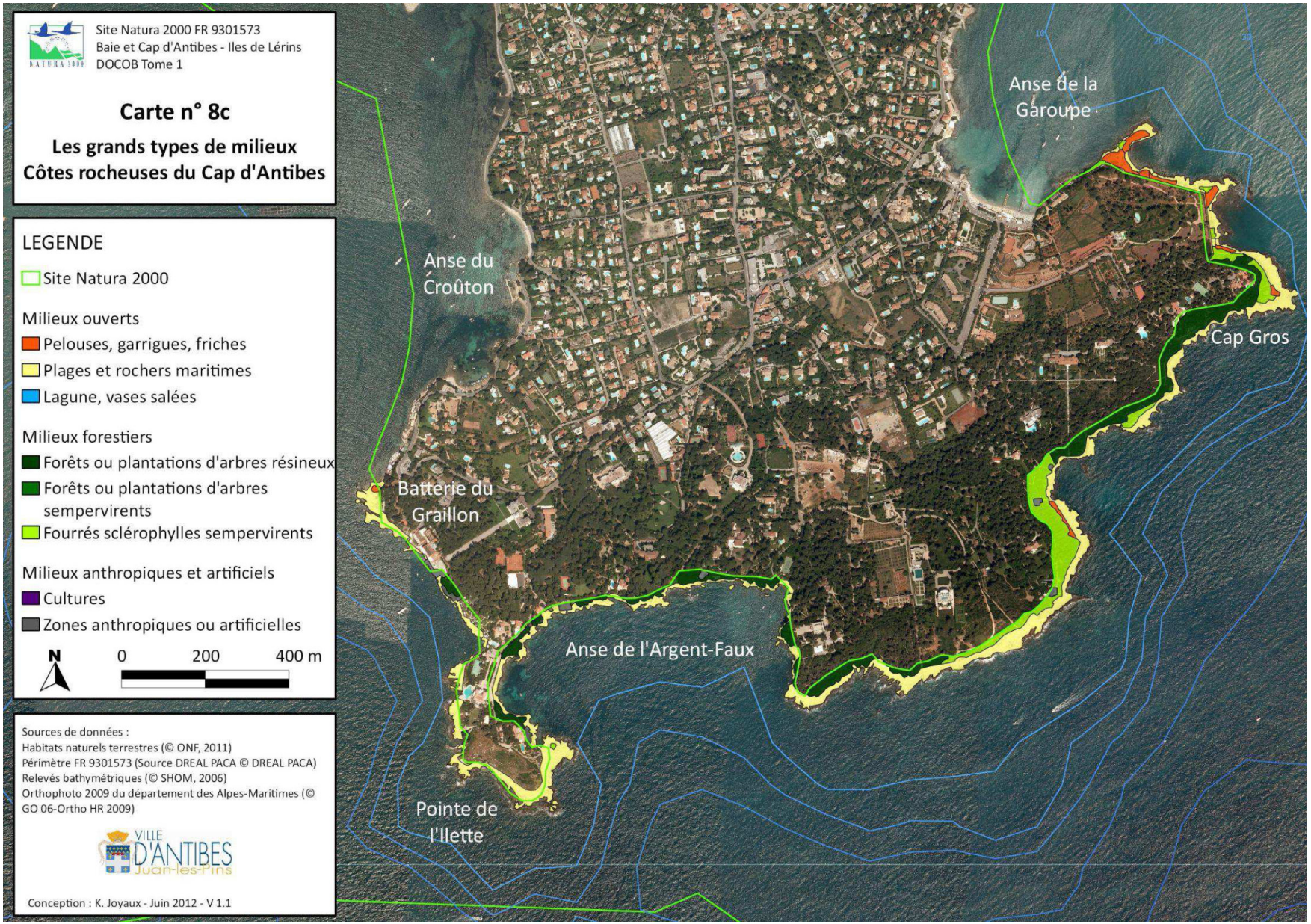
De nombreuses espèces phytophages sont liées à la végétation littorale. Une des espèces les plus remarquables de ce cortège est sans doute un petit charançon lié à l'Armoise de France *Cycloderes artemisiae*. Cette espèce, décrite en 1950 sur la base de trois spécimens capturés sur le cap d'Antibes, n'a été retrouvée que récemment, toujours à Antibes et sur la commune voisine de Villeneuve-Loubet. Elle est à rechercher activement au sein des secteurs où pousse sa plante-hôte afin de mieux définir sa répartition.

Pour les oiseaux, les milieux vraiment attractifs manquent, tellement l'urbanisation est omniprésente. Sur les enrochements littoraux, voire même sur les quais dans les ports, quelques espèces stationnent le temps d'une halte ou plus longtemps pendant l'hiver notamment. C'est le cas du Martin-pêcheur d'Europe, du Grand Cormoran, de l'Aigrette garzette ou du Héron cendré. Le quai des Milliardaires a accueilli pendant plusieurs hivers une espèce rarissime sur le littoral méditerranéen, le Bécasseau violet.

Côté reptiles, ils sont peu représentés, hormis par le Lézard des murailles et la Tarente de Maurétanie, très communs. L'Hémidactyle verruqueux n'y est pas connu mais reste potentiel.

Ces milieux sont très peu propices aux mammifères terrestres. On ne peut toutefois pas exclure d'en voir en phase d'errance et de déplacement. Pour les Chiroptères, ces milieux sont de la même façon peu propices pour des activités de chasse. Toutefois, les parois rocheuses du littoral sont très attractives pour des espèces comme le Vespère de Savi et le Molosse de Cestoni où ils y trouvent des gîtes rupestres.

## 3.1 - Grands ensembles naturels et principales espèces animales et végétales



# 3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

## 3.1 - Grands ensembles naturels et principales espèces animales et végétales

*Les milieux humides*

La vallée de la Valmasque qui abrite cette rivière est relativement étroite et profonde et possède encore un état de conservation notable malgré l'urbanisation importante de la région. Le substrat de ce cours d'eau est composé principalement de galets et de sables avec des formations de tufs calcaires par endroit. Dans ses parties les plus encaissées, la Valmasque possède une ripisylve dense qui crée un ombrage important ralentissant l'augmentation de la température de l'eau.



***La Valmasque***

**Les formations bryophytiques des sources incrustantes** (Habitat prioritaire, code Natura 2000 : 7220). Végétations principalement bryophytiques (mousses) se développant sur des dépôts calcaires actifs appelés tufs (non consistants) ou travertins (dépôts indurés). Ces roches sont formées suite à des réactions physicochimiques induites par la précipitation du bicarbonate de calcium dissous dans l'eau, au niveau de sources dites pétrifiantes. De ce fait, elles sont souvent limitées à des éléments ponctuels ou linéaires des parties naturelles de la Valmasque. Comme la Valmasque, la Brague, hormis dans sa partie la plus aval, possède encore un caractère naturel notable. Malgré son important rôle de corridor, ces espaces sont de nos jours largement dégradés (camping, zone urbaine, embouchure artificialisée, infrastructures routières et ferroviaires).



***Formation de tuf calcaire de la Valmasque***

**Les boisements rivulaires à peupliers et frênes à feuilles étroites** (habitat communautaire, code Natura 2000 : 92A0). Formations constituées d'une végétation arborescente et arbustive caractéristique des plaines inondables, des marais et des marécages, relevant de l'alliance du *Populion albae*. Les peuplements sont ainsi occupés par des espèces pionnières telles que le saule blanc, le peuplier blanc et le peuplier noir ou par des essences post-pionnières à bois dur comme le frêne à feuilles étroites ou l'orme. Ces milieux peuvent héberger localement la consoude bulbeuse *Symphytum bulbosum* (PR).

**Les végétations aquatiques** (habitat communautaire, code Natura 2000 : 3260). Formations des eaux courantes dominées par les renoncules aquatiques et les petits potamots. Aujourd'hui, ces peuplements sont peu typiques, substitués par des végétations eutrophes avec une forte présence d'espèces invasives.

**Les prairies humides**. Végétation relictuelles, autrefois plus abondantes dans les positions arrières littorales, à proximité des principaux cours d'eau ou des exutoires permanents. Elles abritent une grande diversité d'espèces parmi lesquelles un cortège de taxons devenus rares du fait de la destruction de leur milieu. On note entre autres : la jacinthe de Rome *Bellevalia romana* (PN), l'œnanthe globuleuse *Œnantha globulosa* (PR), l'orchis à fleurs lâches *Anacamptis laxiflora* (PR), la Renoncule veloutée *Ranunculus velutinus* (PR), le Pigamon luisant *Thalictrum lucidum*. Ces espaces font aujourd'hui l'objet d'un arrêté préfectoral de biotope dans le cadre de mesures compensatoires.



***Prairie humide de la Brague***



***Œnanthe globuleuse***

# 3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

## 3.1 - Grands ensembles naturels et principales espèces animales et végétales

Il est probable que les espèces ichtyologiques présentes sur la Valmasque soient sensiblement les mêmes que celles présentes dans la Brague dans sa partie amont.

La Brague classée en 2ème catégorie piscicole abrite donc principalement une population de cyprinidés rhéophiles composée du Chevaine *(Squalius cephalus)* et du Barbeau méridional *(Barbus meridionalis)*, espèce protégée au niveau national, inscrite à l'annexe III de la convention de Berne et aux annexes II et V de la Directive « Habitats-faune-flore ».

Ces deux espèces ont été inventoriées lors de toutes les pêches réalisées par l'Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques (ONEMA) entre 2000 et 2010 sur la commune de Biot.

- Le Barbeau méridional vit principalement dans les cours d'eau de la zone à ombre où il trouve un habitat adéquat. Il privilégie en effet les cours d'eau où la vitesse de courant est assez importante avec une eau fraîche et bien oxygénée, à fond de graviers et galets. Il peut toutefois subsister dans les trous d'eau des rivières temporaires puisqu'il supporte une augmentation des températures ainsi qu'une augmentation des matières en suspension lors des crues.
- Le Chevaine privilégie lui aussi les cours d'eau à vitesse de courant assez importante et une eau fraîche et bien oxygénée. Plus tolérant, on peut toutefois le retrouver dans des eaux plus calmes.



***Barbeau méridional***

L'Anguille *(Anguilla anguilla)* a elle aussi été inventoriée lors de toutes les pêches réalisées par l'Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques entre 2000 et 2010. Il s'agit d'une espèce migratrice amphihaline thalassotoque (reproduction en mer). Elle peut être rencontrée dans toutes les zones d'un cours d'eau depuis l'estuaire jusqu'à la partie amont des bassins versants, tant que ceux-ci lui sont accessibles.



***Anguille***

La Truite commune *(Salmo trutta)*, espèce protégée, a été inventoriée qu'une seule fois sur huit sessions de pêche.



***Truite commune***

On note aussi la présence de deux espèces patrimoniales, du Blageon *(Telestes souffia)* inscrit à l'annexe II de la Directive « Habitats-faune-flore » et à l'annexe III de la convention de Berne, et du Barbeau fluviatile *(Barbus barbus)* inscrit à l'annexe V de la Directive « habitats-faune-flore ».

Enfin, les données de l'Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques et du Syndicat Intercommunal de l'Amélioration de la Qualité des Eaux de la Brague et de ses Affluents (SIAQUEBA) font état de la présence d'autres espèces communes ou non protégées dans la Brague. Il s'agit du de la Carpe commune *(Cyrpinus carpio)*, du Carassin *(Carassius carassius)*, du Gardon *(Rutilus rutilus)*, du Vairon *(Phœxinus phœxinus)*, de l'Epinoche *(Gasterosteus aculeatus)*, du Mulet proc *(Liza ramada)*, de la Perche soleil *(Lepomis gibosus)* et de deux espèces de salmonidés non natifs, la Truite arc-en-ciel *(Oncorhynchus mykiss)* et le Saumon de fontaine *(Salvelinus fontinalis)*. Ces salmonidés font l'objet de repeuplement dans un but halieutique; les conditions n'étant pas réunies dans la Brague pour permettre leur maintien à long terme.

Seuls les chevaines, anguilles et barbeaux méridionaux semblent se maintenir sur la zone, les autres espèces n'étant inventoriées que certaines années et avec des densités extrêmement faibles, inférieures à 1 individu/100 m.

Des études sur la partie aval de la Brague font état de la présence de la Blennie fluviatile *(Salaria fluviatilis)*, espèce protégée et inscrite à l'annexe II de la convention de Berne, et la présence d'espèces des eaux saumâtres dans la partie aval de la Brague et au niveau de son embouchure. Parmi les espèces d'eau saumâtre on peut citer : le Saupe *(Sarpa salpa)*, le Loup *(Anarhichas lupus)*, le Sparaillion commun *(Diplodus annularis)*, le Mulet lippu *(Chelon labrosus)* et le Mulet labeon

*(Œdalechilus labeo)*.

C'est la partie terminale de la Brague (celle avant le rejet en mer) qui traverse la commune d'Antibes. Cette portion est favorable à certaines espèces d'Odonates communes telles que l'Anax empereur *(Anax imperator)*, l'Orthétrum réticulé *(Orthetrum cancellatum)* ou la Libellule écarlate *(Crocothemis erythraea)*. La Cordulie à corps fin *(Oxygastra curtisi)*, espèce protégée et inscrite aux annexes II et IV de la Directive « Habitat » est connue sur la Brague, notamment sur la commune voisine de Biot. Toutefois, il semblerait que la portion antiboise du fleuve ne présente pas les habitats nécessaires à sa reproduction.

Dans cette section, la diversité avifaunistique connue est relativement limitée en raison de la qualité globalement mauvaise du cours d'eau. La végétation rivulaire y est souvent très dense et très rudérale, peu compatible par conséquent pour la nidification d'une avifaune diversifiée. Les données bibliographiques existantes signalent la reproduction d'espèces banales comme la Gallinule poule d'eau ou le Canard colvert. Les zones de fourrés accueillent ponctuellement la Bouscarle de Cetti, le Rossignol philomèle, le Rouge-gorge familier ou la Mésange bleue.



***Galinule poule d'eau***

Occasionnellement, des espèces comme le Milan noir, le Héron cendré, l'Aigrette garzette sont signalées dans le cours d'eau. Il s'agit de stationnements ponctuels lors de mouvements migratoires ou de maraudes alimentaires. En hiver, la Bergeronnette des ruisseaux y est visible et parfois, lors d'hivers froids, un couple de Cincles plongeurs descend jusqu'au littoral.



***Aigrette garzette***

Pour ce qui est des reptiles et des amphibiens, les données sont très lacunaires et évoquent seulement des espèces très communes, à faible enjeu patrimonial comme le Lézard des murailles, la Couleuvre vipérine, la Grenouille verte ou encore la Rainette méridionale. Il convient ici d'ajouter le Lézard vert comme espèce potentielle tout comme la Couleuvre de Montpellier.

Pour les mammifères terrestres, ces milieux sont utilisés par le Rat surmulot. Des espèces comme le Campagnol amphibie ou la Musaraigne aquatique sont susceptibles d'utiliser ce type de milieu mais ces espèces n'ont cependant pas été vues sur la commune.

Toute la chiroptérofaune est susceptible d'utiliser ce type de milieu et ce aussi bien en chasse ou en transit. Ces milieux ont généralement une richesse spécifique très diversifiée, et la présence d'arbres remarquables constitue de potentiels gîtes pour les espèces arboricoles.

Le caractère temporaire et l'anthropisation extrême des autres cours d'eau de la commune, canalisés voire busés par endroit, font qu'ils ne semblent pas convenir à l'établissement d'une population piscicole viable.

# 3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

## 3.1 - Grands ensembles naturels et principales espèces animales et végétales

Le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) PACA a réalisé en 2015 un inventaire des zones humides sur le département des Alpes-Maritimes. Sur la commune d'Antibes, ces zones humides, localisées au Nord du territoire communal, correspondent :

- aux cours d'eau de la Valmasque et de la Brague
- aux prairies humides de la Brague
- aux zones humides «Golf Antibes / Biot »

La carte ci-contre localise les zones humides inventoriées par le CEN.

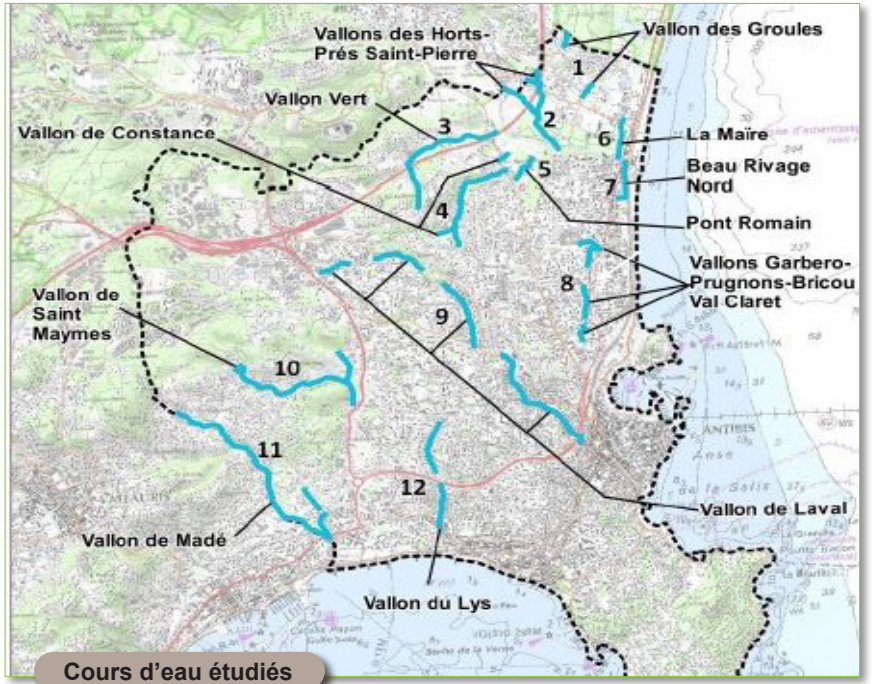



Inventaire des zones humides

En 2016, dans le cadre du renouvellement de la Déclaration d'Intérêt Général pour l'entretien des vallons privés, une étude environnementale a été réalisée sur le territoire communal. Cette étude écologique a permis de mettre en évidence les enjeux écologiques présents ou potentiels dans les secteurs des vallons étudiés (cf. carte ci-contre).
Cette étude, basée sur des prospections naturalistes réalisées en avril et juin 2016, dresse le bilan écologique suivant :

« La majorité des enjeux écologiques sont concentrés sur les vallons les moins perturbés (présence de ripisylve, de berges non bétonnées, et de points d'eau) : Les Horts, Constance, Pont Romain, Le Madé et le Saint-Maymes. Même s'ils jouent un rôle dans l'évacuation des eaux pluviales, ces vallons sont alimentés par un bassin versant plus important ou de sources, qui permettent de maintenir des milieux humides ou frais, favorables à une diversité végétale et animale. Les vallons en secteurs urbanisés ne présentent pas de ripisylves continues et peu de berges « naturelles » (non canalisées, enrochées,…). Ils remplissent principalement une fonction d'évacuation des précipitations. »

Les cartes ci-contre et ci-après localisent les vallons étudiés et les enjeux locaux de conservation biologique associés. Un tableau liste les différentes espèces, dont la présence est avérée, pour chaque tronçon étudié.




Cours d'eau étudiés

## 3.1 - Grands ensembles naturels et principales espèces animales et végétales




| | | Tronçon | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1. Les Groules | 2. Les Horts - Prés Saint Pierre | 3. Vallon Vert | 4. Constance |
| Rappel des principales caractéristiques | | Essentiellement à sec, malgré quelques secteurs d'eau stagnante<br><br>Pas de corridor identifié | En eau<br>Berges globalement végétalisées et ponctuellement artificialisées<br><br>Végétation aquatique et fragments de ripisylves | A sec<br><br>Berges artificielles localement<br><br>Végétation de coteaux (pas ripisylves) | A sec et vasques<br><br>Berges artificielles localement<br><br>Végétation de coteaux (pas ripisylves) |
| Enjeu biologique avéré | Flore | - | Consoude bulbeuse<br><br>Orchis à fleurs lâches<br><br>Renoncule veloutée | Consoude bulbeuse<br><br>Glaïeul douteux | Consoude bulbeuse<br><br>Glaïeul douteux<br><br>Renoncule veloutée |
| | Insectes | - | - | - | - |
| | Amphibiens | Grenouille rieuse | Grenouille rieuse<br>Crapaud commun<br>(Rainette méridionale) | - | Crapaud commun<br>Grenouille rieuse |
| | Reptiles | - | Lézard des murailles<br>Couleuvre vipérine | - | Couleuvre d'Esculape<br>Couleuvre de Montpellier<br>Lézard des murailles |
| | Oiseaux | - | Huppe fasciée<br>Héron pourpré | - | - |
| | Mammifères | - | - | - | Écureuil roux |
| | Faune aquatique | - | Epinoche | - | - |
| Synthèse de l'enjeu biologique maximal avéré et potentiel | | Très faible | Modéré | Modéré | Modéré |

# 3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

## 3.1 - Grands ensembles naturels et principales espèces animales et végétales

| | | Tronçon | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 5. Pont Romain | 6. La Maïre | 7. Beau rivage | 8. Garbéro - Prugnons - Bricou | 9. Laval | 10. Saint Maymes | 11. Madé | 12. Lys |
| Rappel des principales caractéristiques | | En eau<br>Berges naturelles<br>Quelques espèces héliophytes et proximité prairie humide résiduelle | En eau<br>Berges naturelles et artificielles localement<br>Peu de végétation aquatique, mais fragments de ripisylves | A sec<br>Canalisé<br>Végétation rudérale | A sec et eaux stagnantes ponctuelles<br>Canalisé | A sec<br>Canalisé | Majoritairement en eau et ponctuellement à sec<br>Berges naturelles, artificielles puis canalisées | Majoritairement à sec, ponctuellement en eau<br>Canalisé<br>Berges naturelles ou anthropiques | Majoritairement à sec, ponctuellement en eau<br>Canalisé |
| Enjeu biologique avéré | Flore | Orchis à fleurs lâches<br>Renoncule veloutée | - | - | - | Alpiste aquatique | Consoude bulbeuse<br>Alpiste aquatique | Consoude bulbeuse<br>Glaïeul douteux | - |
| | Insectes | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Amphibiens | - | - | - | - | - | Crapaud commun | - | - |
| | Reptiles | - | - | - | - | Lézard des murailles<br>Tarente de Maurétanie | Couleuvre vipérine<br>Tarente de Maurétanie | Tarente de Maurétanie<br>Lézard des murailles | Lézard des murailles |
| | Oiseaux | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Mammifères | - | - | - | - | - | Écureuil roux | - | Hérisson |
| | Faune aquatique | - | - | - | - | - | Anguille | - | - |
| Synthèse de l'enjeu biologique maximal avéré et potentiel | | Modéré | Faible | Très faible | Très faible | Faible | Fort | Modéré | Très faible |

# 3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

## 3.1 - Grands ensembles naturels et principales espèces animales et végétales

*Les massifs forestiers non rivulaires*

Deux types de formations boisées se rencontrent sur le territoire communal :

**Les boisements stables du cordon littoral à Pin d'Alep** (habitat communautaire, code Natura 2000 : 9540). Cet habitat correspond à des peuplements de pin d'Alep des étages thermo et mésoméditerranéen inférieur. Les formations évoluant vers des chênaies, distants du littoral sont considérées dans l'habitat suivant.

**Les yeuseraies et peuplements de substitution à Pin d'Alep** (habitat communautaire, code Natura 2000 : 9340). Ces peuplements de forêts sclérophylles établies dans les régions méditerranéennes affichent une très large plasticité édaphique sur l'ensemble de leur aire de répartition. Les chênaies vertes se rencontrent en effet aussi bien sur des sols superficiels que profonds. Toutefois dans cette dernière configuration, elles sont nettement concurrencées par les essences caducifoliées. Dans les contextes dégradés, récurrents sur la commune d'Antibes, ces chênaies laissent place à des peuplements pionniers de pin d'Alep, ou à divers matorrals arborescents.

De par leurs états de conservation, ces deux types de boisements n'hébergent plus d'espèces végétales à forte valeur patrimoniale.



***Grand Capricorne***

Le Grand Capricorne *(Cerambyx cerdo)* est la seule espèce protégée liée aux boisements qui est connue sur la commune d'Antibes Juan-les-Pins (Bois de la Garoupe, donnée Y. Braud). Cet imposant Coléoptère forestier est lié principalement aux chênes de gros diamètre dont il attaque le bois sain ou dépérissant. En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'espèce est bien présente, notamment dans les massifs forestiers les plus âgés. Autrefois considérée comme nuisible aux chênes, l'espèce a été protégée en raison de sa grande rareté dans les pays scandinaves. En France, elle n'est pas menacée. Localement toutefois dans certaines régions, l'espèce peut se raréfier à cause de l'abattage systématique des vieux arbres.



***Lucane cerf-volant***

Autre espèce emblématique, le Lucane cerf-volant *(Lucanus cervus)* a été cherché sur le territoire communal lors des inventaires dans le cadre de la réalisation du DoCob du site Natura 2000 « Baie et cap d'Antibes - îles de Lerins ». S'il n'a pas été trouvé, il a cependant été jugé potentiel au sein du bois de la Garoupe notamment.

Le peuplement ornithologique lié à ce biotope est assez limité en raison des faibles surfaces communales disponibles. Les quelques pinèdes de pins d'Alep et taillis de chênes verts entrecoupées d'habitations accueillent les espèces habituelles dans ces milieux, à savoir le Pinson des arbres, la Mésange huppée, la Mésange charbonnière, la Mésange à longue queue, le Merle noir et la Pie bavarde. La Tourterelle turque y est également signalée, tout comme la Guilde des fringilles (Serin cini, Chardonneret élégant…). Peu d'espèces patrimoniales sont signalées à l'exception du Petit-duc scops et d'une donnée d'Autour des palombes migrateur.

Pour les mêmes raisons, le cortège herpétologique typiquement forestier n'existe pas sur la commune et seules des espèces généralistes occupent les milieux boisés et leurs lisières (Lézard des murailles et potentiellement le Lézard vert).

Ces milieux sont surtout utilisés par la grande faune terrestre. Mais des espèces comme l'Ecureuil roux y sont très présentes.

Concernant la chiroptérofaune, des espèces comme le Murin de natterer utilise ce territoire pour chasser. Les autres espèces qui sont présentes ou potentiellement présentes vont utiliser ce milieu en zone de lisière pour des territoires de chasse.

## 3.1 - Grands ensembles naturels et principales espèces animales et végétales

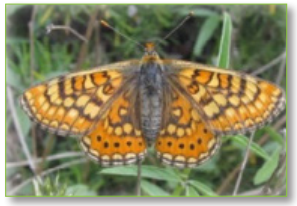
*Les friches, zones rudérales et autres délaissés*

Hors des positions littorales déjà évoquées, la commune d'Antibes n'héberge plus de pelouses sèches naturelles (sauf quelques fragments peu représentatifs). Ces milieux sont par contre remplacés, soit par des friches après abandon des parcelles agricoles, soit par des zones rudérales en contexte urbain. Peu à peu, ces biotopes sont colonisés par des espèces herbacées vivaces regroupées au sein d'ourlets à brachypode de Phénicie puis évoluant à terme vers divers types de fourrés méditerranéens avant d'annoncer un retour final aux stades forestiers spontanés.

Au niveau floristique, plusieurs espèces se contentent de ces milieux perturbés, telles que l'anémone couronnée *Anemone coronaria* (PN), la lavatère ponctué *Lavatera punctata* (PR) ou l'alpiste aquatique *Phalaris aquatica* (PR).

Deux espèces d'invertébrés protégées sont susceptibles de se rencontrer au sein des habitats de pelouses et garrigues en lisière forestière ou à la faveur de clairières :

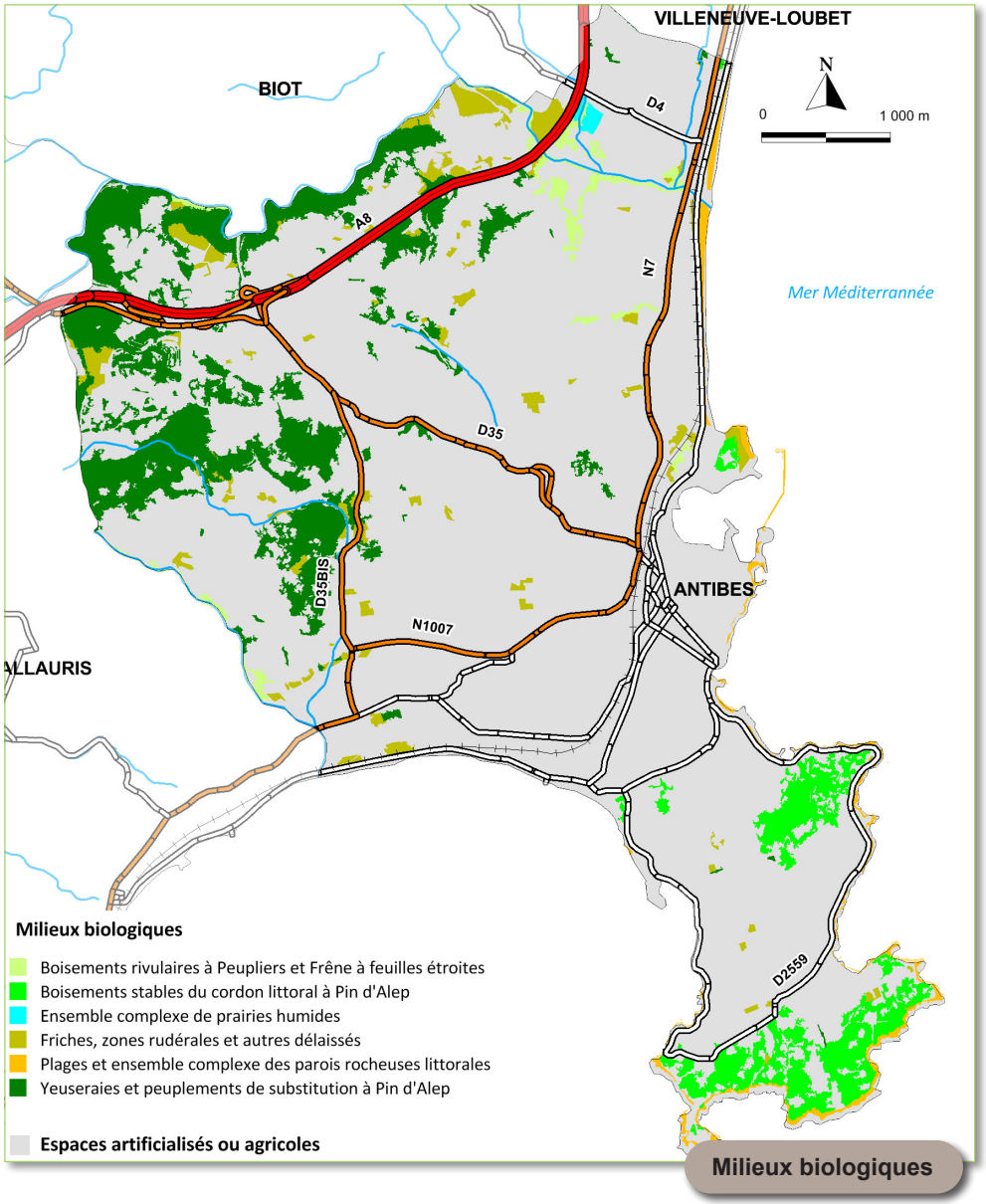
- Le Damier de la succise *(Euphydryas aurinia provincialis)*, papillon inféodé à la Céphalaire blanche et diverses scabieuses ;
- La Zygène cendrée *(Zygaena rhadamanthus)*, papillon lié à la Badasse. La sous-espèce stygia endémique des Alpes-Maritimes fréquente les habitats proches des côtes.



***Damier de la succise***



***Zygène cendrée***




**Milieux biologiques**

# 3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

## 3.1 - Grands ensembles naturels et principales espèces animales et végétales

Par ailleurs, deux espèces remarquables sont à signaler au sein du territoire communal :

- La sous-espèce ononidis de la Zygène des Bugranes *(Zygaena hilaris)*, jusqu'alors considérée comme disparue, a été redécouverte au cours de l'année 2013 à Antibes. C'est une espèce affectionnant les habitats pierreux xérophiles où pousse sa plante-hôte, la Bugrane jaune ;
- L'Ascalaphe d'Italie *(Libelloides latinus)*, espèce jusqu'alors connue d'Italie, a été récemment découverte sur la commune d'Antibes (Colombo et al. 2012), au sein du Parc Départemental de la Valmasque. Comme tous les ascalaphes, l'espèce affectionne les secteurs ouverts de garrigues et pelouses à brachypode.



***Zygène des Bugranes***



***Ascalaphe d'Italie***

La faible représentation de ces habitats à l'échelle de la commune empêche tout véritable cortège affilié de s'y développer. Les espèces les moins exigeantes sont néanmoins signalées, avec notamment la Fauvette mélanocéphale, la Fauvette passerinette, le Bruant zizi, et potentiellement l'Engoulevent d'Europe.

Les mammifères terrestres sont représentés dans ces milieux par la méso-faune et la petite faune à l'image du Renard roux ou du Hérisson d'Europe. La chiroptérofaune quant à elle n'affectionne pas réellement ce type de milieux, toutefois les espèces ubiquistes peuvent utiliser ces zones en territoire de chasse occasionnel.

## 3.2 - Principales espèces animales et végétales dans la zone urbaine

Outre les grands ensembles naturels décrits précédemment, la commune se compose également :

- de zones urbaines constituant la majeure partie du territoire communal (70 % du recouvrement total);
- d'espaces verts urbains, parcs.

Par ailleurs, des inventaires naturalistes « 4 saisons » sont en cours de réalisation sur les secteurs à enjeux déclarés d'intérêt communautaire des Pétroliers et des Trois Moulins pour compléter la connaissance sur les espèces présentes sur la commune.

*Les zones urbaines denses*

La commune d'Antibes Juan-les-Pins est urbanisée sur près de 70 % de sa surface terrestre, essentiellement sur sa frange littorale. Ces zones fortement urbanisées n'abritent pas ou peu d'espèces végétales et animales à forte valeur patrimoniale. Seules des espèces relativement communes et ubiquistes y sont observables.

Ainsi pour le volet floristique, aucun enjeu spécifique n'est à signaler au sein de cette trame dominante. Ces zones urbaines peuvent toutefois jouxter des zones naturelles d'intérêt, notamment sur le cordon littoral ou à proximité des cours d'eau.



***Vieil Antibes s'étendant jusqu'aux masses marines***

Il conviendra également de considérer la forte régression des portions naturelles au profit des zones urbaines et s'étant soldé par la disparition de près de la moitié des taxons floristiques patrimoniaux recensés au début du siècle sur le territoire communal. Ce fait est généralisé dans les Alpes-Maritimes, où 95 % de la population se concentre sur le littoral.

Pour les oiseaux par exemple, le cortège majoritaire se compose d'espèces anthropophiles qui utilisent aussi bien les zones bâties que les espaces « verts » non imperméabilisés. Le cortège compte une grande majorité de passereaux (Moineau domestique, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Serin cini, Fauvette à tête noire, Hirondelle de fenêtre, Martinet noir, Choucas des tours…) mais également plusieurs espèces de colombidés (Pigeon domestique, Tourterelle turque et Pigeon ramier). Rappelons que la ville compte également plusieurs espèces exotiques retournées à l'état sauvage comme le Capucin bec-de-plomb, la Perruche à collier ou l'Inséparable masqué.

Pour les reptiles, les zones urbaines sont souvent l'occasion de trouver des espèces bien adaptées dont les densités sont parfois plus importantes qu'en milieu naturel. Les constructions et leurs multiples cavités et anfractuosités sont autant d'abris sécurisants pour le Lézard des murailles (annexe IV de la Directive Habitats) par exemple ou encore la Tarente de Maurétanie, espèces très communes. Dans les zones plus vertes, en connexion avec les zones naturelles, on trouvera alors occasionnellement la Couleuvre de Montpellier. Comme tous les reptiles, sauf exception de quelques espèces, ces taxons sont protégés par la réglementation française.



***Lézard des murailles***



***Tarente de Maurétanie***

Pour les amphibiens, le nombre de taxons est plus limité. Seules des espèces opportunistes et peu exigeantes trouvent les conditions favorables à leur reproduction au cœur des zones urbaines. C'est notamment le cas pour la Rainette méridionale (annexe IV de la Directive Habitats), la Grenouille verte ou le Crapaud

commun qui sont souvent observés sur les routes ou dans les jardins.

Concernant les insectes, seuls des cortèges ubiquistes sont présents, essentiellement dans les talus le long des routes, les jardins privés et publics... Toutefois des habitats intéressants peuvent être rencontrés ponctuellement.

Il s'agira notamment de vieux arbres conservés sur les bords de routes et dans les jardins. Ces derniers peuvent accueillir une faune saproxylique variée avec notamment le Grand Capricorne (annexes II et IV de la Directive « Habitats »).

En ce qui concerne les mammifères terrestres, aucune espèce n'est susceptible d'utiliser ce type de milieu.

Pour les Chiroptères, les espèces ubiquistes, telles que le groupe des Pipistrelles, peuvent toutefois l'occuper sous deux formes différentes. La première peut être en gîte dans le bâti comme par exemple le Molosse de Cestoni (annexe IV de la Directive « Habitats »), la seconde en activité de chasse notamment sous certains lampadaires.

*Les parcs, jardins arborés et autres espaces péri-urbains*

N'hébergeant qu'une part infime de flore indigène, certains secteurs présentent toutefois un intérêt certain.

On signalera notamment le jardin botanique de la villa Thuret, établi sur près de 3,5 hectares géré par l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRA). Sur une architecture du XIX$^{ème}$ siècle, ce jardin héberge plus de 1 600 espèces allochtones originaires des régions méditerranéennes ou de zones bénéficiant d'un climat tempéré chaud.

Les haies, les jardins comme celui de la Pinède, les parcs publics, les alignements ou les bosquets arborés, les friches ou encore les zones de lotissement moins densément peuplées sont autant de milieux que de nombreuses espèces d'oiseaux utilisent. Ils constituent des réservoirs de biodiversité sur un espace très contraint par l'urbanisation. Les espèces qui les habitent sont assez nombreuses. Certaines se reproduisent à même les bâtiments et s'alimentent dans des secteurs très urbanisés comme le Rouge-queue noir, le Moineau domestique ou la Bergeronnette grise.



***Chardonneret élégant***

D'autres préfèrent les secteurs à l'urbanisation moins dense et mieux dotés en zones buissonnantes, friches ou jardins comme l'Etourneau sansonnet, le Chardonneret élégant, diverses espèces de mésanges, la Fauvette à tête noire, le Merle noir, le Pinson des arbres… A côté de ces espèces très communes, s'ajoutent des espèces que l'on trouve plus fréquemment en milieu naturel comme la Fauvette mélanocéphale, le Roitelet triple-bandeau, la Chouette hulotte, la Chevêche d'Athéna et possiblement la Huppe fasciée.

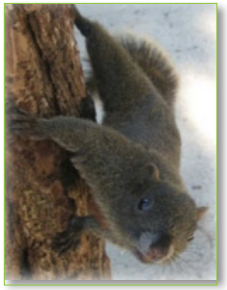


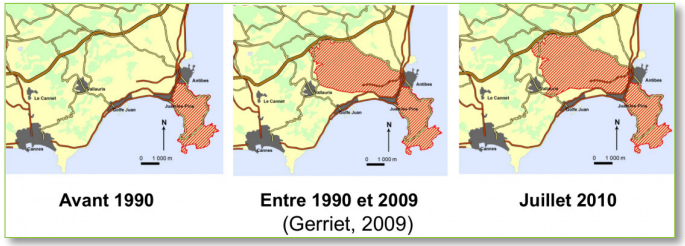
***Chevêche d'Athéna***

On notera ici que ces espaces encore végétalisés sont également attractifs pour l'avifaune migratrice. Le cap

d'Antibes par exemple, endroit où l'on peut appréhender le phénomène migratoire et les tombées d'oiseaux au printemps ou à l'automne, révèle une diversité spécifique notable (Fauvette des jardins, Locustelle tachetée, Rousserolle effarvatte, Gobemouche noir, Pouillot fitis, Pipit rousseline, Rougequeue à front blanc…).

Natif du sud-est de l'Asie, l'Ecureuil à ventre rouge a été introduit il y a une quarantaine d'années en France. Observé de façon certaine avant 1974, selon





(Gerriet, 2009)

***Évolution de la répartition de l'écureuil à ventre rouge sur Antibes***

Jouanin (1990), sur la presqu'île du cap d'Antibes, il a franchi la barrière constituée par les habitations d'Antibes Juan-les-Pins à la fin des années 1990 (Chapuis et al., 2010) pour ainsi coloniser l'ensemble du territoire communal jusqu'à l'autoroute A8, constituant une barrière infranchissable jusqu'à présent pour l'espèce.

Le Hérisson d'Europe peut être amené à utiliser ces sites privilégiés de quiétude.

En ce qui concerne les reptiles et les amphibiens, cette partie du territoire communal est surtout occupée par des espèces peu exigeantes, qui évoluent sans dommage à proximité de l'homme et qui savent profiter des zones habitées. Peu d'espèces y ont été référencées mais les densités sont importantes, notamment pour le Lézard des murailles et la Tarente de Maurétanie. Aucune mention n'existe pour le Lézard vert, espèce par ailleurs commune dans les Alpes-Maritimes, mais qu'il faut considérer comme très potentielle. Idem pour l'Hémidactyle verruqueux, espèce beaucoup plus patrimoniale, inconnue actuellement sur la commune mais qui est assez bien représentée localement sur le littoral.

Chez les amphibiens, c'est essentiellement la Rainette méridionale qui se laisse entendre dans tous les quartiers habités, profitant des points d'eau présents dans les jardins, les fossés ou autres dépressions dans le sol. Le Crapaud commun est également signalé mais en bien moindres effectifs.

Concernant les Chiroptères, ces milieux sont riches en diversité spécifique. Les espèces ubiquistes ainsi que les espèces moins tolérantes (notamment à la lumière) utilisent ces milieux comme territoire de chasse. Le groupe des Pipistrelles, la Noctule de Leisler, le Minioptères de Schreibers (annexe II de la Directive « Habitats »), le Murin de natterer sont des espèces qui viennent régulièrement en activité de chasse sur ces sites. Les gîtes ne sont pas à exclure notamment pour la Noctule de Leisler ou le Murin de natterer.

# 3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

## 3.3 - Principaux continuums écologiques

Les continuums écologiques correspondent à des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Quatre grands types de continuums ont été identifiés, à partir des divers habitats en présence, sur la commune.

- le continuum forestier correspond aux yeuseraies et peuplements de substitution à Pin d'Alep et aux boisements stables du cordon littoral à Pin d'Alep ;

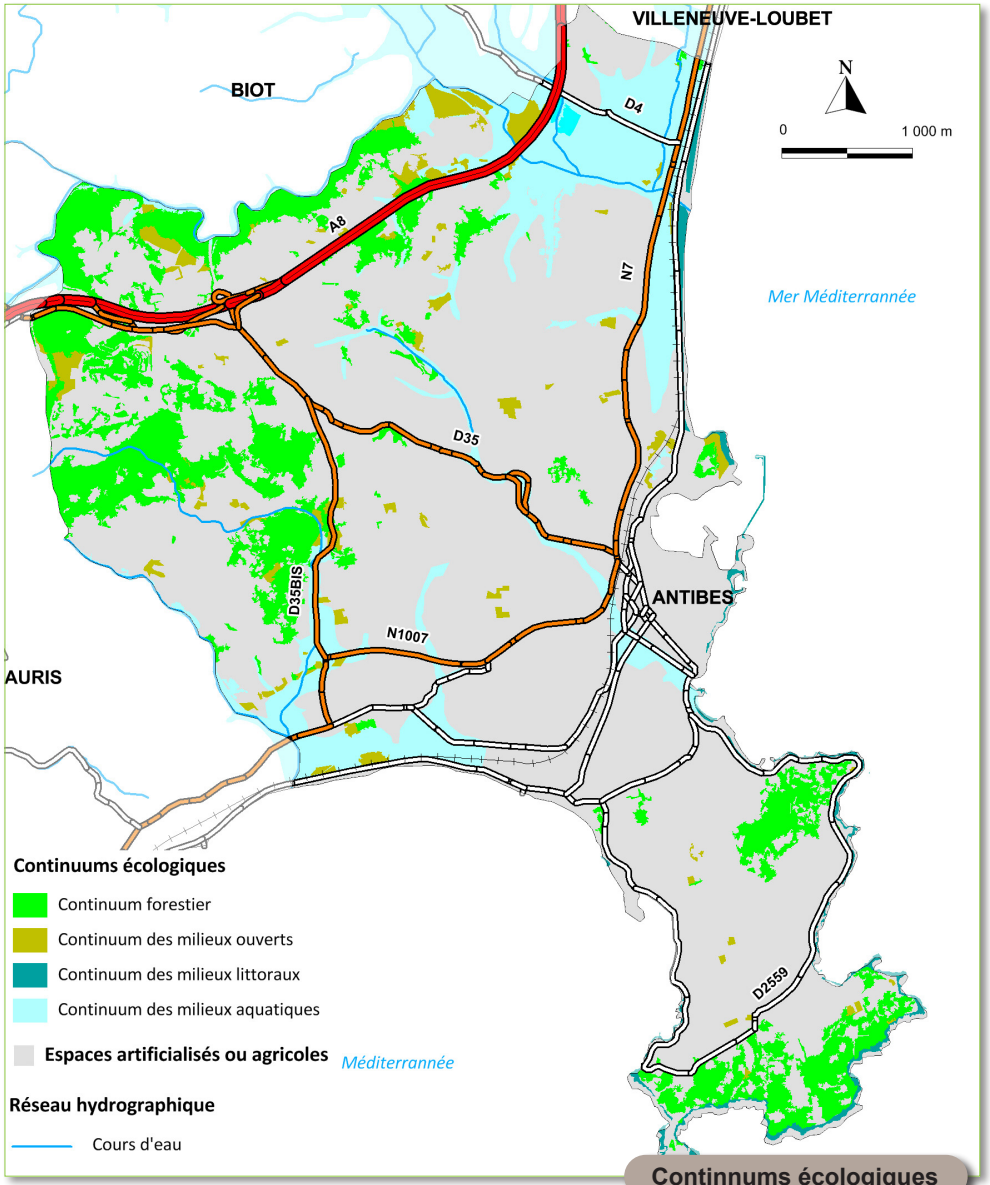
- le continuum de milieux ouverts correspond aux friches, aux zones rudérales et aux autres délaissés ;

- le continuum des milieux littoraux correspond aux plages et ensemble complexe de parois rocheuses littorales ;

- le continuum aquatique correspond aux cours d'eau et à leur végétation rivulaire ainsi qu'aux prairies humides ;

- le continuum marin qui constitue un réservoir de biodiversité pour les herbiers de Posidonies.

La préservation de ces grands continuums et notamment le maintien des différents échanges qui existent entre les habitats et les espèces passe par l'identification des corridors écologiques qui facilitent les migrations et les déplacements. Cette identification et la préservation de ces corridors se traduit dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme par la définition d'un zonage cohérent avec ces enjeux fonctionnels permettant de conforter ou de protéger la trame verte et bleue sur le territoire.




Continnums écologiques

# 4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

## 4.1 - Ressources en eau

### Ressource en eau souterraine

Il est référencé sur le secteur deux grandes masses d'eau identifiées dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

*Le « Domaine plissé BV Var, Paillons »*

Il s'agit d'une masse d'eau de type intensément plissée d'une superficie de 2 711 km². La recharge de la nappe se fait par impluvium, infiltration des cours d'eau et des pertes. Les eaux s'infiltrent au niveau des cours d'eau temporaires et se retrouvent au niveau des sources multiples au contact avec les terrains marno-calcaires. Ces sources souvent perchées et offrant généralement de faibles débits peuvent fournir localement des débits plus importants. Elles sont parfois clairement liées à des failles ou des contacts anormaux, mais la plupart du temps sont masquées par des formations superficielles (éboulis ou alluvions) qui interviennent comme aquifères relais, voire plus rarement comme des surfaces imperméables provoquant l'émergence des eaux.

Il s'agit d'eaux de bonne qualité mais qui présentent des risques de pollution de surface, dus aux décharges sauvages et aux salages des routes.

La masse d'eau sert au captage d'alimentation en eau potable et à l'embouteillage. 26 293 milliers de $m^3$ sont prélevés (chiffre de 2001). Elle est également utilisée pour des usages industriels (3 226 milliers de $m^3$ prélevés), et pour l'irrigation (819 milliers de $m^3$ prélevés).

L'exploitation de la ressource consiste essentiellement à capter les sources superficielles. Elles assurent en quasi-totalité l'alimentation en eau potable des petites agglomérations.

*Les « Massifs calcaires Audibergue, Saint Vallier, Saint Cézaire, Calern, Caussols, Cheiron »*

La masse d'eau est utilisée pour les prélèvements en eau potable supérieurs à 10 $m^3$ / jour. On observe de nombreuses formes karstiques très évoluées. En de nombreux points, les calcaires sont dénudés et intensément sculptés de lapiés. Ainsi, les eaux météoriques s'infiltrent de manière directe et rapide. Il existe plusieurs poljés (plaine de Caille, plaine de Caussols, plan du Peyron etc.) se développant dans des niveaux marneux du Crétacé, à proximité du contact avec les calcaires jurassiques. Le drainage de surface alimente de petits cours d'eau qui se perdent dans des embuts en lisière des poljés au contact marne/calcaire. Le ruissellement de surface dans ces massifs karstiques peut être considéré comme négligeable au regard des vitesses d'infiltration. Si une partie des eaux infiltrées en période de crue est restituée rapidement par les conduits karstiques, la masse d'eau constitue un réservoir important (stockage). Ces eaux vers quelques directions principales, réapparaissant généralement en bordure des cours d'eau à la faveur d'émergences localisées au toit des soubassements triasiques, aux pieds des falaises. Les émergences de cette masse d'eau sont les plus importantes du département des Alpes-Maritimes (débits élevés).

De même, les eaux souterraines de cette masse d'eau sont prélevées pour l'industrie et l'irrigation.

La masse d'eau présente aussi un bon état quantitatif et chimique.

# 4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

## 4.1 - Ressources en eau

### Ressource en eau superficielle

Sur la commune, on recense deux masses d'eau superficielle, inscrites dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée :

- La Brague FRDR94
  En 2009 : état écologique moyen et état chimique mauvais; atteinte du bon état repoussée à 2021. En 2012, les mesures faites à Biot en amont d'Antibes montrent un bon état écologique et chimique.

- La Valmasque FRDR11545
  En 2009 : état écologique moyen et état chimique indéterminé ; atteinte du bon état pour 2015.

Les travaux récents (réhabilitation et extension de la station d'épuration des eaux usées des Bouillides en 2011) et à venir (réhabilitation de la station d'épuration des eaux usées Opio-Chateauneuf) sur les stations d'épuration des eaux usées du bassin versant de la Brague ont permis une diminution des rejets bactériologiques et en nitrates et le retour à un bon état des eaux.

### La protection et gestion concertée de la ressource en eau

*Plan de gestion des cours d'eau du bassin versant de la Brague*

Afin de répondre à des préoccupations environnementales croissantes, le Syndicat Intercommunal de l'Amélioration de la Qualité de la Brague et de ses Affluents (SIAQUEBA) a engagé en 2010 l'élaboration de son nouveau plan de gestion du cours d'eau pour 2011-2018, axé sur les thématiques suivantes :

- gestion hydraulique et hydrologique : préservation des « Zones d'Exploitation Contrôlée » par une réglementation de l'occupation des sols, une gestion quantitative de la ressource avec contrôle des prélèvements,
- restauration écologique et entretien de la végétation rivulaire, opérations forestières d'entretien sélectif, débroussaillement, recépage, élagage…,
- protection du lit et des berges privilégiant les techniques du génie végétal et le respect des bandes vertes ou enherbées,
- gestion des pollutions : poursuite et intensification des actions de suppression des rejets polluants domestiques et industriels, et sensibilisation des riverains,
- préservation des milieux naturels et des espèces : protection des biotopes, effacement des obstacles à la migration piscicole, lutte contre les espèces invasives,
- suivi de la qualité des eaux (physico-chimique et hydrobiologique) et de la faune piscicole, avec évaluation des mesures mises en œuvre,
- valorisation des milieux aquatiques : création de fenêtres visuelles, d'accès ponctuels et de sentiers « découverte », panneaux d'information, …

Ce plan de gestion s'inscrit dans la politique environnementale nationale actuelle, et notamment dans l'objectif d'atteinte du bon état écologique et les dispositions du Grenelle de l'Environnement au travers des trames verte et bleue.

# 4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

## 4.1 - Ressources en eau

*Le contrat de milieu Baie d'Azur (du Cap d'Ail au Cap d'Antibes)*

Le contrat a pris effet le 23 janvier 2012 pour une durée de cinq ans. Il gère six bassins versants et dix communes de Cap-d'Ail à Antibes.

Les objectifs de ce contrat, définis dans le cadre d'une démarche de concertation locale volontaire, se trouvent aujourd'hui parfaitement adaptés aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et plus particulièrement aux mesures qui concernent le territoire et qui sont venues renforcer la gestion locale de l'eau avec un objectif d'atteinte du bon état écologique des milieux aquatiques d'ici 2015 (Directive Cadre Européenne sur l'eau).

Ainsi le contrat de baie, à son niveau local, participe à la mise en place d'une politique à l'échelle des eaux côtières du littoral méditerranéen avec notamment :

- des réflexions tournées vers l'organisation des usages qui permettront un meilleur respect du milieu,
- des actions visant à la maîtrise de l'occupation de l'espace littoral et au maintien de la continuité écologique,
- la promotion des activités respectueuses des milieux (encadrement de la randonnée palmée, plongée sur mouillages fixes, développement des sports de pagaie…),
- une articulation avec les démarches engagées sur les bassins versants complétée par des investigations sur les apports fluviaux et leurs impacts en mer,
- la réalisation d'actions de sensibilisation voire d'éducation et de formation sur tous les usages à différents publics (charte des socioprofessionnels, formation des personnels du tourisme...).

*Le contrat de baie îles de Lérins (du Cap d'Antibes à Théoule-sur- Mer)*

Le contrat a pris effet le 3 juin 2013 pour une durée de cinq ans. Il gère sept bassins versants et douze communes d'Antibes à Théoule-sur-Mer.

A l'image du contrat de Baie d'Azur, celui-ci joue le rôle de relais local pour la mise en œuvre de la politique de l'eau à l'échelle du bassin et ses objectifs sont en phase avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

- préserver et restaurer la qualité des milieux marins et aquatiques : « disposer d'une mer de qualité, restaurer et maintenir la richesse naturelle du milieu marin »,
- valoriser le littoral et les milieux naturels en organisant les activités humaines : « soutenir le développement économique dans le respect des milieux naturels et humains »,
- assurer la mise en œuvre du contrat de Baie et développer la communication et la sensibilisation à l'environnement : « porter, gérer et animer le contrat de Baie, éduquer et sensibiliser le public ».

# 4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

## 4.2 - Ressources minérales

Le Schéma Départemental des Carrières des Alpes-Maritimes a été approuvé le 4 mai 2001. Il a pour but de recenser les gisements, les activités existantes ainsi que l'encadrement du développement des activités d'extraction de minéraux autant que la reconversion des sites.

La commune ne compte plus que d'anciennes carrières, plus exploitées à ce jour (quartier Pimeau, les Semboules et les Croûtons dans les collines du nord-ouest).

Il n'existe pas de gisement potentiel en matériaux. Les matériaux utilisés proviennent de :

- la carrière de calcaire en roche massive de Gourdon - Bar-sur-Loup (autorisée à hauteur de 0,35 Mt/an jusqu'en 2018 pour une partie et à hauteur de 0,8 Mt/an jusqu'en 2015 pour l'autre partie).
- la carrière de calcaire en roche massive de Villeneuve Loubet (autorisée à hauteur de 0,5 Mt/an jusqu'en 2013).

# 4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

## 4.3 - Ressources en énergie

*Énergie solaire*

Le cap d'Antibes bénéficie d'un ensoleillement annuel très important, de l'ordre de 1 620 kWh/m²/an. L'angle optimal d'irradiation de 37° permettrait même de capter chaque année 1 920 kWh/m² d'énergie solaire.

Selon l'Observatoire Régional de l'Énergie repris par le Plan Climat Energie Territorial Ouest 06, 1 600 m² de capteurs photovoltaïques étaient installés sur le territoire d'Antibes en 2012, ce qui représenterait une production annuelle d'environ 300 MWh, soit seulement 0,02 % de la consommation énergétique de la commune. L'objectif décliné du Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) serait de passer à une production annuelle comprise entre 12 et 18 GWh/an, ce qui passerait par une multiplication par 50 de la puissance installée d'ici 2020.

Le solaire thermique installé sur les toitures a également un fort potentiel de développement. En 2012, 500 m² de capteurs solaires étaient recensés sur le territoire communal selon le Plan Climat Energie Territorial Ouest 06. L'objectif 2020 du Schéma Régional Climat-Air-Energie décliné sur la commune reviendrait à passer à 10 000 voire 15 000 m² de panneaux solaires thermiques.

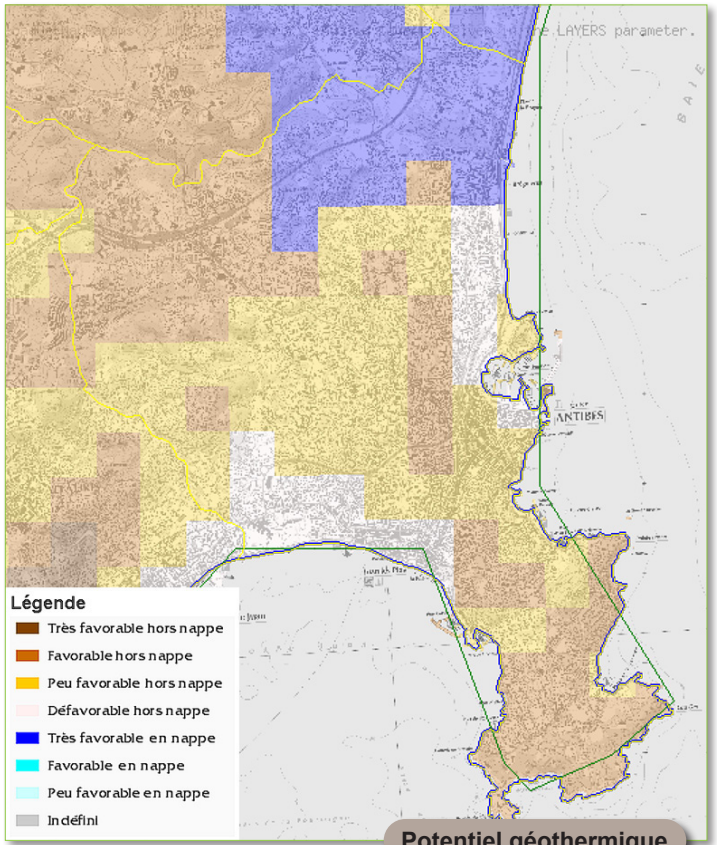
*Énergie éolienne*

Selon le Schéma Régional Éolien, la commune d'Antibes n'est pas un territoire préférentiel de développement de l'éolien, compte tenu des très fortes pressions urbaines.

Le petit éolien peut en revanche être intéressant ponctuellement, notamment sur la façade maritime.

*Géothermie*

Selon l'étude régionale de potentiel géothermique menée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières, le secteur nord de la commune (les Groules, les Moulières) offre une ressource très favorable en nappe. L'installation d'une pompe à chaleur couplée à des forages d'une quinzaine de mètres de profondeur permettrait le chauffage et le refroidissement de plusieurs bâtiments.



Potentiel géothermique

Sur le reste de la commune, la géothermie peu profonde est possible, classée en « favorable » ou « peu favorable ».

# 4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

## 4.3 - Ressources en énergie

*Biomasse végétale*

Comme indiqué ci-dessous, les ressources forestières à Antibes sont très limitées. Néanmoins d'autres ressources sont disponibles à proximité (les hauts plateaux par exemple) et le potentiel de valorisation est très important. En effet, il existe de nombreux grands bâtiments et réseaux de chaleur fonctionnant actuellement aux énergies fossiles et qui peuvent aisément passer à la biomasse. Actuellement, les installations collectives existantes et en projet produisent annuellement 243 MWh/an. L'objectif du Schéma Régional Climat-Air-Energie reviendrait à multiplier par dix cette production.

En zone urbaine, la biomasse-énergie doit être utilisée avec précaution, compte tenu de la forte émission de particules qu'elle peut émettre. La valorisation doit donc se faire via des chaufferies collectives, pour lesquelles les techniques de dépollution sont plus efficaces que pour des chaudières individuelles.

*Énergies marines*

La thalassothermie consiste à récupérer la chaleur de l'eau de mer grâce à une pompe à chaleur, à l'image de la géothermie ou l'aérothermie. La technologie n'est pas encore en phase de développement industriel, mais certains projets à la Seyne-sur-Mer et Marseille laissent à penser qu'il existe un potentiel très important pour une utilisation sur toute la bande littorale urbanisée de la région. Les Alpes-Maritimes, Antibes en tête, sont donc particulièrement concernées.

# 4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

## 4.4 - Ressources forestières

Les ressources forestières sur la commune sont restreintes et disséminées au sein du bâti.

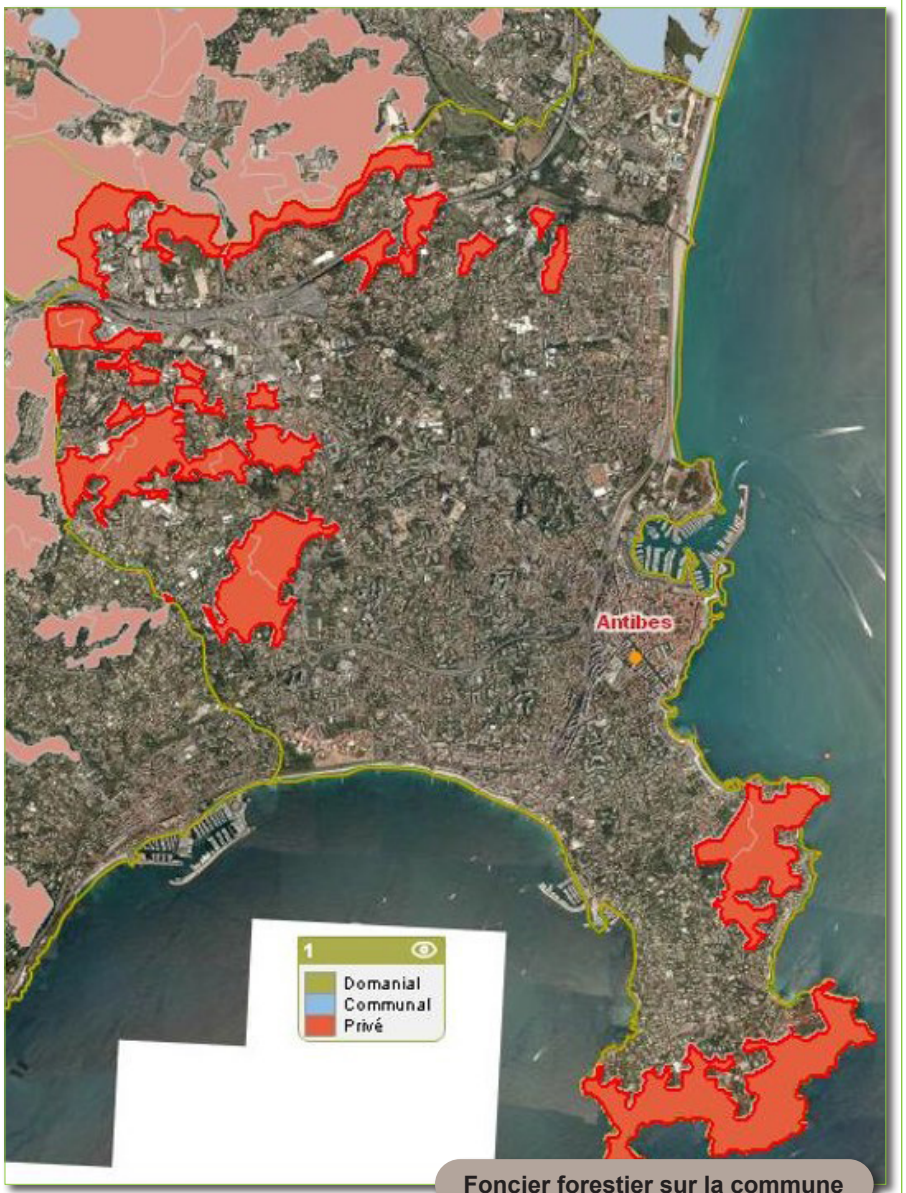
Les boisements sont constitués d'une grande variété d'essences végétales (pins d'Alep, chênes verts et chênes blancs y sont dominants) :

- Le pin d'Alep est dominant dans la plupart des espaces exposés au sud (versant adret) et en particulier sur les parties hautes de Pimeau.
- Les chênes se retrouvent davantage sur les versants ubacs, dans les parties fraîches et en fond de vallons.

Les boisements les plus importants sont de l'ordre d'une vingtaine d'hectares :

- Les pinèdes de la pointe sud du cap d'Antibes.
- La forêt mélangée du bois de la Garoupe.
- Les boisements de Pimeau, Saint-Maymes - Pierrefeu, les Terriers, les Semboules. Ces terrains boisés se prolongent d'une manière continue sur le territoire voisin de Vallauris.

L'ensemble des forêts sur la commune sont, pour l'essentiel, des forêts privées.




Foncier forestier sur la commune

# 4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

## 4.5 - Ressources agricoles

L'activité agricole se maintient difficilement sur la commune avec 46 exploitations en 2010 sur 18 hectares alors qu'en 1988 elles étaient de 156 hectares. L'horticulture et l'arboriculture ont tenu une place importante sur une bonne partie du territoire communal, jusque dans les années soixante. Le déclin des activités horticoles et la pression foncière ont provoqué l'abandon progressif de nombreuses exploitations.

La principale culture est l'horticulture (floriculture) qui représente plus de 80 % de cette surface. Marginalement sont aussi recensés le maraîchage (culture de légumes frais et de pommes de terre) ainsi que l'arboriculture fruitière.

Les activités agricoles (essentiellement des serres) sont morcelées sur le territoire communal au sein de la zone urbanisée. Beaucoup sont aujourd'hui laissées à l'état d'abandon.

Les quartiers des Brusquets et de Saint-Maymes présentent un mélange de restanques traditionnelles (avec des vergers) et des serres horticoles disséminées au sein de l'habitat diffus. Ce tissu urbain où se mêlent des composantes rurales se prolonge à l'ouest sur Vallauris (en rive droite du vallon de Madé).

Sur la partie nord (Terriers, Pierrefeu, Âmes du Purgatoire et Croix Rouge), les serres horticoles se mélangent au bâti et aux activités commerciales et industrielles.

Dans le secteur Fontonne-Bréguières, de nombreuses exploitations sont enclavées entre des immeubles, des résidences nouvelles ou des entrepôts commerciaux. Les serres (abandonnées ou non), dont celles du lycée agricole, bordent les voies de circulation (avenue Jules Grec, des Quatre Chemins et chemins des Bréguières).

# 4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

## 4.6 - Ressources piscicole et cynégétique

La Brague, au niveau de la commune, est classée en 2ème catégorie piscicole et abrite une population d'anguille, barbeau méridional, blageon, chevesne, rotengle, vairon, tanche, truites arc-en-ciel et fario, épinoche.

Le schéma directeur à vocation piscicole et halieutique des Alpes-Maritimes (approuvé par arrêté préfectoral le 4 juillet 1990) précise que la Brague offre peu de caches et peu de frayères à poissons blancs, les frayères à salmonidés étant inexistantes. L'arrêté préfectoral du 25 février 2010 (Nice) relatif à l'exercice de la pêche en eau douce dans le département des Alpes-Maritimes définit toutefois la portion aval de la Brague – de sa confluence avec la Bouillide jusqu'à son exutoire – comme cours d'eau à truite de mer. Les activités halieutiques sont gérées par l'Association Agréée pour la Pêche et la Protection des Milieux Aquatiques (AAPPMA) de Cagnes-sur-Mer des « Amis de la Gaule ».

La pêche en mer est également pratiquée avec 33 patrons pêcheurs répartis sur les ports suivants :

- port Vauban,
- port du Croûton,
- port de la Salis.

La faible proportion des espaces naturels et leur superficie restreinte est un frein au développement de la faune cynégétique et donc à la pratique de la chasse. Ainsi la fédération de chasse des Alpes-Maritimes répertorie la ville d'Antibes dans les zones urbaines sans sociétés de chasse.

*Sources : Fédération de chasse 06, Plan de gestion des cours d'eau du bassin de la Brague (juin 2010),site internet de la ville ; RGA 2010*

# 5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

## 5.1 - Risques

La commune est concernée par les risques suivants :

- feu de forêt,
- inondation,
- mouvement de terrain,
- risque sismique de niveau 3 (modéré),
- transport de marchandises dangereuses.

Le Document Communal Synthétique, relatif aux informations sur les risques majeurs a été établi le 28 mai 1996 par le préfet.

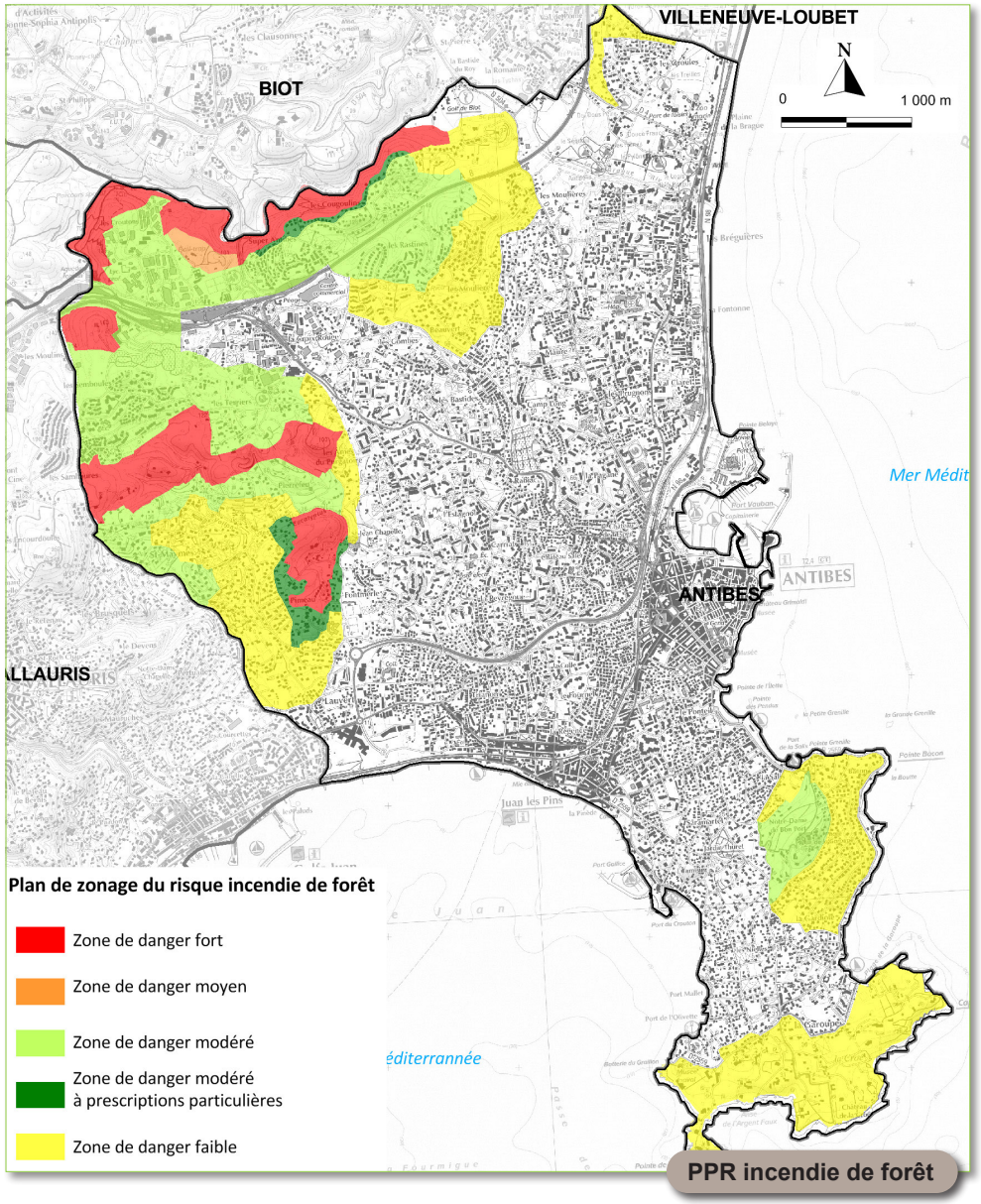
La dernière modification du Dossier d'Information Communale sur les Risques Majeurs (DICRIM) date du 16 janvier 2008 et celle du Plan Communal de Sauvegarde (approuvé par arrêté municipal le 18 décembre 2006) date du 10 mai 2012.

Des plans de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation et de feux de forêt ont été approuvés sur la commune respectivement le 29 décembre 1998 et le 17 juin 2009.

Depuis 1982, l'ensemble des catastrophes naturelles a été recensé (plus de 40 évènements); la commune a subi des inondations, coulées de boues et chocs mécaniques liés à l'action des vagues à plusieurs reprises, des phénomènes de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation et enfin une tempête (en 1982).

*Incendies de forêt*

Depuis 1973, 77 incendies de forêt ont eu lieu sur le territoire, brûlant environ 30 hectares de forêts. Les surfaces brûlées sont généralement faibles, inférieures à 1 hectare. L'incendie le plus important s'est déroulé en 2007 dans le secteur des Terriers, il a brûlé 10 hectares (3,5 hectares de forêts et 6,8 hectares de garrigues). Ces incendies se localisent majoritairement sur les zones boisées du nord/nord-ouest de la commune.




PPR incendie de forêt

# 5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

## 5.1 - Risques

*Inondations*

Un plan de prévention des risques naturels d'inondation a été approuvé le 29 décembre 1998. Il est opposable au Plan Local d'Urbanisme au titre de servitude d'utilité publique. Il détermine sur l'ensemble du territoire communal, les secteurs non exposés au risque d'inondation, les secteurs d'aléa modéré où des prescriptions de construction et d'aménagement sont établies (zones bleues), et les secteurs d'aléa majeur qui délimitent des zones inconstructibles (zones rouges). Ce PPRI doit être révisé dans le cadre du PAPI (Plan d'Action pour la Prévention des Inondations).

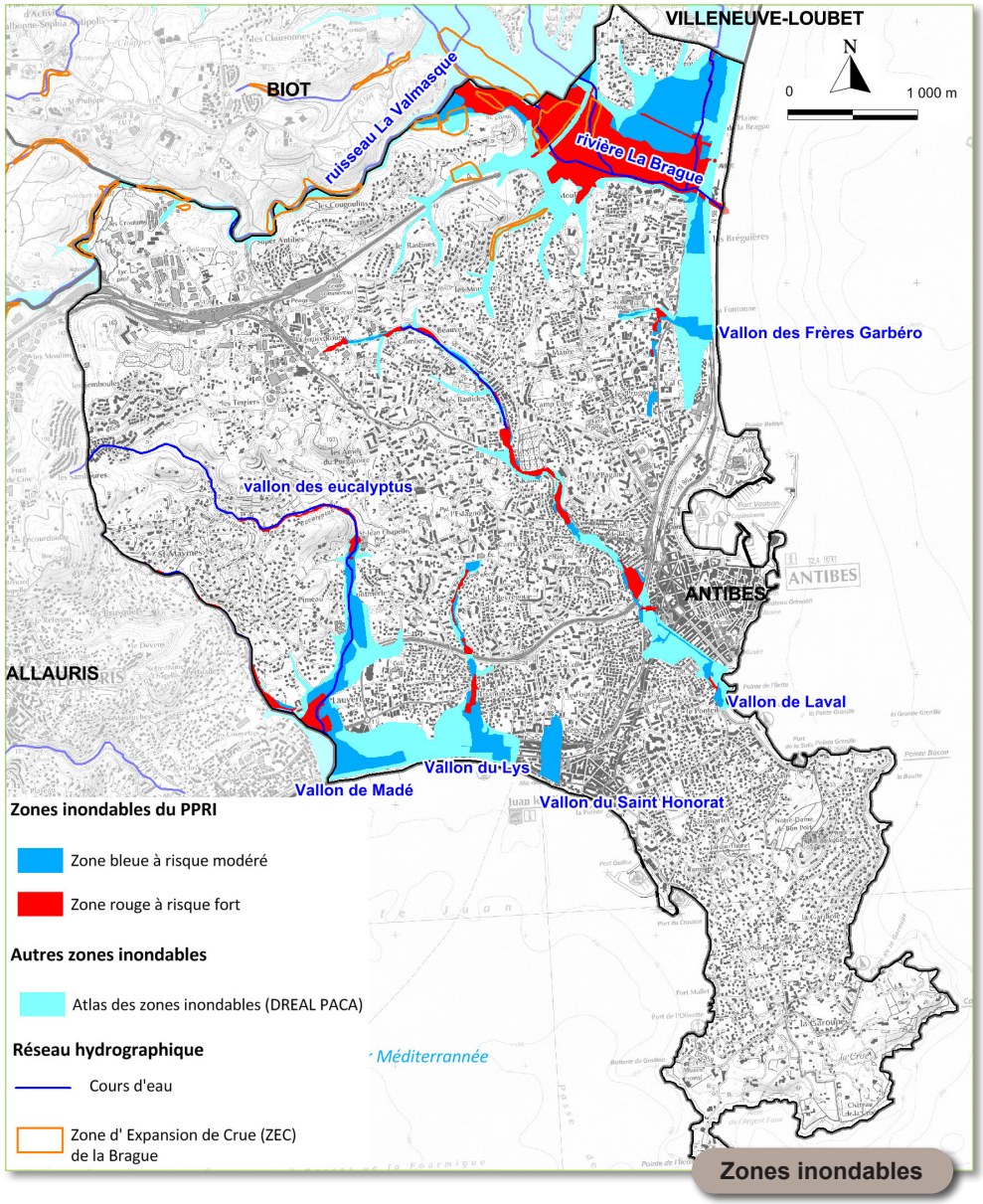
La commune est soumise aux risques d'inondation :

- du bassin de la Brague (fleuve côtier de la Brague mais également au niveau de la Valmasque, le ruisseau des Horts et le ruisseau de la Maïre) depuis la Valmasque jusqu'à la mer;
- des vallons urbains et périurbains qui la traversent (les Frères Garbéro, Laval, le Lys, Saint-Honorat, le Madé, Eucalyptus),
- du littoral par la submersion marine

Les débordements de la Brague se concentrent dans sa basse vallée (ou plaine alluviale) sur les communes de Biot et d'Antibes, soit plus précisément depuis la sortie des gorges de Biot jusqu'à la mer. Les principales conséquences sont :

- des inondations de propriétés bâties (70 à 80 habitations touchées), de campings (7 à minima), d'entreprises artisanales (verreries, pépinières…) et d'activités de loisirs (Marineland, Antibeland, …);
- des dommages d'exploitations agricoles et touristiques;
- le risque de submersion de voies de communication dont l'autoroute A8 (au niveau de son intersection avec la rivière de la Brague sur le territoire communal).

Au cours des vingt dernières années, trois crues d'occurrence trentennale ont sévèrement touché la partie aval du bassin versant de la Brague (octobre 1987, octobre 1993 et décembre 1996). Les événements pluvieux de 1993 et 1996 ont également entraîné des inondations de la Valmasque (zone inondée, entre



Zones inondables

la passerelle du golf et la confluence de la Brague) et le ruisseau des Combes (inondation de plusieurs habitations ainsi que de la Verrerie). En réponse à ces débordements ont été réalisés divers aménagements :

- reprofilages réguliers du lit de la Valmasque en partie aval (de 1996 à 2002) ;
- endiguements du lit de la rivière au niveau de la plaine de la Brague (merlons de terre ou murets) ;
- bassins de rétention sur le vallon des Combes à Biot ;
- endiguements de digue en partie aval de la Brague, sous la forme de merlons de terre.

De plus, le 24 février 2007 a été signée la convention pour le Plan d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) sur les bassins côtiers de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (la Brague, le Loup, l'Issourdadou et le Laval), afin de mettre en œuvre une approche intégrée de la prévention des inondations via le financement d'actions de lutte contre les inondations (études et travaux).

Un nouveau PAPI pour la période 2014/2019, a donné lieu à une convention entre le Conseil Départemental, l'État, la Région et l'Agence de l'eau, principaux partenaires de ce programme. Il prévoit la poursuite de l'aménagement de la Brague en amont des travaux déjà réalisés Plus globalement, le programme vise à établir une vraie culture du risque inondation sur le territoire de la CASA. Elle passe aussi par la sensibilisation et l'alerte des habitants.

Par ailleurs, dans le cadre de la prévention du risque « inondation » sur la basse vallée, un plan d'alerte de crue a été mis en place sur le bassin versant de la Brague. Celui-ci intègre des dispositions concernant l'évacuation des campings et des habitations menacées, la fermeture des voies de circulation (y compris l'autoroute) et la mobilisation de moyens de secours et de moyens techniques.

Enfin le Syndicat Intercommunal de l'Amélioration de la Qualité des Eaux de la Brague et de ses Affluents (SIAQUEBA) dans le cadre du Plan de Gestion de la Brague a mené un inventaire des zones d'expansion de crues (ZEC) du bassin versant. Il a été recensé à la fois les zones d'expansion de crues efficaces qu'il convient de préserver pour ne pas aggraver la situation actuelle et les zones d'expansion de crues potentielles, qui nécessiteraient un aménagement pour devenir efficaces au plan hydrologique que ce soit par rapport à un objectif local ou par rapport à l'objectif global de réduction des débits de la Brague.

Concernant la submersion marine, un porter à connaissance (PAC) qualifiant les aléas de submersion marine sur le littoral de la commune d'Antibes a été diffusé le 23 janvier 2015 aux collectivités compétentes en urbanisme et en aménagement du territoire. Ce PAC traduit les études d'aléas de submersion marine qui ont été réalisées dans le cadre de l'application de la Directive Inondation sur le territoire à risque important (TRI) de Mandelieu - Cannes - Nice, défini par l'arrêté du préfet coordonnateur de bassin n°13-416 bis du 20 décembre 2013.

*Les Porter A Connaissance (PAC) 2017 relatifs aux risques sur la commune d'Antibes*

- PAC Submersion Marine de Novembre 2017

Les services de l'État ont engagé des études complémentaires durant les années 2016 et 2017 pour affiner la compréhension des dynamiques de submersion et prendre en compte les spécificités locales sur les côtes rocheuses régionales de Cassis (13) à Menton (06). Cette étude intitulée « Caractérisation de l'aléa submersion marine sur le périmètre régionale Provence-Alpes-Côte-d'Azur » est disponible sur le site de l'Observatoire régional des risques majeurs » (ORRM).
Cette étude est traduite dans le Porter A Connaissance (PAC) de Novembre 2017 « Caractérisation des niveaux marins actuels/Horizon 2100 », qui annule et remplace le PAC précédent.
Cette nouvelle connaissance du risque de submersion marine est à prendre en compte dans les documents et les actes d'urbanisme.

La cartographie du PAC (ci-après) définit les hauteurs de niveaux marins incluant le changement climatique, en prenant comme limite terrestre la cote 2,80 m NGF, niveau maximal de submersion issu de la directive inondations. Elle précise :

# 5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

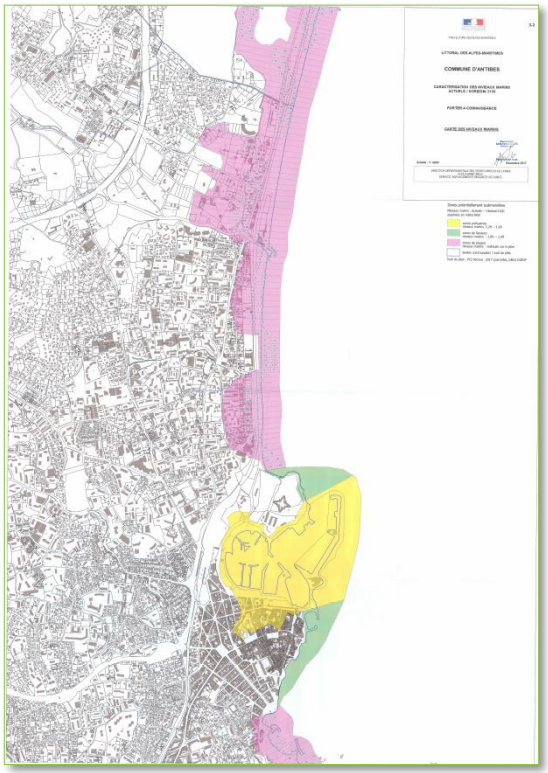
## 5.1 - Risques

- les niveaux marins pour les falaises, actuel et à l'horizon 2100 respectivement de 1,09 m NGF et 1,49 m NGF (en vert)
- les niveaux marins pour les zones portuaires, actuel et à l'horizon 2100, avec une réhausse de 0,20 m pour assurer la sécurité des personnes et des bien, respectivement de 1,29 m NGF et 1,69 m NGF (en jaune)
- les niveaux marins sur les plages par transects de 50 mètres (en violet)

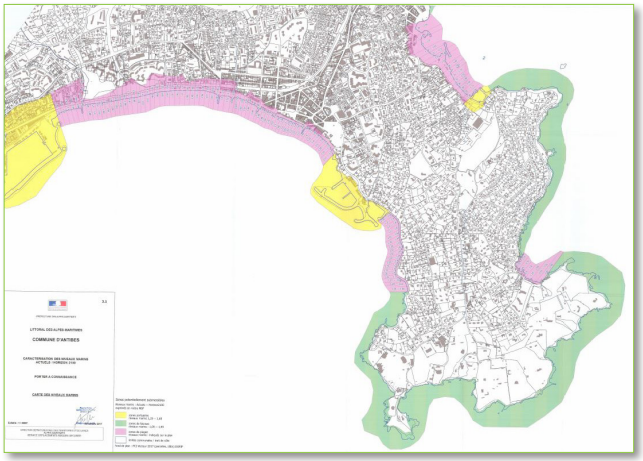
• PAC Inondation Plaine de la Brague de Janvier 2017

Les événements du 3 octobre 2015 ayant remis en cause l'aléa de référence pris en considération dans le PPRi de la Brague, approuvé en 1998, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a élaboré, avec l'appui du Centre d'études et d'expertises sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA), une cartographie du nouvel aléa inondation.
Cette nouvelle cartographie servira de base à la révision du PPRi de la Brague sur Antibes.

Cette nouvelle cartographie d'aléa (ci-après) doit permettre d'apprécier, au regard de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme visant la protection des biens et des personnes, la teneur des avis en matière d'urbanisme sur le secteur impacté par les événements du 3 octobre 2015.

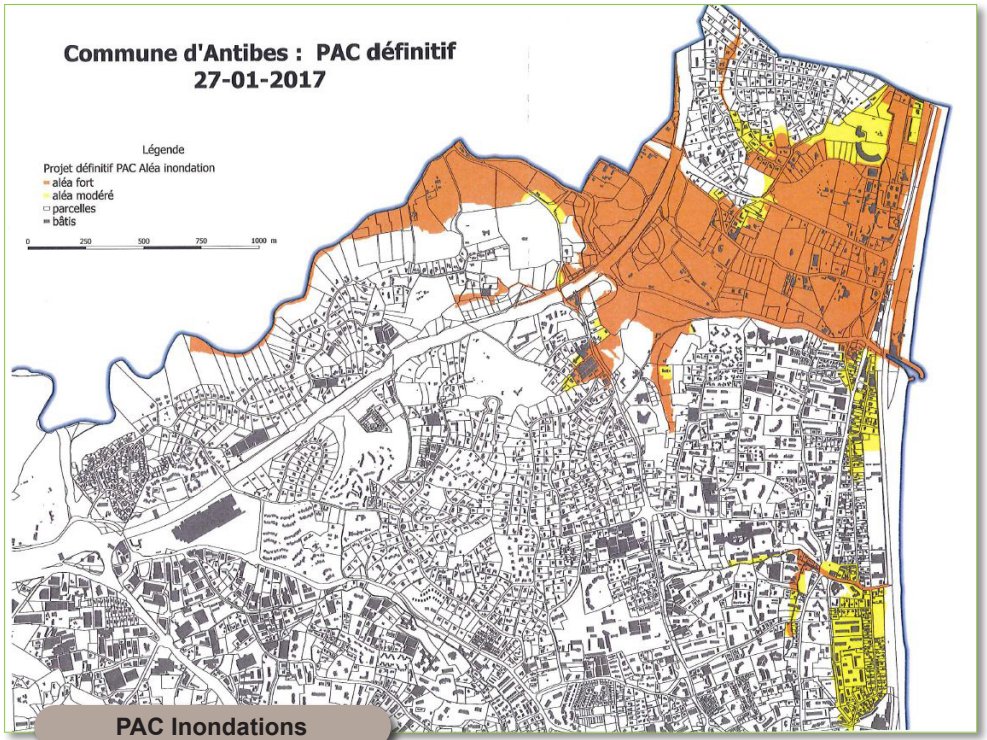


**PAC Submersion marine**



# 5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

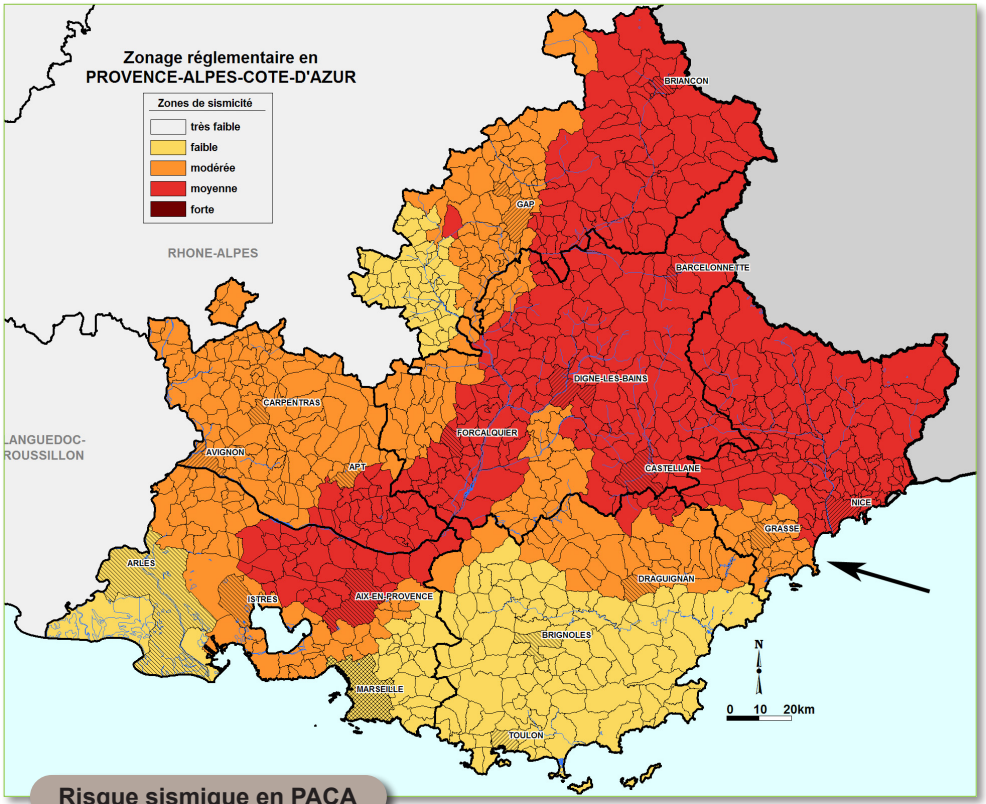
## 5.1 - Risques




PAC Inondations

*Tremblement de terre*

La commune d'Antibes Juan-les-Pins a été placée en zone de sismicité d'aléa modéré (aléa 3 sur 5) en application du nouveau zonage sismique (qui modifie les articles 563-1 à 8 du code de l'Environnement) entré en vigueur à compter du 1er mai 2011. Ces nouvelles dispositions imposent des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.




Risque sismique en PACA

# 5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

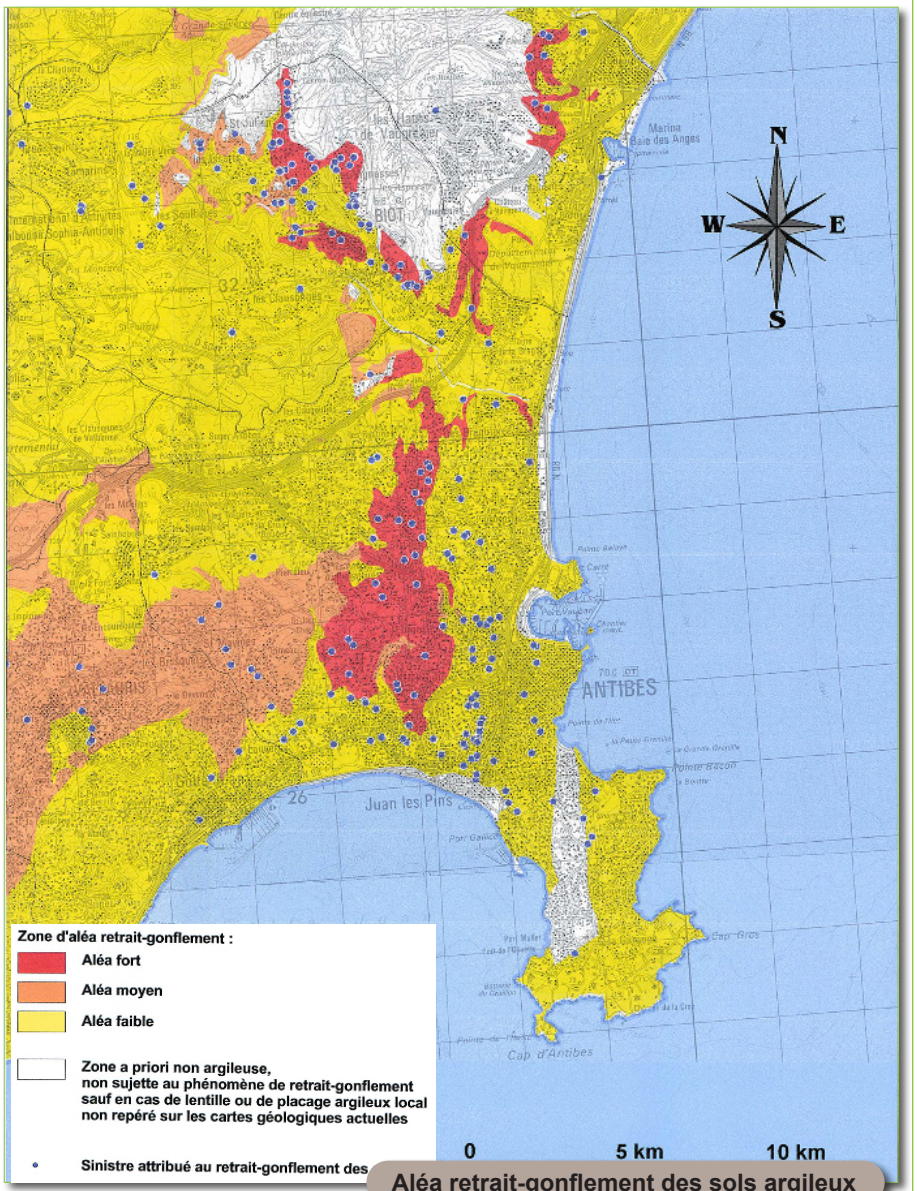
## 5.1 - Risques

*Mouvements de terrain*

Une étude géologique et géotechnique a été réalisée par le Centre d'Études Techniques de l'Équipement (CETE) Méditerranée en 1974. En 1999, une étude complémentaire a été conduite. Ces études n'ont pas mis en évidence d'aléa majeur nécessitant l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrains.

La commune d'Antibes offre une faible surface exposée à un aléa potentiel de mouvements de forte intensité comme les effondrements. Cet aléa se rencontre essentiellement dans le sud du territoire communal, lié à la présence de trias gypseux, sensible à la dissolution par l'eau. L'aléa éboulement n'est présent que très localement en bordure de la rive droite de la Valmasque. L'aléa glissement de terrain n'a pas été mis en évidence.

Par contre, les données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) sur l'aléa retrait-gonflement des argiles montrent que la commune est soumise à un aléa fort à faible et que des sinistres liés à ce phénomène ont été répertoriés un peu partout sur le territoire communal.




Aléa retrait-gonflement des sols argileux

# 5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

## 5.1 - Risques

*Risques technologiques et industriels*

La commune est concernée par le risque lié au transport de marchandises dangereuses. Ce risque concerne l'ensemble des routes du territoire communal*.

Il n'est pas recensé de risques technologique et industriel sur la commune. La commune ne possède pas d'établissement soumis à la directive SEVESO. En revanche, on recense cinq installations classées (ICPE) :

- AD Automobile
- Casse auto Benoit Rino
- Unité d'incinération d'ordures ménagères
- Record France
- Carrefour Antibes

De plus, le territoire de la commune est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRT gaz.

Au travers des textes réglementaires, des dispositions visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel et à maîtriser l'urbanisation à proximité de ces mêmes ouvrages sont pris en compte.

Ainsi, des servitudes (SUP1, SUP2 et SUP3) encadrent strictement la construction ou l'extension d'ERP et d'immeubles de grande hauteur. Elles n'engendrent pas de contrainte d'urbanisme pour les autres catégories de constructions à proximité des canalisations de transport.

Outre les dispositions du code de l'environnement prévoyant l'interdiction par l'autorité compétente en matière d'urbanisme de procéder à l'ouverture ou l'extension de tout type d'urbanisation à proximité d'une canalisation de transport en service susceptible de créer des risques, notamment d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes, les dispositions suivantes reprises par l'arrêté préfectoral du 09 août 2016 sont applicables :

- SUP1 figurant sur le plan des servitudes : dans la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 05 mars 2014 susvisé.

  Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en oeuvre effective fourni par le transporteur concerné.

- SUP2 incluse dans la SUP1 : dans la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

- SUP3 incluse dans la SUP2 : dans la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

* *Seules les routes ayant fait l'objet d'une interdiction du transport de matières dangereuses par le Maire (routes communales), le président du Conseil Départemental (routes départementales) ou le Préfet (autoroutes) ne sont pas concernées.*

# 5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

## 5.2 - Érosion du littoral

L'étude de l'évolution du trait de côte s'appuie sur la comparaison de 8 campagnes de photographies aériennes (1950, 1965, 1974, 1983, 1990, 1994, 1998 et 2004).

L'analyse de l'évolution du rivage a porté sur les côtes meubles (délimitées en cellules hydrosédimentaires) car elles sont mobiles (contrairement aux côtes rocheuses).

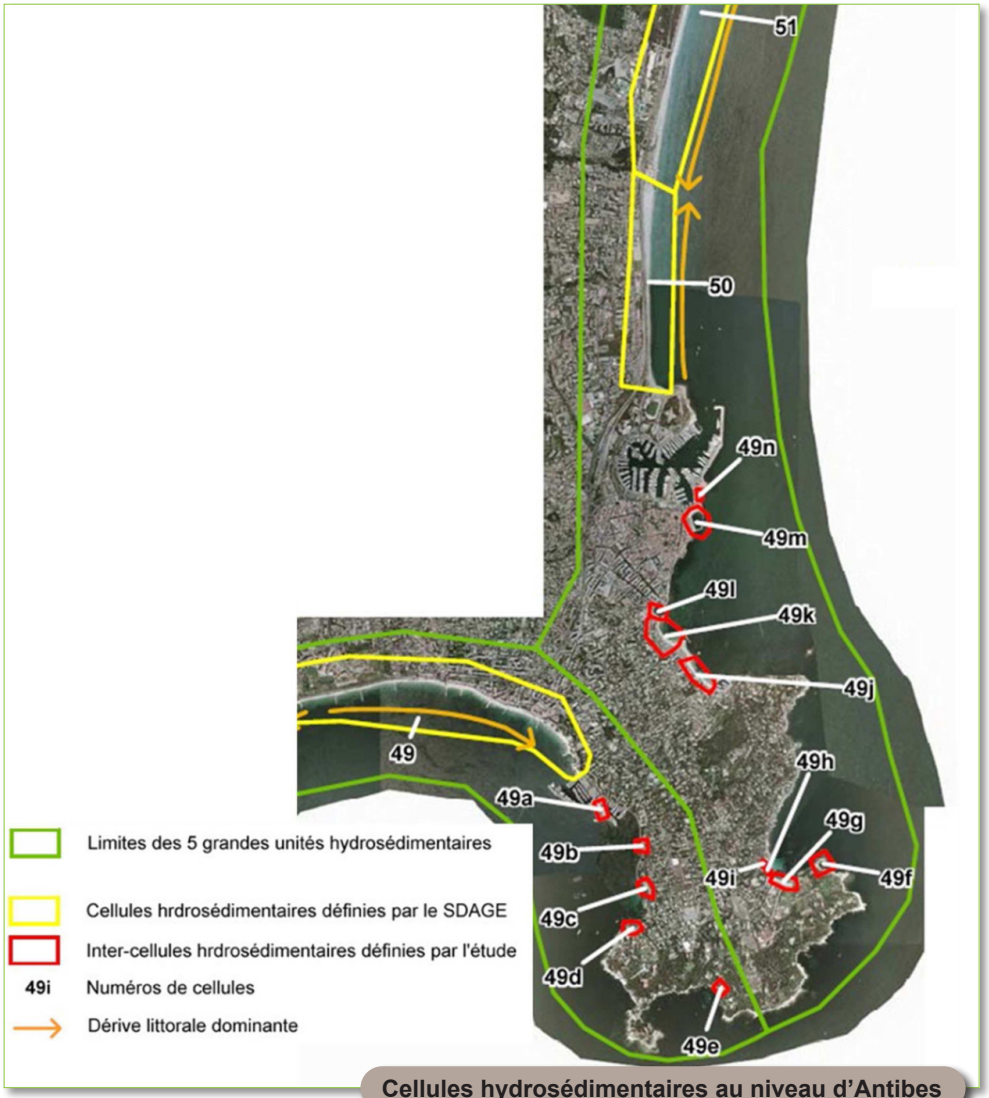
Ainsi, sur la commune d'Antibes sont concernées :
- la plage du golfe de Juan (cellule 49, partie est),
- les différentes plages de poche et plages artificielles du cap d'Antibes (cellules 49a à 49n),
- les plages de la baie des Anges (cellules 50 et 51 partie sud).

Cette analyse présente des cellules hydrosédimentaires au fonctionnement sédimentaire semblable sur tout le littoral du département avec :

- à l'origine (1950), des plages étroites et rectilignes,

- un aménagement anthropique de masse dans les années 1960 à 1980, avec des aménagements urbains et portuaires (routes et ports); ces aménagements sont le plus souvent construits sur le haut de plage ou à la place des plages qui sont alors translatées vers la mer.
  Ces aménagements sont accompagnés :
  . de protections (murs verticaux pour la plupart) contre les attaques de la mer qui ont pour effet d'accentuer l'érosion,
  . d'endiguement des embouchures des fleuves qui bloquent les faibles apports sédimentaires,
  . de rechargements massifs de plages à l'origine étroites (pour répondre à la pression touristique),
  . de la mise en place d'ouvrages de protection (épis, brise-lames, …) qui modifient la dynamique sédimentaire naturelle.

Les plages élargies artificiellement se trouvent plus durement soumises aux attaques




**Cellules hydrosédimentaires au niveau d'Antibes**

des tempêtes de par leur position plus avancée en mer et leur artificialisation de la limite haute (protections longitudinales : murs, enrochements,…). La diminution, voire l'absence d'apports sédimentaires naturels, oblige à un entretien par rechargements pour maintenir des largeurs de plages obtenues dans les années 1970-1980 lors de rechargements massifs.

Ainsi la stabilité apparente du littoral du département des Alpes-Maritimes grâce aux rechargements de plage masque une tendance naturelle à l'érosion. Cependant, les rechargements devenant extrêmement coûteux et soumis à une législation plus stricte, les communes effectuent ces opérations de manière moins importante et moins fréquente.

Ensuite, l'analyse des aléas, des enjeux et des risques (les risques étant issus du croisement entre les aléas et les enjeux) montre que les grandes baies du littoral des Alpes-Maritimes concentrent souvent les « risques littoraux ».

Le risque érosion fort est prédominant sur le littoral du département, dans la mesure où il est principalement induit par un enjeu urbanistique et économique fort, présent en arrière du littoral. Le risque submersion fort, souvent plus radical, reste très localisé sur des secteurs précis, il est absent au niveau d'Antibes. L'ensemble de cette analyse au niveau d'Antibes est reprise dans le tableau suivant :

L'ensemble de cette analyse au niveau d'Antibes est reprise dans le tableau suivant :

| | Plage de Golfe Juan | Plages du Cap d'Antibes | Plages de la baie des Anges |
|---|---|---|---|
| **Aléa érosion/agression mécanique de la houle** | Aléa moyen | Aléa faible à moyen | Aléa moyen puis faible au nord |
| **Aléa submersion marine** | Aléa moyen | Aléa faible à moyen | Aléa faible (aléa moyen et fort juste à la bordure de la cellule au nord du port Vauban) |
| **Enjeux existants et futurs exposés aux aléas (fonction de l'occupation du sol...)** | Enjeux forts | Enjeux faibles à forts | Enjeux forts |
| **Risque érosion/agression mécanique de la houle** | Risque fort | Risque faible à fort | Risque fort puis moyen au nord |
| **Risque submersion marine** | Risque moyen | Risque faible à moyen | Risque moyen (fort juste à la bordure de la cellule au nord du port Vauban) |

Cette étude a également établi un inventaire des solutions de lutte contre l'érosion, de leurs principes de fonctionnement et de leurs avantages et inconvénients.

# 5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

## 5.3 - Risque sanitaire

Face à une population de plus en plus sensible notamment âgée, les effets du changement climatique font peser d'importants risques sur la santé des habitants. L'augmentation des températures peut avoir un effet direct en matière de mortalité (épisodes de fortes chaleurs tes que celui de 2003), mais aura aussi de nombreux impacts indirects, à travers la qualité de l'air (pollution à l'ozone), la baisse ponctuelle de la qualité des eaux de baignade (face aux évènements intenses), le développement de parasites (observation des moustiques Aedes Albopictus depuis 2007 dans les Alpes Maritimes)…

Au travers des évènements extrêmes qui pourront se produire et de l'augmentation des températures prévue, cela affectera sans aucun doute la santé humaine. Les risques sanitaires liés à ces changements seront accentués et des phénomènes sanitaires nouveaux, aujourd'hui peu appréhendables, pourraient même apparaître.

L'impact sanitaire du changement climatique concernera indifféremment l'ensemble de la population, toutefois selon les catégories de population, l'âge, les conditions de santé, l'isolement, les caractéristiques socio-économiques la vulnérabilité des individus sera différente. Il pourra s'agir :

- D'une surmortalité liée aux fortes chaleurs ;
- D'un impact sur la qualité de l'air : Les températures élevées favorisent la production d'ozone, qui a des impacts négatifs sur la santé humaine lorsqu'il se retrouve à des niveaux très élevés ;
- Du développement des allergènes respiratoires (principales pathologies associées : asthme et rhino, conjonctivites allergiques). Le changement climatique devrait induire des modifications des zones de végétation, un allongement des périodes de pollinisation (donc un allongement de la période d'exposition aux allergènes), voire une augmentation des quantités de pollen produites ;
- Un rayonnement ultraviolet plus intense : les principaux risques sont cutanés (effets des UVA sur la peau : brûlures, allergies, cancers…). L'évolution des UV dans une perspective de changement climatique est à l'heure actuelle incertaine ;
- D'une augmentation du confort thermique de l'habitat : Les impacts du changement climatique vont se traduire par une augmentation des températures intérieures, donc par une dégradation du confort d'été. Cela peut impacter directement sur la capacité physiologique de récupération des personnes ;
- D'une augmentation du risque hydrique avec la dégradation de la qualité des eaux de consommation et des eaux de baignades, la prolifération de certaines algues ;
- De l'apparition de nouveaux parasites par la remontée vers le nord d'espèces méridionales. A noter que l'ARS a observé depuis 2006-2007 l'apparition de moustiques Aedes Albopictus. Ce moustique est vecteur du chikungunya. L'apparition du moustique tigre sur le territoire de l'ouest des Alpes-Maritimes peut s'expliquer en grande partie en raison de flux de déplacements (humains, économiques). Des campagnes de démoustication (CG, services de l'Etat, EID Méditerranée) sont à l'œuvre sur le territoire.

## 5.4 - Qualité de l'air et pollution atmosphérique

Le plan de protection de l'atmosphère des Alpes-Maritimes dit de « nouvelle génération » a été approuvé le 6 novembre 2013. Il concerne uniquement la Zone Administrative de Surveillance (ZAS) visée par le contentieux européen pour non-respect des normes en particules inférieures à 10 micromètres (PM10), c'est-à-dire le sud du département incluant Antibes.

Pour mesurer la qualité de l'air, plusieurs polluants sont généralement pris en compte. Ils font de plus l'objet d'objectifs de qualité au niveau européen. Il s'agit de l'ozone ($O_3$), des oxydes d'azote (NOx), des particules en suspension (PM10 et PM2,5) et du dioxyde de soufre ($SO_2$). L'indice de la qualité de l'air est alors calculé chaque jour selon les concentrations mesurées de ces polluants.

À Antibes, la qualité de l'air est mesurée à partir de deux stations :

- la station « *péri-urbaine* » de Jean Moulin (périphérie nord) mesure les concentrations en dioxyde d'azote et ozone depuis 1997 et les particules en suspension PM10 depuis 2002;
- la station de type « *trafic* » sur la place Guynemer mesure la teneur en dioxyde d'azote ($NO_2$) depuis 1997;
- de plus, les stations de Cannes et Grasse sont utilisées pour calculer l' « Indice Qualité de l'Air » de l'agglomération Cannes-Antibes-Grasse.

Pour les dioxydes d'azote, les particules, le dioxyde de soufre et le monoxyde de carbone, la pollution atmosphérique est locale. Une bonne connaissance des émissions sur le territoire permet donc d'expliquer une partie de la problématique de qualité de l'air. Pour cela, les données proviennent des inventaires des émissions régionales 2007 réalisées par Air PACA : Emiprox.

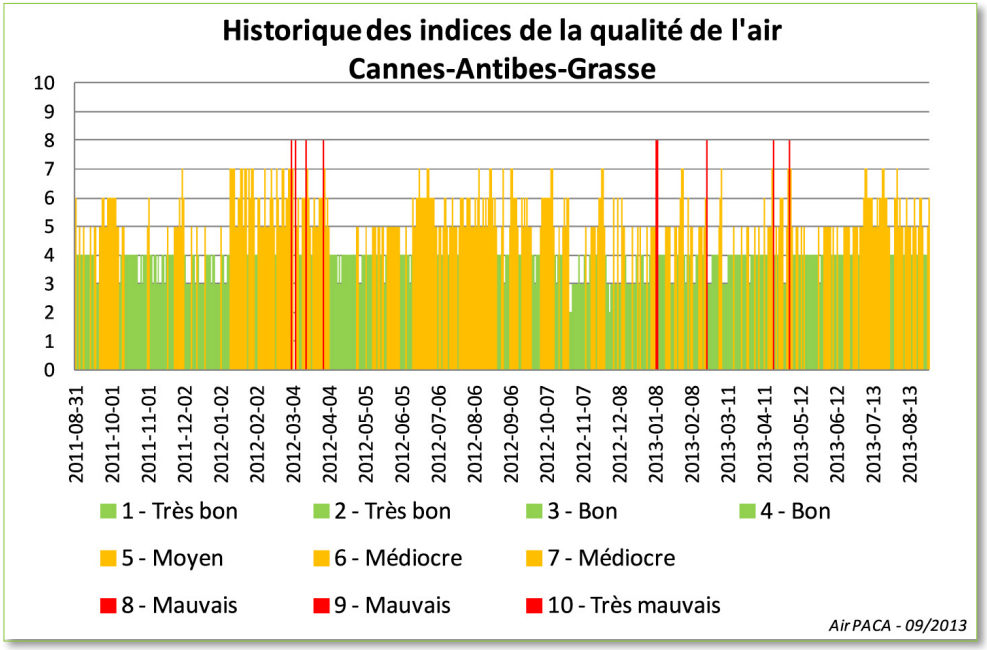
D'après cette base de données, les émissions engendrées par la commune proviennent majoritairement du secteur des transports routiers (oxydes d'azote, microparticules) et du secteur résidentiel et tertiaire (dioxyde de soufre).

D'après le Registre Français des Émissions Polluantes, seule une installation est soumise à déclaration de ses émissions de polluants dans l'atmosphère : l'usine d'incinération (rejets de NOx et $CO_2$).

*L'indice de qualité de l'air*

L'indice de la qualité de l'air (IQA) est estimé chaque jour par l'association agréée pour la surveillance de la qualité de l'air Air PACA. Cet indice national présente une échelle qui va de « *1 – Très bon* » à « *10 – Très mauvais* ». Le niveau d'information est fixé à l'indice 8 et le seuil d'alerte au niveau 10.

De septembre 2011 à août 2013, la moyenne de l'indice de la qualité de l'air sur l'agglomération de Cannes-Antibes-Grasse se situe entre « *4 – Bon* » et « *5 – Moyen* », l'indice médian étant « *5 – Moyen* ». Sur ces 731 jours, l'indice 1 n'a jamais été atteint, de même que les indices 9 et 10. L'indice « *2 – Très bon* » a été



atteint trois fois, et l'indice « *3 – Bon* » 103 fois. En revanche, neuf jours ont été classés en « *8 – mauvais* » et 49 jours en « *7 – médiocre* ».

La problématique de la qualité de l'air à Antibes ne tient donc pas tant aux pics de pollution mais plutôt à la pollution de fond.

La qualité de l'air à Antibes présente peu de saisonnalité, mais on peut tout de même observer des valeurs moyennes plus importantes de janvier à mars puis de juin à septembre.

*L'ozone - Pollution photochimique*

L'ozone $O_3$ résulte de la transformation de polluants émis par les activités humaines (industries, trafic routier…) sous l'effet d'un fort ensoleillement et peut être transporté sur de grandes distances. En revanche, il est retransformé en dioxyde d'azote $NO_2$ à proximité des sites d'émissions de monoxyde d'azote NO.

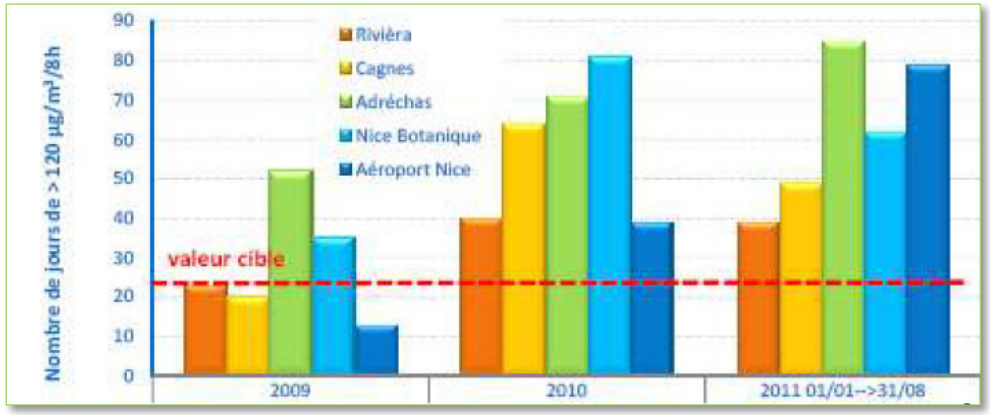
Ces deux phénomènes expliquent que les concentrations d'ozone les plus importantes ne soient pas à proximité directe des centres-villes ou des grandes infrastructures mais à plusieurs centaines de mètres autour.

Ses effets sur la santé sont principalement une irritation des muqueuses bronchiques et oculaires et une altération de la fonction respiratoire chez les enfants et individus asthmatiques.

L'ozone reste le polluant problématique du département, davantage pour les niveaux de fond que pour les « pics » de pollution. La situation des Alpes-Maritimes, l'un des département les plus ensoleillé de France, associée à la présence de polluants (circulation importante), favorisent la formation d'ozone en été.

La station de mesure d'Antibes – Jean Moulin permet de donner l'alerte en cas de dépassement des seuils en ozone.

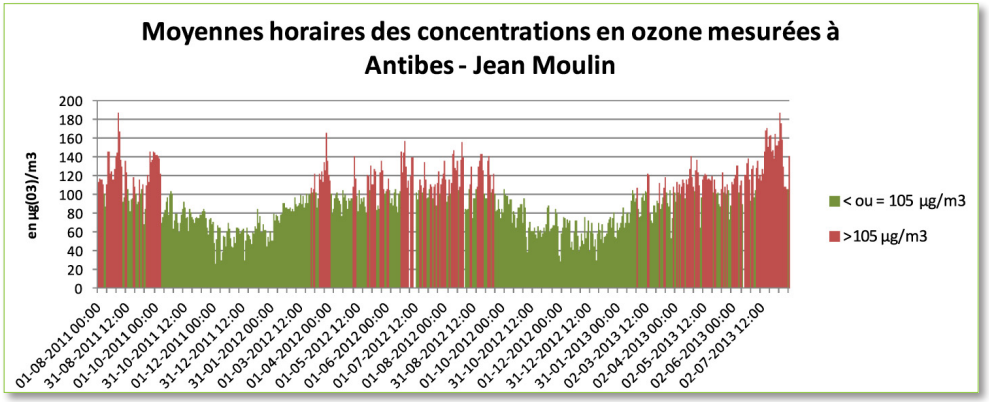
Selon le rapport de surveillance de la qualité de l'air sur la Communauté d'Agglomération de la Riviéra Française (CARF) en 2010, édité par Air PACA




**Nombre de jours où la concentration en ozone a été supérieure à 120 µg/m³ pendant 8h, sur la CARF et dans les Alpes-Maritimes**

(anciennement AtmoPACA), la valeur-cible annuelle n'a pas été respectée à Cagnes-Antibes en 2010 et 2011. Cette valeur-cible est de 25 dépassements 120 µg/m³ sur huit heures autorisées par an. Antibes semble néanmoins moins touchée par la pollution photochimique que les autres agglomérations des Alpes-Maritimes.

En moyenne horaire, le seuil de « bonne qualité » de l'ozone est fixé à 105 µg/m³.



## 5.4 - Qualité de l'air et pollution atmosphérique

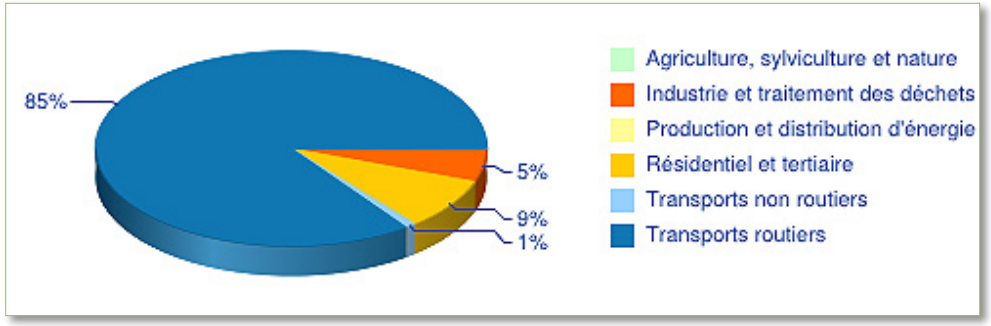
Le graphique ci-avant montre le suivi de cette concentration horaire d'août 2011 à juillet 2013. Il révèle que le seuil est régulièrement dépassé d'avril à octobre, avec des pointes importantes (supérieures à 180 µg/m$^3$, seuil « *mauvais* ») en juillet et août.

*L'oxyde d'azote (NOx)*

Ce polluant a pour origine principale les déplacements automobiles. C'est le monoxyde d'azote (NO) qui est émis à la sortie du pot d'échappement, puis oxydé en dioxyte d'azote ($NO_2$). Les oxydes d'azote sont les précurseurs de la pollution photochimique et de dépôts acides.

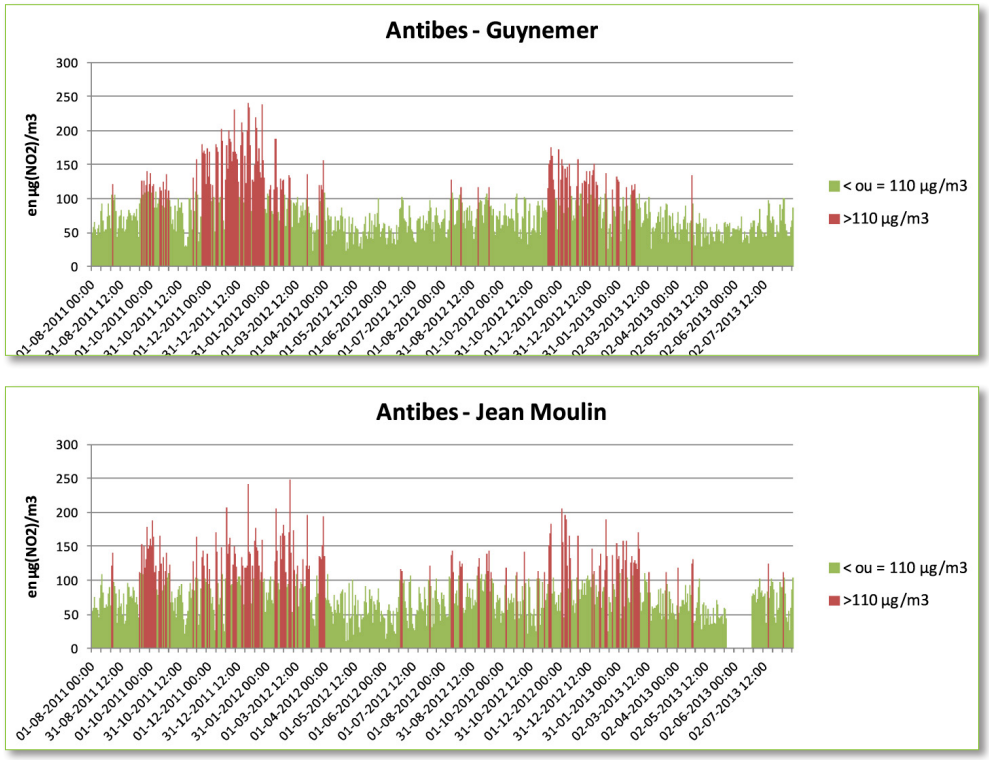
Ses principaux effets sur la santé occasionnent une altération de la fonction respiratoire chez l'enfant en particulier, une hyper réactivité bronchique chez l'asthmatique et des troubles de l'immunité et du système respiratoire.

Les émissions d'oxyde d'azote sur la commune sont d'environ 830 tonnes/an, soit 5 % des émissions du département. Elles proviennent à 85 % des transports routiers. La prépondérance de cette source d'émissions est en partie due à l'autoroute A8 sur le nord du territoire, mais également aux axes majeurs de circulation en centre-ville et bord de mer. La problématique de la pollution au dioxyte d'azote ($NO_2$) par la circulation automobile s'illustre par les mesures faites sur la station de la place Guynemer.




**Répartition des émissions d'oxyde d'azote à Antibes**

Les deux stations d'Antibes mesurent la concentration en dioxyte d'azote ($NO_2$) dans l'atmosphère.

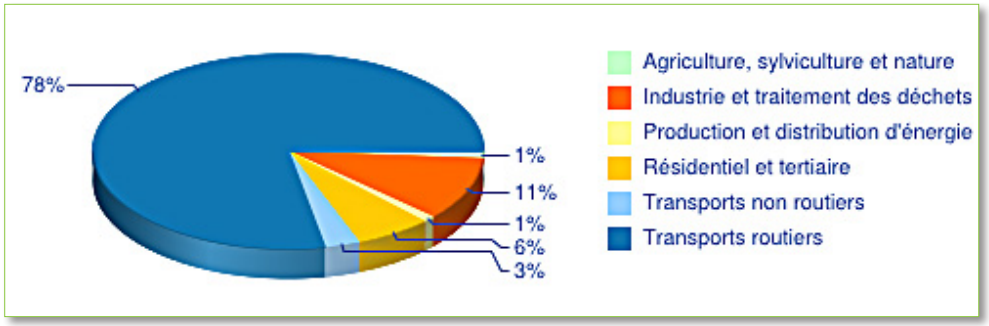



**Suivi des concentrations en $NO_2$ à Antibes d'août 2011 à juillet 2013**

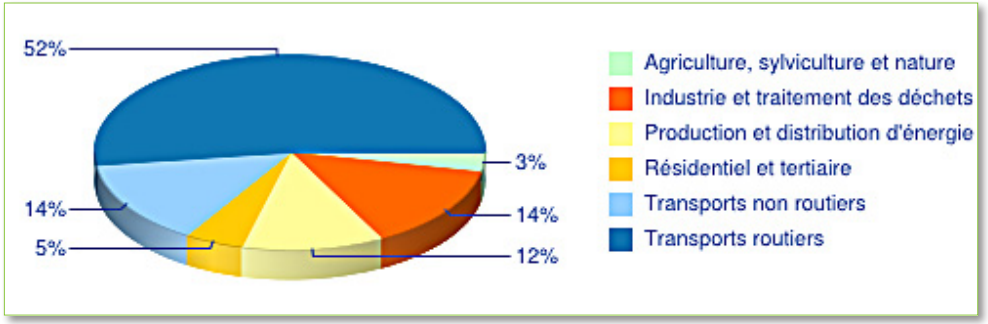
Le seuil de « *bonne qualité* » de l'air vis-à-vis de la concentration en dioxyte d'azote ($NO_2$) est fixé à 110 µg/m$^3$ en moyenne horaire. Entre août 2011 et juillet 2013, la station de Guynemer (centre-ville) a dépassé cette valeur près de 500 heures sur 17 500, alors que la station de Jean Moulin (périphérie nord) l'a dépassé moins de 400 heures. Nous observons cependant que la pollution à Jean Moulin est moins marquée par la saisonnalité et présente notamment des dépassements en été alors qu'ils se concentrent principalement d'octobre à mars en centre-ville.

En dehors de ces pics, la pollution de fond est bien plus importante en centre-ville, avec une moyenne des moyennes horaires à 42 µg/m³ à Guynemer contre 32 µg/m³ à Jean Moulin.

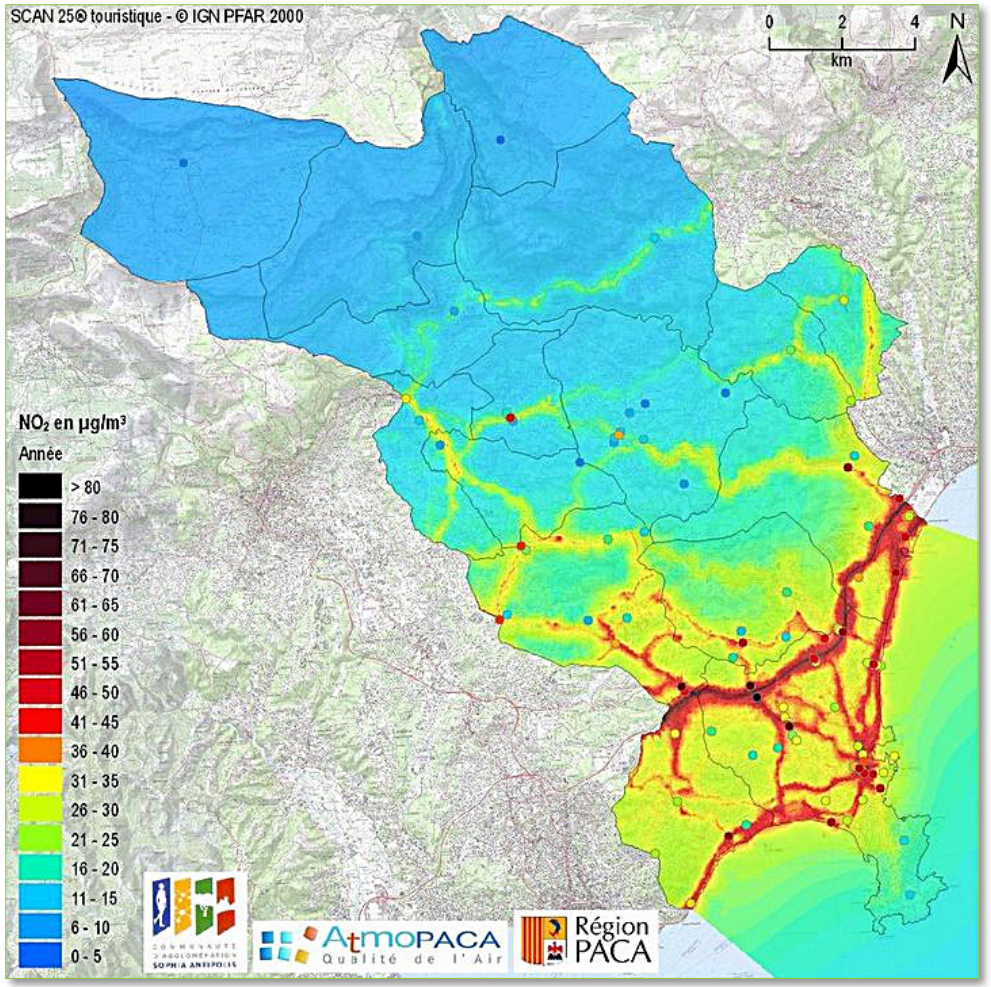
Pour mesurer l'impact du trafic routier sur le bilan communal, il suffit de comparer celui-ci avec ceux des Alpes-Maritimes et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur,




**Émissions d'oxyde d'azote dans les Alpes-Maritimes**




**Émissions d'oxyde d'azote en région Provence-Alpes-Côte d'Azur**




**Moyenne annuelle des concentrations en $NO_2$**

où la part des transports est moindre.
La cartographie des concentrations en dioxyde d'azote annuelles sur la Communauté d'Agglomération réalisée par AtmoPACA (ex Air PACA) sur la base de mesures faites en 2008 confirme très largement le poids du réseau routier sur ce polluant.

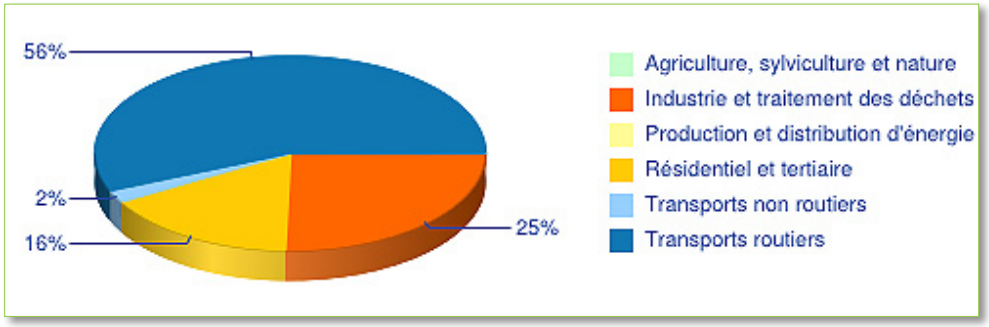
## 5.4 - Qualité de l'air et pollution atmosphérique

*Les particules en suspension inférieures à 10 µm (PM10)*

Elles sont principalement issues de la combustion des produits pétroliers. Les sources principales sont donc généralement l'automobile et l'industrie.

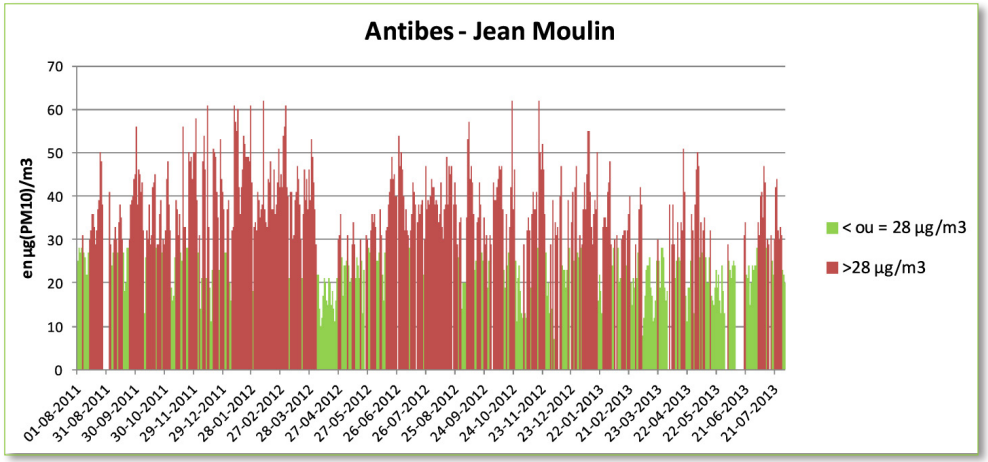
Ses effets sur la santé sont une altération de la fonction respiratoire chez l'enfant en particulier, une irritation des voies respiratoires inférieures, des effets mutagènes et cancérigènes et une mortalité prématurée.

Sur le territoire communal, les transports sont les premiers émetteurs de PM10, suivis par les secteurs résidentiel et tertiaire et l'industrie. Les émissions totales s'élèvent à 129 tonnes/an, soit 5 % des émissions du département.




**Répartition des émissions de PM10 à Antibes**

Le seuil de « bonne qualité » des PM10 est fixé à une moyenne journalière de 28 µg/m³. La station de Jean Moulin mesure pour Air PACA la concentration en PM10.




**Suivi des concentrations en PM10 à Antibes, d'Août 2011 à Juillet 2013**

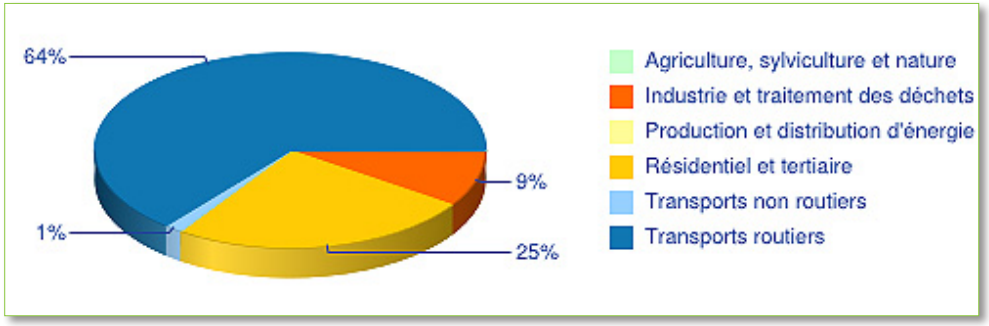
Sur les 731 jours observés d'août 2011 à juillet 2013, la concentration journalière a dépassé le seuil de 28 µg/m³ plus de 400 fois, soit plus d'un jour sur deux. La moyenne horaire sur deux ans est de 31 µg/m³.

## 5.4 - Qualité de l'air et pollution atmosphérique

*Les particules en suspension inférieures à 2,5 µm (PM2,5)*

Les particules en suspension inférieures à 2,5 µm (PM2,5) possèdent les mêmes origines et effets que les particules PM10, bien qu'elles soient plus nocives encore pour le système respiratoire.

Le transport routier, particulièrement les véhicules diesel, est à l'origine de 64 % des émissions de particules sur la commune d'Antibes, soient 51 tonnes sur les 80 tonnes émises annuellement.




**Répartition des émissions de PM2,5 à Antibes**

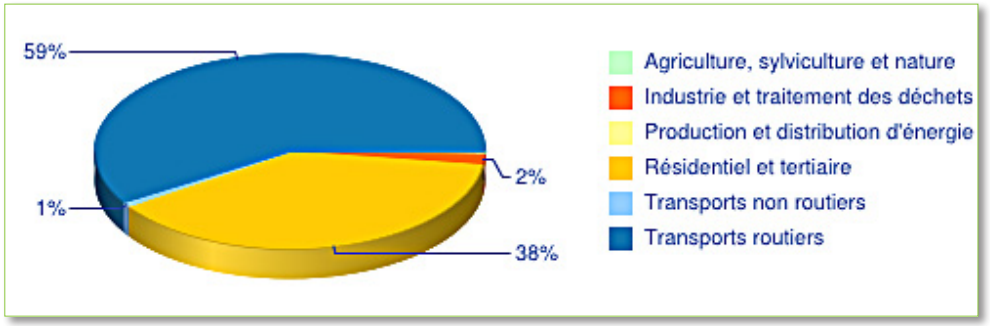
La station de mesure de concentration la plus proche se trouve à Cannes et n'est pas très représentative de ce qu'il peut en être à Antibes, compte tenu du caractère local de cette pollution.

*Le monoxyde de carbone CO*

Le monoxyde de carbone est un gaz incolore, inodore et très toxique. Il est la cause d'intoxications domestiques extrêmement fréquentes, parfois mortelles. En milieu ouvert néanmoins, les concentrations observées sont généralement bien en-deçà des limites réglementaires.

C'est le cas dans les Alpes-Maritimes, où les capteurs temporaires de Cannes et Antibes observent une diminution régulière des concentrations de monoxyde de carbone. A l'échelle de la commune, les émissions annuelles s'élèvent à 21 tonnes/an.

Les transports routiers sont à l'origine de 59 % des émissions, suivis par le résidentiel et tertiaire (38 %).



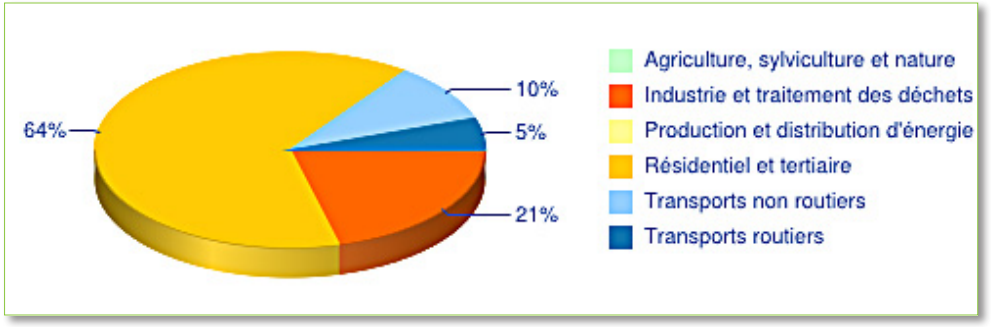

**Répartition des émissions de monoxyde de carbone à Antibes**

## 5.4 - Qualité de l'air et pollution atmosphérique

*Le dioxyde de soufre ($SO_2$)*

Le dioxyde de soufre est à craindre en présence d'humidité, lorsqu'il forme l'acide sulfurique, responsable de gênes respiratoires et de crises d'asthme plus fréquentes chez les personnes sensibles. De plus, le dioxyde de soufre contribue au phénomène des pluies acides, qui dégradent la pierre, les matériaux et la végétation.

Originellement marqueur de l'activité industrielle, le dioxyde de soufre est dorénavant principalement émis par les bâtiments lors de l'utilisation de fioul. C'est le cas à Antibes : 64 % des émissions proviennent du secteur résidentiel et tertiaire alors que l'industrie et le traitement des déchets en sont responsables à hauteur de 21 %.




**Répartition des émissions de dioxyde de soufre à Antibes**

# 5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

## 5.5 - Ambiance sonore

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis dispose d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement approuvé le 17 décembre 2012 par délibération du conseil communautaire. La commune d'Antibes est soumise aux bruits liés :

- *Aux transports*

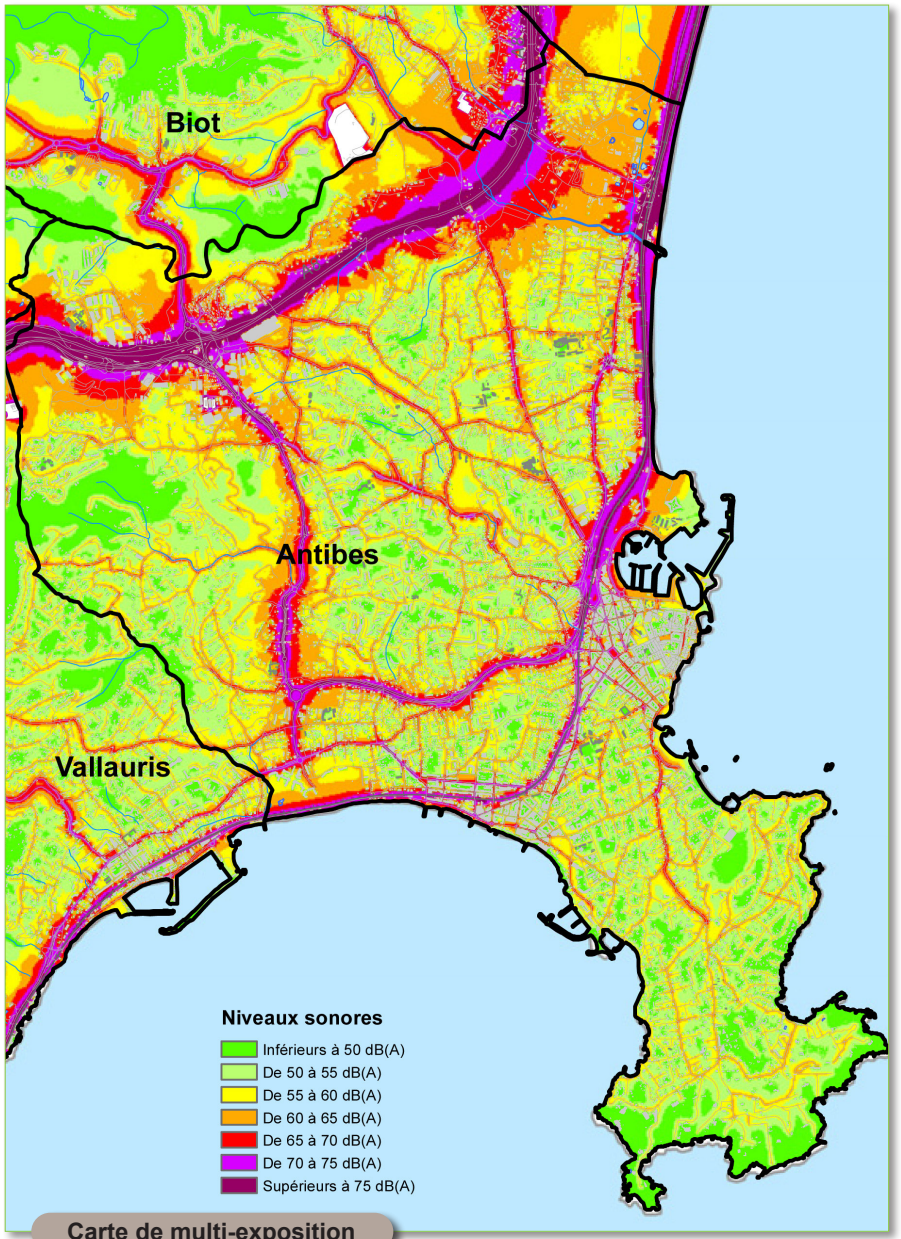
  . routier (autoroute A8, D35, D35b, D6107, D6007, boulevard Général Vautrin, avenue et route de Nice, boulevard Gustave Chancel, boulevard Président Wilson, boulevard Maréchal Foch, boulevard Dugommier, avenue Robert Soleau, avenue Pasteur, rue Vauban, avenue. du 11 Novembre, avenue Thiers, D704, avenue Jean-Michard Pellissier, avenue Jules Grec),

  . ferroviaire (ligne Marseille-Nice),

  . aérien (un Plan d'Exposition au Bruit lié à l'aérodrome Nice Côte d'Azur concerne en partie le territoire d'Antibes; un arrêté préfectoral, en date du 21 janvier 2004, fixe les secteurs couverts par ce plan ainsi que les normes d'isolation acoustique à appliquer).

- *Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)* soumises à autorisation potentiellement bruyantes (casse automobile du secteur des Terriers, unité d'incinération d'ordures ménagères du secteur des Semboules et carrière de Biot dont les impacts acoustiques s'étendent sur le territoire communal d'Antibes).

Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic qui y est pratiqué. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de logements et les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les documents d'urbanisme des



Carte de multi-exposition

communes concernées.

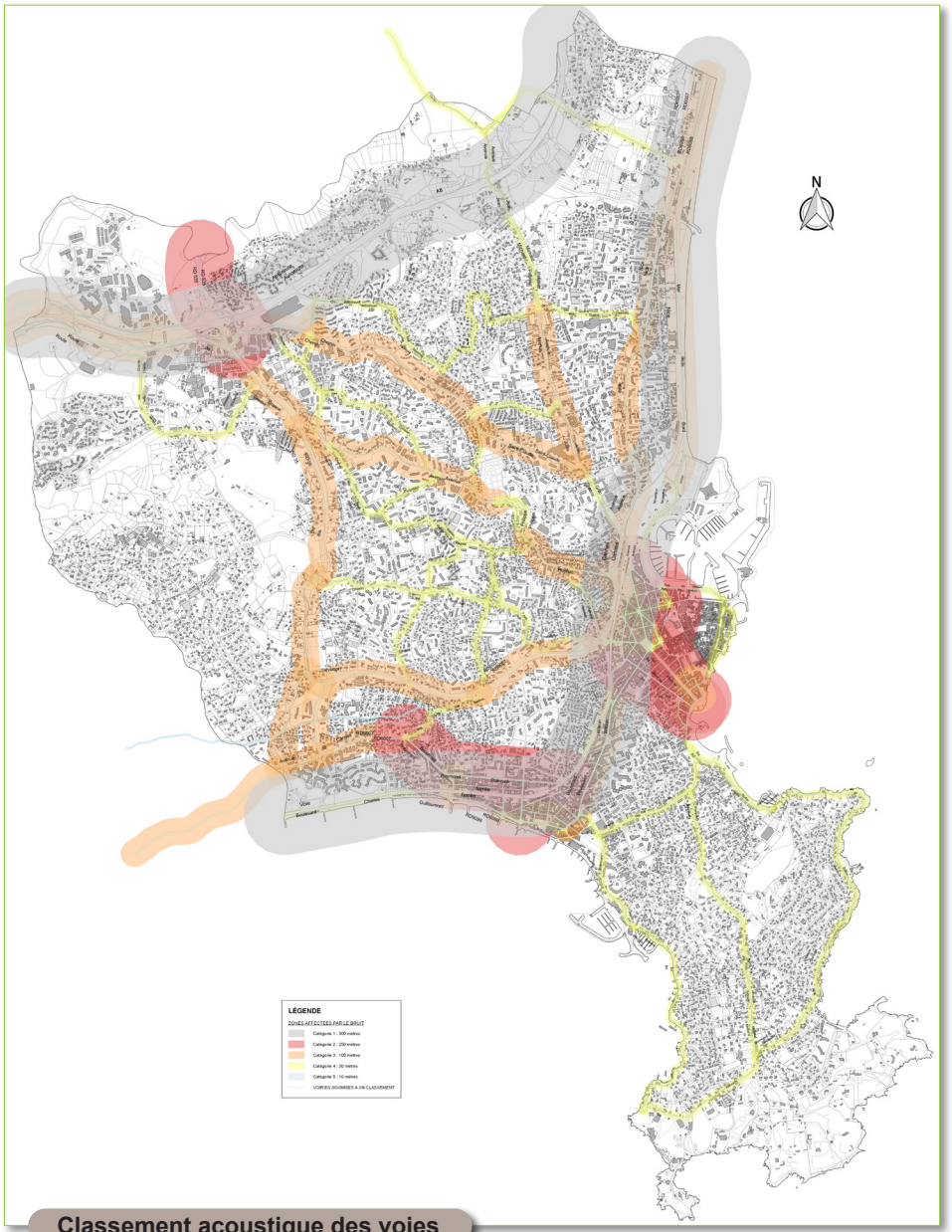
Conformément à l'article du décret 95-21 du 9 janvier 1995, un nouveau classement sonore des voies routières est appliqué sur la commune. Un arrêté en date du 18 août 2016 révise ainsi le classement sonore des voies routières bruyantes.

Outre la catégorie de classement sonore, pour chacun des tronçons d'infrastructures identifiées, sont indiqués la largeur des secteurs affectés par le bruit, de part et d'autre de ces tronçons.

Le tableau ci-dessous indique la largeur de la bande dite « affectée par le bruit » de part et d'autre de la voie considérée.

| Catégorie de l'infrastructure | Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure |
|---|---|
| **Catégorie 1 - la plus bruyante** | 300 m |
| **Catégorie 2** | 250 m |
| **Catégorie 3** | 100 m |
| **Catégorie 4** | 30 m |
| **Catégorie 5** | 10 m |

Ainsi, la commune compte deux voies classées en catégorie 1 : l'autoroute A8 et la voie ferrée. De nombreuses rues et avenues figurées ci-contre sont classées en catégorie 3 et 4.



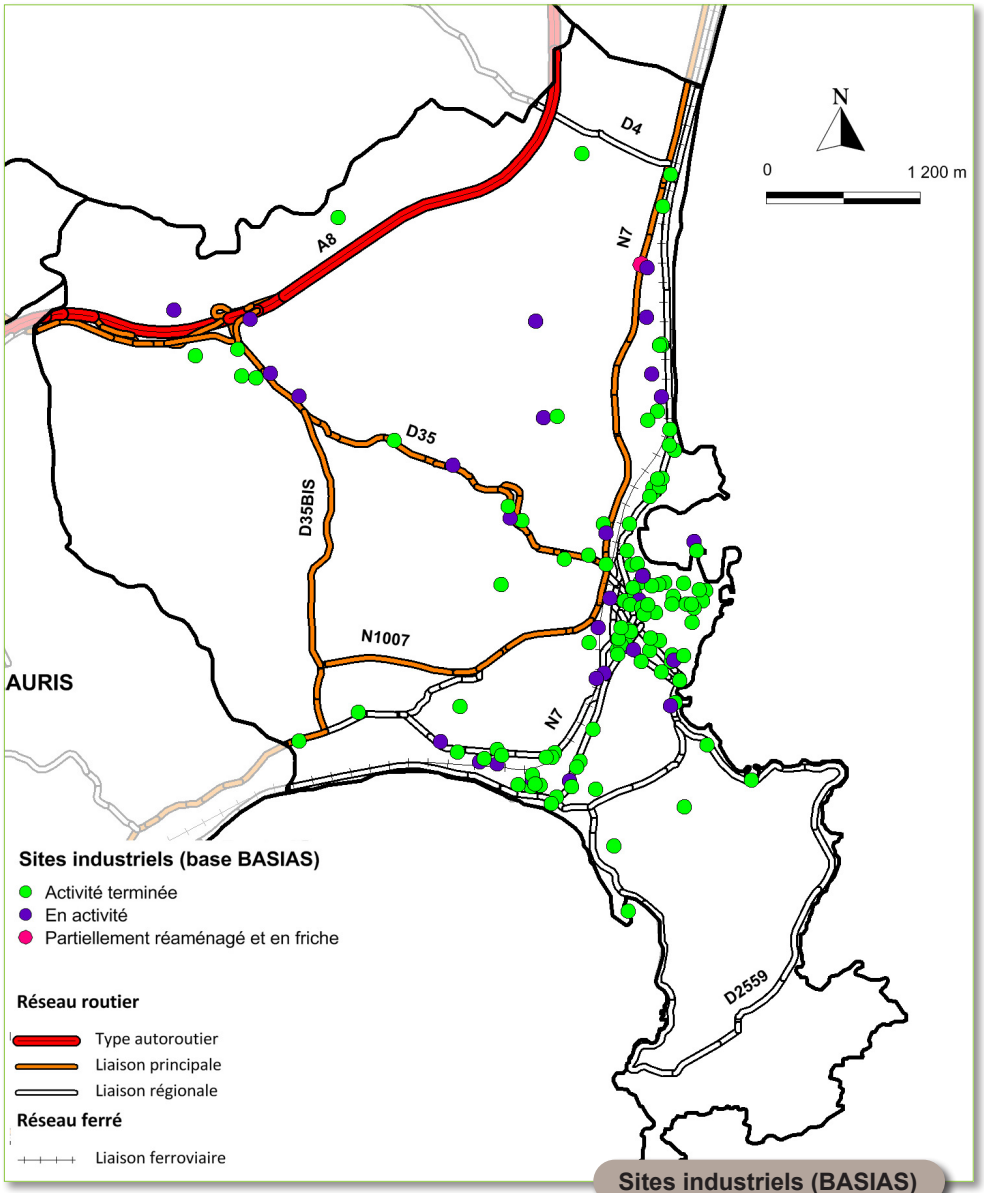

**Classement acoustique des voies**

## 5.6 - Pollution des sols

Concernant la pollution des sols d'origine industrielle, la base de données BASIAS recense tous les sites industriels et activités de service abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

Sur la commune, 139 sites ou activités ont été répertoriés comme activités potentiellement polluantes. Il s'agit pour la grande majorité de garages et d'ateliers stockant des hydrocarbures et/ou des produits chimiques. Pour un grand nombre d'entre-eux (109), il s'agit d'activités aujourd'hui abandonnées. Ces sites sont majoritairement regroupés dans le vieil Antibes, le long de la RD35, de la RD6098 (ex RN98) et autour de la gare de Juan-les-Pins.

Deux sites sont recensés dans la base de données des sites et sols pollués (BASOL) au niveau de la gare d'Antibes mais sont destinés à passer dans la base BASIAS car ils ne nécessitent plus d'action et sont de plus localisés dans une zone à absence d'enjeu lié aux eaux souterraines (port d'Antibes dans la zone des pétroliers et en relation avec le bord de mer donc saumâtre).




Sites industriels (BASIAS)

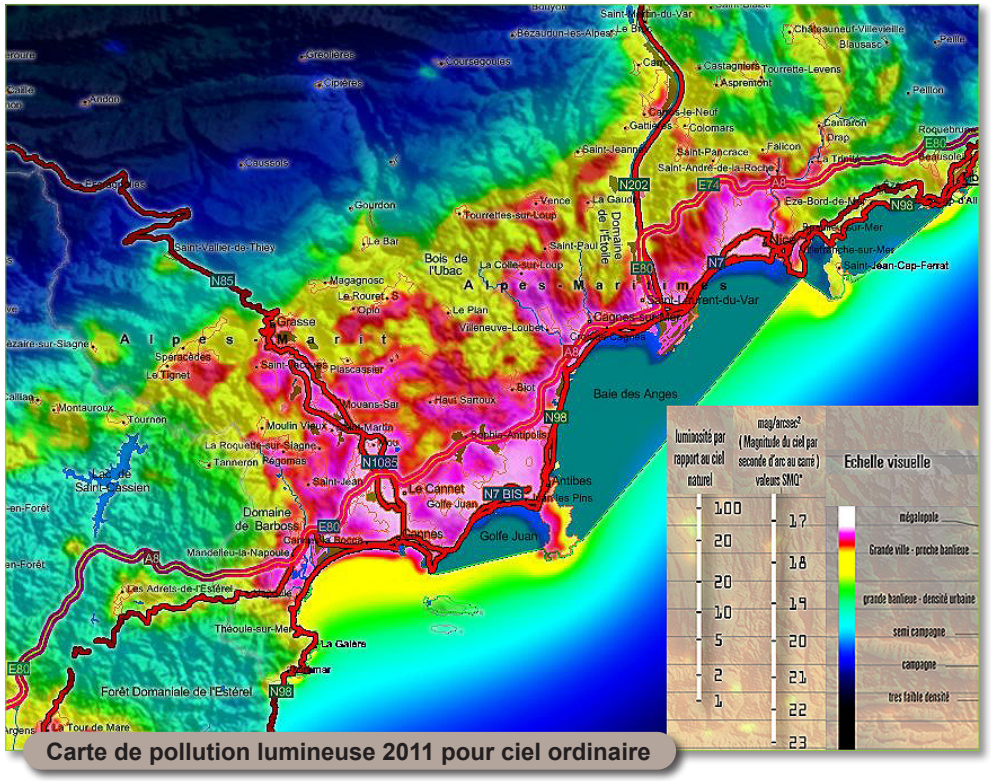
# 5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

## 5.7 - Pollution lumineuse

La luminosité nocturne, en conditions anormales, peut être une source de nuisances lorsqu'elle devient gênante, ou une réelle source de pollution lorsqu'elle affecte la santé humaine ou les écosystèmes.

Parmi les phénomènes de nuisances ou de pollutions lumineuses, peuvent être recensés :

- la sur-illumination faisant référence à l'utilisation excessive de lumière; elle peut être la conséquence de l'utilisation de matériels d'illumination non appropriés, d'une mauvaise conception de locaux, ou d'un mauvais placement des luminaires; elle peut être également caractérisée par l'illumination de locaux en dehors des moments où cette illumination est nécessaire (absence de régulation horaire appropriée de l'éclairage, éclairage nocturne décoratif des bâtiments publics…..);
- l'éblouissement, gêne visuelle due à une lumière trop intense ou à un contraste trop intense entre des zones claires et sombres; il peut être simplement gênant, handicapant ou aveuglant selon l'intensité de la lumière, voire constituer un danger sur la route;
- la luminescence nocturne du ciel, causée par la lumière émise en direction du ciel par les éclairages non directionnels en milieu urbain,
- la lumière intrusive, lumière non désirée ou non sollicitée qui pénètre la nuit dans un logement, un jardin, une serre, etc, à partir de l'extérieur.



Carte de pollution lumineuse 2011 pour ciel ordinaire

Les principales sources de pollution proviennent de l'éclairage public, des enseignes lumineuses et de l'éclairage des habitations. L'éclairage également par les phares des véhicules sur les routes à trafic dense est une source non négligeable de pollution lumineuse, notamment pour la faune avoisinante.

Sur la commune, le halo lumineux se diffuse très largement, compte tenu du caractère urbain de l'agglomération et la présence d'un réseau dense d'infrastructures de transport. En moyenne, la luminosité est 20 fois supérieure à la luminosité par rapport au ciel naturel. Les valeurs se situent autour de 17,5 mag/arcsec*.

* *Magnitude du ciel par seconde d'arc au carré. Valeur SMQ*

# 5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

## 5.8 - Pollution des eaux

*Les cours d'eau*

**Le tronçon de la Brague** présent sur le territoire communal, qui recueille déjà les flux de pollution émanant de l'amont, est soumis à de nombreuses sources de pollution d'origine anthropique. Nombre d'entre elles sont liées à la présence des campings :

- des dépôts d'ordures et de déchets divers tout le long du linéaire,
- des rejets d'eaux pluviales,
- des rejets d'eaux usées des sanitaires du camping vers le milieu récepteur,
- des apports polluants du vallon des Horts, affluent de rive gauche de la Brague très urbanisé dans sa partie aval, et qui recueille des effluents d'origine urbain et industriel,
- des eaux de ruissellement de l'autoroute en période pluvieuse.

Les eaux de la Brague sur ce secteur apparaissent extrêmement turbides, notamment en aval de la confluence avec le vallon des Horts, qui témoignent vraisemblablement de flux très élevés. L'absence de végétalisation des berges et du lit suggère en outre un très faible pouvoir épurateur du cours d'eau.

Le Syndicat Intercommunal de l'Amélioration de la Qualité des Eaux de la Brague et de ses Affluents (SIAQUEBA), en concertation avec les villes d'Antibes Juan-les-Pins et de Valbonne, a mis en place une veille sanitaire sur la Brague. Cette surveillance permet de repérer et d'identifier les facteurs de dégradations agissant sur ce cours d'eau.

**Le tronçon de la Valmasque** présent sur le territoire communal est déjà fortement impacté par les pollutions qui émanent de l'amont largement urbanisé. De nombreuses sources de pollution localisées sur ce tronçon affectent également la qualité des eaux qui, dans certains secteurs, apparaissent chargées de matières organiques et avec une pellicule noirâtre de bactéries, champignons et autres algues filamenteuses :

- les dépôts d'ordures et de déchets divers presque tout le long du linéaire,
- le vallon des Croûtons, qui se jette dans la Valmasque, reçoit les eaux de la gare de péage autoroutier d'Antibes qui transitent néanmoins par trois bassins de collecte équipés de systèmes de traitement spécifique (bassins type décanteur-déshuileur équipés de dégrillage, de cloisons siphoïdes et brisejet),
- les transferts de pollution issue de l'autoroute vers la Valmasque se limiteraient principalement aux conditions de fortes précipitations,
- les rejets en provenance de la carrière/sablière de Biot.

*Les eaux marines*

Pour ce qui concerne les eaux marines, la pollution est essentiellement d'origine urbaine, en lien avec le ruissellement pluvial (rejets de polluants et macro-déchets).

A noter que la ville d'Antibes a obtenu la « labellisation Pavillon Bleu » pour 16 plages en 2013 (Antibes-les-Pins ouest, Antibes-les-Pins est, Fontonne ouest, Fontonne est, Gallice, Garoupe est et ouest, Juan-les-Pins, La Salis, Le Ponteil, La Gravette, Les Groules, Marineland, Pont Dulys, Ponton Courbet, Square Gould et Fort Carré), les éléments d'attribution reposant entre autre sur la gestion de l'assainissement et des milieux, la qualité des eaux et la gestion des déchets.

De plus, les contrôles effectués par le ministère de la Santé sur la qualité des eaux de baignade des plages de la commune dévoilent des eaux de qualité bonne (19 des plages en 2012) à moyenne (4 des plages en 2012).

Le port Vauban s'inscrit dans une démarche environnementale avec l'opération « port propre » depuis 2005. Cette démarche volontaire a amené le port et la ville à mettre en place des actions, depuis quelques années, en faveur de l'environnement, comme :

- le développement de la maîtrise du rejet des eaux pluviales dans le port,
- le développement des installations sanitaires,
- la mise aux normes environnementales de la station essence,
- le tri sélectif des déchets et l'ouverture d'une déchetterie pour récolter les huiles de vidange,

- la borne de récupération des eaux usées,
- l'acquisition d'un bateau de nettoyage du plan d'eau (les micros déchets sont récupérés avec un système de pompage puis broyés et la mélasse est conditionnée dans des bidons et traitée par Véolia),
- l'acquisition de véhicules électriques pour effectuer les rondes et se déplacer en évitant les émissions de gaz d'échappement et de nuisance sonore.

Dans l'anse de la Garoupe, une Zone de Mouillage Propre a été créée et ne sont autorisés à mouiller que les navires aux normes européennes ou les plaisanciers qui s'engagent à n'effectuer aucun rejet en mer.

Enfin, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux précise, pour les eaux côtières du littoral méditerranéen, que, même si elles sont généralement de bonne qualité, elles sont potentiellement affectées par différentes pressions et dégradations :

- l'atteinte à la morphologie du trait de côte due à l'urbanisation, aux infrastructures, aux ports et aux terrains gagnés sur la mer,
- l'altération de la qualité chimique des eaux au droit des grandes agglomérations et des zones portuaires résultants d'apports polluants directs ou diffus,
- l'augmentation constante des pressions liées aux activités humaines en mer,
- la présence des populations d'espèces invasives pouvant affecter l'état écologique actuel des masses d'eaux.

# 6 - COMPOSANTES PATRIMONIALES

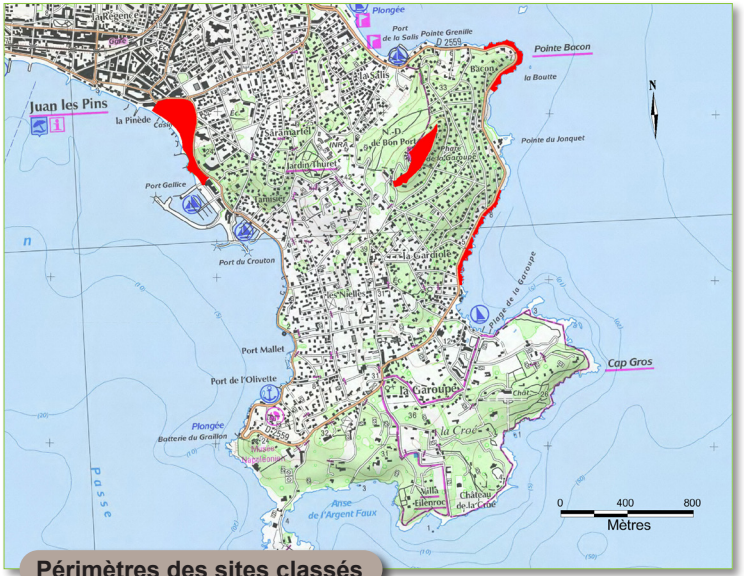
## 6.1 - Sites classés et inscrits

**Les sites classés**

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis, quelle que soit leur étendue. Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la protection d'un « paysage », considéré comme remarquable ou exceptionnel.

En site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect du site sont interdits, sauf autorisation spéciale. Antibes Juan-les-Pins est concernée par plusieurs sites classés :

Les quartiers Notre-Dame, de la Pinède et Bacon bénéficient d'une protection en site classé, par arrêté du 3 mai 1913, afin de préserver les terrains des ventes qui pourraient priver le public des lieux de promenade en bord de mer et de conserver la vue panoramique exceptionnelle dont on peut jouir.




**Périmètres des sites classés**

Le Domaine public maritime constituant la côte du cap d'Antibes bénéficie d'une protection en site classé, par arrêté du 30 octobre 1958.

Ce classement permet de renforcer le contrôle de l'urbanisme, sur le littoral du cap d'Antibes et de conserver l'accessibilité au public, notamment avec l'aménagement d'un sentier praticable et balisé.




**Périmètre de site classé du Cap d'Antibes**

# 6 - COMPOSANTES PATRIMONIALES

## 6.1 - Sites classés et inscrits

**Les sites inscrits**

Un site inscrit est un espace naturel ou bâti à caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.

En site inscrit, l'administration doit être informée au moins quatre mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet généralement un avis simple.

Antibes Juan-les-Pins dispose de trois sites inscrits :

- le site naturel du cap d'Antibes, par arrêté du 20 décembre 1966,
- une partie de la vieille ville, porte et anse Saint-Roch, par arrêté du 20 juillet 1967,
- la totalité du territoire communal a été inscrite finalement par arrêté du 10 octobre 1974. Une procédure de désinscription partielle est actuellement en cours ; elle n'a pour le moment pas abouti.

# 6 - COMPOSANTES PATRIMONIALES

## 6.2 - Sites archéologiques

Considérant les éléments de connaissance du patrimoine archéologique sur la commune d'Antibes, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a établi une liste des sites d'intérêt archéologique. Six zones ont ainsi été délimitées :

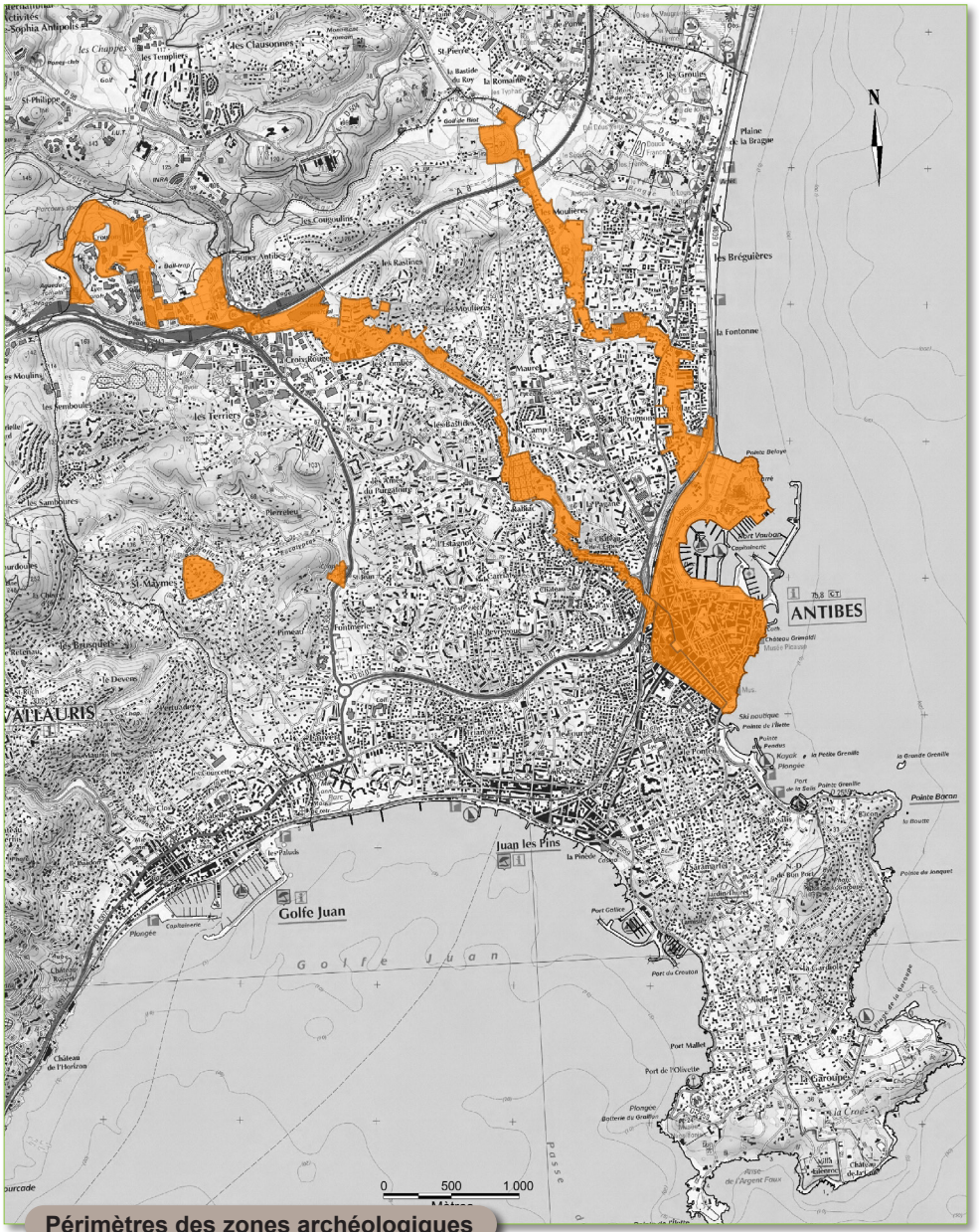
1. Le centre ville d'Antibes
2. L'enceinte urbaine moderne
3. L'aqueduc de la Bouillide
4. L'aqueduc de Fontvieille
5. Saint-Maymes
6. La Chapelle Saint-Jean

Dans ces zones, les demandes de permis de construire, de démolir et les autorisations d'installations et travaux, doivent être transmises à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Les zones archéologiques ne constituent pas une servitude d'urbanisme ; elles permettent à l'État de formuler, dans les délais prévus par la loi, sous forme d'un arrêté, une prescription de conservation, de diagnostic archéologique ou de fouille.

Ces zones sont susceptibles d'évoluer en fonction de nouvelles découvertes et d'être révisées sans obligation de périodicité.

En dehors des périmètres archéologiques définis, et conformément aux dispositions de l'article L.522-4 du code du Patrimoine, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.




**Périmètres des zones archéologiques**

# 6 - COMPOSANTES PATRIMONIALES

## 6.3 - Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP)

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) permet d'établir des dispositions en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, sous la forme de servitudes.

La commune d'Antibes a lancé la mise en oeuvre de cette procédure en 2010, en remplacement et complément de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). L'approbation de ce document a eu lieu le 18 mai 2018.

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine d'Antibes porte sur trois sites :

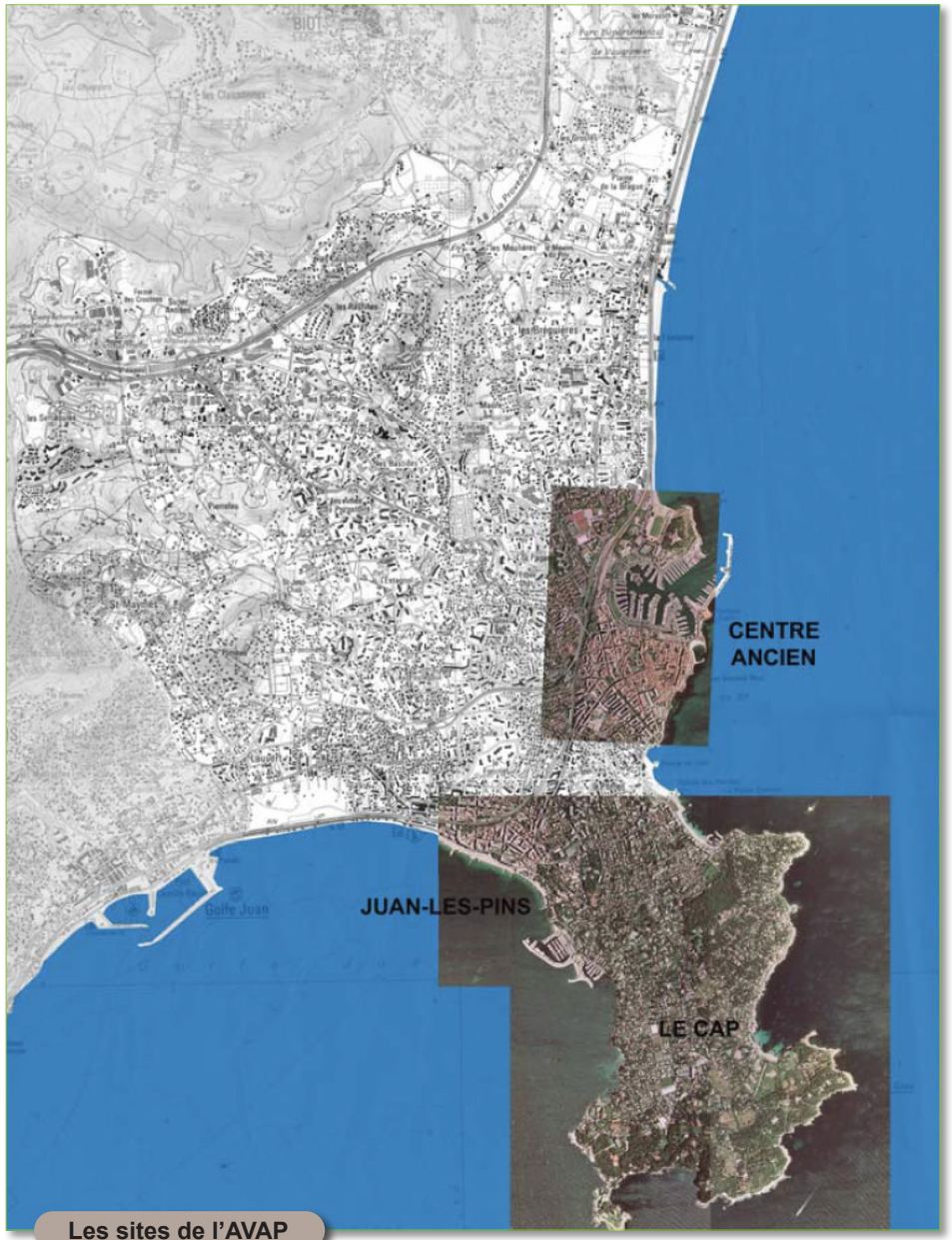
- L'emprise des anciennes fortifications, y compris les glacis et les anciens bains militaires, notée « R »,
- La partie Est de Juan-les-Pins, notée « P »,
- Le Cap d'Antibes, depuis le chemin des Sables jusqu'à la limite du site classé de Juan-les-Pins, notée « G ».

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est conçue en cohérence avec les orientations générales du PLU.

Le règlement de l'AVAP distingue plusieurs zones en fonction de leur importance patrimoniale et de leur degré de sensibilité. Ainsi :

- **« A » désigne la zone centrale**, dans laquelle l'importance patrimoniale ou le degré de sensibilité présente un niveau d'intensité très élevé. Sont concernés le centre ancien et le Fort Carré, le centre de Juan-les-Pins, ainsi qu'une partie de la Garoupe et la frange sud du Cap d'Antibes.

- **« B » désigne la zone à valeur de contact et de sensibilité en soutien des valeurs de bases** ; il s'agit des abords immédiats de la zone A, où l'importance patrimoniale ou le degré de sensibilité présente un niveau d'intensité important. Sont concernés les extensions du XIX$^{ème}$ siècle dans le centre-ville, le site de la Gare et des Pétroliers, les abords de la Pinède de Juan-les-Pins, le socle de la



Les sites de l'AVAP

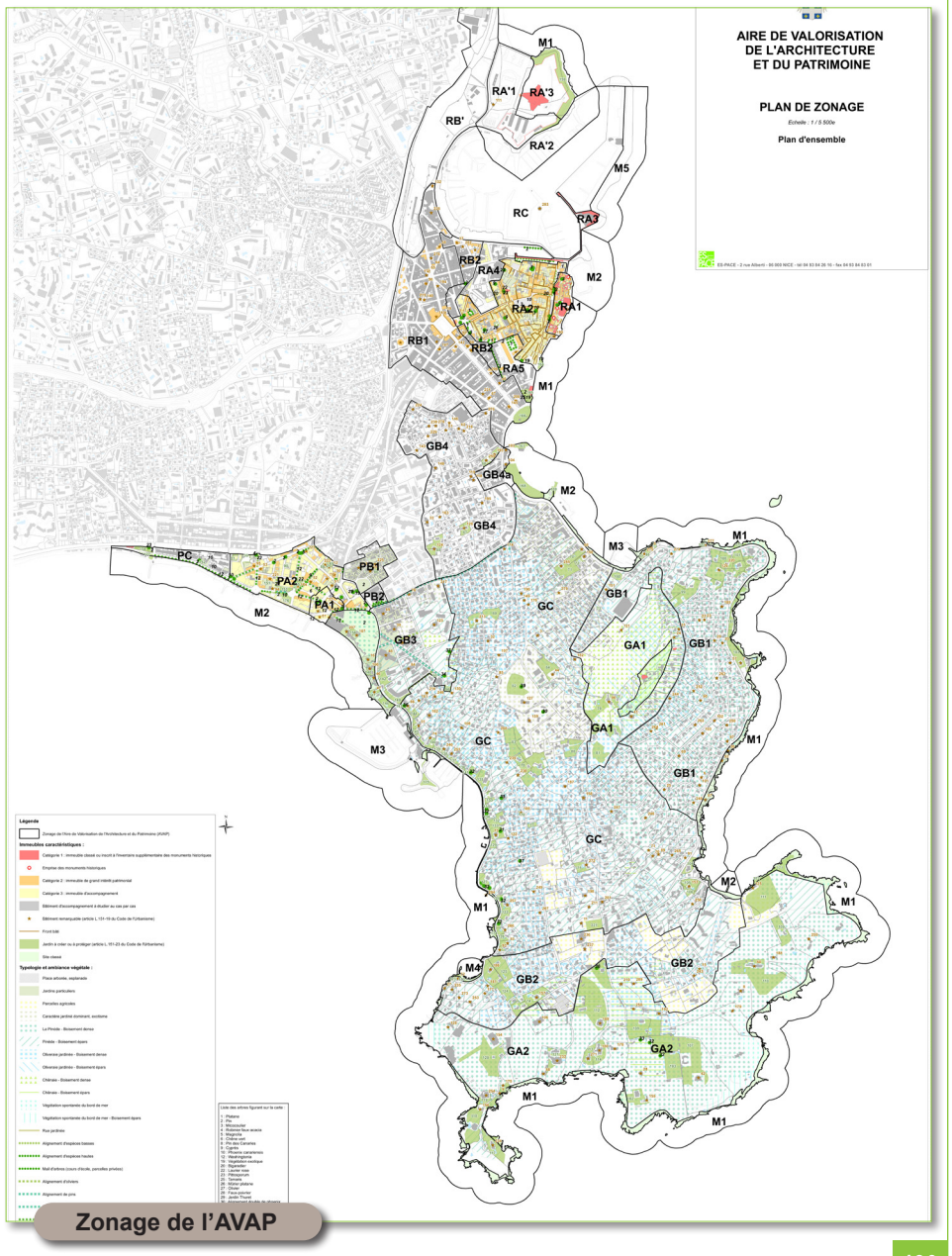
Garoupe, la frange sud du Cap, le quartier du Provençal et le quartier du Ponteil.

- **« C » désigne la zone à valeur d'accompagnement**, dans laquelle l'importance patrimoniale ou le degré de sensibilité présente un niveau d'intensité moyen. Sont concernés : le Port Vauban, le front de mer à Juan-les-Pins et la partie centrale du Cap d'Antibes.

- **« M » désigne également une zone à valeur d'accompagnement**, sur le domaine public maritime terrestre non classé ainsi que sur le plan d'eau qui d'étend sur une bande littorale de 100 mètres de large au delà du domaine maritime.

Pour chacune de ces zones, la partie réglementaire de l'AVAP définit des orientations de protection et de valorisation particulières.
L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a le statut d'une servitude d'utilité publique ; ses dispositions s'ajoutent à celles du Plan Local d'Urbanisme.

Depuis l'adoption de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine le 7 juillet 2016, les aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine deviennent désormais des Sites Patrimoniaux Remarquables. C'est donc ce nouveau terme qui est retenu dans la révision du PLU.



Zonage de l'AVAP

# 6 - COMPOSANTES PATRIMONIALES

## 6.4 - Monuments historiques

Des édifices peuvent faire l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques lorsqu'ils présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation.

Plusieurs monuments historiques d'Antibes sont classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 modifiée et codifiée par les articles L.151-43, R.421-16 et R.442-2 du code de l'Urbanisme.

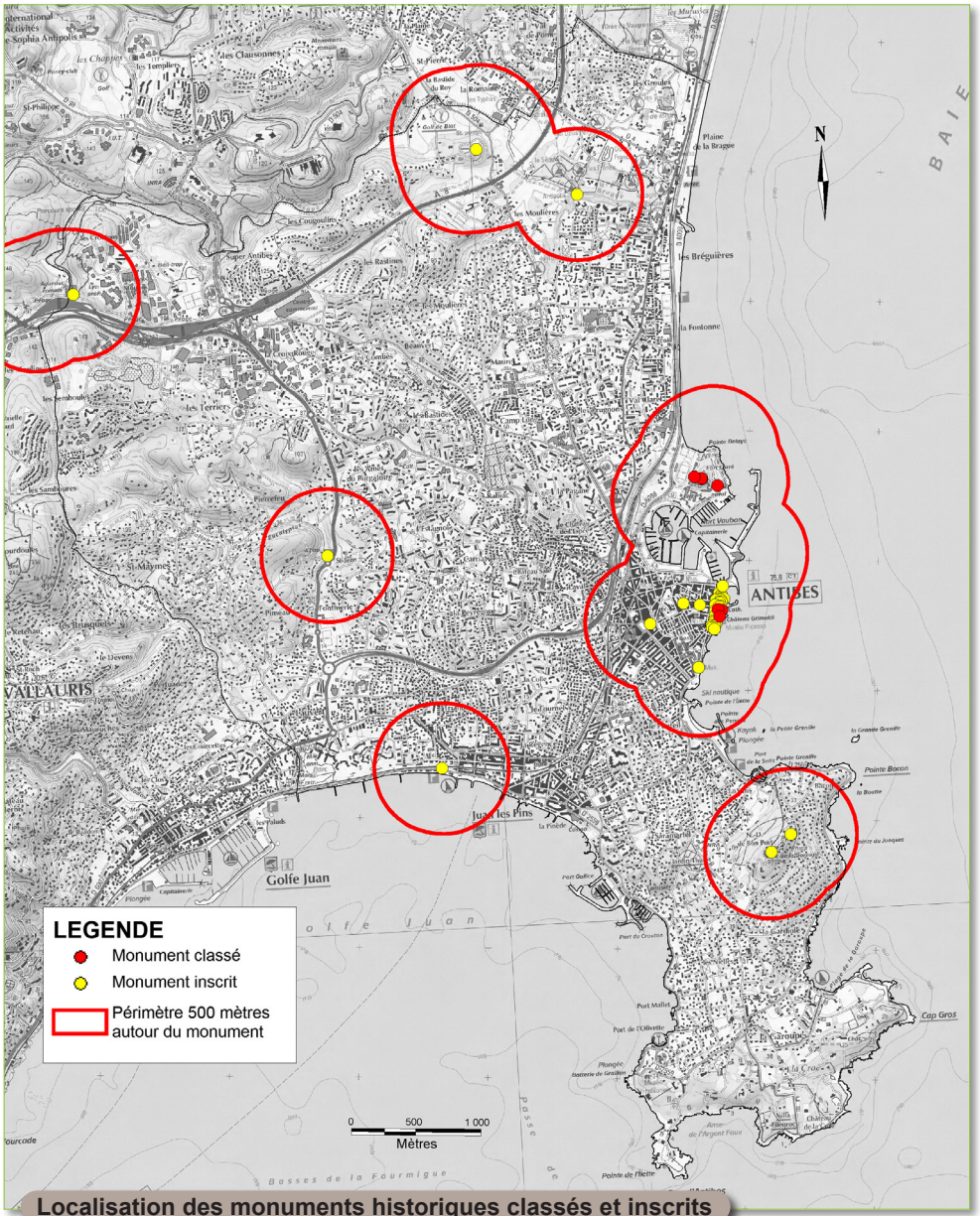
La servitude de protection des monuments historiques implique des limitations au droit d'utiliser le sol et notamment une consultation du service chargé des monuments historiques dans tous les cas visés par la loi du 31 décembre 1913 modifiée, en particulier :

- l'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification, si le ministre chargé des monuments historiques n'y a donné son consentement (article 9) ;

- l'immeuble inscrit ne peut être modifié sans avoir avisé le ministre chargé des monuments historiques de l'intention et indiqué les travaux envisagés (article 2) ;

- la création de terrains de camping, de stationnement isolé de caravanes sont interdits, sauf dérogation accordée par l'autorité compétente.

L'étendue de la servitude est de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques.




**Localisation des monuments historiques classés et inscrits**

**Monuments historiques classés**

La commune d'Antibes est concernée par plusieurs monuments historiques classés :



*Le Château des Grimaldi*

Fondé sur l'ancienne acropole de la ville grecque Antipolis, la forteresse passe aux Grimaldi en 1383-1385. De 1608, date de l'acquisition de la seigneurie par Henri IV, jusqu'à la Révolution, le château est la résidence du gouverneur. Il est ensuite occupé par l'armée, mais une partie abrite la municipalité jusqu'en 1820. Sauvé de la vente aux enchères en 1925, il abrite alors le musée national. Pablo Picaso y réside en 1946 et, en 1967, le château des Grimaldi prend le nom de musée Picasso.



*Tour Grimaldi* (classée en 1945)

La tour Grimaldi se trouve à côté de la chapelle Saint-Esprit et de l'ancienne cathédrale d'Antibes. D'une hauteur de 30 mètres, elle a probablement été construite après la reprise de la région sur les Sarrasins.



*Cathédrale Notre-Dame* (classée en 1945)

Notre-Dame est très probablement bâtie sur un ancien sanctuaire consacré à Diane. Le chœur est la partie la plus ancienne. Suite aux bombardements austro-sardes, la cathédrale est reconstruite par ordonnance de Louis XV. En 1867, une restauration est décidée, ce qui entraîne le masquage de la façade romane sous un décor de fronton, colonnes et chapiteaux en stuc.



*Chapelle du Saint-Esprit* (classée en 1945)

La chapelle fut élevée au XIV$^{ème}$ siècle sur l'emplacement d'une cathédrale du VI$^{ème}$ siècle. Fortement endommagée lors de bombardements en 1746, le portail est refait dans le style baroque. Sous l'ancien régime, la chapelle relève de la confrérie des Pénitents-Blancs, dits « du Saint-Esprit ».

*Fort Carré* (classé en 1906) *et ses deux enceintes* (classées en 1913)



Cité défensive mise en place au XVI$^{ème}$ siècle après les invasions de Charles Quint, le Fort Carré est opérationnel en 1588. Vauban et Niquet réalisent au XVII$^{ème}$ siècle des travaux d'amélioration. Vauban complète la fortification avec un ouvrage constitué de deux demi-bastions d'angle reliés par une courtine avec une demi-lune. Les enceintes accueillent aujourd'hui le tombeau du Général Championnet, mort à Antibes en l'an VIII (du calendrier révolutionnaire), enterré au pied du bastion de France.

*Trophée de la Brague, dans la pinède de Juan-les-Pins* (classé en 1945)

Il s'agit d'un monument romain provenant de Biot. Les éléments du monument ont été transportés en 1949 dans le musée du château Grimaldi, avant d'être déplacés dans le bastion Saint-André.

*Jardins entourant la Bastide du Roy* (classés en 1990)

La suite de jardins entourant la Bastide du Roy est commandée à l'architecte-

paysager Jean-Claude-Nicolas Forestier. Réalisé de 1927 à 1929, cet ensemble comporte sept jardins distincts, séparés par des haies ou de fortes différences de niveaux : un jardin dit « jaune et blanc » ou « espagnol », un théâtre de verdure, un grand parterre géométrique, un mail planté de tilleuls, un parterre de santolines, un escalier bordé de cyprès et une terrasse d'honneur. Il s'agit de l'une des dernières œuvres de Forestier et son unique création en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

**Monuments historiques inscrits**

La commune d'Antibes compte également plusieurs monuments historiques inscrits.

*Aqueduc de Clausonnes* (inscrit en 1936)



Cet aqueduc romain est aussi appelé aqueduc de La Bouillide. C'est l'un des deux aqueducs d'Antibes. Il est construit à l'origine pour approvisionner le haut de la cité, où il conduit l'eau de la source de Valbonne.

*Façades et toitures de la Bastide du Roy* (inscrits en 1988)

La Bastide du Roy date du XVIII$^{ème}$ siècle. Elle est acquise par le comte et la comtesse Jean de Polignac.

*Chapelle Saint-Bernardin* (inscrite en 1995)



La chapelle, érigée en 1513, est dévolue à la confrérie des Pénitents-Blancs de Saint-Bernardin jusqu'à la Révolution. Réquisitionnée par l'armée sous la Révolution, elle est rendue au culte comme chapelle de secours en 1827. En 1833, l'ancien réfectoire est aménagé pour recevoir l'école communale élémentaire.

*Chapelle Saint-Jean* (inscrite en 1989)



Le sanctuaire Saint-Jean est une chapelle romane rurale, probablement élevée au XIII$^{ème}$ siècle. Originellement subordonnée à l'abbaye de Lérins, puis à la confrérie de Notre-Dame-de-la-Garde, la chapelle devient nationale sous la Révolution.

*Église Notre-Dame de la Garoupe* (inscrite en 1926)



Le sanctuaire de la Garoupe regroupe plusieurs édifices. La première chapelle aurait été édifiée au début du XI$^{ème}$ siècle, suivie par la chapelle Sainte-Hélène.

*Restes de l'enceinte urbaine gréco-romaine* (inscrits en 1939)



L'enceinte gréco-romaine est une fortification probablement construite dans l'antiquité tardive. A l'époque, Antibes, appelée Antipolis, était un comptoir. On retrouve encore quelques traces, avec notamment la porte de l'Orme ou la tour Tourraque.

*Demi-bastion 17 dit Fort Saint-André et remparts* (inscrit en 1930)



Le bastion Saint-André est un vestige des remparts d'Antibes. Établi près de la chapelle qui lui donne son nom, il est l'un des principaux éléments du nouveau système de défense dont la ville se dote à cette époque. Il se compose de deux galeries, voûtées. Depuis 1963, il abrite les collections du musée d'Histoire et d'Archéologie.

## 6.4 - Monuments historiques

*Fronton de l'immeuble, dit porte de France* (inscrit en 1928)



La porte de France est la seule ouverture importante dont Antibes, enserrée dans ses remparts, bénéficie du côté terre durant des siècles. Le fronton est une reproduction de l'original, réalisé par Joseph Dolle. Les armes du roi, qui figurent sur le décor aux drapeaux, sont martelées par les révolutionnaires. La couronne est rajoutée au XIX$^{ème}$ siècle.

*Fontaine et colonne romaine du Puits Neuf ou fontaine d'Aguillon* (inscrite en 1928)



Construite en 1786, la fontaine est liée à la restauration de l'aqueduc de Fontvieille. Élevée en l'honneur de maître d'Aguillon, sous Louis XVI, elle rend hommage à une époque où ce maître à la cour se battit pour redonner à la ville d'Antibes une eau clair. La colonne au centre de la fontaine est d'origine romaine.

*Pont romain sur la Brague ou Pont du Bourguet* (inscrit en 1935)

En raison des crues, les ouvrages au dessus de la Brague étaient souvent emportés. Un nouvel emplacement pour le pont a été déterminé en 1719, mais en raison de nombreux défauts, il s'est effondré en 1790.

*Villa André Bloc* (inscrite en 1989)



Cette villa de vacances est située au cap d'Antibes. Elle a été commandée en 1959 par André Bloc, architecte, peintre et sculpteur, à l'architecte Claude Parent et construite en 1961.

*Villa El Djézaïr en totalité (extérieur et intérieur du bâtiment, jardin y compris sa clôture)* (inscrite en 1999)



C'est l'une des maisons néo-mauresques les plus homogènes et les mieux conservées de la Côte d'Azur, construite en 1922 par l'architecte cannois Ernest Truch. La maison juxtapose 6 ou 7 volumes aux formes, couvertures et élévations très variées. L'unité est apportée par les références orientalistes ; tour-minaret, coupoles et dômes, terrasses bordées de créneaux et merlons, ouvertures outrepassées, moucharabiech... La salle à manger est couverte d'une coupole sur pendentifs à décors arabisant. Le jardin est planté d'essences exotiques.

## 6.5 - Patrimoine remarquable

Le Label Patrimoine du XX$^{ème}$ siècle a été créé par le Ministère de la Culture et de la Communication et institué par une circulaire du 18 juin 1999 (circulaires d'application du 25 octobre 1999 et du 1$^{er}$ mars 2001) pour répondre à la recommandation du Conseil de l'Europe du 9 septembre 1991 incitant à l'identification et l'étude de l'architecture du XX$^{ème}$ siècle. L'objectif d'attribution du label est la sensibilisation à l'architecture moderne, souvent méconnue du grand public. Ce label n'a aucune incidence juridique ou financière sur les édifices ou ensembles urbains concernés et n'impose aucune mesure de protection ou de contraintes particulières.

**Antibes compte sept édifices répertoriés au Label Patrimoine XX$^{ème}$ siècle sur son territoire communal :**

*La Bastide du Roy et son jardin,* également inscrite au titre des Monuments Historiques en 1990.

*Villa El Djézaïr en totalité*, également inscrite au titre des Monuments Historiques en 1999.

*Villa André Bloc*, également inscrite au titre des Monuments Historiques en 1989.

*L'église du Sacré-Cœur*



Le projet de la paroisse du Sacré Coeur s'inscrit dans la campagne des églises nouvelles lancée en 1965 dans le diocèse de Nice. L'histoire de l'église est liée à celle de son premier curé, Léon d'Agon de la Contrie. L'édifice s'organise sur trois niveaux. Les chapelles du souvenir et de semaine, en demi-sous-sol, sont desservies par un déambulatoire extérieur qui longe la façade sud. Au niveau supérieur se développe le grand volume de la nef principale, avec 600 places en amphithéâtre autour du maître-autel, surplombées par une tribune destinée à l'orgue et à la chorale.

*La Villa Aujourd'hui*



Édifiée en 1938, la villa appartient à la fin de la période de la belle floraison d'édifices destinés à la villégiature d'été. La villa remplace une construction légère du tournant du siècle, qui avait pour nom le Bungalow. La villa dispose d'un rez-de-chaussée et un étage, avec un étage de soubassement partiel abritant notamment le garage. Dans le corps principal, une enfilade de pièces de réception et de séjour s'ouvre largement sur le panorama de Golfe-Juan et de Juan-les-Pins par des baies aux vitrages coulissant dans l'épaisseur des murs.

*La Villa La Calade*



Située au Cap d'Antibes, cette villa a été construire par l'architecte cannois César Cavallin en 1937. Elle se distingue par sa couleur rose soutenue. Le bâtiment se caractérise par l'assemblage de volumes distincts, son asymétrie, les porte-à-faux, la présence forte des éléments métalliques (barreaux, garde-corps, menuiseries), le traitement graphique de certaines surfaces.

*Source : culturecommunication.gouv.fr*

## 6.5 - Patrimoine remarquable

*La Fondation Hartung Bergman*



Le projet de « maison-atelier » d'Hartung, artiste allemand, a été achevé en 1972. La villa est située en bordure Nord du terrain, parallèlement au chemin de Valbosquet, tandis que les deux ateliers et la maison du gardien sont situés plus au Sud, en contrebas de la parcelle.
La maison s'articule autour d'un grand patio comportant une piscine. Elle fait référence d'une part à l'archétype méditerranéen de la maison à patio pour sa distribution et d'autre part à la simplicité des volumes et des formes du vernaculaire méditerranéen pour son caractère. Le lien avec le paysage est également assuré par les nombreuses baies horizontales ponctuant la façade. L'atelier, face à la maison se compose de plusieurs pièces de travail différentes, dont une à ciel ouvert.

Le label « jardin remarquable » a été créé en 2004 par le ministère de la culture et de la communication avec le concours du Conseil national des parcs et jardins. L'objectif de ce label est de reconnaître et valoriser des parcs et jardins ouverts au public et bien entretenus. Ce label concerne à la fois les jardins anciens, protégés ou non au titre des monuments historiques, et les jardins contemporains. Ce label d'État est accordé pour une période de 5 ans. Le label engage en contrepartie les propriétaires à assurer un entretien régulier de leur jardin, à ouvrir au public au moins 50 jours dans l'année, à participer aux opérations nationales (Rendez-vous aux jardins et Journées européennes du patrimoine), à mettre une documentation à disposition du public, à apposer la plaque figurant le logotype du label.

**Antibes compte un jardin ayant reçu le label « jardin remarquable » :**

*Jardin botanique de la villa Thuret*



Le jardin est créé à partir de 1857 par Gustave Thuret, algologue et botaniste et obtient le label « jardin remarquable » en 2007. Légué à l'Etat en 1878, le jardin est géré par l'INRA depuis 1927. A la fois jardin botanique historique et arboretum, consacré à la culture expérimentale d'arbres et arbustes en pleine terre, le jardin compte 2 500 arbres et arbustes représentant 1 600 espèces surtout exotiques, originaires de pays à climat méditerranéen ou tempéré chaud.
Sur une superficie de 3,5 ha, les massifs historiques côtoient des massifs rénovés.

*Sources : DRAC PACA - cg06.fr*

# 7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

## 7.1 - Biodiversité

### Préservation du patrimoine naturel

Sur la commune d'Antibes, il existe un certain nombre de mesures prises pour la préservation du patrimoine naturel et des espèces qui contribuent au maintien de la biodiversité. Le Plan Local d'Urbanisme doit en tenir compte.

Différents zonages d'inventaire, de protection et de conservation concernent le territoire communal :

- Le zonage d'inventaire, qui se traduit au travers des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Ce sont des « porter à connaissance » inventoriant les espèces présentes dans une zone donnée.
- Le zonage de conservation, qui se traduit au travers des sites Natura 2000, c'est-à-dire des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la Directive Habitats et des Zones de Protection Spéciale (ZPS) issues de la Directive Oiseaux.
- Le zonage de protection, qui se traduit principalement au travers des parcs naturels (nationaux, régionaux ou départementaux), des réserves naturelles (nationales ou régionales), des réserves biologiques, des réserves de biosphère, des Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB), des Espaces Naturels Sensibles (ENS), des sites classés et des sites inscrits, des plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées,...

*Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) présentes*

Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique est un espace particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant un milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. On distingue les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type I et de type II.

- Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type I correspondent à des sites particuliers, généralement de taille réduite. Elles représentent des enjeux très fort de préservation, voire de valorisation des milieux naturels rares, remarquables ou typiques, qualifiés de « déterminants ».
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type II correspondent à des ensembles géographiques généralement importants incluant souvent des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de Type I. Elles forment des grands ensembles naturels, riches, peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. L'enjeu est de préserver les grands équilibres et de protéger les écosystèmes.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique n'ont pas de portée réglementaire directe, elles ont le caractère d'un inventaire scientifique. La loi de 1976 sur la protection de la nature impose cependant aux Plans Locaux d'Urbanisme de respecter les préoccupations environnementales et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » à des espèces animales ou végétales protégées.

Cinq Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type II, trois Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique Marines de type I et trois Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique Marines de type II sont recensées sur le territoire communal d'Antibes :

- **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type II « Prairies et cours inférieur de la Brague »** (06-122-100) :

Ce périmètre est intégralement situé sur le territoire d'Antibes.

Située à quelques pas de la mer et de milieux fortement anthropisés, cette zone de pelouses humides est constituée par des parcelles de pâturages et de prés de fauche limitées par des haies de peupliers et de frênes et des petits bois. Certaines parcelles sont encore soit fauchées, soit pâturées par des chevaux.

Ces prairies humides de la zone littorale sont les dernières du département. Elles abritent une grande diversité d'espèces parmi lesquelles certaines sont devenues rares du fait de la destruction de leur milieu. On note par exemple la Tulipe d'Agen *(Tulipa agenensis)* ou la Jacinthe de Rome *(Bellevalia romana)*. Dans la ripisylve on peut trouver la Cousoude bulbeuse *(Symphytum bulbosum)*.

Quatre espèces animales d'intérêt patrimonial évoluent dans ce secteur. Elles correspondent à deux poissons d'eau douce d'intérêt communautaire, protégés au niveau européen par la directive C.E.E. « Habitats » (le Blageon et le Barbeau méridional), à l'Ecaille chinée et enfin à un Mollusque Gastéropode *Argna ferrarii blanci*,

Sur le plan hydrobiologique, la diversité en invertébrés benthiques est assez élevée, en période de hautes eaux comme aux étiages.

- **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type II « Fort Carré »** (06-143-100)

Ce périmètre est intégralement situé sur le territoire d'Antibes.

Petite colline littorale presqu'entièrement occupée par le Fort Carré, lui-même ceinturé par des douves.

On trouve, de la mer vers l'intérieur, tout d'abord des formations sous l'emprise des embruns salés avec le Statice pubescent, la Thymélée hirsute et, là où le sol est piétiné, la discrète Romulée de Colonna *(Romulea columnae)*. Dans les douves ont été signalés la Masette naine, aujourd'hui disparue, et le Gattilier, non revu depuis une cinquantaine d'années (*Typha minima* et *Vitex agnus-castus*). Les pelouses du fort montrent un cortège thermophile et xérophile avec le Plumet du Cap *(Stipa capensis)*, le Barbon *(Heteropogon contortus)*, le Cléistogène tardif *(Cleistogenes serotina)* ou l'Ophrys de Bertoloni *(Ophrys aurelia)*. Le Palmier nain *(Chamaerops humilis)* est en cours de naturalisation dans la végétation arborescente, témoignant de la douceur des conditions climatiques.

Une espèce animale d'intérêt patrimonial a été recensée dans ce secteur. Il s'agit d'un passereau, le Bruant proyer, nicheur possible, correspondant à un passereau remarquable de milieux ouverts, encore assez fréquent de nos jours mais en régression.

- **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type II « Bois de la Garoupe »** (06-103-100)

Ce périmètre est intégralement situé sur le territoire d'Antibes.

Situé au Cap d'Antibes, le Bois de la Garoupe s'étend sur neuf hectares à l'ubac de la crête du phare de la Garoupe et de la petite église de Notre-Dame-du-Bon-Port. Le substrat est constitué de calcaire massif karstifié affleurant souvent et de rocailles plus ou moins chaotiques. La végétation climacique de ce bois est une haute futaie mixte de Chêne pubescent et de Chêne vert, à strates subordonnées très discrètes : Laurier tin, Ormes, petit Houx, Orchidées, Fougères saxicoles et mousses mésoxérophiles. Au regard de la très forte pression anthropique de la zone, le Bois de la Garoupe représente une enclave sauvegardée comparable à celle de la hêtraie de la Sainte-Baume de Provence.

Bien que d'une étendue restreinte, ce bois abrite de nombreuses espèces rares dont 7 déterminantes comme la Camélée *(Cneorum tricoccon)*, l'Aspérule lisse

*(Asperula laevigata)* ou encore le Lavatère ponctuée *(Lavatera punctata)*.

- **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type II « Étang de Vaugrenier »** (06-104-100)

Cette Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique borde le territoire communal nord d'Antibes.

Situé à l'aval d'un talweg qui draine le massif andésitique de Biot, le parc de Vaugrenier est une ancienne zone cultivée dont environ cinq hectares sont périodiquement inondés. C'est le seul étang côtier des Alpes-Maritimes. Ce site, géré par l'Office National des Forêts, possède deux plans d'eau qui abritent en particulier une flore et des associations hygrophiles intéressantes et exceptionnelles dans le Midi.

L'ensemble du parc se caractérise par une grande diversité de milieux appartenant à plusieurs séries de végétation : aquatiques d'eau douce, du Peuplier blanc, méditerranéenne du Chêne pubescent, du Pin d'Alep, du Chêne liège. Dans les prés mésophiles se rencontrent des espèces rares dans les Alpes-Maritimes telles que l'Orchis à fleurs lâches *(Orchis laxiflora)*, le Pigamon de Méditerranée *(Thalictrum morisonii subsp. mediterraneum)*, la Bellevalia de Rome *(Bellevalia romana)* ou encore la Gratiole officinale *(Gratiola officinalis)* et probablement la dernière population française du Bouton d'or velouté *(Ranunculus velutinus)*.

L'intérêt biologique de ce secteur est plutôt élevé puisqu'il abrite 20 espèces animales d'intérêt patrimonial dont 8 sont des espèces déterminantes. L'avifaune nicheuse patrimoniale de cette zone humide est représentée par plusieurs espèces de grand intérêt telles que la Marouette ponctuée, le Blongios nain, la Nette rousse, l'Hirondelle rousseline, la Huppe fasciée, le Torcol fourmilier, le Pic épeichette, le Bruant proyer. La Cistude d'Europe est le représentant le plus illustre de l'herpétofaune locale. Parmi les Insectes dont la présence mérite d'être signalée, citons plusieurs Lépidoptères comme la Piéride des Biscutelles ou Piéride du Simplon *(Euchlœ simplonia)*, le Petit Mars changeant *(Apatura ilia ilia)*, l'Ecaille chinée *(Euplagia quadripunctaria)*, la Nonagrie des marais *(Archanara geminipunctata)*, la Plusie *(Abrostola agnorista)*, *Grammodes bifasciata* et *Coccidiphaga scitula*. Les autres Insectes d'intérêt patrimonial sont la Decticelle varoise *(Rhacocleis poneli)*, le Fourmilion géant *(Palpares libelluloides)*, le Charançon *(Echinodera variegata schaefferi)*.

- **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type II « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque »** (06-124-100) :

Cette Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique borde le territoire communal nord-ouest d'Antibes.

Cet ensemble de forêts de Pins présente un curieux mélange de flores calcicole et silicicole.

Le Lavatère ponctué *(Lavatera punctata)* fleurit au printemps les friches et les bords de chemins. Les pelouses abritent de nombreuses orchidées, certaines devenues rares comme l'Ophrys aurélien *(Ophrys aurelia)*, le Sérapias d'Hyères *(Serapias olbia)* ou l'Orchis papillon *(Orchis papilionacea subsp. expansa)*. C'est aussi la dernière localité des Alpes-Maritimes où l'on peut observer l'Ophrys bombyx *(Ophrys bombyliflora)*.

Enfin dans les ravins, se développent des formations plus fraîches avec l'Ostrya, la Scolopendre *(Asplenium scolopendrium subsp. scolopendrium)*, les Laîches de Griolet *(Carex grioletii)*, et d'Hyères *(Carex olbiensis)*.

Six espèces animales d'intérêt patrimonial (dont 2 déterminantes) figurent au compte du cortège faunistique de ce site forestier. L'avifaune nicheuse locale est représentée par le Petit-duc scops, le Grand-duc d'Europe, espèce remarquable rupicole, et la Chouette chevêche ou Chevêche d'Athéna. Les Lépidoptères comportent 2 espèces intéressantes : la Diane *(Zerynthia polyxena)* et le Damier de la Succise *(Euphydryas aurinia)*. Quant aux Myriapodes, citons la Scolopendre annelée *(Scolopendra cingulata)*, espèce déterminante dite « sensible » appartenant à la classe des Chilopodes.

# 7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

## 7.1 - Biodiversité

*Les zones humides*

D'après l'article L.211-1 du code de l'Environnement, une Zone Humide (ZH) correspond aux « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les critères de définition et de délimitation des zones humides sont précisés par l'arrêté du 24 juin 2008 en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'Environnement.

Une zone humide est définie par des critères pédologiques, correspondant à la morphologie et la classe d'hydromorphie des sols, et des critères de végétation, espèces végétales ou communautés d'espèces végétales hygrophiles. Le type de sols et les espèces ou communautés d'espèces végétales définissant une zone humide sont donnés dans les annexes de l'arrêté du 24 juin 2008.

La résolution « cadre pour l'inventaire des zones humides » a été adoptée en 2002 à la conférence des parties de la convention Ramsar. Ces inventaires sont réalisés à la demande des administrations ou des collectivités locales. Il est à noter qu'il n'existe pas encore de cartographie exhaustive des zones humides et que les inventaires existants ne sont pas centralisés à l'échelle nationale.

Les zones humides présentent un intérêt écologique particulièrement important. Elles sont une zone de transition entre les milieux terrestres et aquatiques et abritent des espèces à fortes valeurs patrimoniales.

Une zone humide est depuis peu protégée par le Conservatoire d'Espaces Naturels de Provence-Alpes-Côte d'Azur (CEN-PACA) et la ville d'Antibes Juan-les-Pins, située au nord-est du territoire communal, enclavée au sein de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique « Prairies et cours inférieur de la Brague » (06-122-100).

*Le réseau Natura 2000*

Natura 2000 est un réseau de sites naturels d'importance communautaire pour la conservation de la biodiversité en s'appuyant sur un réseau cohérent d'espaces désignés pour leur richesse particulière. Ce réseau abrite des habitats naturels d'intérêt communautaire ou habitats d'espèces animales ou végétales participant à la richesse biologique du continent européen et dont l'objectif est de « mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité ». Ce réseau s'appuie sur deux directives « Oiseaux » et « Habitats ».

- Le but principal de la Directive Habitats est de favoriser la biodiversité par le maintien, voire la restauration dans un état de conservation favorable, des habitats naturels ainsi que des habitats d'espèces d'intérêt communautaire dans les Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Celles-ci sont issues des sites potentiels inventoriés appelés pSIC (proposition de site d'intérêt communautaire) puis site d'intérêt communautaire (SIC) une fois approuvé.

- La Directive Oiseaux vise à la conservation de l'avifaune sauvage en Europe, avec les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui s'appuient sur l'inventaire scientifique des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Après une validation nationale, les sites Natura 2000 sont proposés à la commission européenne pour intégrer le réseau. Les sites font ensuite l'objet d'un document d'objectifs (DOCOB), document d'orientation et de gestion élaboré sous la responsabilité des collectivités territoriales, en partenariat avec les gestionnaires et usagers du territoire, les scientifiques, les représentants des associations de protection de la nature, et les représentants de l'État.

Un site Natura 2000 est localisé sur la commune d'Antibes : le SIC FR9301573 « Baie et Cap d'Antibes - Iles de Lérins » (Directive Habitats). L'ensemble des eaux marines cernant la côte d'Antibes Juan-les-Pins est concerné par ce périmètre Natura 2000.
Il s'agit d'un site marin et côtier très intéressant de par sa structure : falaises, golfe,

bancs de sable, et de par sa végétation : yeuseraies climaciques, herbiers marins, végétations halonitrophiles.

Concernant la partie terrestre, les milieux naturels, en mosaïque, sont encore bien conservés et abritent diverses espèces patrimoniales. Les falaises abritent de très beaux groupements végétaux des falaises calcaires aérohalines, caractérisés par de nombreuses espèces rares.

La partie marine comprend les eaux côtières, pourvues de grands ensembles d'herbiers sur roches, témoins de la qualité de milieu, ainsi que divers autres habitats marins remarquables (coralligène, grottes sous-marines, etc). Elle comprend également une extension au large (jusqu'à - 1 623 m) incluant des tombants et pentes, parfois abruptes, du canyon du Var au droit du cap, susceptibles de comporter certains types de récifs qui se rencontrent jusqu'à plus de 1 000 mètres de profondeur. Ce secteur est régulièrement fréquenté par des troupes de taille variable de grands dauphins comme en témoignent les données récentes d'une campagne 2007 (Centre de recherche sur les Cétacés). La zone plus au large, au niveau des ruptures de pentes et des grands fonds est très régulièrement fréquentée par plusieurs autres espèces de mammifères marins (rorqual commun, cachalot, dauphin bleu et blanc).

*Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)*

L'Espace Naturel Sensible (ENS) est un site naturel qui présente un fort intérêt biologique et paysager. Il est fragile et souvent menacé et de ce fait doit être préservé.

La notion d' « espace naturel » est issue de la loi du 18 juillet 1985, relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement. Modifiée par la suite par la loi du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier), une compétence est ainsi donnée aux départements dans l'élaboration et la mise en œuvre d'une « *politique de protection, de gestion et d'ouverture au public d'espaces naturels sensibles (ENS)* ». Ces espaces naturels sensibles sont régis par l'article L.113-8 du code de l'Urbanisme.

« *Le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.101-2.* ».

Deux outils ont été mis à leur disposition pour mener à bien cette politique :
- la Taxe départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS),
- le droit de préemption.

Pour ce faire, le Conseil Départemental réalise leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics. On distingue :
- des espaces naturels sensibles d'intérêt départemental, propriétés du département et gérés par le Conseil Départemental (ou sous son contrôle, par des prestataires de son choix),
- des espaces naturels sensibles d'intérêt local, gérés par des communes, des communautés de communes, et labellisés par le département.

Par arrêté du 13 novembre 1968, la commune d'Antibes compte quatre espaces naturels sensibles d'intérêt local sur son territoire :
- le golfe et la Bastide du Roy au nord d'un tenant de 16,9 hectares,
- les jardins de la villa Pauline à Juan-les-Pins d'un tenant de 1,65 hectare,
- le pourtour de la chapelle de la Garoupe d'un tenant de 1,12 hectare,
- les abords du musée Naval au sud du cap d'Antibes d'un tenant de 0,15 hectare.

Enfin, la commune d'Antibes intègre une faible proportion d'un espace naturel sensible d'intérêt départemental : le Parc naturel Départemental de la Brague, qui s'étend sur 630 ha.

# 7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

## 7.1 - Biodiversité

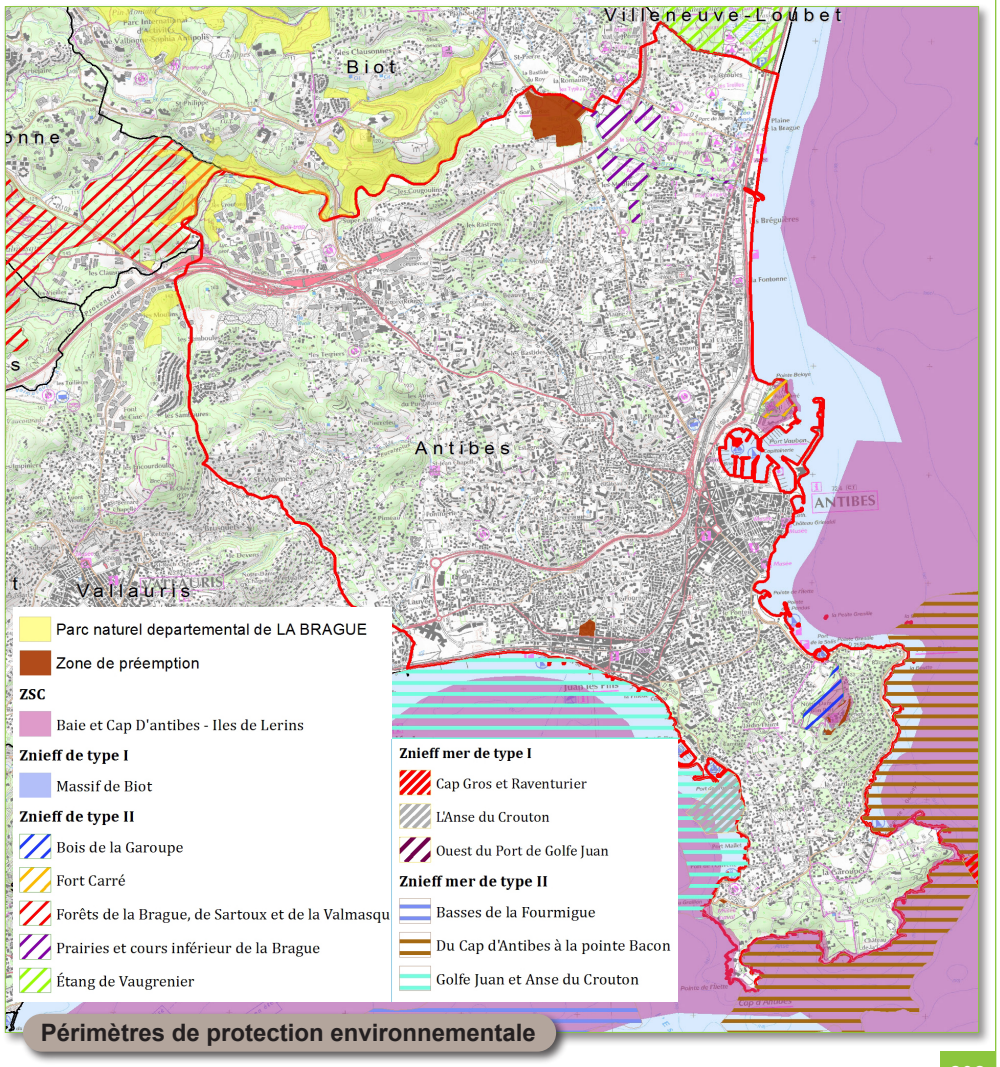
*Bilan des périmètres d'intérêt écologique sur la commune*

Le tableau ci-après récapitule les périmètres d'inventaires et à portée réglementaire qui incluent l'aire d'étude.

| Statut du périmètre | Dénomination | Code | Superficie (ha) |
|---|---|---|---|
| **ZNIEFF Terrestre de type I** | Massif de Biot | 06-100-115 | 77 |
| **ZNIEFF Terrestres de type II** | Bois de la Garoupe | 06-103-100 | 10,22 |
| | Étang de Vaugrenier | 06-104-100 | 87,63 |
| | Prairies et cours inférieur de la Brague | 06-122-100 | 29,21 |
| | Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque | 06-124-100 | 756,34 |
| | Fort Carré | 06-143-100 | 6,49 |
| **ZNIEFF Marine de type I** | Cap Gros et Raventurier | 06-006-006 | 177,37 |
| | L'Anse du Crouton | 06-005-0005 | 17,61 |
| | Ouest du Port de Golfe Juan | 06-005-004 | 50,62 |
| **ZNIEFF Marine de type II** | Basses de la Fourmigue | 06-004-000 | 237,34 |
| | Du Cap d'Antibes à la pointe Bacon | 06-006-000 | 577,46 |
| | Golfe Juan et Anse du Crouton | 06-005-000 | 450 |
| **Espaces Naturels Sensibles** | Parc Naturel Départemental de la Brague | - | 630 |
| | Zone de préemption (Golfe et Bastide du Roy, Villa Pauline, pourtour de la chapelle de la Garoupe, abords du musée Naval) | - | 20,54 |
| **Zone humide** | Prairie humide d'Antibes - Juan-les-Pins | - | 2,8 |
| **SIC** | Baie et Cap d'Antibes - Îles de Lérins | FR9301573 | 13,62 |

*Cas particulier de l'herbier de Posidonie*

Afin de préserver l'herbier de Posidonie particulièrement riche et sensible dans les anses du Croûton et de la Garoupe, la commune d'Antibes Juan-les-Pins a mis en place des ancrages non destructifs pour l'amarrage des bouées servant au balisage de ces zones.




**Périmètres de protection environnementale**

## 7.1 - Biodiversité

### Préservation des espèces

*Flore*

Seules les données floristiques patrimoniales et protégées observées après 1993 sont représentées dans le tableau ci-dessous.

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Statut | Source | Enjeu régional | Commentaires |
|---|---|---|---|---|---|
| Anémone couronnée | *Anemone coronaria* | PN | SILENE | Modéré | Plaine de la Brague |
| Anthyllis Barbe-de-Jupiter | *Anthyllis barba-jovis* | PN, LC | SILENE<br>DOCOB « Iles de Lérins » | Assez fort | Frange littorale du cap d'Antibes |
| Alpiste aquatique | *Phalaris aquatica* | PR | DOCOB « Iles de Lérins »<br>Naturalia 2013 | Modéré | Prairies humides de la Brague<br>Ancienne mention au niveau du Fort Carré (1993), observée à de nombreuses reprises lors de prospections en 2013 en périphérie urbaine |
| Bugrane sans épine | *Ononis mitissima* | PR, VU | SILENE | Fort | Golfe Juan |
| Camélée à trois coques | *Cneorum tricoccon* | PR | DOCOB «Iles de Lérins» | Fort | Fort Carré et bois de la Garoupe |
| Consoude bulbeuse | *Symphytum bulbosum* | PR | SILENE<br>Gaïadomo 2011 | Assez fort | Vallées de la Brague, Valmasque |
| Coronille de Valence | *Coronilla valentina subsp. valentina* | PN, LC | SILENE | Fort | Frange littorale du cap d'Antibes |
| Diplachné tardive | *Cleistogenes serotina* | PR | DOCOB « Iles de Lérins » | Modéré | Plusieurs stations observées au Fort Carré |
| Herbe à la mule | *Asplenium sagittatum* | PN, VU | SILENE<br>DOCOB « Iles de Lérins » | Très fort | Falaise de l'anse de l'argent faux dans l'enceinte de la villa Eilen Roc.<br>Très peu de pieds recensés cette dernière décennie |
| Hétéropogon contourné | *Heteropogon contortus* | PN, VU | DOCOB « Iles de Lérins » | Fort | Fort Carré et côtes rocheuses du cap d'Antibes |
| Hyoséride scabre | *Hyoseris scabra* | PR, VU | SILENE<br>DOCOB « Iles de Lérins » | Fort | Fort Carré |
| Immortelle d'Italie | *Helichrysum italicum* | PR | DOCOB « Iles de Lérins » | Assez fort | Côtes rocheuses du cap d'Antibes |
| Jacinthe de Rome | *Bellevalia romana* | PN, NT | SILENE<br>Salanon et al, 2005<br>Naturalia 2013 | Fort | Espèce connue des prairies humides de la plaine de la Brague |
| Limoniastrum monopétale | *Limoniastrum monopetalum* | PN, VU | SILENE | Fort | Côtes rocheuses du cap d'Antibes |
| Limonium à feuilles cordées | *Limonium cordatum* | PN, LC | SILENE<br>DOCOB « Iles de Lérins » | Assez fort | Fort Carré et côtes rocheuses du cap d'Antibes |
| Œnanthe globuleuse | *Œnanthe globulosa* | PR, LC | Naturalia 2013 | Fort | Prairies humides de la plaine de la Brague |
| Ophrys Aurélien | *Ophrys aurelia* | PN, NT | DOCOB «Iles de Lérins» | Assez fort | Mention au Fort Carré (2011) |

*PN : Protection nationale*
*PR : Protection régionale*
*LRN : Liste rouge nationale*
*LC : Peu menacé*
*NT : Presque menacé*
*VU : Vulnérable*

*DET ZNIEFF : Déterminant ZNIEFF PACA*
*REM ZNIEFF : Remarquable ZNIEFF PACA*
*DH2 : Inscrit à l'annexe 2 de la Directive Habitats*
*DH4 : Inscrit à l'annexe 4 de la Directive Habitats*

# 7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

## 7.1 - Biodiversité

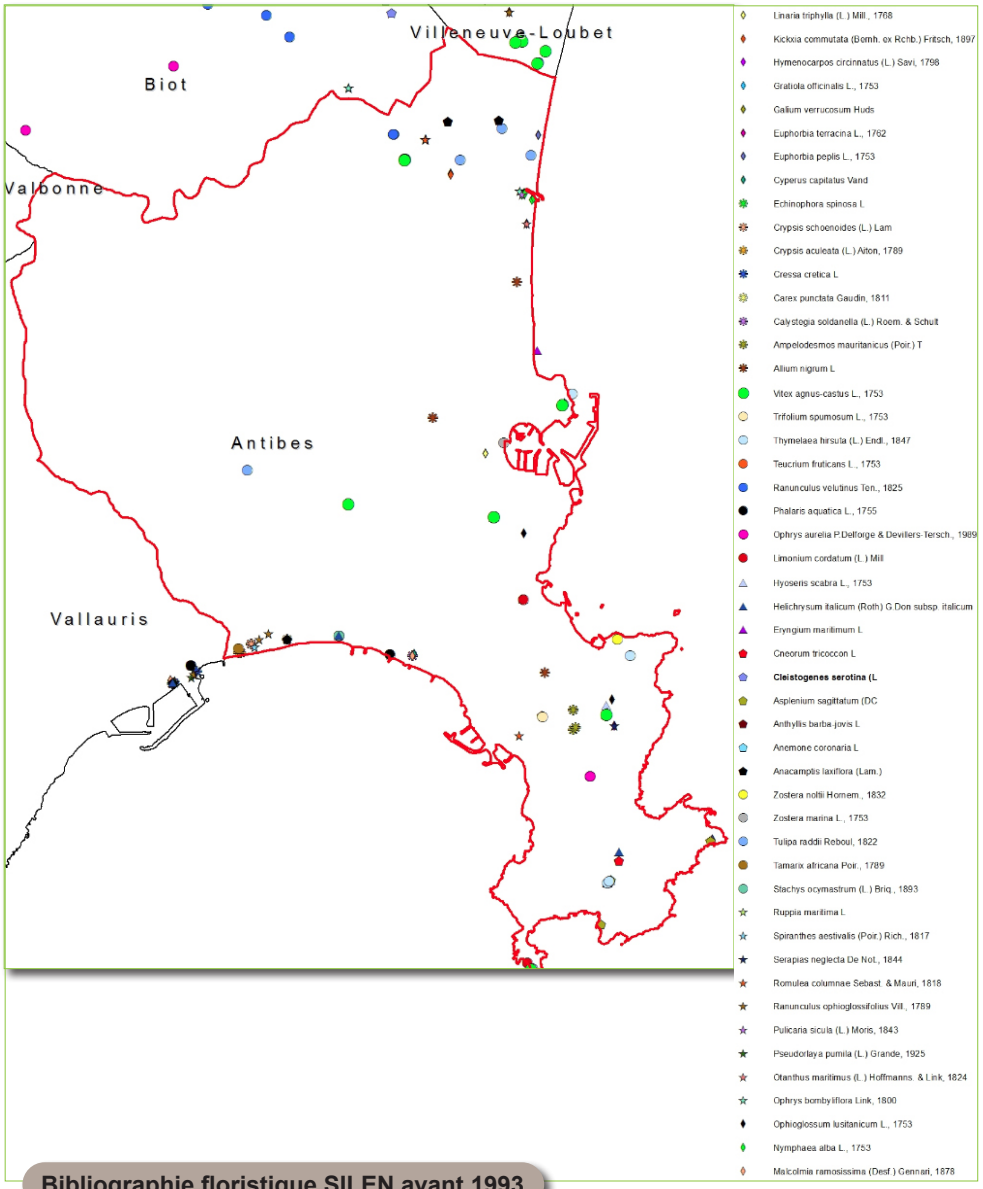
| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Statut | Source | Enjeu régional | Commentaires |
|---|---|---|---|---|---|
| Orchis à fleurs lâches | *Anacamptis laxiflora* | PR | SILENE | Assez fort | Prairies humides de la plaine de la Brague |
| Palmier nain | *Chamaerops humilis* | PN, DD | SILENE<br>DOCOB «Iles de Lérins» | Assez fort | Fort Carré, bois de la Garoupe |
| Panicaut de mer | *Eryngium maritimum* | PR | SILENE | Assez fort | Les Bréguières |
| Passerine hérissée | *Thymelaea hirsuta* | PR | DOCOB «Iles de Lérins» | Assez fort | Fort Carré et présente sur le cap du côté de la plage de la Garoupe dans les garrigues littorales (5320) |
| Poivre sauvage | *Vitex agnuscastus* | PN, LC | SILENE | Assez fort | Vallée de la Valmasque |
| Posidonie | *Posidonia oceanica* | PN, LC | INPN<br>DOCOB «Iles de Lérins» | Assez fort | Cordon littoral |
| Renoncule veloutée | *Ranunculus velutinus* | PR | Salanon et al, 2005<br>Naturalia 2013 | Très fort | Prairies humides de la plaine de la Brague |
| Romulée à petites fleurs | *Romulea columnae* | PR | DOCOB «Iles de Lérins» | Assez fort | Fort Carré, présente au cap d'Antibes du côté de la plage de la Garoupe |
| Stipe du Cap | *Stipa capensis* | PR | DOCOB «Iles de Lérins» | Assez fort | Fort Carré |
| Germandrée arbustive | *Teucrium fruticans* | PN | SILENE | Assez fort | La Garoupe |
| Trèfle écumeux | *Trifolium spumosum* | PR, DD | SILENE | Assez fort | Jardin Thuret |
| Tulipe d'Agen | *Tulipa agenensis* | PN, EN | SILENE | Assez fort | Prairie humide bordant la Brague, au nord-est de la commune |
| Vigne sauvage | *Vitis vinifera subsp. sylvestris* | PN, DD | Salanon et al, 2005 | Assez fort | Espèce connue des prairies humides de la plaine de la Brague |

Hot Spot régional, la commune d'Antibes Juan-les-Pins, positionnée sur la frange littorale, n'héberge aujourd'hui qu'une infime part de ses cortèges patrimoniaux originels. On y rencontrera toutefois encore quelques espèces rares :

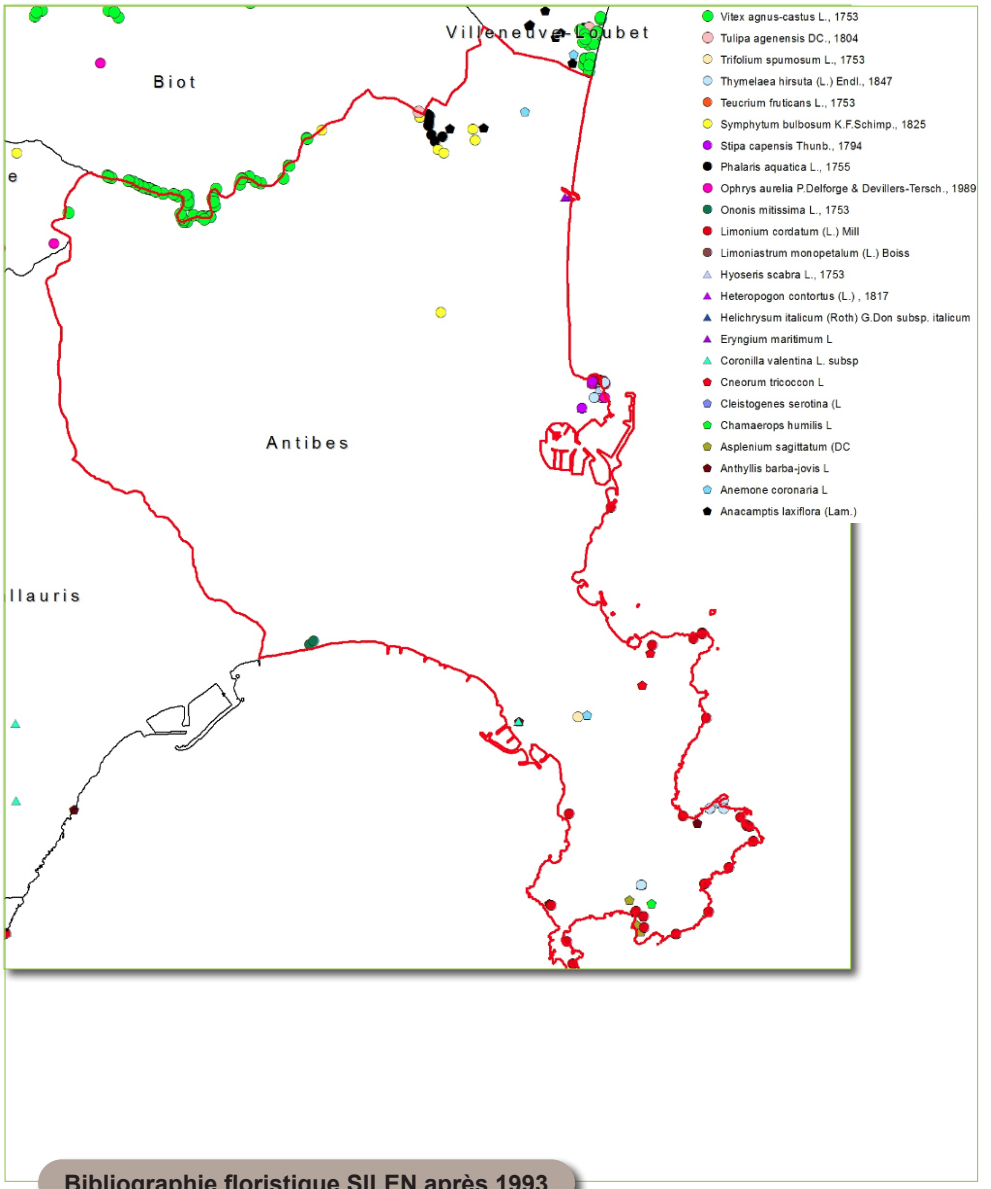
- dans les prairies humides résiduelles de la Brague : *Bellevalia romana, Œnanthe globulosa, Ranunculus velutinus*,
- sur le cordon littoral : *Anthyllis barba-jovis, Ononis mitissima, Asplenium sagittatum, Hyoseris scabra, Limoniastrum monopetalum, Stipa capensis*…

La conservation de ces ultimes témoins d'une richesse floristique exceptionnelle, hautement menacés (6 espèces inscrites sur le livre rouge national) apparaît évidemment prioritaire.

## 7.1 - Biodiversité




**Bibliographie floristique SILEN avant 1993**




**Bibliographie floristique SILEN après 1993**

# 7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

## 7.1 - Biodiversité

*Faune*

Seules les espèces faunistiques patrimoniales sont reprises ci-dessous.

| Groupe taxonomique | Nom vernaculaire | Nom scientifique | Statut | Source | Enjeu régional | Localisation au sein de la commune |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Invertébrés (terrestres) | Damier de la succise | *Euphrydryas aurinia provincialis* | PN, DH2 | - | Modéré | A rechercher en 2014 |
| | Zygène cendrée | *Zygaena rhadamanthus rhadamanthus* | PN | - | Modéré | A rechercher en 2014 |
| | Zygène cendrée ssp. stygia | *Zygaena rhadamantus stygia* | PN, Det ZNIEFF | - | Fort | A rechercher en 2014 |
| | Zygène de la bugrane ssp. ononidis | *Zygaena hilaris ononidis* | Rem ZNIEFF | CEN PACA | Très fort | Localisation non précisée |
| | Grand Capricorne | *Cerambyx cerdo* | PN, DH2, DH4 | DOCOB «Iles de Lérins» | Faible | Bois de la Garoupe |
| | - | *Cycloderes artemisiae* | Det ZNIEFF | DOCOB «Iles de Lérins» | Très fort | cap d'Antibes |
| | Ascalaphe d'Italie | *Libelloides latinus* | Det ZNIEFF | Colombo et al. 2012 | Fort | Parc de la Valmasque |
| Invertébrés (marins) | Grande Cigale de mer | *Scyllarides latus* | PN, DH5 | SIAQUE BA, 2010 ; Keith et al, 2011 | Fort | Baie d'Antibes |
| | Corail rouge | *Corallium rubrum* | DH5 | DOCOB «Iles de Lérins» | Fort | Baie d'Antibes |
| | Oursin diadème | *Centrostephanus longispinus* | PN, DH4 | DOCOB «Iles de Lérins» | Assez fort | Baie d'Antibes |
| | Grande Nacre | *Pinna nobilis* | PN, DH5 | DOCOB «Iles de Lérins» | Fort | Baie d'Antibes |
| Poissons (espèce marine) | Hippocampe moucheté | *Hippocampus guttulatus* | Protégé en Méditerranée | INPN | Assez fort | Baie d'Antibes - herbier de Posidonies |
| Poissons (espèces dulçaquicoles) | Anguille | *Anguilla anguilla* | CR | ONEMA ; Keith et al, 2011 | Assez fort | Brague amont Valmasque |
| | Barbeau fluviatile | *Barbus barbus* | LC, DH5 | SIAQUEBA, 2010 ; Keith et al, 2011 | Faible | Brague amont Valmasque |
| | Barbeau méridional | *Barbus meridionalis* | PN, NT, CB2, DH2, DH5, Rem.ZNIEFF | ONEMA ; Keith et al, 2011 | Fort | Brague amont Valmasque |
| | Blageon | *Telestes souffia* | NT, CB3, DH2, Rem. ZNIEFF | SIAQUEBA, 2010 ; Keith et al, 2011 | Faible | Brague amont Valmasque |
| | Blennie fluviatile | *Salaria fluviatilis* | PN, NT, CB3, Rem.ZNIEFF | SIAQUEBA, 2010 ; Keith et al, 2011 | Fort | Brague aval |
| | Truite commune | *Salmo truta* | PN, LC | ONEMA ; Keith et al, 2011 | Modéré | Brague amont Valmasque |
| Reptiles | Couleuvre de Montpellier | *Malpolon monspessulanus* | PN | Faune PACA | Faible | cap d'Antibes |
| | Hémidactyle verruqueux | *Hemidactylus tucicus* | | INPN | Assez fort | Potentiel |
| | Lézard des murailles | *Podarcis muralis* | PN, DH4 | Faune PACA | Faible | Connu sur l'ensemble de la commune |
| | Lézard vert | *Lacerta bilineata* | PN, DH4 | DOCOB «Iles de Lérins» | Faible | Connue du Fort Carré |

*PN : Protection nationale*
*PR : Protection régionale*
*LRN : Liste rouge nationale*
*LC : Peu menacé*
*NT : Presque menacé*
*VU : Vulnérable*

*DET ZNIEFF : Déterminant ZNIEFF PACA*
*REM ZNIEFF : Remarquable ZNIEFF PACA*
*DH2 : Inscrit à l'annexe 2 de la Directive Habitats*
*DH4 : Inscrit à l'annexe 4 de la Directive Habitats*
*DH5 : Inscrit à l'annexe 5 de la Directive Habitats*
*CB3 : Inscrit à l'annexe 3 de la Convention de Berne*

## 7.1 - Biodiversité

| Groupe taxonomique | Nom vernaculaire | Nom scientifique | Statut | Source | Enjeu régional | Localisation au sein de la commune |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Reptiles | Orvet fragile | *Anguis fragilis* | PN | Faune PACA INPN | Faible | Le Ponteil |
| | Seps strié | *Chalcides striatus* | PN | Faune PACA | Modéré | Les croutons |
| | Tarente de Maurétanie | *Tarentola mauretanica* | PN | Faune PACA, INPN | Faible | cap d'Antibes, Fort Carré |
| | Tortue Caouanne | *Caretta caretta* | PN, DH2, DH4 | INPN | Fort | Baie d'Antibes |
| | Tortue franche | *Chelonia mydas* | PN, DH2, DH4 | INPN | Fort | Baie d'Antibes |
| Amphibiens | Crapaud commun | *Bufo bufo* | PN | Faune PACA | Faible | cap d'Antibes |
| | Rainette méridionale | *Hyla meridionalis* | PN | Faune PACA | Modéré | cap d'Antibes |
| Oiseaux | Chouette chevêche | *Athena noctua* | PN | INPN | Assez fort | |
| | Epervier d'Europe | *Accipiter nisus* | PN | INPN | Modéré | |
| Mammifères | Dauphin bleu et blanc | *Stenella cœruleoalba* | PN, DH4 | Faune PACA | Fort | Embouchure de la Brague, Plage de la Garoupe Baie d'Antibes |
| | Dauphin commun | *Delphinus delphis* | PN, DH4 | INPN | Fort | Baie d'Antibes |
| | Dauphin de Risso | *Grampus griseus* | PN, DH4 | Faune PACA | Fort | Baie d'Antibes |
| | Globicéphale noir | *Globicephala griseus* | PN, DH4 | INPN | Fort | Baie d'Antibes |
| | Grand dauphin | *Tursiops truncatus* | PN | Faune PACA | Fort | Plage de la Garoupe, à l'est des îles de Lérins |
| Mammifères | Hérisson d'Europe | *Erinaceus europaeus* | PN | Faune PACA | Faible | Plaine de la Brague, port mallet, Lauvert, camp long, les combes, cap d'Antibes, embouchure de la brague |
| | Ecureuil roux | *Sciurus vulgaris* | PN | Faune PACA, INPN | Faible | La Peyregoue, Lauvert |
| | Noctule de Leisler | *Nyctalus leisleri* | PN | DOCOB «Iles de Lérins» | Modéré | Relativement commune sur Antibes |
| | Pipistrelle commune | *Pipistrellus pipistrellus* | PN | DOCOB «Iles de Lérins» | Faible | Mention de l'espèce au Fort Carré |
| | Pipistrelle de Kuhl | *Pipistrellus kuhlii* | PN | DOCOB «Iles de Lérins» | Faible | Fort Carré |
| | Pipistrelle de Nathusius | *Pipistrellus nathusii* | PN | DOCOB «Iles de Lérins» | Modéré | Mention de l'espèce au Fort Carré |
| | Rorqual commun | *Balaenoptera physalus* | PN, DH4 | INPN | Fort | Baie d'Antibes |
| | Vespère de Savi | *Hypsugo savii* | PN | DOCOB «Iles de Lérins» | Faible | Mention de l'espèce au Fort Carré |

### Préservation de la ressource forestière

Cette préservation de la ressource forestière est assurée uniquement par des forêts privées.

# 7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

## 7.1 - Biodiversité

### Préservation de la trame verte et bleue

Les corridors écologiques correspondent aux axes de déplacements empruntés par la faune et la flore et qui relient les grands espaces naturels (réservoirs de biodiversité). La préservation de ces corridors est essentielle au maintien de la biodiversité.

Les réservoirs de biodiversité correspondent aux espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité. A minima, ils comprennent les milieux recensés à l'article L.371-1 du code de l'Environnement, à savoir que sont considérés comme espaces naturels importants pour la biodiversité :

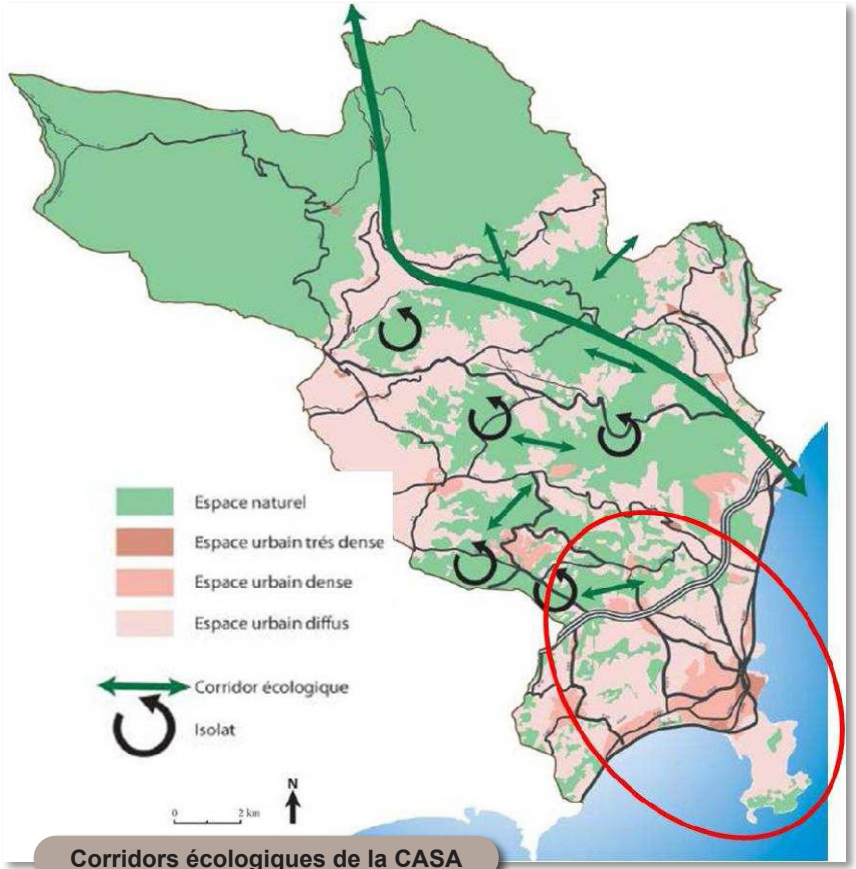
- les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB),
- les sites Natura 2000,
- les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I, 2ème génération,
- les Espaces Naturels Sensibles du département (ENS),
- les réservoirs biologiques du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE),
- les milieux aquatiques d'intérêt patrimonial du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE),
- les propositions de classement des cours d'eau en liste 1 et 2,
- les zones humides au sens large, temporaires ou permanentes : plaine alluviale, marais, étang, lac, tourbière…

*La trame verte et bleue à l'échelle du SCoT*

La carte suivante est extraite du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (approuvé en 2008) et permet de distinguer les corridors écologiques à cette échelle, ainsi que la fragmentation de l'espace naturel.
Le seul corridor représenté sur la commune d'Antibes court dans la vallée de la Valmasque entre Valbonne et Antibes.

En 30 ans, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a accueilli 70 000 habitants, supplémentaires. Le rythme moyen est de + 2 100 habitants par an entre 1999 et 2004. Les principales caractéristiques de cette extension sont :

- des formes urbaines consommatrices d'espaces,
- un mode de développement en tâche d'huile qui dépasse largement les frontières communales; en effet, l'urbanisation qui se propage en nappe le long des axes routiers n'a pas de dynamique proprement communale,
- des zones naturelles et agricoles qui servent de réserves foncières,
- l'urbanisation essentiellement pavillonnaire qui multiplie le fractionnement territorial.




**Corridors écologiques de la CASA**

# 7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

## 7.1 - Biodiversité

La fragmentation des espaces naturels est en nette augmentation. La mosaïque de la végétation originelle est transformée en pièces disjointes. La biodiversité est réduite, car les isolats ainsi créés ne sont pas de taille suffisante pour assurer la survie de toutes les espèces.

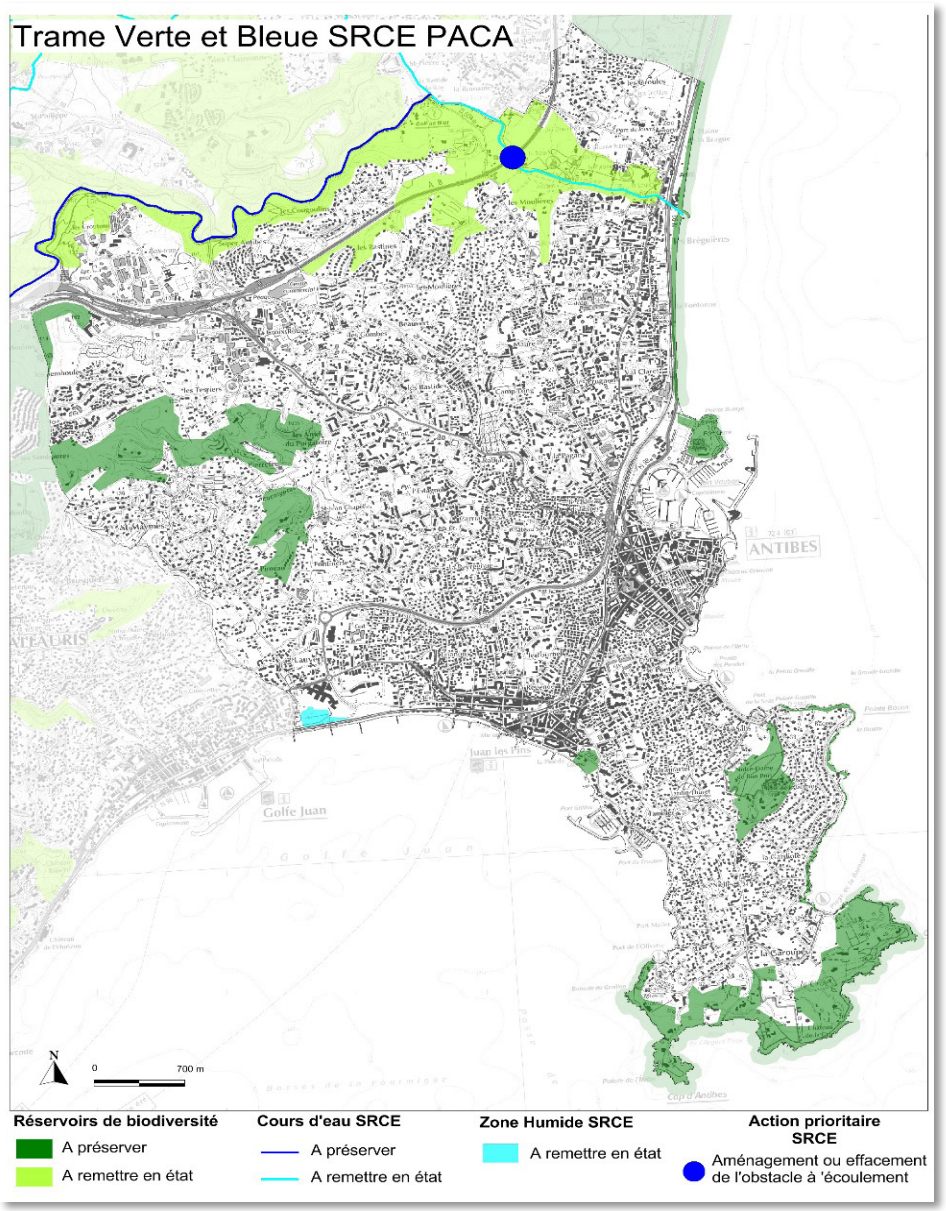
*La trame verte et bleue à l'échelle régionale*

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région PACA est le document régional qui identifie la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) régionale. Ce nouvel outil d'aménagement, co-piloté par l'Etat et la Région, a été adopté le 17 octobre 2014 et arrêté par le préfet de région le 26 novembre 2014. Les modalités de mise en oeuvre et les fondements sont aujourd'hui encadrés par le décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 et par les Orientations nationales TVB (décret n°2014-45 du 20 janvier 2014 portant adoption des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques).

Sur la commune d'Antibes, le SRCE a répertorié :

- Un réservoir de biodiversité de la Trame Verte « A remettre en état » et correspondant globalement à la plaine de la Brague et au vallon de la Valmasque
- Des réservoirs de biodiversité Trame Verte « A préserver » correspondant au Bois de la Garoupe, au littoral du Cap d'Antibes, au littoral du vieil Antibes et au littoral de la plage de la Brague au Fort Carré
- Une zone humide de la Trame Bleue « A remettre en état » correspondant au Parc Exflora
- Deux cours d'eau de la Trame Bleue : La Valmasque « A préserver » et la Brague « A remettre en état »
- Une action prioritaire SRCE : Aménagement ou effacement d'un obstacle à l'écoulement « Passage busé de l'autoroute A8 ».

La carte ci-contre illustre les composantes de la trame verte et bleue du SRCE PACA.



# 7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

## 7.1 - Biodiversité

*La trame verte et bleue à l'échelle communale*

Dans le contexte écologique de la commune d'Antibes, la mise en place d'une trame verte et bleue peut s'envisager au regard des espèces présentes et de la qualité des milieux. La construction de cette trame verte et bleue à l'échelle de la commune implique au préalable l'identification des grands continuums écologiques présents et des corridors écologiques qui assurent les échanges entre ces continuums et permettent ainsi la préservation des réservoirs de biodiversité.

Les réservoirs comprennent des continuums écologiques qui sont des unités qui regroupent plusieurs milieux naturels ou semi-naturels aux caractéristiques écologiques proches : le continuum forestier, le continuum des milieux ouverts, le continuum des milieux littoraux, le continuum de milieux humides…

Les continuums écologiques sont reliés entre eux par des couloirs de déplacement qui permettent la circulation des espèces : ce sont les corridors écologiques. Ces corridors sont soit de type terrestre, soit de type aquatique. Ils peuvent être :

- fonctionnels lorsqu'ils permettent la circulation des espèces,
- non-fonctionnels lorsqu'ils ne la permettent pas (du fait d'éléments infranchissables),
- discontinus, lorsque le continuum est géographiquement fragmenté et que des contraintes se posent pour la circulation des espèces.

La détermination des corridors écologiques s'appuie sur l'analyse de différents paramètres essentiels pour l'organisation des cheminements préférentiels des espèces :

- une mosaïque de milieux suffisamment hétérogène et dense,
- la franchissabilité potentielle d'obstacles physiques naturels (cours d'eau, falaise, etc.),
- la topographie, qui doit être optimale pour favoriser un cheminement de moindre effort.

L'occupation du sol entre également en ligne de compte, puisqu'elle peut être compatible ou non avec le déplacement des espèces. A l'échelle du territoire communal, il existe des discontinuités qui réduisent ou annihilent les échanges :

- les zones construites,
- les infrastructures de transport,
- le réseau hydrographique.

## 7.1 - Biodiversité

*Identification des discontinuités*

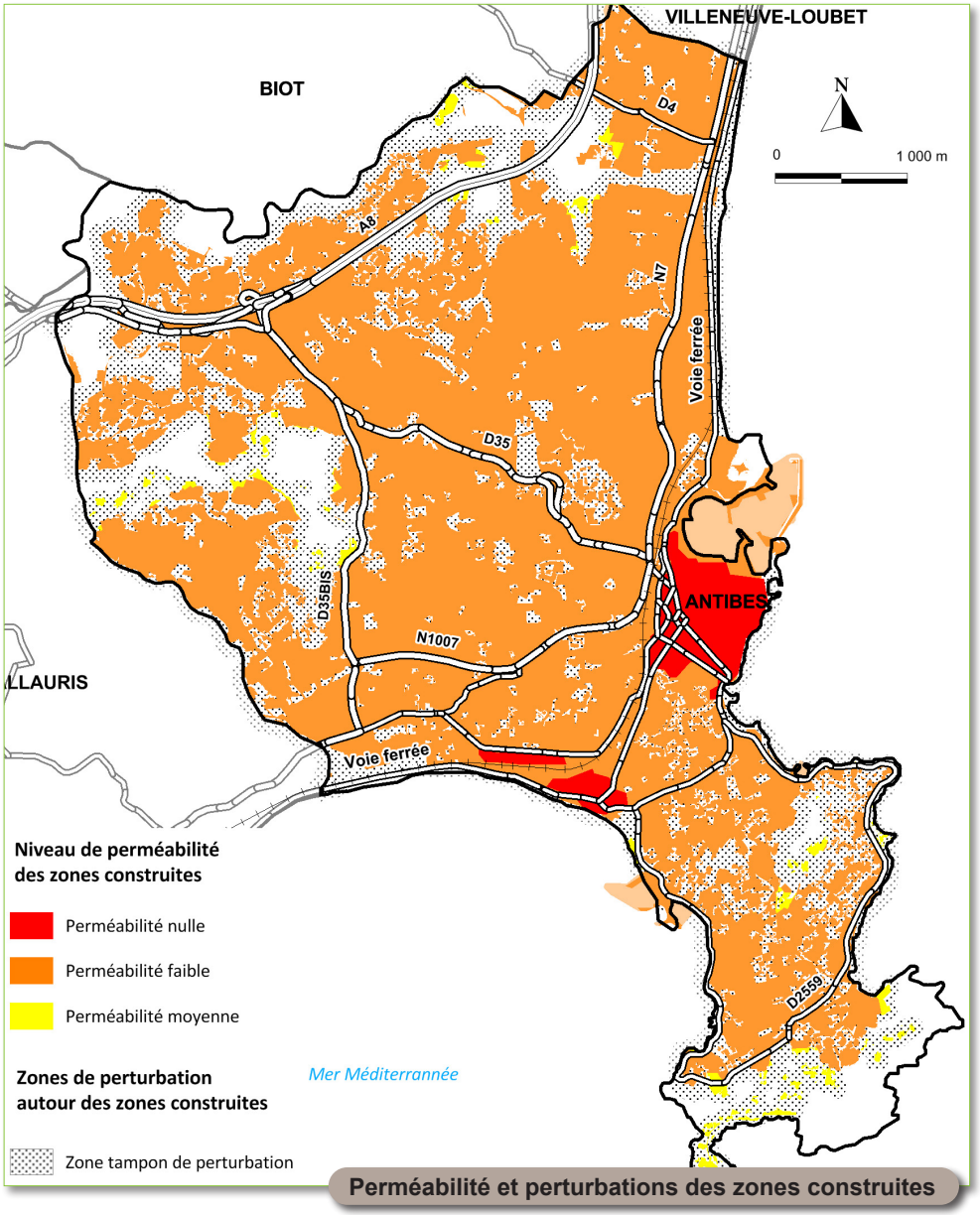
- **Les zones construites**

Les zones construites représentent des obstacles relativement importants pour les espèces. Leur perméabilité varie selon la densité du tissu urbain : plus celui-ci sera dense et plus la circulation des espèces sera compromise. L'urbanisation génère également des perturbations (perturbations sonores, lumineuses, etc.), d'où la définition d'une zone tampon de perturbation autour des éléments bâtis.

Sur la commune d'Antibes, trois niveaux de perméabilité ont ainsi été identifiés :
- une perméabilité nulle, liée au tissu urbain dense que représente le cœur de l'agglomération,
- une perméabilité faible au niveau des zones urbaines discontinues qui couvrent une grande partie du territoire communal,
- une perméabilité moyenne pour le bâti diffus présent très minoritairement en lisière du bâti discontinu.

Une zone tampon de perturbation a été définie autour de ces zones construites pour tenir compte des autres nuisances que sont le bruit, le dérangement, l'éclairage nocturne, etc. suivant le principe suivant.

| Perturbations écologiques liées aux voiries | | |
|---|---|---|
| **Type de zone** | **Perturbation** | **Zone tampon de perturbation** |
| Tissu urbain dense | Nulle | 100 m |
| Tissu urbain discontinu | Faible | 100 m |
| Zones urbanisées au PLU | Faible | - |
| Zones industrielles et commerciales | Faible | 100 m |
| Équipements sportifs et de loisirs | Faible | 50 m |
| Bâti diffus | Moyenne | 50 m |
| Carrières | Moyenne | 50 m |




**Perméabilité et perturbations des zones construites**

## 7.1 - Biodiversité

- **Les infrastructures de transport**

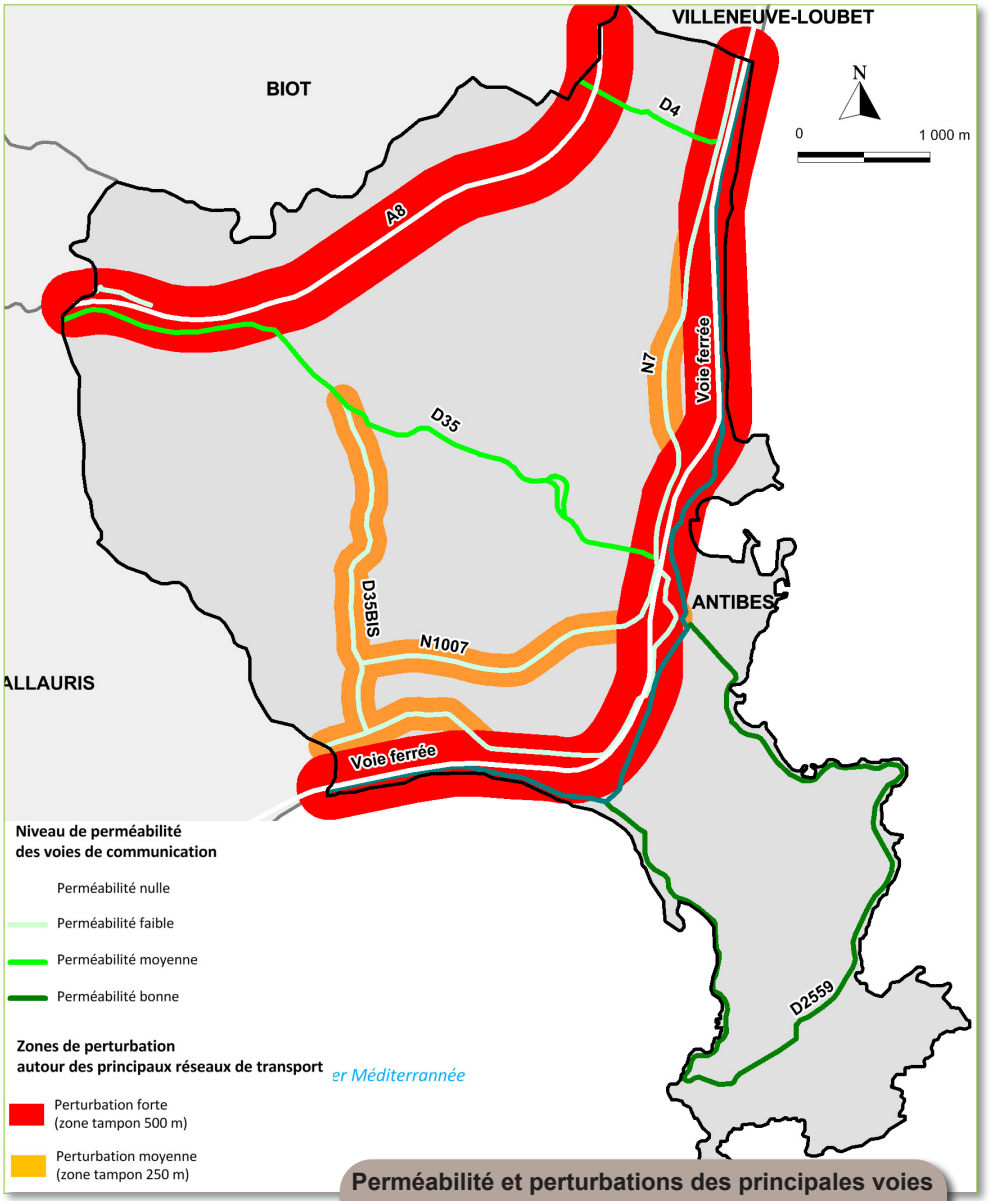
Les infrastructures de transport représentent des obstacles importants pour les espèces. Elles peuvent par ailleurs les mettre en péril, en raison du trafic qu'elles génèrent (phénomène de « roadkill »). Leur perméabilité dépend du type de voie et de sa largeur. Le trafic lié aux infrastructures de transport génère également des perturbations écologiques à leurs abords.

| Perméabilité des voiries | | |
|---|---|---|
| **Type de zone** | **Largeur de voie** | **Perméabilité** |
| Autoroute, voie ferrée | > à 10 m | Nulle |
| Route départementale primaire | 10 à 7 m | Faible |
| Route départementale secondaire | 3,5 à 7 m | Moyenne |
| Route départementale tertiaire et voirie communale principale | < à 3,5 m | Bonne |

Sur la commune d'Antibes, quatre niveaux de perméabilité ont ainsi été identifiés :
- une bonne perméabilité pour la route départementale du cap d'Antibes,
- une perméabilité moyenne pour la RD 35 et la RD 4,
- une perméabilité faible pour les anciennes routes nationales (RD 6007 et 6107) et la RD 35 bis,
- une perméabilité nulle de l'autoroute A8 et de la voie ferrée.

Une zone tampon de perturbation a été définie autour de ces infrastructures pour tenir compte des autres nuisances que sont le bruit, le dérangement, l'éclairage nocturne, etc. suivant le principe suivant.

| Perturbations écologiques liées aux voiries | | |
|---|---|---|
| **Type de zone** | **Perturbation forte** | **Perturbation moyenne** |
| Autoroute, voie ferrée | Bande de 500 m | - |
| Route départementale primaire | - | Bande de 250 m |




Perméabilité et perturbations des principales voies de communication

# 7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

## 7.1 - Biodiversité

- **Les cours d'eau**

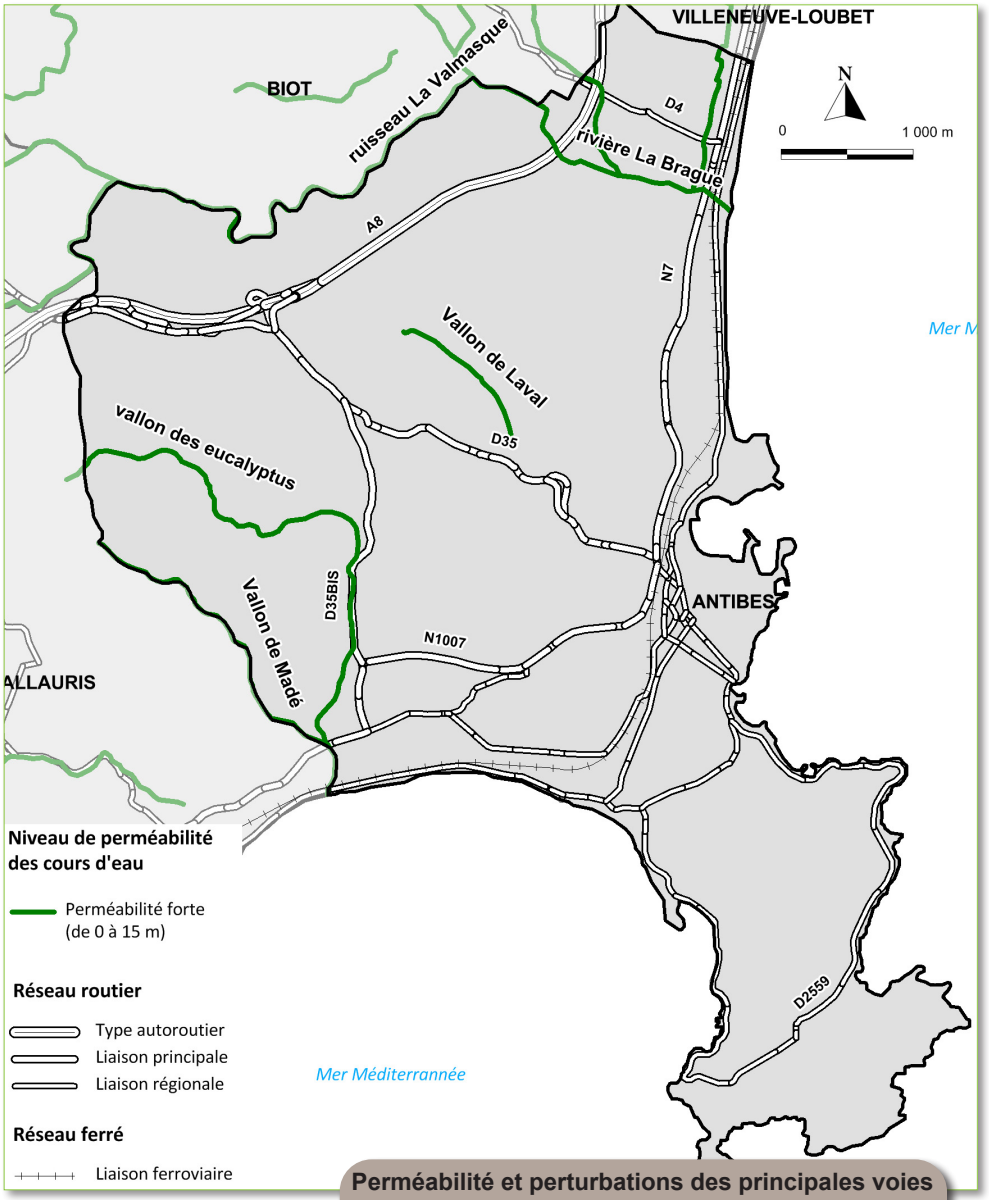
Les cours d'eau peuvent être à la fois des vecteurs importants pour les continuités écologiques, notamment suivant l'axe amont-aval et transversalement dans les vallées resserrées. Ils peuvent également être considérés comme un obstacle au franchissement d'une rive à l'autre, suivant la largeur du lit de la rivière.

Le réseau hydrographique de la commune, mis à part la Brague, est majoritairement constitué de petits vallons qui ne constituent pas des barrières de déplacement pour différentes espèces. Ils ont une perméabilité forte et permettent donc le passage des espèces au regard de leur configuration.

| Perméabilité des cours d'eau | |
|---|---|
| **Largeur du cours d'eau** | **Perméabilité** |
| 0 à 15 m | Forte |
| 15 à 50 m | Moyenne |
| > à 50 m | Faible |

L'article L.214-17 du code de l'Environnement, introduit par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques de décembre 2006, réforme les classements des cours d'eau en les adossant aux objectifs de la Directive cadre sur l'eau déclinés dans les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Ainsi les anciens classements (nommés L.432-6 et Loi de 1919) sont remplacés par un nouveau classement, arrêté le 3 juillet 2013 par le préfet coordonnateur du bassin Rhône-Méditerranée, établissant deux listes distinctes :

- Liste 1 pour les cours d'eau en très bon état écologique nécessitant une protection complète des poissons migrateurs amphihalins. Aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique.
  Objectif de non dégradation des milieux aquatiques
- Liste 2 pour les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau nécessitant des actions de restauration de la continuité écologique (transport des sédiments et circulation des poissons). Tout ouvrage faisant obstacle doit y être géré,




**Perméabilité et perturbations des principales voies de communication**

entretenu et équipé selon des règles définies par l'autorité administrative.
Objectif de restauration de la continuité écologique des cours d'eau.

Sur la commune d'Antibes, la Brague est classée dans les listes 1 et 2. Elle est donc considérée comme cours d'eau en très bon état écologique nécessitant une protection complète de sa continuité écologique.

*Corridors écologiques de la commune*

A partir de l'identification des différents continuums écologiques et par croisement avec les discontinuités et perturbations générées par les activités et l'occupation du sol, il est possible de localiser les principaux corridors écologiques du territoire communal, permettant d'assurer les liaisons entre les milieux de nature similaire et favoriser ainsi les échanges écologiques.

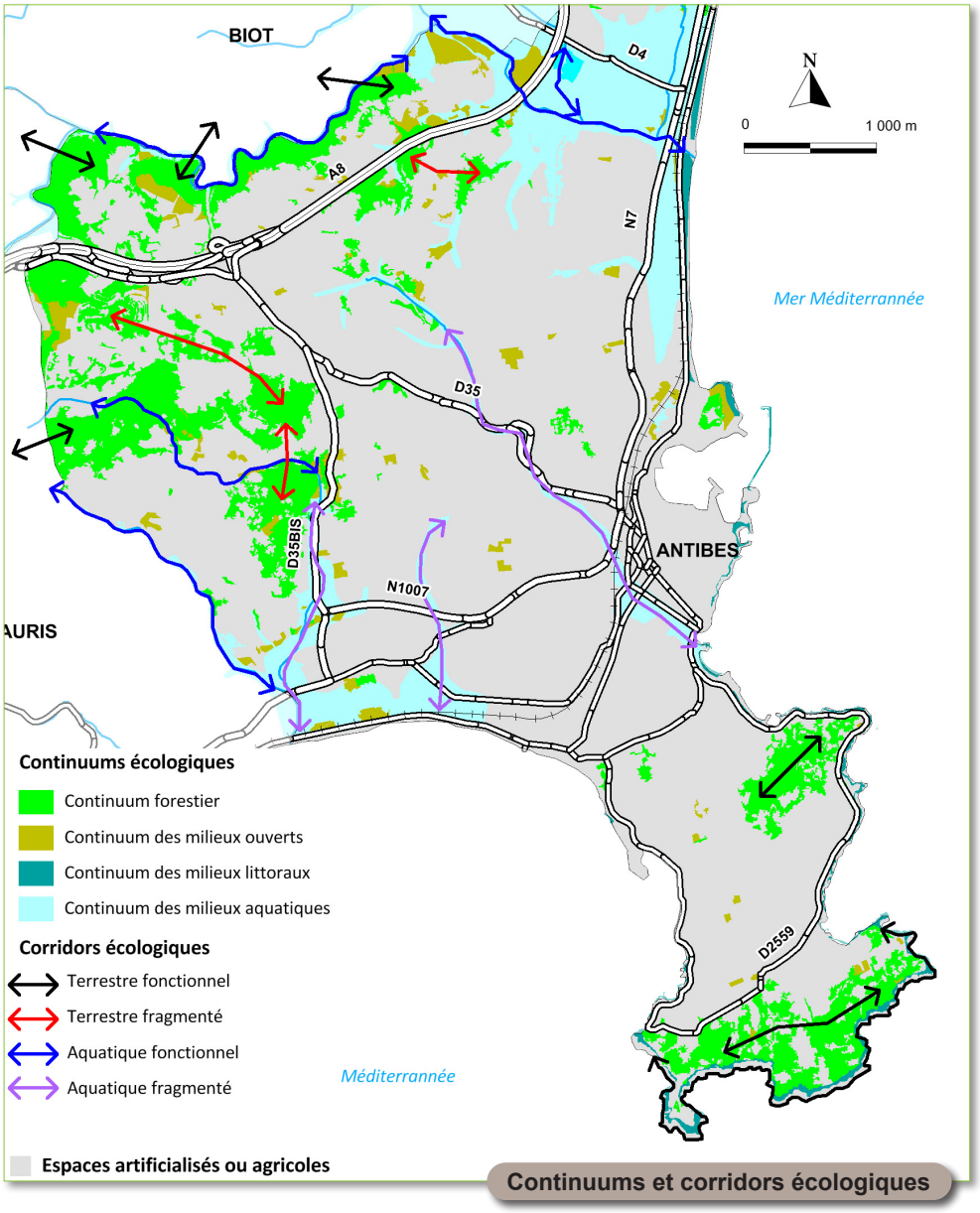
Ces corridors peuvent être de nature terrestre ou aquatique et leur fonctionnalité diffère selon qu'ils sont continus, fragmentés ou rompus :

- un corridor est fonctionnel si aucun obstacle ne vient perturber sa continuité,
- un corridor est fragmenté si un petit obstacle se dresse pour la franchissabilité des espèces (réseau routier de perméabilité moyenne à bonne, cours d'eau de perméabilité moyenne…) ou si le continuum est légèrement fragmenté (cas courant des ripisylves par exemple),
- un corridor est rompu si le continuum est segmenté en raison d'un obstacle à la franchissabilité des espèces (réseau routier faiblement perméable à imperméable, cours d'eau faiblement perméable à imperméable…).

La commune d'Antibes possède :

- des corridors terrestres (dont rupestres pour les zones rocheuses),
- des corridors aquatiques.

Ces corridors sont majoritairement peu ou pas fonctionnels. Ceci s'explique par le fait que de nombreuses infrastructures viennent perturber la continuité des corridors. La trame verte et bleue communale prendra en compte les principaux continuums et corridors écologiques identifiés dans ce travail préalable.




Continuums et corridors écologiques

## 7.2 - Consommation énergétique

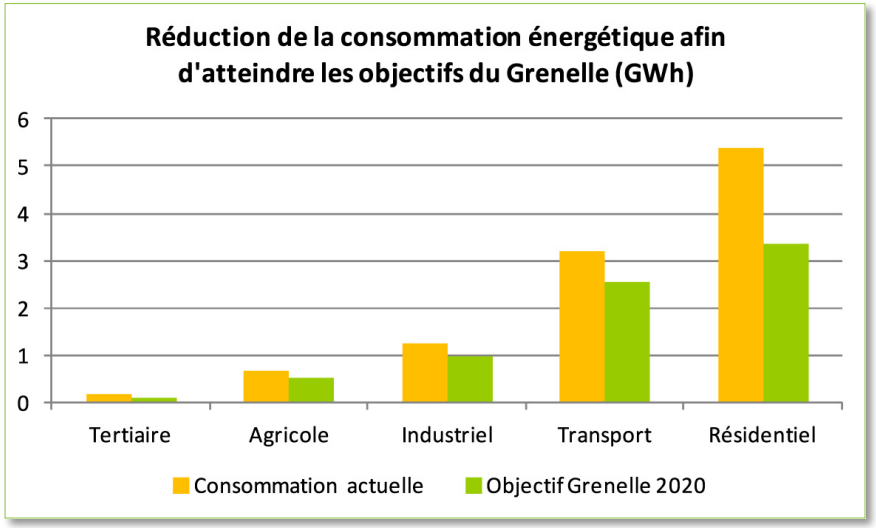
*Rappel des objectifs du Grenelle de l'environnement*

La loi Grenelle 2, n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, a imposé plusieurs objectifs relatifs à la consommation énergétique. Ses principaux apports sont les suivants :

- un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques en luttant contre l'étalement urbain, en mettant en place des normes techniques favorisant les gains d'énergie et l'accélération de la rénovation thermique du parc ancien,
- le développement des transports collectifs urbains et péri-urbains,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre en développant les énergies renouvelables,
- la création des Schémas Régionaux du Climat, de l'Air et de l'Énergie.

La France, au travers de la mise en place de ces lois, s'engage dans une politique forte de réduction des consommations énergétiques avec une diminution de 20 % à l'horizon 2020. Cette réduction se décline en objectifs pour les principaux secteurs consommateurs.

Afin de respecter les objectifs du Grenelle de l'Environnement, le secteur du logement doit faire un effort conséquent afin de diminuer de 38 % ses consommations énergétiques*. Il en résulte que la diminution doit être d'environ 5,5 GWh pour 2020, soit un objectif de 684 MWh/an à partir de 2012.




Le secteur tertiaire doit lui aussi faire des efforts importants pour maîtriser son énergie. Pour atteindre l'objectif de moins 38 % en 2020, ce secteur doit diminuer ses consommations de 34 MWh/an, soit 278 MWh en 2020 pour atteindre l'objectif du Grenelle de l'Environnement.

*Le Schéma Régional Climat-Air-Energie PACA et les Plans Climat Energie Territoriaux Ouest 06 et Antibes*

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, approuvé par le conseil régional en juin 2013 et arrêté par le préfet en juillet, fixe les lignes directrices de la politique climat, air et énergie régionale. Les thématiques abordées sont la baisse de la demande énergétique, la diminution des émissions de gaz à effet de serre, l'amélioration de la qualité de l'air et le développement des énergies renouvelables. A ces actions en faveur de l'atténuation du changement climatique s'ajoutent les premières orientations sur l'adaptation au changement climatique.

Le scénario engageant du Schéma Régional Climat-Air-Energie prévoit une baisse des consommations énergétiques de 25 % à horizon 2030 et les émissions de gaz à effet de serre de 27 %, malgré un scénario de hausse de la démographie et de l'activité économique. La part de production d'énergie renouvelable devrait être de 20 % de la consommation finale pour 2020, puis 30 % en 2030.

Dans le document d'orientations, l'urbanisme, associé au transport, et le bâtiment sont les points-clés donnant les moyens d'atteindre les objectifs du scénario engageant. Les orientations suivantes sont à observer particulièrement dans le

* *L'État a en effet assigné un objectif spécifique de réduction de 38 % des consommations énergétiques en 2020 au secteur du bâtiment (Plan Bâtiment Grenelle) contre un objectif global de réduction de 20 % des dépenses énergétiques tous secteurs confondus. Dans cette étude, cet objectif spécifique touche le secteur résidentiel, le secteur tertiaire y compris le patrimoine communal et le tourisme puisque les dépenses énergétiques de ces secteurs sont essentiellement liées à leurs bâtiments.*

cadre d'un Plan Local d'Urbanisme :

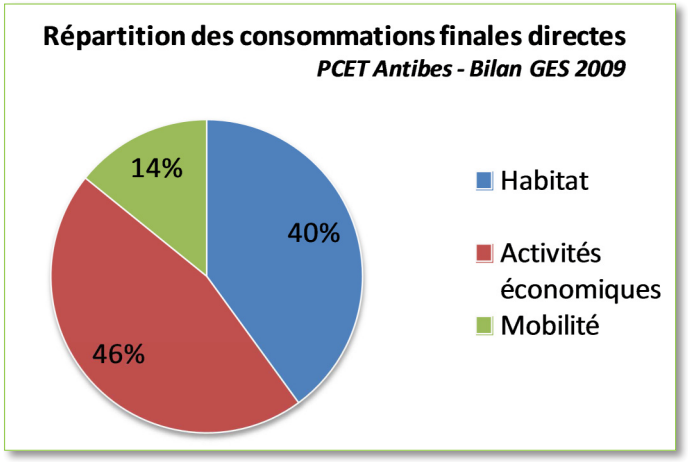
- T&U1 : structurer la forme urbaine pour limiter les besoins de déplacements et favoriser l'utilisation des transports alternatifs à la voiture ;
- BAT 1 : porter une attention particulière à la qualité thermique et environnementale des constructions neuves ;
- BAT 2 : réhabiliter les bâtiments existants en ciblant en priorité les bâtiments les plus énergivores ;
- ENR 4 : conforter la dynamique de développement de l'énergie solaire en privilégiant les installations sur toiture, le solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage […] ;
- ENR 5 : développer des réseaux de chaleur privilégiant les énergies renouvelables et de récupération ;
- ADAPT 1 : faire des choix de gestion foncière et d'aménagement anticipant l'accroissement des risques naturels et l'émergence de nouveaux risques, incluant les options de retrait stratégique dans les zones inondables et/ou soumises au risques de submersion marine ;
- ADAPT 6 : promouvoir l'aménagement d'espaces urbains globalement adaptés au climat futur et limitant le recours à la climatisation, via des techniques architecturales et des aménagements urbains.

Initialement créés par la loi « POPE » de Programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique de la France en juillet 2005, les Plans Climat Énergie Territoriaux sont rendus obligatoires pour les collectivités locales de plus de 50 000 habitants par la loi Grenelle 2. Ces Plans Climat Énergie Territoriaux deviennent alors l'un des relais de mise en œuvre des objectifs fixés au plan national et déclinés régionalement par les Schémas Régionaux Climat-Air-Energie.

Le 19 décembre 2013, l'ouest des Alpes-Maritimes a initié un projet commun ambitieux qui regroupe les Plans Climat Énergie Territoriaux de six collectivités : la Communauté d'Agglomération Pôle-Azur-Provence, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et les communes de Grasse, Cannes et Antibes et la Communauté d'Agglomération des Pays de Lérins. Cette dernière a ainsi fait l'objet d'un bilan gaz à effet de serre (GES) territorial, qui permet de fixer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre imputables au territoire en 2009.

*Consommation énergétique totale de la commune*

En 2009, les consommations énergétiques finales de la ville sont estimées à 1 230 GWhef/an. L'électricité représente 42 % de cette consommation, contre 56 % pour les énergies fossiles (gaz, pétrole) et seulement 2 % pour la biomasse. Le secteur résidentiel serait à l'origine de 40 % de la consommation, les activités économiques de 46 % et les transports de 14 %.

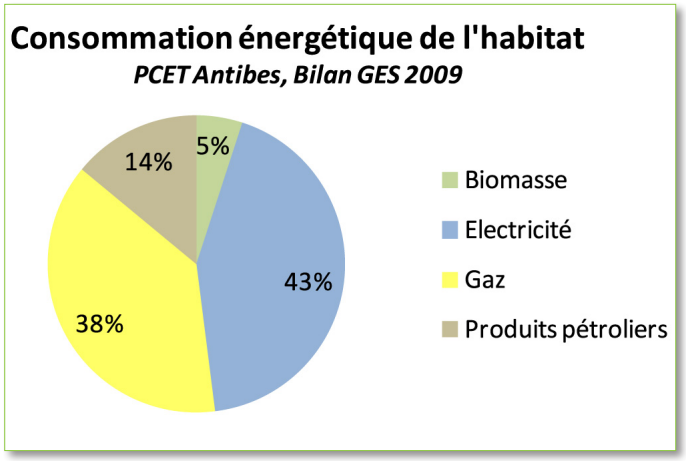



Les consommations directes concernent uniquement celles imputables à la population sur le territoire. Par exemple, la « mobilité » ne concerne pas tous les transports sur le territoire mais uniquement les déplacements quotidiens de la population antiboise.

## 7.2 - Consommation énergétique

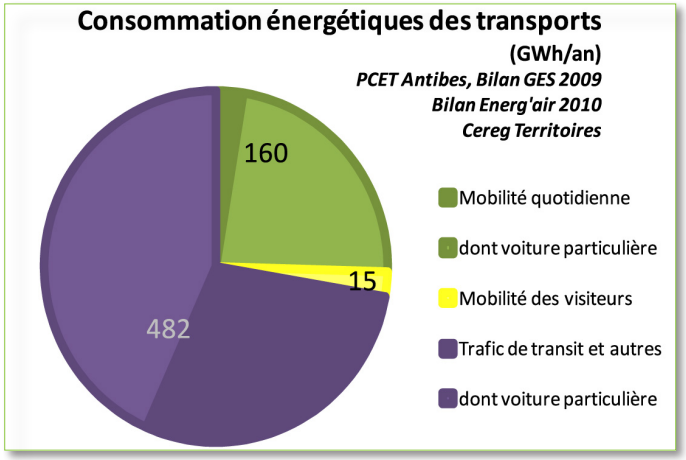
*Consommation de l'habitat*

A Antibes la consommation énergétique des logements s'élève à environ 480 GWh/an, soit 40 % des consommations du territoire. Le chauffage serait le poste le plus consommateur (57 %) devant l'électricité spécifique (19 % pour l'éclairage, l'électroménager, la bureautique…). L'électricité est la source la plus utilisée (43 %), suivie du gaz et des produits pétroliers. La biomasse est utilisée sous forme de bois pour le chauffage, à hauteur de 5 %.




*Consommation du secteur des transports*

La mobilité quotidienne de la population antiboise consomme 170 GWh/an, soit 14 % des consommations du territoire. La voiture représente 60 % des déplacements mais près de 90 % des consommations énergétiques. Celles-ci se font principalement pour se rendre sur le lieu de travail (34 %) et pour les achats (20 %). Mais la mobilité intracommunale concerne également les visiteurs (touristes). De ce fait, la consommation des transports s'élèverait à 185 GWh.

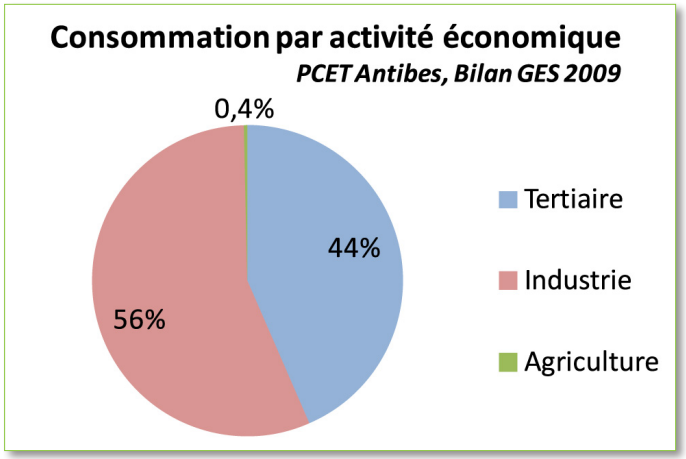



Cependant, la consommation réelle des transports sur le territoire est bien plus élevée, du fait du trafic de transit très important, notamment sur l'autoroute A8. Ainsi, la base de données Energ'Air, développée par Air PACA et l'Observatoire Régional de l'Énergie, estime à 667 GWh/an la consommation du secteur des transports à Antibes.

Le secteur des transports est presque exclusivement consommateur de produits pétroliers, hormis le trafic ferroviaire, qui représente une consommation de 4 GWh/an.

*Consommation du secteur des activités économiques*

Selon le bilan gaz à effet de serre du Plan Climat Energie Territorial, les consommations énergétiques des activités économiques s'élèvent à 550 GWh/an (répartition ci-contre).




L'électricité est la principale source d'énergie, suivie par le gaz et les produits pétroliers.

## 7.2 - Consommation énergétique

*Production d'énergie renouvelable*

La production d'énergie renouvelable locale fait partie intégrante de la stratégie de transition énergétique mise en place à l'échelle nationale. Sur Antibes, cette production concerne principalement trois filières : le solaire photovoltaïque, le solaire thermique et la biomasse.

- Avec 1 600 m² de panneaux solaires photovoltaïques installés principalement sur les toitures, Antibes a produit en 2012 environ 300 MWh d'électricité, soit 3,5 fois plus qu'en 2010. Mais les efforts doivent se poursuivre : pour suivre les objectifs du Schéma régional Climat Air Energie, il faudrait multiplier par 50 la production d'origine photovoltaïque d'ici 2020.
- Les panneaux solaires thermiques quant à eux ont produit, selon l'Observatoire Régionale de l'Energie, environ 1 250 MWh/an en 2010, pour l'usage domestique d'eau chaude sanitaire principalement.
- La biomasse à Antibes est principalement valorisée via des installations collectives ou tertiaires, pour une production estimée à 243 MWh en 2014 (source : PCET Ouest 06). La puissance installée est actuellement d'environ 0,1 MW ; elle devrait, selon les objectifs du SRCAE, passer à 1 MW en 2020.

Une synthèse globale de la production énergétique renouvelable à Antibes est difficile compte tenu de l'hétérogénéité des données disponibles. Néanmoins, deux constats se dressent :

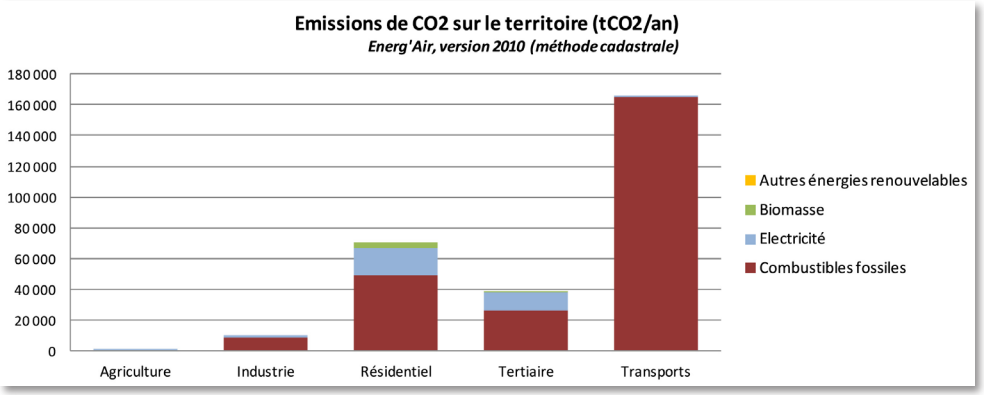
- La part de la production renouvelable sur la consommation énergétique est très faible, inférieure à 1 %.
- Le potentiel de développement des énergies renouvelables présentes ou émergentes est important.

# 7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

## 7.3 - Émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre

Les émissions directes de gaz à effet de serre s'élèvent à 210 000 teq$CO_2$/an selon le bilan gaz à effet de serre territorial de 2009 mené dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial. Celles-ci viendraient à 39 % des entreprises, 36 % de l'habitat et à 25 % de la mobilité quotidienne de la population.

Cependant, en comptabilisant les gaz à effet de serre effectivement émis sur le territoire communal, y compris le transport de transit, les émissions seraient de 285 000 teq$CO_2$/an, dont 60 % pour le seul secteur des transports.



# 7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

## 7.4 - Production de déchets

La collecte des déchets relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis depuis le 1er janvier 2002 pour le traitement et 2003 pour la collecte.

Sur la commune d'Antibes, la collecte en porte-à-porte des ordures ménagères, la collecte sélective et les encombrants se font en régie. La collecte en PAV de la collecte sélective et du verre se fait par un prestataire de services: Véolia Propreté.

Les opérations de traitement et de valorisation des déchets ménagers sont gérés par un syndicat mixte qui en détient la compétence, le SIDOM.

Pour exercer sa compétence, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis dispose de six déchetteries dont l'une se trouve dans la zone des Trois Moulins à Antibes.

La production de déchets en kg par habitant sur une année n'est disponible qu'à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis. Sur la base des données disponibles pour l'année 2011, les volumes de déchets produits sont les suivants :

| Déchets produits | Quantités de déchets produites sur la CASA | Moyenne annuelle par hab. sur la CASA | Moyenne annuelle nationale par hab. |
|---|---|---|---|
| Ordures ménagères | 89 182 tonnes | 501 kg/hab/an | 299 kg |
| Emballages et papiers en mélange | 12 832 tonnes | 44 kg/hab/an | 36 kg |
| Verre | | 28 kg/hab/an | 29 kg |
| Encombrant | 63 278 tonnes | 355 kg/hab/an | 12 kg |

Cumulé, la production des déchets sur la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'élève à 928 kg/hab/an, soit une valeur nettement supérieure à la valeur nationale (environ 590 kg/hab/an).

*La collecte*

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en 2013, ont été collectés :

- 86 929,03 tonnes de d'ordures ménagères, soit 482kg/hab, (moyenne dép 498 et moyenne
- France zone touristique 413)
- 8 028,93 tonnes d'EMR/JMR
- 4 749,31 tonnes de verre
- 22 243,21 tonnes de déchets verts
- 4 565,98 de déchets bois
- 15 992,77 tonnes d'encombrants
- 558,62 tonnes de cartons/emballages
- 63,76 tonnes de pneus
- 9 351,53 tonnes de gravats propres
- 8 276,69 de gravats sales
- 1 769,98 tonnes de ferrailles

Un règlement de collecte des déchets a été acté par la CASA le 24/06/2013.

En 2011, le gisement des déchets ménagers et assimilés est constitué des tonnages suivants :

- la collecte des déchets ménagers : 89 182 tonnes, soit 52,7 % de l'ensemble des déchets ; cette collecte des ordures ménagères représente 501 kg/hab/an, dépassant ainsi la moyenne nationale d'une zone touristique dont le seuil a été arrêté par l'ADEME en 2010 à 450 kg/hab/an ; il peut néanmoins être constaté une baisse de 5 % du tonnage depuis 2007 ; cependant, des efforts dans ce domaine sont encore à faire afin de répondre aux objectifs nationaux ; à titre d'exemple, sur Antibes, le tonnage des ordures ménagères est de 41 234, soit 536 kg/hab/an ;
- la collecte sélective : 12 832 tonnes, soit 72 kg/hab/an ;
- les déchetteries : 63 278 tonnes, soit 355 kg/hab/an.

Il n'existe pas de collecte de déchets verts. Les habitants ont la possibilité toutefois

de les amener à la déchetterie.

Dans tous les secteurs de la commune, sont implantés des containers de verre, des colonnes pour les papiers et les vêtements.

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a mis en pace un service affecté à la résorption des dépôts sauvages d'encombrants et autres types de déchets (gravats, végétaux...). Ce service intervient quotidiennement sur la commune.

*Le traitement*

Le Syndicat Mixte de Traitement des Ordures Ménagères (SIDOM) a été formé le 1er janvier 2004 entre :
- la commune du Cannet,
- la commune de Mandelieu,
- la commune de Mougins,
- la commune de Théoule,
- la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

Par arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2009, le syndicat change de nom pour devenir UNIVALOM, Syndicat Mixte pour la Valorisation des Déchets Ménagers, dont le siège social se situe à l'Unité de Valorisation Énergétique (UVE), route de Grasse à Antibes.

Ce syndicat a pour compétence l'élimination et la valorisation des déchets ménagers et assimilés comprenant le traitement, la mise en décharge des déchets ultimes ainsi que des opérations de transport, de tri ou de stockage qui s'y rapportent.

Cette compétence porte sur les déchets ménagers et assimilés, dont les déchets issus des déchetteries. Il exerce ces compétences pour les études, la réalisation et la gestion en matière de :
- centres de tri,
- quais de transfert,
- transport depuis les quais jusqu'aux installations de traitement,
- équipements de traitement et valorisation des déchets ménagers et assimilés.

Plusieurs unités de traitement sont utilisées en fonction de la nature des déchets à traiter :
- usine d'incinération des ordures ménagères du quartier des Semboules (Antibes et Vallauris),
- plate-forme de compostage des végétaux à Entrevaux,
- centre de tri des emballages secs du Jas de Madame, quai de transfert du verre de Sud-Est Assainissement à Villeneuve Loubet,
- centre de tri des journaux magazines à Carros,
- incinérateur de Solamat Merex à Fos/Mer pour les déchets ménagers toxiques.

## 7.5 - Assainissement

### Gestion de l'eau potable

Les ressources provenant de forages (Saint-Laurent-du-Var – 80 % de la ressource – et Villeneuve-Loubet) sont abondantes.

Ces ressources sont complétées par des sources communales (forages de la Sambuque et de La Louve de la plaine de la Brague) qui apportent 12 000 m³/jour pendant les deux mois de pointe estivale (juillet/août). Les pointes de consommation estivale représentent 66 000 m³/jour.

L'alimentation principale provenant de Saint-Laurent-du-Var s'effectue par un feeder, situé sous la RD 6007 et un second feeder au nord.

En raison de la topographie, le réseau comprend plusieurs niveaux de service. Le stockage est suffisant (avec la prise en compte du réservoir de 10 000 m³ des Âmes du Purgatoire), sauf dans le quartier des Terriers et des Semboules (extensions à prévoir) et surtout dans le quartier des Rastines.

Le secteur des Cougoulins nécessite un renforcement du réseau de distribution existant pour assurer une remise à niveau de la desserte.

Dans le passé, de nombreux branchements ont été autorisés sur les conduites d'alimentation. Ces branchements perturbent encore aujourd'hui le fonctionnement de la distribution sur plusieurs secteurs.

De nombreuses conduites sont situées à l'intérieur de propriétés privées, en servitude de passage, et rendent mal aisées les interventions d'entretien et de renforcement.

### Gestion des eaux usées

Le traitement des eaux usées de la ville d'Antibes est assuré par une station d'épuration, sise boulevard James Wyllie, mise en service en 1991 et ayant fait l'objet d'une extension de capacité entre 2015 et 2017.
La collecte et le transport des eaux usées sont assurés en régie directe par la Direction de l'assainissement collectif de la ville d'Antibes. Le traitement des eaux usées et l'évacuation des boues d'épuration sont assurés par un délégataire de service public, la société VEOLIA via un contrat de délégation de service public reconduit le 1er janvier 2013 pour une durée de 10 ans.

*Station d'épuration*

La station d'épuration, dont les performances sont conformes aux réglementations en vigueur, dispose actuellement d'une capacité de traitement de 245 000 équivalents-habitants.

Elle comprend les filières suivantes :
- Prétraitements : dégrillage grossier et fin des effluents, dessablage/déshuilage, traitement biologique des graisses, lavage des sables,
- Traitement primaire physicochimique,
- Traitement biologique par biofiltration,
- Épaississement et déshydratation des boues,
- Désodorisation physicochimique de l'air rejeté dans l'environnement,
- Ainsi qu'une filière de traitement physicochimique spécifiquement dédiée aux débits excédentaires de temps de pluie.

Les eaux traitées sont rejetées en mer à 60 mètres de profondeur et à 1 000 mètres du rivage.

100 % des boues d'épuration produites sur site sont déshydratées et font l'objet d'une valorisation agronomique. Pour 70 % d'entre elles, l'épandage agricole est réalisé après leur compostage avec des déchets verts. Le volume d'eaux usées

journalier de référence de la station d'épuration, fixé par arrêté préfectoral du 17 février 2017, est de 44 772 m³. Son débit horaire de pointe est de 4 571 m³/h par temps sec et de 6 300 m³/h par temps de pluie.

*Réseau de collecte*

La collecte des eaux usées est assurée par des canalisations de collecte gravitaires et leur transport jusqu'à la station de traitement par des stations de refoulement. La structure du réseau d'eaux usées permet d'assainir environ 70 % du territoire communal, ainsi qu'une partie du territoire de Biot, l'ensemble représentant une population moyenne annuelle raccordée d'environ 100 000 habitants (population pondérée hiver/été).

Le système de collecte et de transport des eaux usées d'Antibes comprend :
- 12 666 branchements,
- 181 kilomètres de réseaux gravitaires,
- 28 stations de relevage des eaux usées indispensables au transport des effluents en raison de la configuration géographique particulière du territoire communal,
- 10 stations de récupération des eaux d'étiage positionnées sur les principaux émissaires pluviaux en vue de reprendre par pompage dans le réseau d'eaux usées avant leur rejet en mer, les eaux particulièrement polluées issues du lavage des voiries urbaines et des premiers flots d'orage en période estivale,
- 20 kilomètres de canalisations de refoulement,
- 14 déversoirs d'orage soumis à autosurveillance,
- 16 sites de diagnostic permanent du fonctionnement hydraulique du réseau,
- 10 sites de régulation hydraulique de temps de pluie,
- 40 sites de télésurveillance équipés,
- 1 poste central de supervision.

En vue d'adapter les capacités hydrauliques du système de collecte au développement urbain de la commune particulièrement impactant sur certains secteurs, un programme pluriannuel de travaux de renforcement des réseaux a été mis en œuvre entre 2011 et 2019 pour tenir compte des nouvelles exigences réglementaires de réduction des impacts environnementaux de temps de pluie des systèmes d'assainissement. Ce programme de travaux a permis le redimensionnement de plus de 7 kilomètres de réseaux gravitaires principaux des quartiers Laval, Fontonne, Estagnol et Croutons, et la reconstruction du poste de relevage Ilette, plus grand poste d'alimentation de la station d'épuration communale.

Sur Antibes, la zone assainie représente 69 % du territoire, soit 1 846 hectares. Elle touche plus de 59 000 logements, soit 96 % du nombre total de logements dont le chiffre est de l'ordre de 61 413. La zone non assainie qui s'étend par conséquent sur 832 hectares, est constituée principalement d'espaces boisés classés et de jardins à protéger très faiblement urbanisés.

Sur les 75 731 résidents permanents de la commune, 98,5 % sont desservis par le réseau, ne laissant ainsi qu'un faible pourcentage des résidents permanents (1,5 %) sans accès à l'assainissement collectif.

Les capacités de collecte des réseaux et la performance de la station d'épuration sont en adéquation avec l'urbanisation actuelle et future dans la mesure où les perspectives d'évolution démographique projette une croissance faible de la population.

La révision du PLU est cohérente avec les données du zonage d'assainissement collectif et non collectif.

## 7.5 - Assainissement

### Gestion des eaux pluviales

Le développement de l'urbanisation au cours de ces trente dernières années a engendré une imperméabilisation de grandes surfaces, accélérant ainsi le ruissellement des bassins versants : les flux d'eau sont aujourd'hui plus forts et les temps de réaction des bassins plus courts.

Parallèlement, on constate d'une part une urbanisation qui occupe de façon quasi totale les fonds de vallons et, d'autre part, de nombreux aménagements disparates (couvertures des vallons, busages...). Cette situation aboutit à un sous-dimensionnement des réseaux d'évacuation des eaux pluviales sur de nombreux tronçons.

Ainsi, Antibes est exposée aux risques d'inondation, liés d'une part aux petits bassins versants urbains et d'autre part à la Brague dont le bassin versant s'étend jusqu'à Grasse et englobe le secteur de Sophia Antipolis.

Les réseaux pluviaux posant les plus gros problèmes d'inondation ont fait l'objet d'études hydrauliques. Un schéma directeur d'aménagement a été établi pour les bassins versants antibois concernés par le Plan de Prévention Risque Inondation (PPRi). Ce schéma définit les travaux de restructuration des réseaux primaires dont la mise en œuvre permettra de contrôler une crue de type octobre 1993.

Les bassins urbains secondaires ont également fait l'objet d'études préconisant des aménagements pour limiter les débordements et les mises en charges (Beau Rivage, Saint-Roch, Ponteil, Hollywood).

La commune connaît un problème d'insuffisance des grands exutoires. Diverses mesures ont été engagées afin de créer des bassins de rétention. Des aménagements sont à mettre en œuvre pour lutter contre la saturation des exutoires.

Les réflexions en cours envisagent les dispositions nécessaires pour optimiser les capacités de la station existante. L'hypothèse de créer un bassin de rétention des eaux pluviales en entrée de station est étudiée. Les études en cours mettent en évidence l'utilité d'un bassin tampon d'une capacité d'environ 30 000 $m^3$. La préservation, d'une part, des conditions d'écoulement sur les réseaux, et d'autre part des zones de débordement apparaît souhaitable. Toutefois le vallon de Laval constitue un point noir.

Depuis 1989, la ville d'Antibes demande aux aménageurs de compenser toute nouvelle imperméabilisation des sols, quelle que soit son importance, par la création de dispositifs de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle. Le zonage actuel repose sur le découpage en sous-bassins versants de la commune et sur la définition, pour chaque bassin, de critères de dimensionnement des ouvrages. L'étude Safère Cetiis préconise une série de mesures en vue d'optimiser les dispositions.

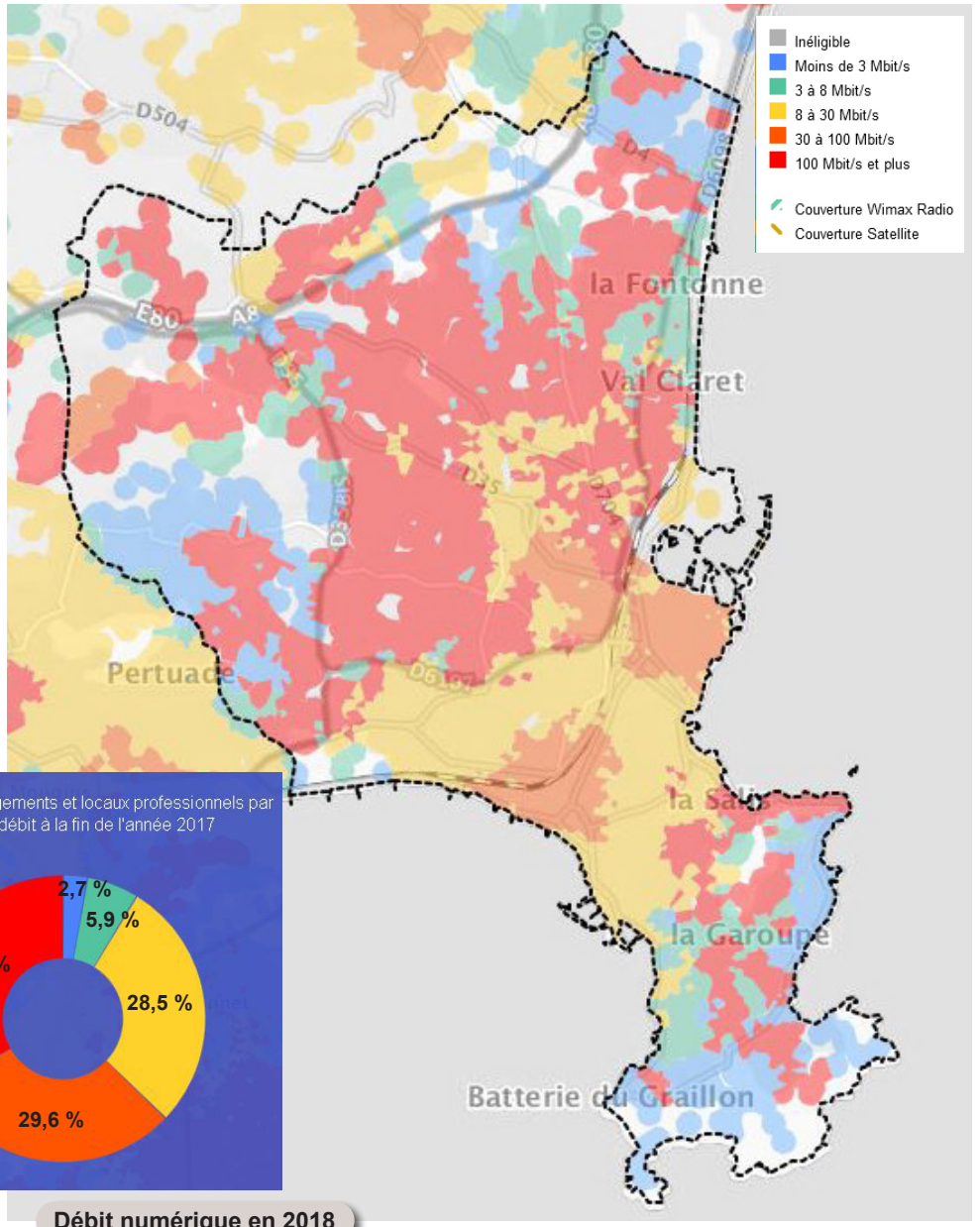
## 7.6 - Réseaux de télécommunications et numériques

L'ensemble des zones urbanisées de la commune bénéficient d'une couverture par le réseau ADSL et du réseau 4G. 4 opérateurs sont présents sur la commune et couvrent 96 % de la population communale en 4G.

Les débits numériques observés sur la commune sont bons :

- 1/3 des logements et locaux professionnels ont un excellent débit, supérieur à 100 Mbit/s. Il s'agit des secteurs d'habitats collectifs (Croix Rouge, Semboules, Breguières, Rastines...).
- Près d'1/3 des logements et locaux professionnels ont un très bon débit allant de 30 à 100 Mbit/s. Il s'agit du centre ville d'Antibes, de Juan-les-Pins et de Pagane.
- Et près de 30 % des logements et locaux professionnels ont un bon débit, de 8 à 30 Mbit/s. Il s'agit des secteur résidentiels du Ponteil, du Trianon et une partie de Super Antibes.

Les secteurs les moins bien desservis sont le secteur du Cap, de Saint-Maymes, la Fontonne et des Groules, avec des débits relativement faibles, inférieurs à 8 Mbit/s.




**Débit numérique en 2018**

*Source : Observatoire France Très Haut Débit*

# 8 - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX TERRITORIALISÉS

## 8.1 - Grandes unités éco-géographiques

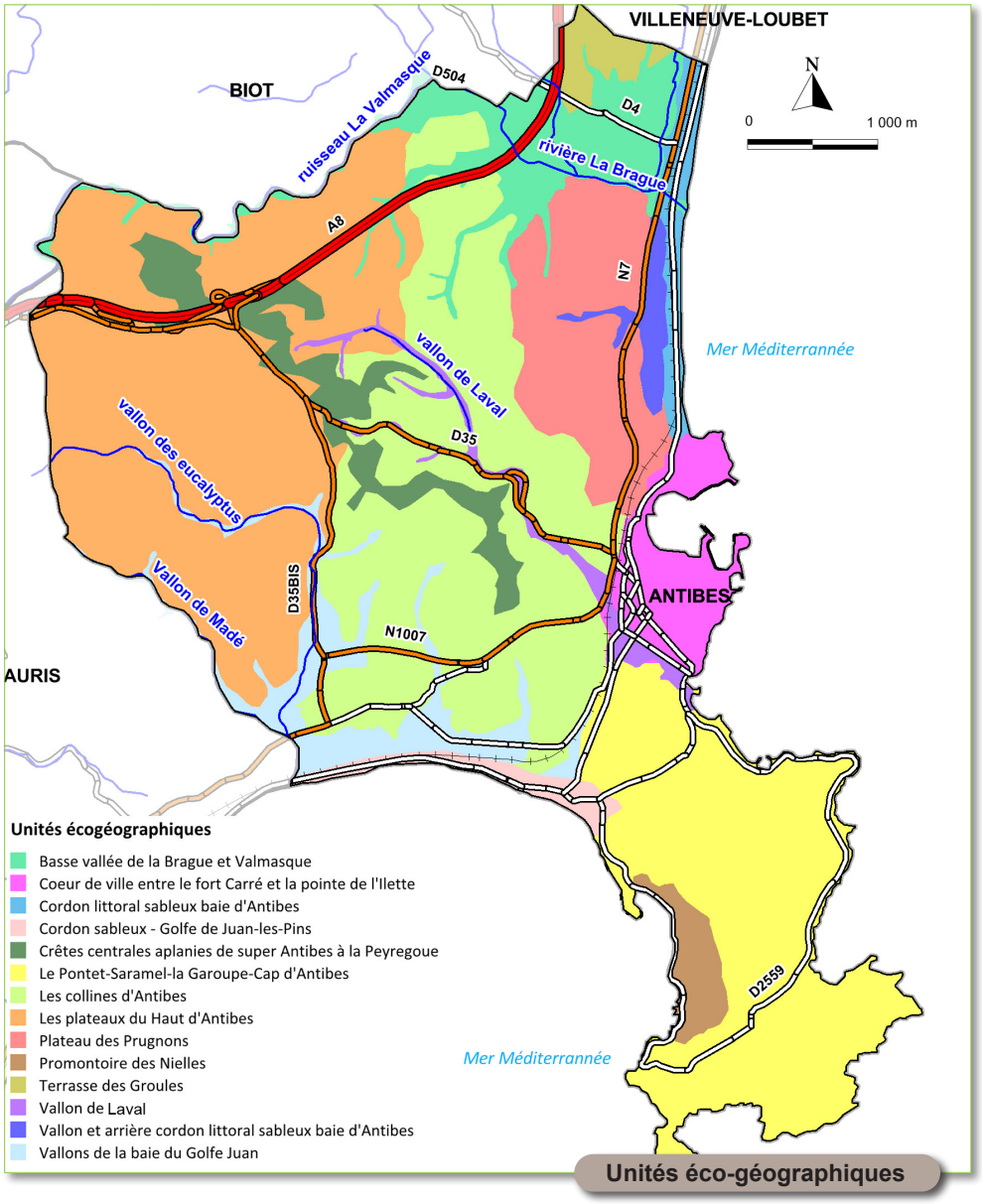
A partir d'une grille de critères environnementaux d'analyse et de synthèse, il est possible d'identifier les principales unités éco-géographiques du territoire communal.

Il faut entendre par unité éco-géographique, un espace qui possède un fonctionnement distinct des autres, qui lui est propre en fonction de ses caractéristiques physiques et dont découlent pour chacune d'entre elles des potentialités et des contraintes pour différents usages et fonctions.

Les potentialités de chacune de ces unités éco-géographiques sont exprimées de manière qualitative par des indices simples de variabilité. Cette approche permet de fournir une interprétation dynamique de fonctionnement du territoire d'Antibes. Ce travail est complété par une analyse des pressions et des menaces qui pèsent sur ces unités au regard des données disponibles et donc des enjeux environnementaux en présence.

Finalement, on recense sur la commune 14 unités éco-géographiques à prendre en compte :

- Basse vallée de la Brague et Valmasque
- Cœur de ville entre le fort Carré et la pointe de l'Illette
- Cordon littoral sableux baie d'Antibes
- Cordon sableux - Golfe de Juan-les-Pins
- Crêtes centrales aplanies de super Antibes à la Peyregoue
- Le Pontet-Saramel-la Garoupe-Cap d'Antibes
- Les collines d'Antibes
- Les plateaux du Haut d'Antibes
- Plateau des Prugnons
- Promontoire des Nielles
- Terrasse des Groules
- Vallon de la Val
- Vallon et arrière cordon littoral sableux baie d'Antibes
- Vallons de la baie du Golfe Juan



Unités éco-géographiques

## 8.2 - Caractéristiques des unités

| COMPOSANTES GEOGRAPHIQUES | | Basse vallée de la Braque et Valmasque | Cœur de ville entre le fort Carré et la pointe de l'Ilette | Cordon littoral sableux baie d'Antibes | Cordon sableux - Golfe de Juan-les-Pins | Crêtes centrales aplanies de super Antibes à la Peyregoue | Le Pontet-Saramel-la Garoupe-Cap d'Antibes | Les collines d'Antibes | Les plateaux du Haut d'Antibes | Plateau des Prugnons | Promontoire des Nielles | Terrasse des Groules | Vallon de la Val | Vallon et arrière cordon littoral sableux baie d'Antibes | Vallons de la baie du Golfe Juan |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DESCRIPTEURS | INDICATEURS | | | | | | | | | | | | | | |
| LITHOLOGIE | Calcaire | | | | | | | | | | | | | | |
| | Dolomie | | | | | | | | | | | | | | |
| | Sable siliceux | | | | | | | | | | | | | | |
| | Cinérite | | | | | | | | | | | | | | |
| | Alluvions | | | | | | | | | | | | | | |
| | Argiles | | | | | | | | | | | | | | |
| RELIEF | Forte pente | | | | | | | | | | | | | | |
| | Vallonné à pente moyenne | | | | | | | | | | | | | | |
| | Plat à pente faible | | | | | | | | | | | | | | |
| HYDROGEOLOGIE | Aquifère poreux | | | | | | | | | | | | | | |
| | Aquifère karstique | | | | | | | | | | | | | | |
| | Aquifère alluvial | | | | | | | | | | | | | | |
| PRELEVEMENT EN EAU | Forage | | | | | | | | | | | | | | |
| | Pompage | | | | | | | | | | | | | | |
| | Source | | | | | | | | | | | | | | |
| RESSOURCES NATURELLES | Eaux | | | | | | | | | | | | | | |
| | Matériaux | | | | | | | | | | | | | | |
| | Bois | | | | | | | | | | | | | | |
| MILIEU MARIN | Littoral sableux ou galets | | | | | | | | | | | | | | |
| | Littoral rocheux | | | | | | | | | | | | | | |
| | Herbier à Posidonies | | | | | | | | | | | | | | |
| | Biocénose de fond rocheux | | | | | | | | | | | | | | |
| RISQUES NATURELS | Feux de forêt | | | | | | | | | | | | | | |
| | Inondations | | | | | | | | | | | | | | |
| | Séisme | | | | | | | | | | | | | | |
| | Mouvement de terrain | | | | | | | | | | | | | | |
| | Erosion du littoral | | | | | | | | | | | | | | |
| PATRIMOINE NATUREL | Espaces à forte naturalité | | | | | | | | | | | | | | |
| | Espaces d'intérêt écologique | | | | | | | | | | | | | | |
| | Paysage symbolique | | | | | | | | | | | | | | |
| | Corridor écologique | | | | | | | | | | | | | | |
| APTITUDES AUX FONCTIONS | Activités économiques | | | | | | | | | | | | | | |
| | Mise en valeur agricole ou pastorale | | | | | | | | | | | | | | |
| | Urbanisation | | | | | | | | | | | | | | |
| | Loisir tourisme | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Absence ou présence inconnue | | Présence faible | | Présence modérée | | Présence forte |

# 8 - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX TERRITORIALISÉS

## 8.2 - Caractéristiques des unités

| COMPOSANTES GEOGRAPHIQUES | | Basse vallée de la Braque et Valmasque | Cœur de ville entre le fort Carré et la pointe de l'Ilette | Cordon littoral sableux baie d'Antibes | Cordon sableux - Golfe de Juan-les-Pins | Crêtes centrales aplanies de super Antibes à la Peyregoue | Le Pontet-Saramel-la Garoupe-Cap d'Antibes | Les collines d'Antibes | Les plateaux du Haut d'Antibes | Plateau des Prugnons | Promontoire des Nielles | Terrasse des Groules | Vallon de la Val | Vallon et arrière cordon littoral sableux baie d'Antibes | Vallons de la baie du Golfe Juan |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **DESCRIPTEURS** | **INDICATEURS** | | | | | | | | | | | | | | |
| **PRESSIONS** | Urbanisation | | | | | | | | | | | | | | |
| | Pollution des milieux | | | | | | | | | | | | | | |
| | Extraction des ressources en matériaux | | | | | | | | | | | | | | |
| | Extraction des ressources en eau | | | | | | | | | | | | | | |
| | Extraction des ressources en bois | | | | | | | | | | | | | | |
| | Perturbation des écoulements | | | | | | | | | | | | | | |
| | Surfréquentation des espaces naturels | | | | | | | | | | | | | | |
| | Chasses | | | | | | | | | | | | | | |
| | Dégradation des paysages et des milieux | | | | | | | | | | | | | | |
| **MENACES** | Vulnérabilité accrue aux inondations | | | | | | | | | | | | | | |
| | Vulnérabilité accrue aux feux de forêt | | | | | | | | | | | | | | |
| | Vulnérabilité accrue aux mouvements de terrain | | | | | | | | | | | | | | |
| | Perte de biodiversité | | | | | | | | | | | | | | |
| | Disparition des connexions écologiques | | | | | | | | | | | | | | |
| | Sur la ressource en eau (dont mer) | | | | | | | | | | | | | | |
| | Sur la ressource en matériau | | | | | | | | | | | | | | |
| | Sur la ressource en bois | | | | | | | | | | | | | | |
| | Sur la qualité des paysages | | | | | | | | | | | | | | |
| | Sur la qualité de vie (air-bruit) | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Absence ou inconnue | | Faible ou soupçonnée | | Modérée | | Forte |

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

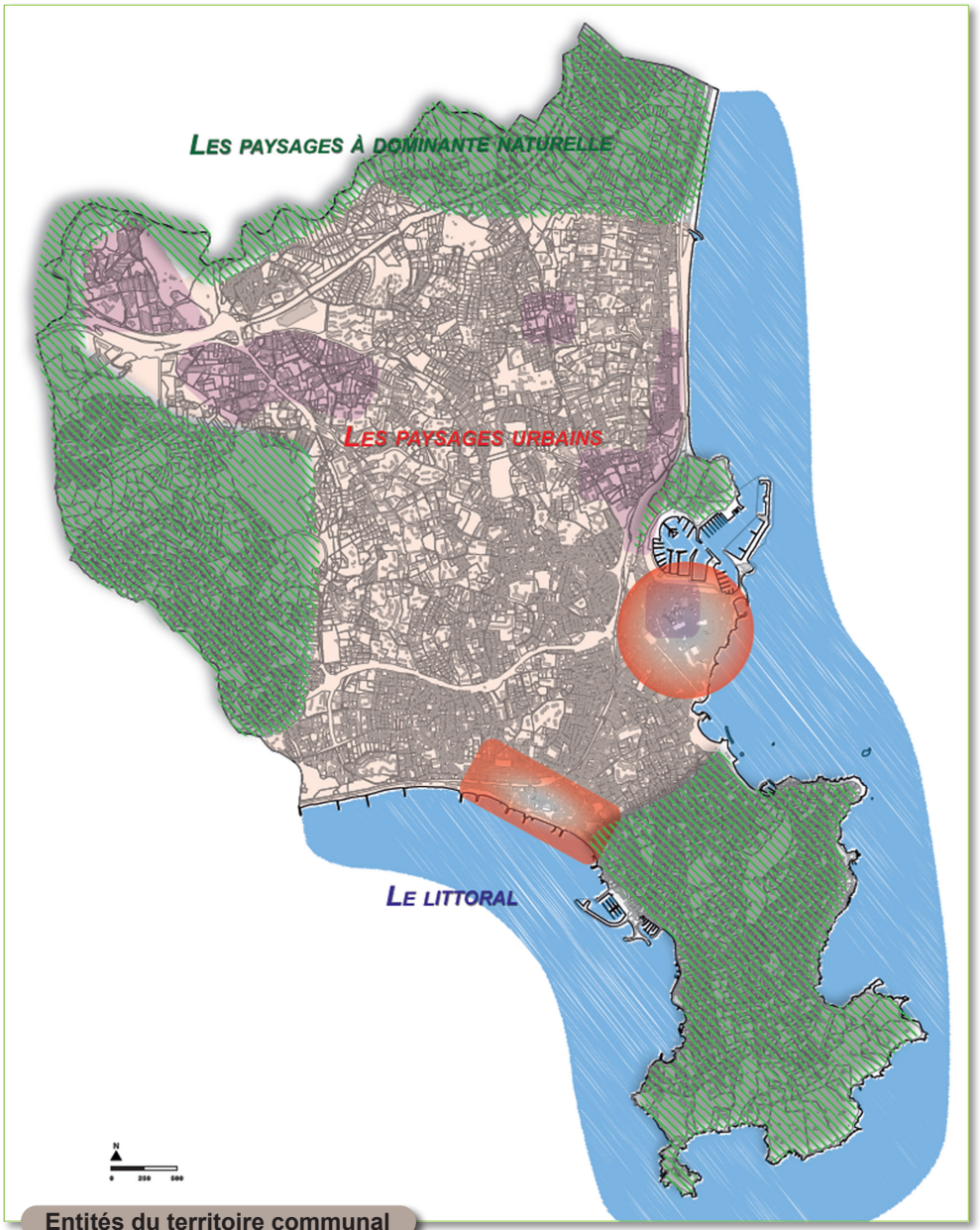
La qualité et la diversité du patrimoine, associées à des éléments architecturaux d'exception, une végétation au caractère exotique ou plus naturelle et plusieurs promontoires naturels ou patrimoniaux, assurent une structuration du territoire communal.

Malgré un siècle d'intense développement, l'urbanisation continue d'Antibes Juan-les-Pins et son habitat diffus, laissent subsister des espaces verts importants ; ils donnent à la commune une grande richesse en boisements et en jardins.

Après une analyse paysagère, écologique, historique et culturelle, des réseaux et des aménagements urbains, trois grandes entités peuvent être distinguées :

- Entité n° 1 - Les paysages à dominante naturelle
- Entité n° 2 - Le bord de mer
- Entité n° 3 - Les paysages urbains

Chacune de ces entités peut être définie en plusieurs secteurs, détaillés ci-après.




Entités du territoire communal

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

### Entité 1 : Les paysages à dominante naturelle

Le paysage d'Antibes appartient à la Provence orientale ; quelques planches de cultures soutenues par des restanques, vestiges caractéristiques de cette région, ont été conservées.

Antibes évoque souvent une image où le paysage traditionnel, sa morphologie et sa végétation, s'associe au paysage plus récent de la Côte d'Azur, transformé par l'acclimatation de plantes exogènes et les apports de cultures étrangères.

Du paysage originel, il ne reste que quelques rochers au cap d'Antibes et le vallon de la Valmasque. Dans l'ensemble, le paysage a été transformé, modelé, par l'activité humaine.

L'aménagement des bords de mer, la construction de quartiers de villégiature et une végétation exotique (palmiers, agrumes et plantes succulentes) ont accompagné l'essor des activités touristiques et balnéaires.

Malgré son intense développement, Antibes a gardé plus de la moitié de sa superficie en zones plantées. Hormis l'urbanisation continue d'Antibes Juan-les-Pins, le cap d'Antibes au sud et les autres parties du territoire de la commune au nord sont occupés par un habitat diffus. Ainsi, subsistent des espaces verts importants qui donnent à Antibes une grande richesse en boisements et en jardins.

Ces espaces naturels, détaillés ci-après, se retrouvent plus particulièrement au niveau :

- des plaines alluviales,
- des coteaux boisés,
- des espaces ruraux,
- du cap d'Antibes.




Paysages à dominante naturelle

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

### ENTITÉ 1 : LES PAYSAGES À DOMINANTE NATURELLE

**Secteur des plaines alluviales**

La plaine de la Brague, très large, marque la limite nord de la commune d'Antibes avec Villeneuve-Loubet. Le cours d'eau, perpendiculaire à la mer, coule dans un sens nord-ouest à sud-est. Il est relayé, en limite communale avec Biot puis Vallauris, par son affluent la Valmasque qui, dans un corridor bien plus étroit, coule dans un axe ouest-est.

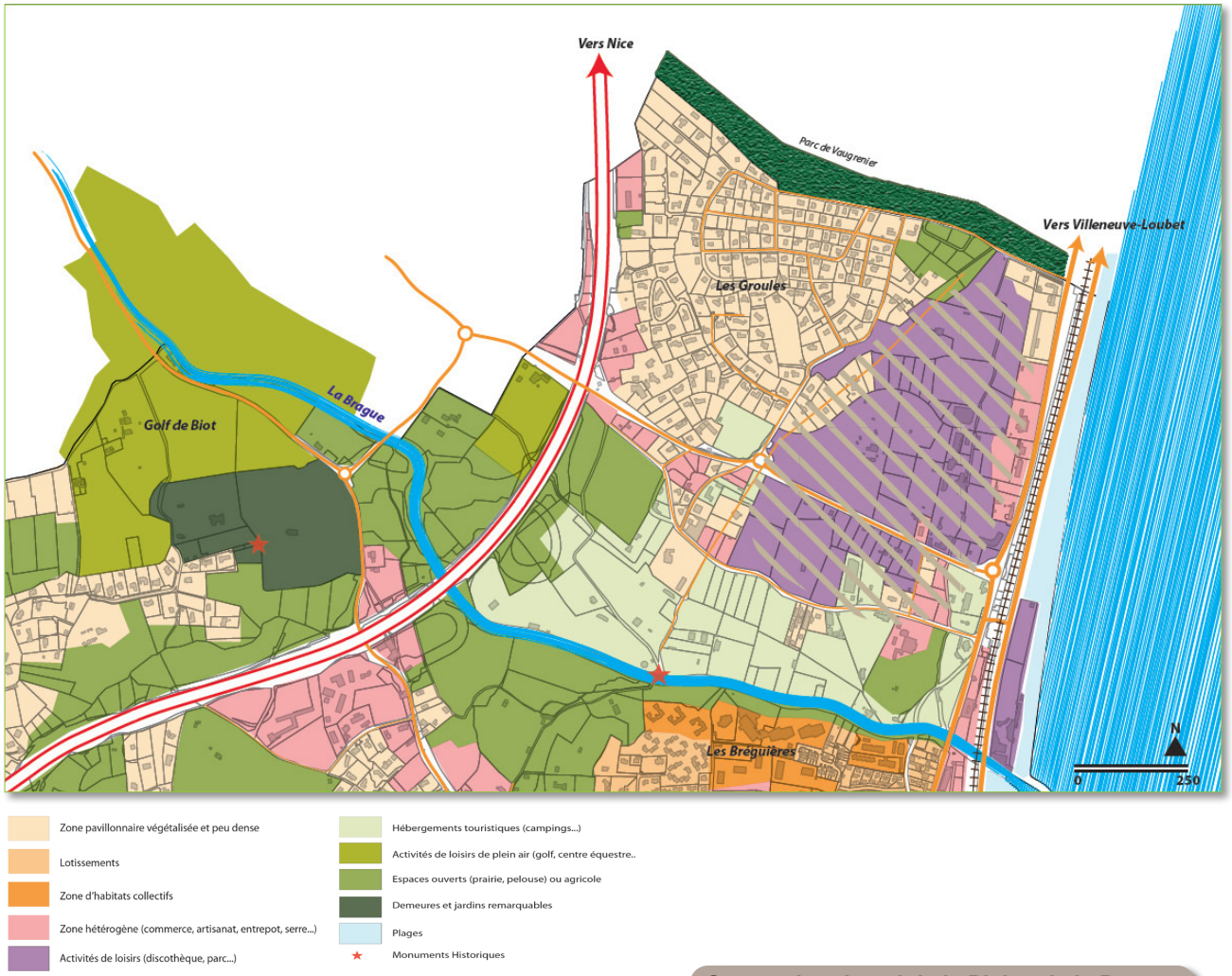
• *La plaine de la Brague*

La Brague, qui prend sa source à Châteauneuf, traverse un ensemble de zones naturelles encaissées et de qualité sur les territoires de Valbonne et de Biot. A la limite communale avec Antibes, sa vallée s'élargit pour former la plaine de la Brague, large de 600 à 800 mètres, avant de déboucher sur le littoral de la Baie des Anges.

Cette plaine, orientée ouest-est, est limitée au nord et au sud par les plateaux de basse altitude des Groules et des Bréguières.

La plaine présente deux types d'occupation contrastés : le premier, composé d'espaces naturels ouverts, valorisant ; le second, occupé par une urbanisation hétérogène, dégradé.

Les espaces naturels apparaissent sous forme de grands domaines, avec des restanques d'oliviers et des parcs paysagers (Bastide de l'Orangeraie, Bastide de la Marjolaine, Bastide du Roy...). Ce sont également des




**Occupation du sol de la Plaine de la Brague**

zones ouvertes composées de vastes prairies naturelles structurées et limitées par des bosquets de feuillus, de la ripisylve de la Brague et par des haies bocagères de parcelles agricoles, et enfin le golf de Biot.

Les zones urbanisées, quant à elles, sont assez disparates. On retrouve majoritairement des campings, des parcs d'attractions et des parkings de grande superficie liés à ces activités. Le quartier des Groules, en limite nord, est composé en totalité de lotissements pavillonnaires noyés dans la végétation. Le long des principaux axes routiers, l'occupation du sol devient hétérogène, avec des zones artisanales / commerciales et du pavillonaire diffus.

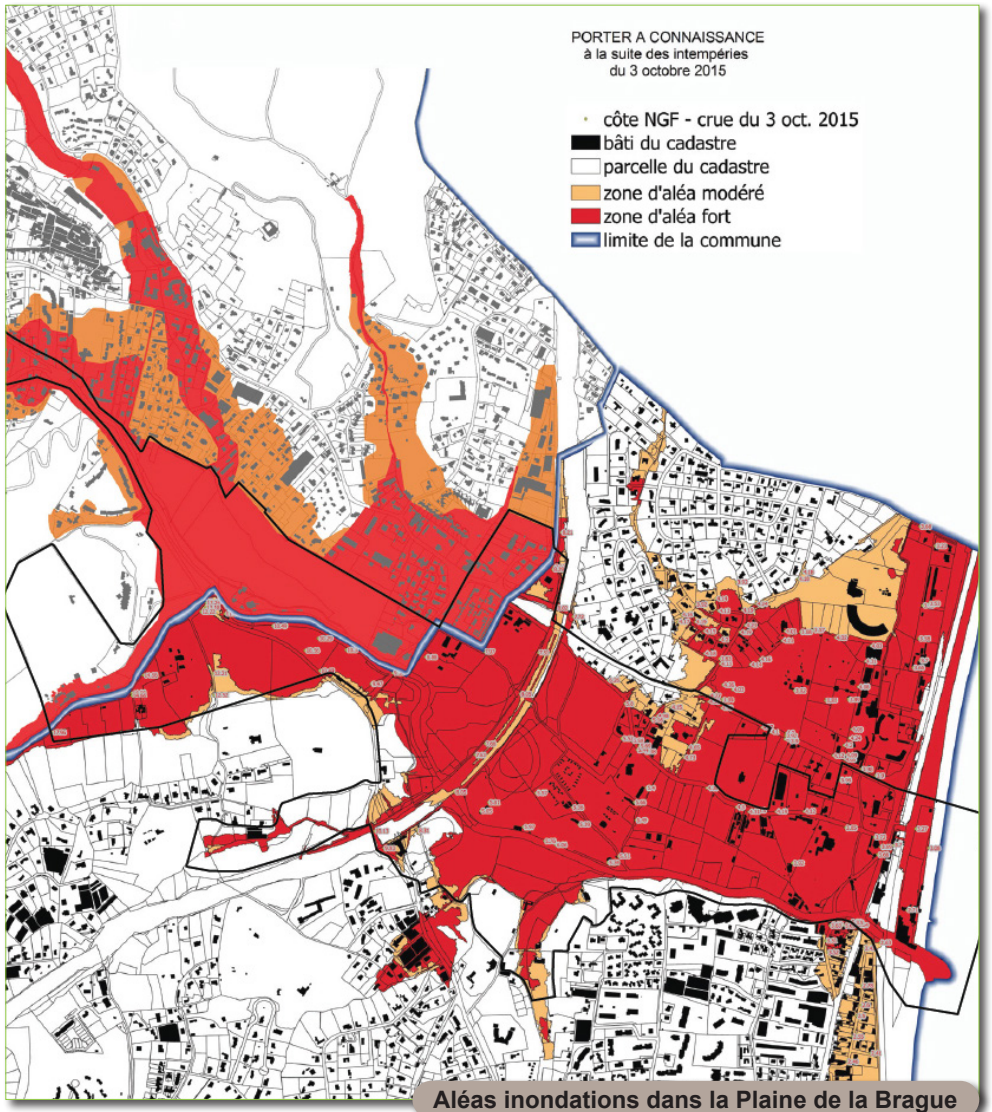
Deux Monuments Historiques sont présent dans le secteur : La Bastide du Roy et le pont Romain. Des servitudes de protection sont instaurées autour de ces deux bâtiments.

La plaine de la Brague n'est perçue que depuis la route de Biot qui la traverse, depuis les reliefs proches qui l'entourent, et de manière fragmentaire, de courtes portions de l'autoroute A8. Elle n'a pas de valeur visuelle primordiale.

L'ensemble du cours d'eau souffre de problèmes liés à la pollution en amont et particulièrement sensible en période d'étiage (nuisances olfactives et visuelles), ainsi que d'un manque d'entretien de ses berges.

La plaine de la Brague est soumise à la formation de crues très rapide. Des zones de risques forts et de risques modérés ont été déterminées de part et d'autre du cours d'eau.
En octobre 2015, ce secteur a fait l'objet de très fortes inondations. En attendant la révision du PPRi, un porter à connaissance et une carte d'aléa s'appliquent sur le secteur.

Le secteur fait également l'objet d'une réflexion globale, appelée « Coeur de Nature », portée par les services de l'État et la CASA et dont les objectifs premiers sont de retrouver un bon fonctionnement hydraulique et de restructurer cet espace.




**Aléas inondations dans la Plaine de la Brague**

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

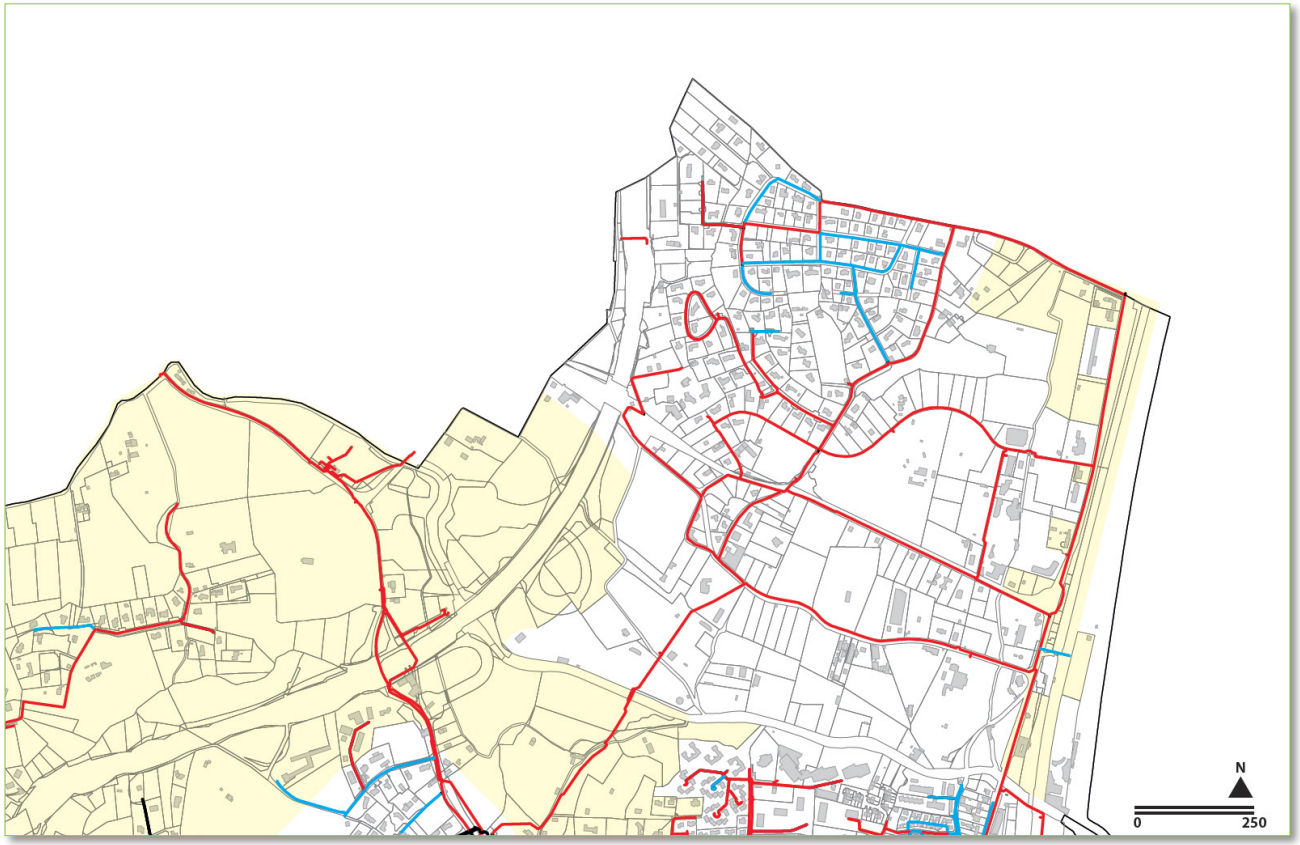
## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

Secteur stratégique qui permet de desservir l'est du territoire antibois, mais également Biot et une partie de la technopole de Sophia Antipolis, le projet du demi-échangeur de Biot est en cours de réalisation. Il permettra d'améliorer l'accessibilité du secteur nord de la commune et particulièrement de l'hôpital de la Fontonne et du parc de loisirs de Marineland. Ce sera également un facteur de délestage du secteur Croix Rouge / Trois Moulins, aujourd'hui très congestionné.

L'alimentation en eau potable du secteur est relativement bonne ; la majorité des conduites ont un diamètre supérieur à 100 mm.

Pareillement, les réseaux de collecte des eaux usées s'étendent sur une grande partie des terrains construits du secteur de la plaine de la Brague ; ce sont principalement les espaces boisés et les jardins qui ne sont pas reliés au réseau.

Conscients des enjeux importants sur ce secteur, la Communauté d'Agglomération Sophia antipolis a engagé l'élaboration d'un plan-guide d'aménagement de la Plaine de la Brague. A terme, un périmètre de DUP devrait être instauré.




**Réseaux d'eau et d'assainissement dans la Plaine de la Brague**

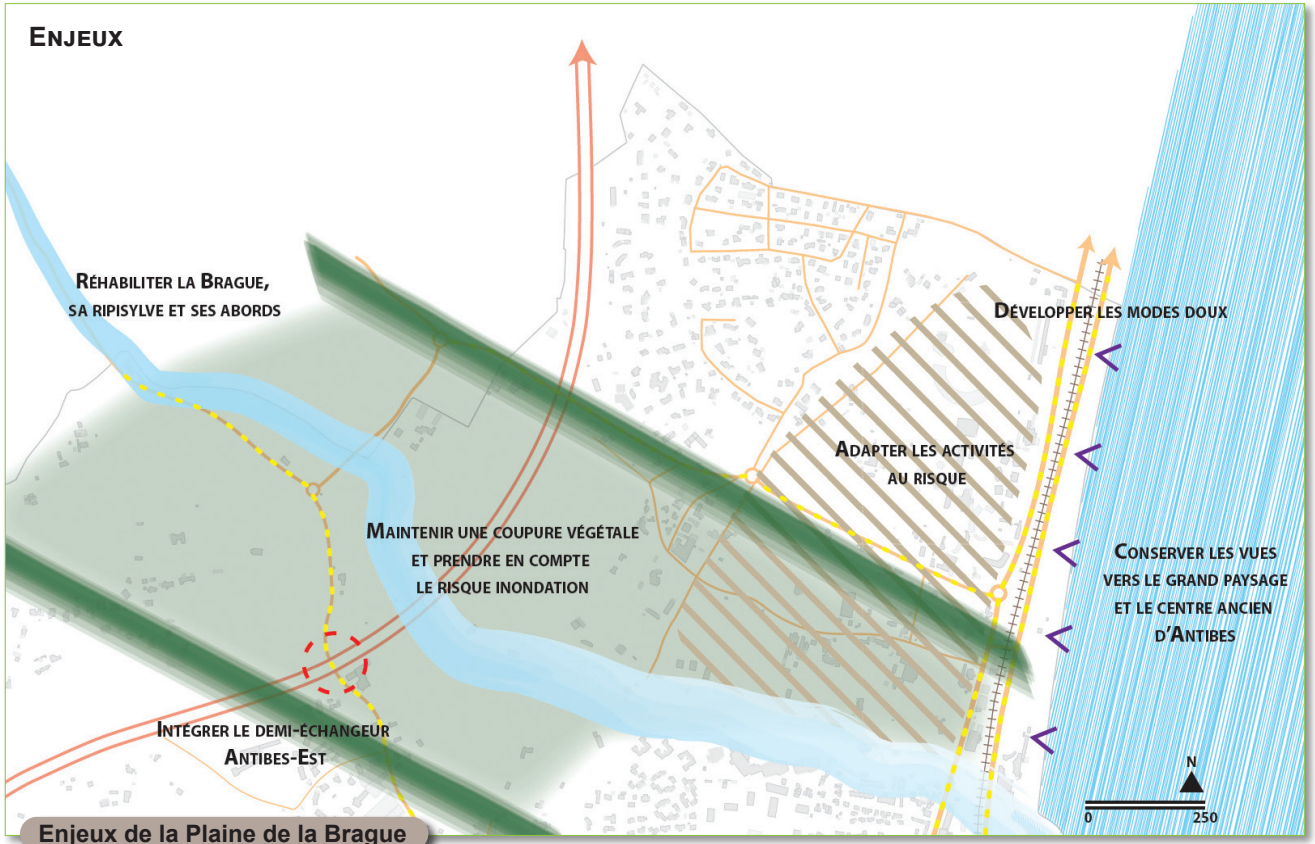
# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

### CONSTATS

- Secteur hétérogène (agriculture, pavillonnaire, activités, espaces naturels, camping, sports/ loisirs...) ;
- Plusieurs bastides de caractère, avec restanques d'oliveraies et parcs remarquables ;
- Secteur de plaine traversé par la Brague et par l'autoroute A8 ;
- Axes routiers uniquement destinés à l'usage de la voiture ;
- Espaces agricoles et d'herbage créant une coupure de l'urbanisation ;
- Risques très importants d'inondation.

### ENJEUX




Enjeux de la Plaine de la Brague



Oliveraie le long de la Brague



Camping




Parc d'attraction

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

• *Le vallon de la Valmasque*

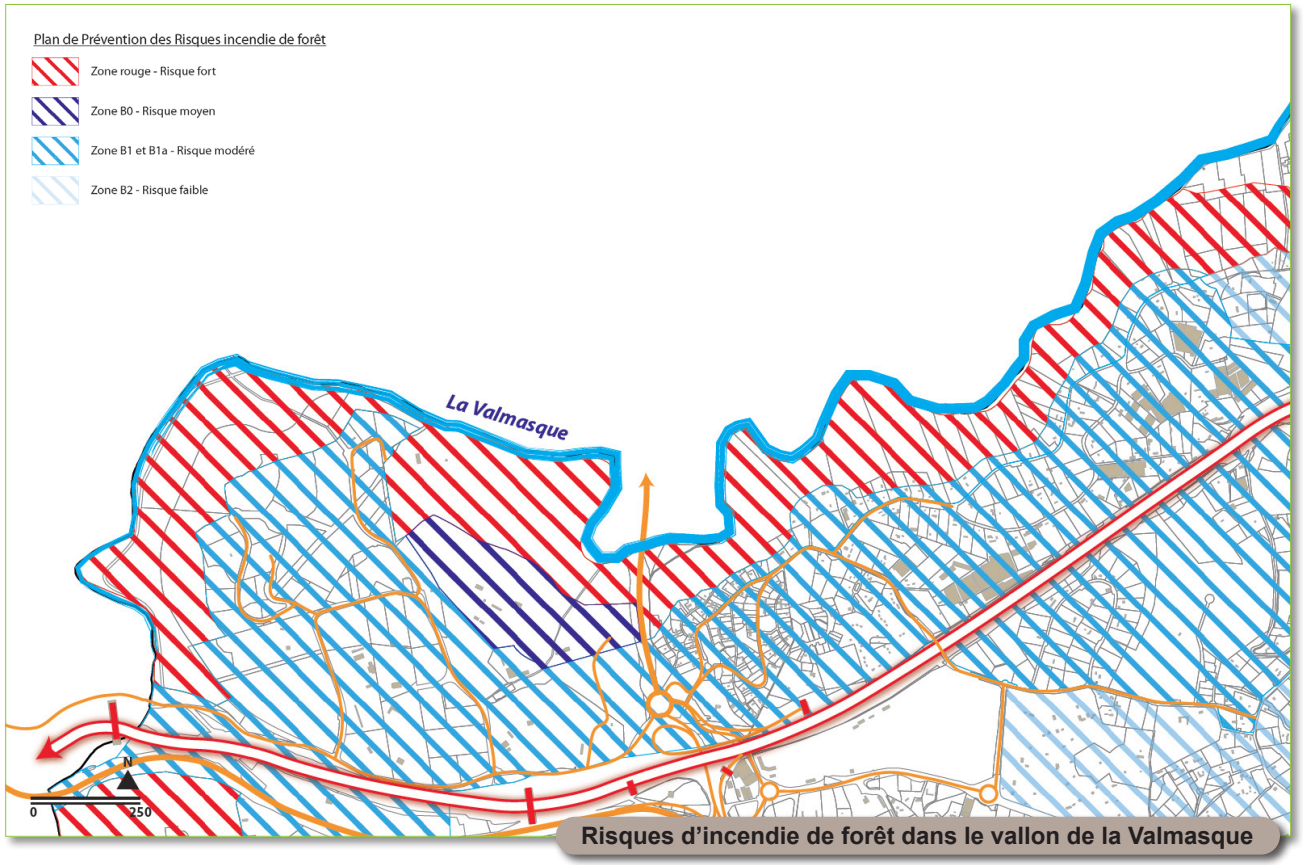
La Valmasque est l'un des principaux affluent de la Brague. Le vallon dans lequel elle s'écoule est un site encaissé et éloigné des voies de circulation.

Vaste espace naturel et boisé, difficilement pénétrable, le vallon de la Valmasque est d'une grande richesse faunistique et floristique. La valeur écologique du vallon (cortège floristique linéaire, ripisylve du cours d'eau...) est tout à fait remarquable.

C'est l'un des seuls véritables espaces naturels de la commune ; bien que difficilement accessible, la Valmasque constitue une couronne verte sur le nord du territoire communal et sur le parc de Sophia Antipolis.

Les boisements qui constituent le vallon sont toutefois soumis aux risques d'incendie de forêt : risque fort sur les versants, risque modéré au sommet du versant et au sud de la vallée.

Par ailleurs, des risques de mouvement de terrain très locaux (aléa éboulement) peuvent survenir en bordure de la rive droite de la Valmasque.



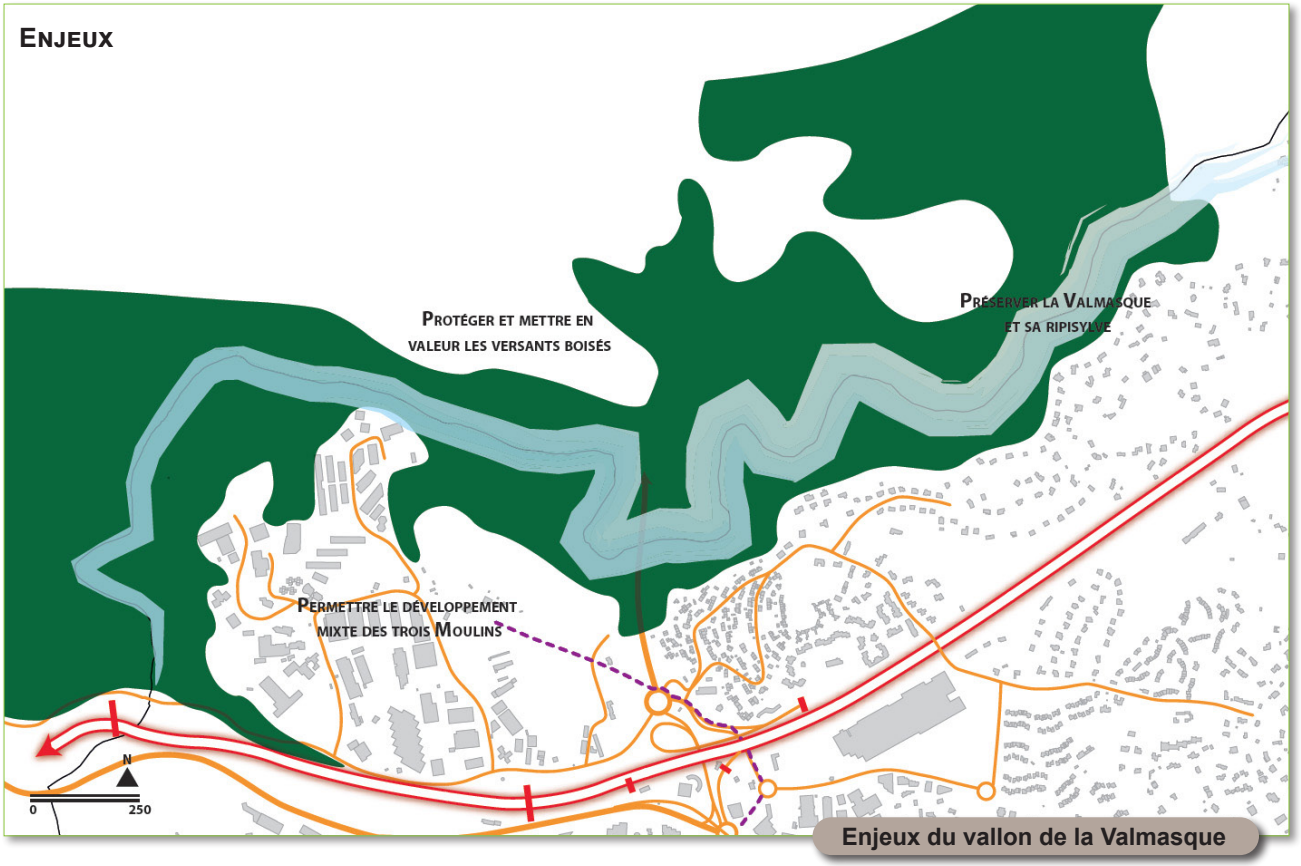

**Risques d'incendie de forêt dans le vallon de la Valmasque**

*Source : PPRif, approuvé le 17 juin 2009*

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité


Aqueduc





Enjeux du vallon de la Valmasque

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

### Entité 1 : Les paysages à dominante naturelle

**Secteur des coteaux boisés**

Cette masse boisée, qui regroupe les boisements de Pimeau, Saint-Maymes, Pierrefeu, des Terriers et des Semboules, forme un ensemble conséquent et très perçu, en particulier depuis le bord de mer et la façade occidentale du Cap d'Antibes, mais aussi depuis les nombreux points extérieurs du territoire communal. Elle se prolonge de manière cohérente sur le territoire voisin de Vallauris (plateau des Encourdoules).

Légèrement moins perçus, d'autres boisements composent le territoire communal. Il s'agit par exemple de la pinède sur la partie haute des Rastines.

Mais les trois boisements emblématiques du territoire communal demeurent le Bois de la Garoupe, la pinède de Juan-les-Pins et le socle du Fort Carré ; ils font partie du patrimoine naturel communal.

Les boisements naturels et leurs couverts sont constitués d'une grande variété d'essences végétales : pins d'Alep, chênes verts et chênes bancs y sont dominants. A l'instar du Cap d'Antibes, certains espaces boisés sont confrontés au non-renouvellement de la pinède, ce qui, à terme, appauvrit écologiquement la zone.

• *Le quartier des Semboules*

Créée par arrêté préfectoral du 13 novembre 1975, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Semboules est située à l'extrême ouest du territoire communal et du quartier des Terriers. Elle a permis la création de plus de 900 logements.



Principalement composé de résidences principales, le quartier présente une importante mixité des formes urbaines, respectant ainsi un équilibre de volumes dans l'espace, accompagné par une végétation très présente. Le noyau dense de constructions, qui correspond à la résidence « les Pins », exerce une attraction sur l'ensemble du quartier autour de la place Charles Cros.

Plus des 2/3 des unités foncières des Semboules supportent une maison individuelle contre seulement 1/10ème pour les semi-collectifs d'habitation et 1/13ème pour les collectifs d'habitation.

L'environnement naturel, typiquement méditerranéen, est omniprésent et tempère le caractère urbain. Cette spécificité est renforcée par des emprises au sol relativement faibles pour l'ensemble des collectifs d'habitation (en moyenne 16 %), permettant ainsi de dégager d'importantes surfaces aménagées en espaces verts.

La mixité fonctionnelle est cependant peu présente ; les activités commerciales et tertiaires sont peu représentées. Seuls quelques services et commerces de proximité sont implantés autour de la place Charles Cros.

• *Le quartier de Saint-Maymes*

Secteur collinaire de basse altitude, orienté vers le sud, le quartier de Saint-Maymes se caractérise par une présence de l'activité horticole, majoritairement en déclin. Le relief et les boisements qui y sont associés constituent une véritable ceinture et contribuent à la constitution d'une entité particulière, en retrait de l'urbanisation continue du littoral.



Les diverses occupations du site sont donc directement dépendantes de la topographie. On retrouve ainsi :

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

- des boisements naturels sur les crêtes, les secteurs de forte pente et dans les fonds de vallons,
- des lotissements implantés sous un couvert végétal sur les adrets moins pentus,
- des cultures, aujourd'hui peu à peu remplacées par des pavillons, sur les plateaux et les terrains fertiles des vallons.

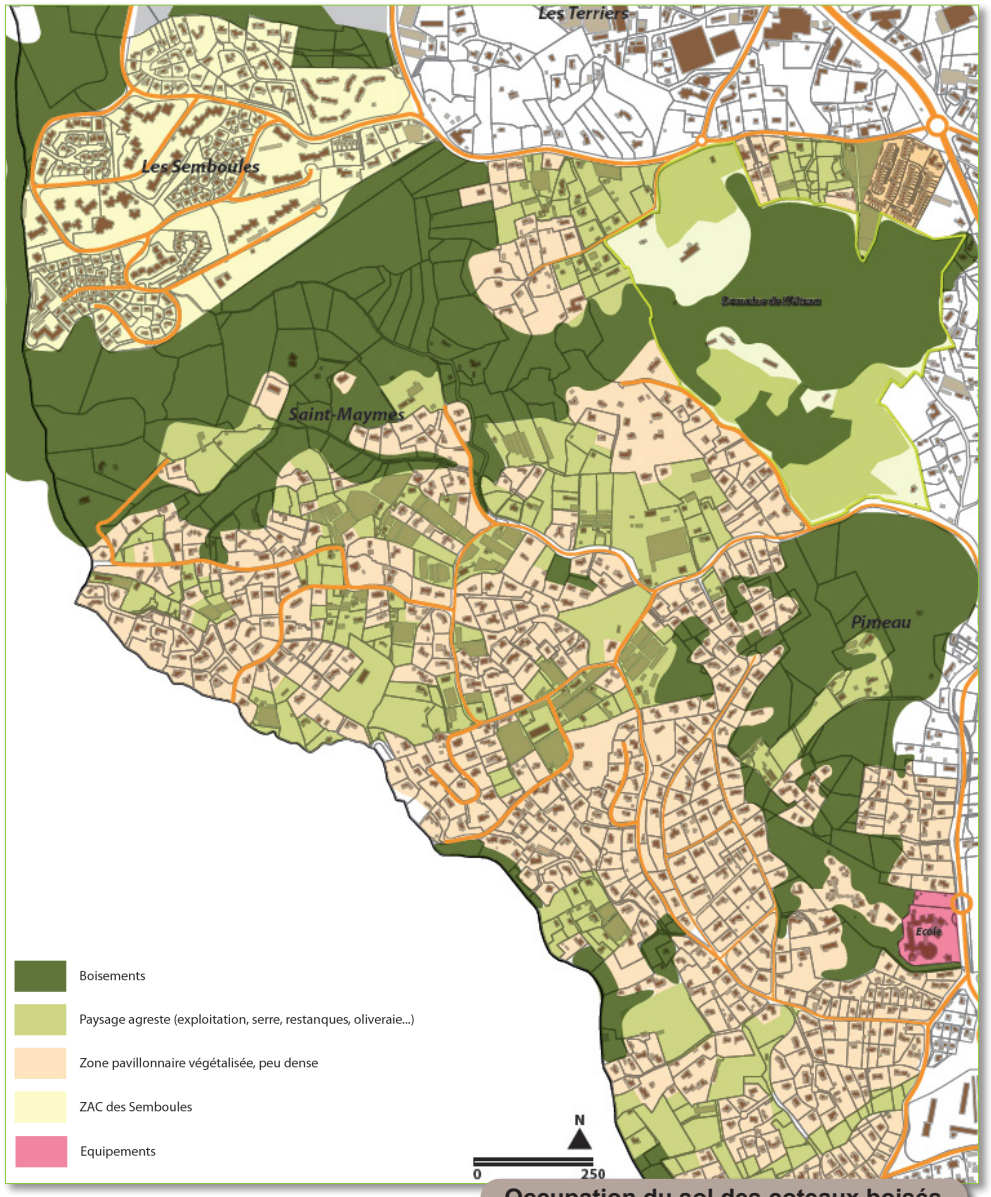


Le quartier est en effet en pleine mutation ; des constructions individuelles sont bâties sur les anciens terrains agricoles.

• *Secteurs de Pierrefeu et de Pimeau*

Les espaces boisés collinaires non construits de Pierrefeu et de Pimeau sont constitués essentiellement de pins d'alep sur les adrets et de chênes sur les ubacs. Ils forment un des derniers espaces naturels de la commune en prolongeant au sud-est le parc forestier départemental de la Valmasque.

Leur situation en ligne de crête les rend perceptibles depuis de multiples points du littoral comme un arrière plan naturel adossant et tempérant l'urbanisation dense du front de mer.




**Occupation du sol des coteaux boisés**

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

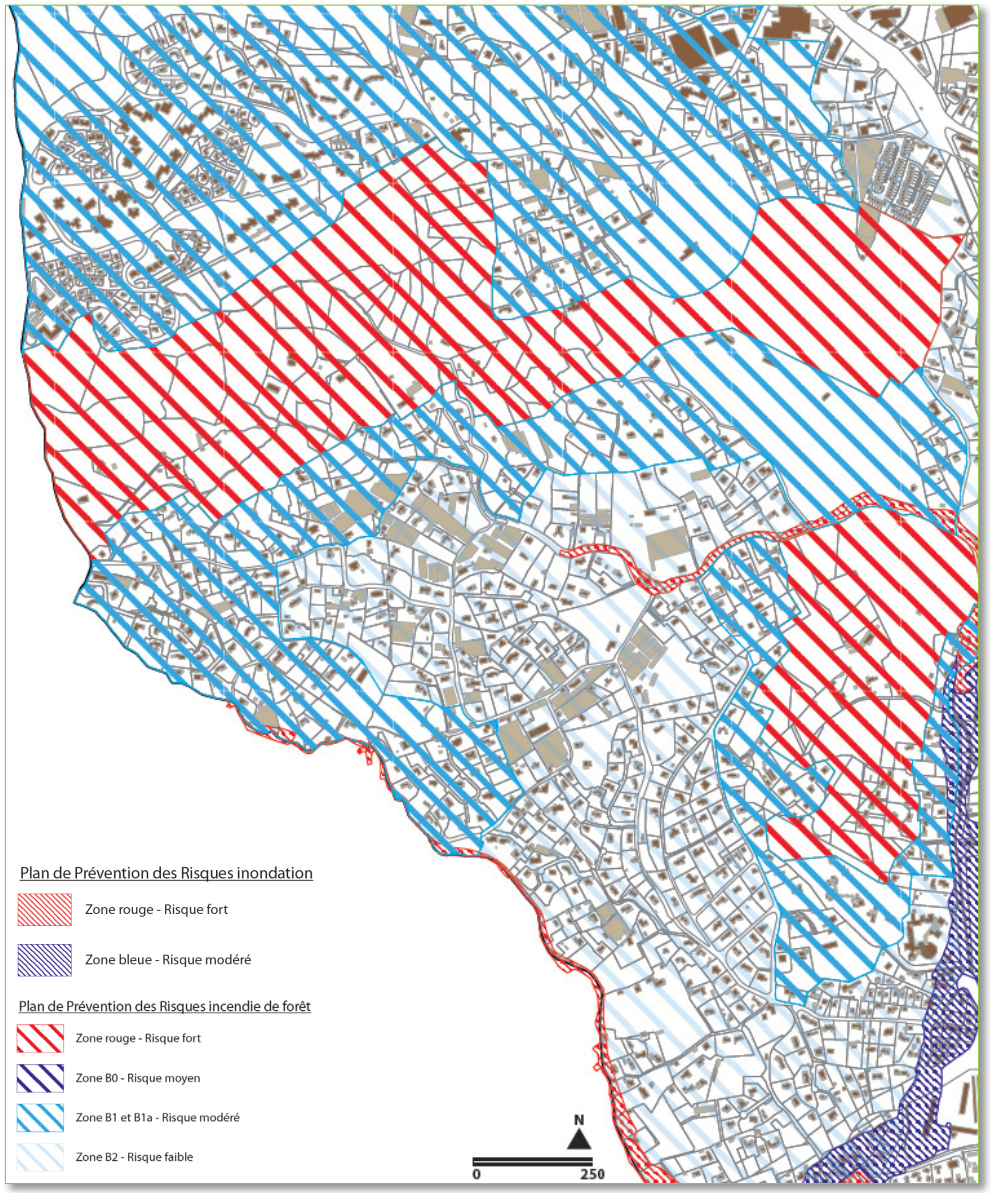
L'ensemble du secteur des coteaux boisés est soumis à des risques d'incendie de forêt en raison de la masse boisée omniprésente au sein des habitations.

Les quelques vallons qui traversent la zone – vallon des Eucalyptus principalement – induisent par ailleurs des risques d'inondations.

Aussi, les masses boisées collinaires situées entre le quartier des Semboules et Saint-Maymes, ainsi que celles du quartier de Pimeau, sont- elles définies en zone rouge par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêts, approuvé le 17 juin 2009. Ce zonage interdit toutes occupations et utilisations du sol. Le reste du secteur est classé en risque modéré ou faible.

Le long du vallon des Eucalyptus, une zone de risque fort (en rouge) et de risque modéré (en bleu) est déterminée par le Plan de Prévention du Risque Inondations, approuvé le 29 décembre 1998.

Les zones rouges correspondent à des zones inconstructibles. Dans les zones bleues, des prescriptions de construction et d'aménagement sont édictées.




**Risques d'incendie de forêt et d'inondation sur les coteaux boisés**

*Sources : PPRif, approuvé le 17/06/2009 & PPRi, approuvé le 29/12/1998*

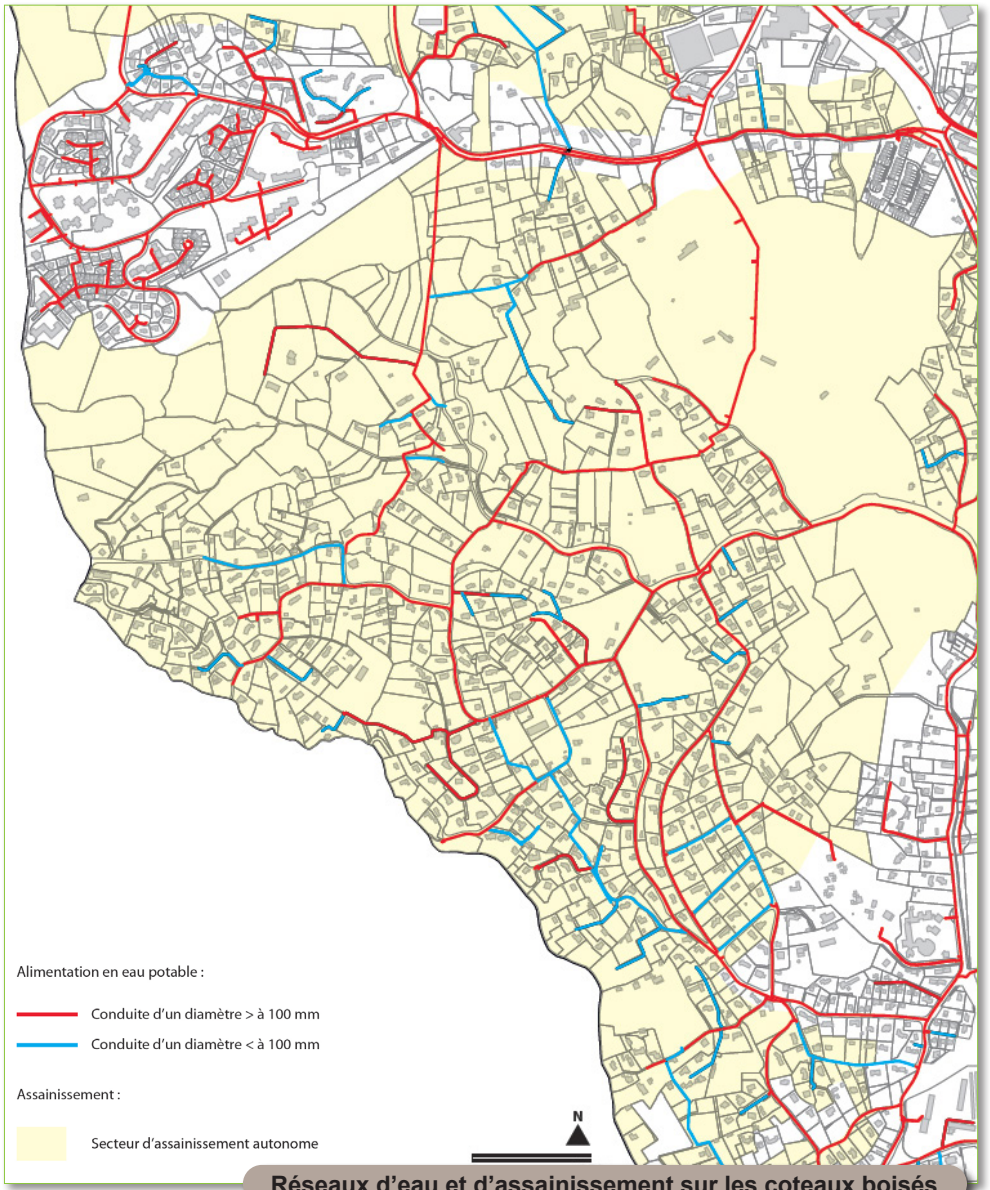
# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

La majorité du secteur des collines boisées est bien desservie par le réseau de distribution d'eau potable. Les canalisations d'un diamètre supérieur à 100 mm permettent d'envisager des densifications urbaines.

Cependant, hormis le quartier des Semboules qui bénéficie d'un réseau d'assainissement collectif pour ses eaux usées, l'ensemble du secteur, très peu urbanisé, n'y est pas relié. Les habitations sont donc desservies par des systèmes autonomes d'assainissement (fosses septiques et champs d'épandage).

Par ailleurs, l'aptitude des sols très variable rend nécessaire une étude au cas par cas pour les terrains non assainis. Ces études géologiques des sols permettent de définir un système d'assainissement autonome adapté à la nature des sols.



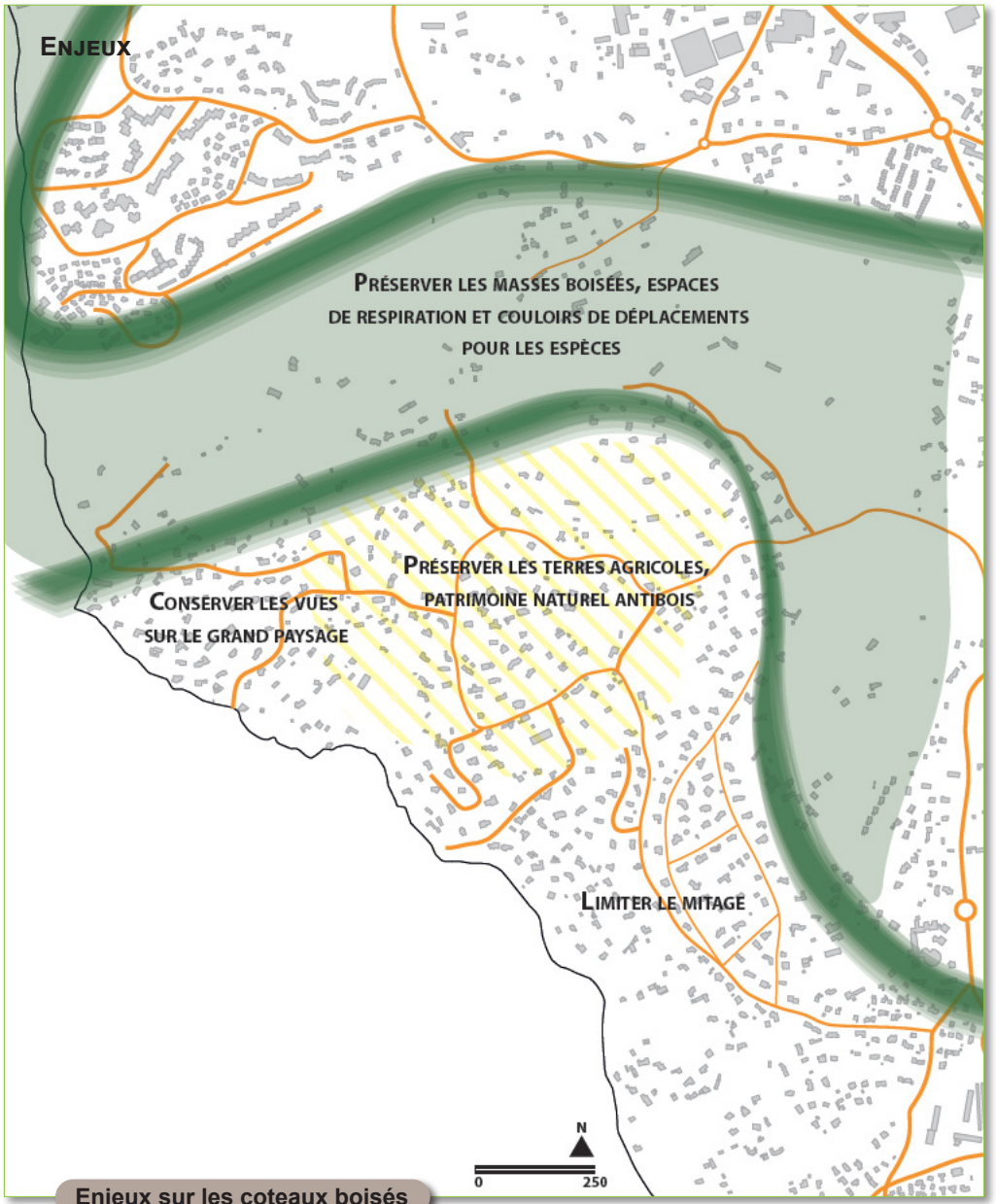

**Réseaux d'eau et d'assainissement sur les coteaux boisés**

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

**CONSTATS**

- Nombreux boisements, fortement perceptibles dans le grand paysage ;
- Secteur anciennement agricole, en cours de mutation ;
- Risques élevés d'incendie de forêt au niveau des boisements de Saint-Maymes et de Pimeau ;
- Risque d'inondation importants le long du vallon des Eucalyptus.




Enjeux sur les coteaux boisés

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

### Entité 1 : Les paysages à dominante naturelle

**Secteur des espaces ruraux**

L'horticulture et l'arboriculture ont tenu une place importante sur une bonne partie du territoire communal jusque dans les années soixante. Cependant, la forte concurrence des marchés et la pression foncière ont provoqué l'abandon progressif de nombreuses exploitations, laissant dans le paysage des friches disgracieuses.

Ces espaces résiduels agricoles se répartissent en plusieurs secteurs.

*Le quartier des Brusquets et une partie de Saint-Maymes* présentent un mélange de restanques traditionnelles (dominantes sur les Brusquets) avec des vergers, des serres horticoles souvent à l'état d'abandon et des pépinières sur Saint-Maymes. Malgré quelques exploitations vétustes ou à l'abandon, l'ensemble conserve un caractère rural plutôt agréable, en particulier avec l'environnement naturel des pinèdes. Ce caractère champêtre se prolonge vers l'ouest sur Vallauris.



*Sur la partie nord des coteaux* (ubacs des Terriers, de Pierrefeu et des Âmes du Purgatoire) les activités horticoles traditionnelles, le plus souvent sous forme de serres, se mélangent au bâti et aux activités commerciales et industrielles. Compte tenu du contexte particulièrement hétéroclite de l'occupation du sol, cette présence horticole très souvent à l'état d'abandon (cessations d'activités constatées mais non officiellement déclarées) crée des respirations dans le paysage, largement perceptibles depuis la route de Grasse.



*Le Cap* lui-même conserve quelques activités traditionnelles, discrètement enclavées entre les parcs des propriétés (rosiéristes entre autres) et le souvenir de grandes propriétés horticoles, comme la propriété Meilland. Celles-ci, disposées le long du boulevard Meilland, conservent, pour la plupart, un bel aspect et leurs vestiges de cultures (oliviers, restes de vergers) se mêlent aux plantations exotiques des parcs.



C'est dans le *secteur Fontonne-Bréguières* que se posent le plus de problèmes de gênes visuelles. En effet, l'abandon de nombreuses exploitations, souvent directement voisines et enclavées entre des immeubles, des résidences nouvelles ou des entrepôts commerciaux, génère un mode d'occupation des sols très disparate à l'aspect parfois très médiocre. Plus encore que les friches agricoles, ce sont les serres abandonnées qui présentent l'impact visuel le plus négatif, souvent à proximité des voies de circulation, par exemple le long de l'avenue Jules Grec, des Quatre Chemins et des chemins des Bréguières.



Par contre, le chemin de la Constance présente un aspect plus homogène, avec des exploitations davantage groupées et encore en activité. Enfin, signalons l'ensemble des trois belles propriétés rurales constituées par les Bastides du Roy, de la Marjolaine et de l'Orangeraie, en allant vers Biot et qui présentent un caractère paysager d'exception.

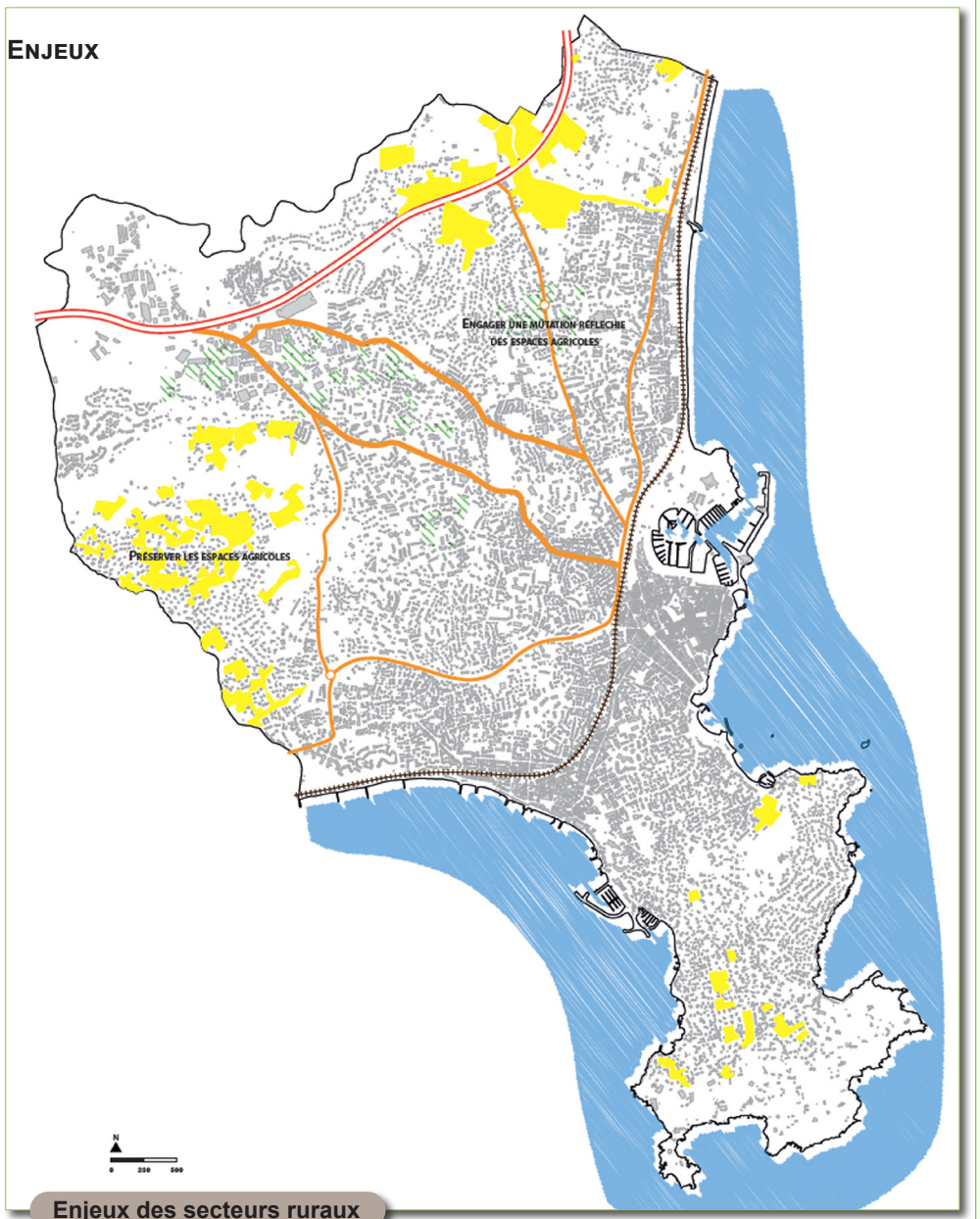


# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

**CONSTATS**

- Exploitations agricoles (souvent horticoles) de moins en moins nombreuses ;
- Nombreuses serres à l'abandon ;
- Espaces agricoles constituant de fait des réserves foncières ;
- Quelques parcelles productives, disséminées au cœur de l'urbanisation ;
- Parcelles présentant une grande qualité paysagère, témoins du passé antibois.




Enjeux des secteurs ruraux

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

### Entité 1 : Les paysages à dominante naturelle

**Secteur du Cap d'Antibes**

Délimité au nord par le chemin des Sables, le Cap d'Antibes est l'un des principaux éléments identitaires de la commune. Sa position le rend perceptible depuis de nombreux secteurs de la Côte d'Azur.

Depuis la plupart des grands points de vue du territoire départemental – en particulier depuis les montagnes du moyen jusqu'au haut pays –, le Cap d'Antibes se révèle être un véritable point de repère visuel.

Son paysage est le résultat combiné d'espaces jardinés (y compris la pinède qui le recouvre) et d'habitations. Les paysages réellement naturels se limitent à la côte sauvage avec ses rochers.

Le Cap est ainsi perçu comme un espace végétal cohérent ; ce sont les boisements de pins qui dominent dans la perception.

Plusieurs éléments marquent le paysage, et notamment :

- le bois de la Garoupe et son phare, surélevés sur leur socle collinaire, sont de véritables points de repère paysager, visibles en de nombreux lieux du département (splendide belvédère visuel),
- la côte est, la plus sauvage, vue depuis la route, depuis la pointe Bacon, jusqu'à la baie de la Garoupe en entier,
- la pointe sud, à la découpe majestueuse et où les boisements de pins sont les plus denses, mais visible seulement depuis la mer,
- la côte ouest, en raison de sa situation et de son importante co-visibilité avec le front urbain de Juan-les-Pins et l'ensemble de la baie de Golfe-Juan.

L'aspect écologique constitue le point faible du cap d'Antibes. En effet, presque tous les pins ont été plantés au même moment (début du siècle). Ils ont donc dépassé le stade de maturité et vont atteindre ensemble le stade de dépérissement. Or il n'y

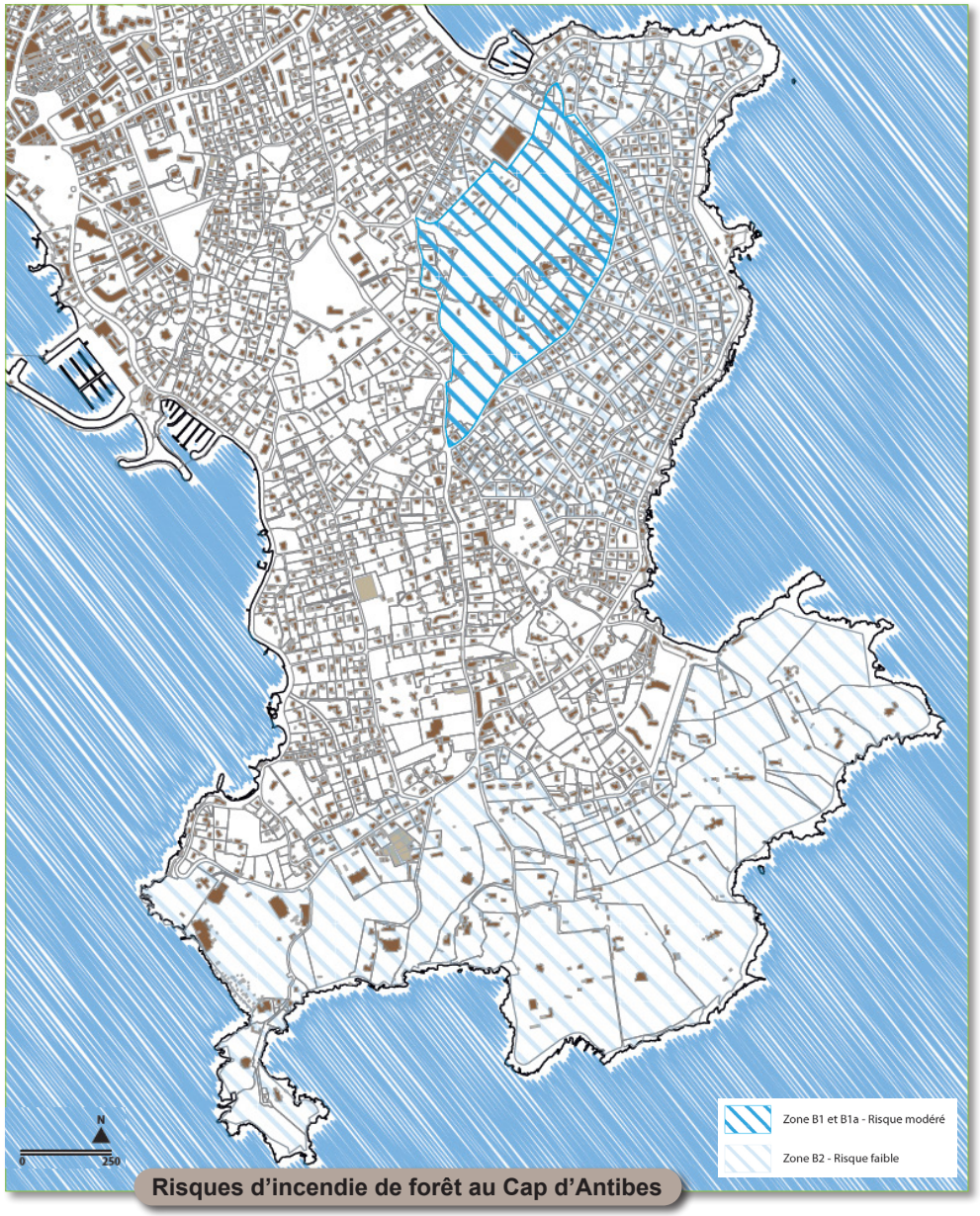



**Occupation du sol au Cap d'Antibes**

a pas, ou très peu de régénération de cette pinède et peu d'autres plantations de grands arbres. Ceci est d'une importance cruciale car cet atout du cap d'Antibes peut, d'ici quelques années, se transformer en handicap.

Les quelques parcelles agricoles restantes, voisines des plus grandes propriétés, sont aujourd'hui fortement gagnées par l'urbanisation.

Le secteur du Cap d'Antibes est soumis au risque d'incendie de forêt. Il est identifié dans le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêts, approuvé le 17 juin 2009, comme une zone de risque faible. Seul le promontoire de la Garoupe, très boisé, est classé en risque modéré.




**Risques d'incendie de forêt au Cap d'Antibes**

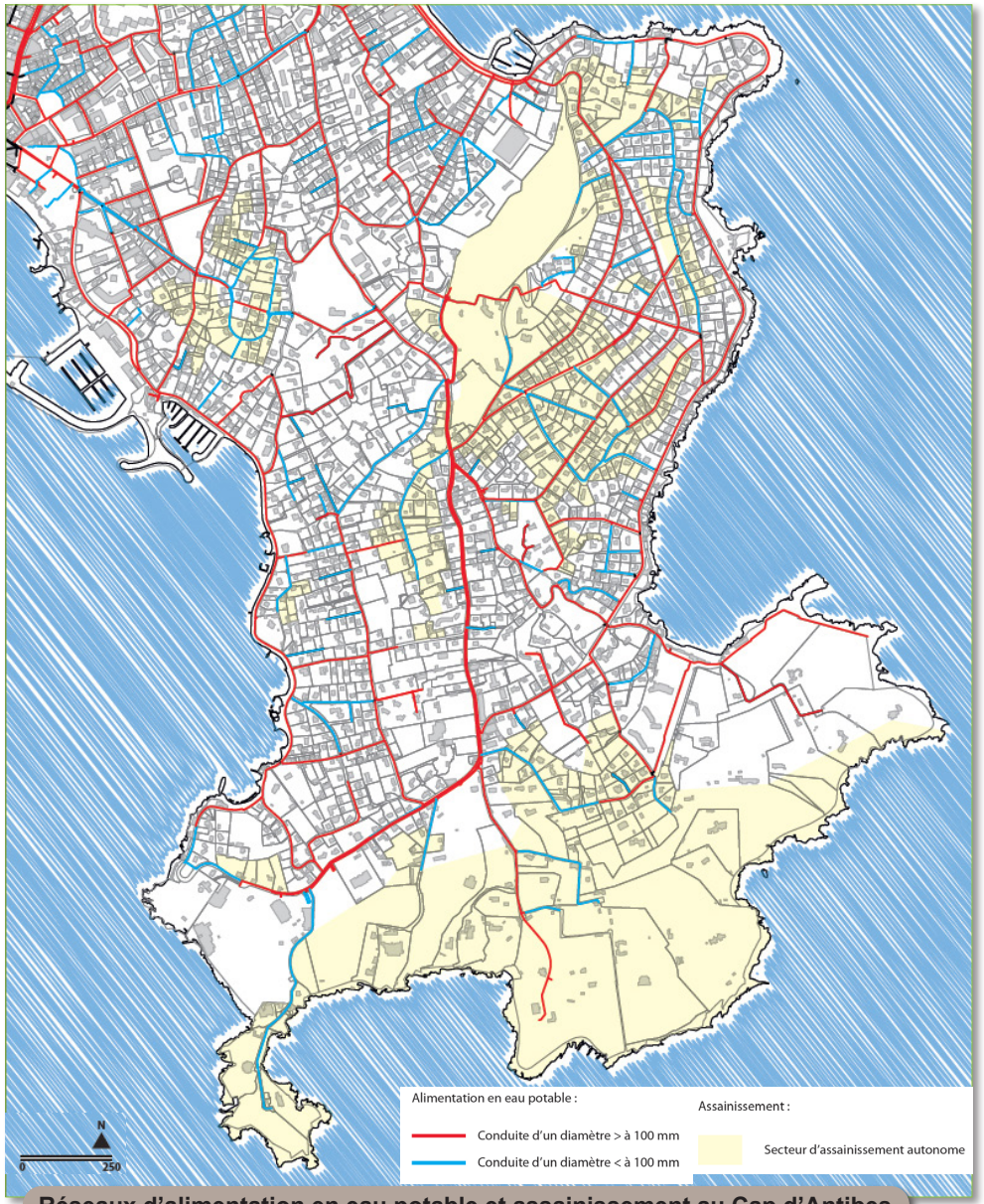
*Source : PPRif, approuvé le 17/06/2009*

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

Les réseaux d'alimentation en eau potable, au sein du Cap d'Antibes, sont de relativement bonne capacité – diamètre supérieur à 100 mm –. Les principales conduites suivent le tracé des axes majeurs de circulation.

Le secteur est également desservi par le réseau collectif des eaux usées, hormis le bois de la Garoupe et les habitations sur le flanc sud, le front de mer du Cap d'Antibes où sont installées les plus grandes demeures, et quelques petites enclaves d'habitat individuel.



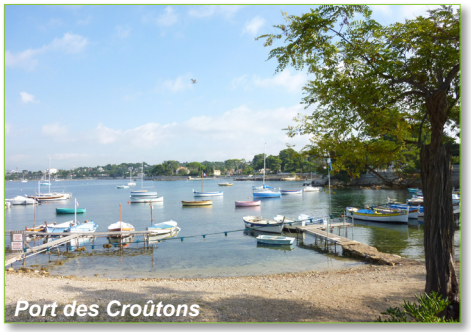

**Réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement au Cap d'Antibes**

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

### CONSTATS

- Secteur d'exception, offrant de nombreux points de vue sur le grand paysage et la Méditerranée ;
- Nombreuses demeures luxueuses ;
- Secteur fortement boisé – pins majoritairement – mais dont les essences ne sont pas renouvelées ;
- Quelques parcelles agricoles – serres en friches – ;
- Accès au sentier du littoral par la plage de la Garoupe.

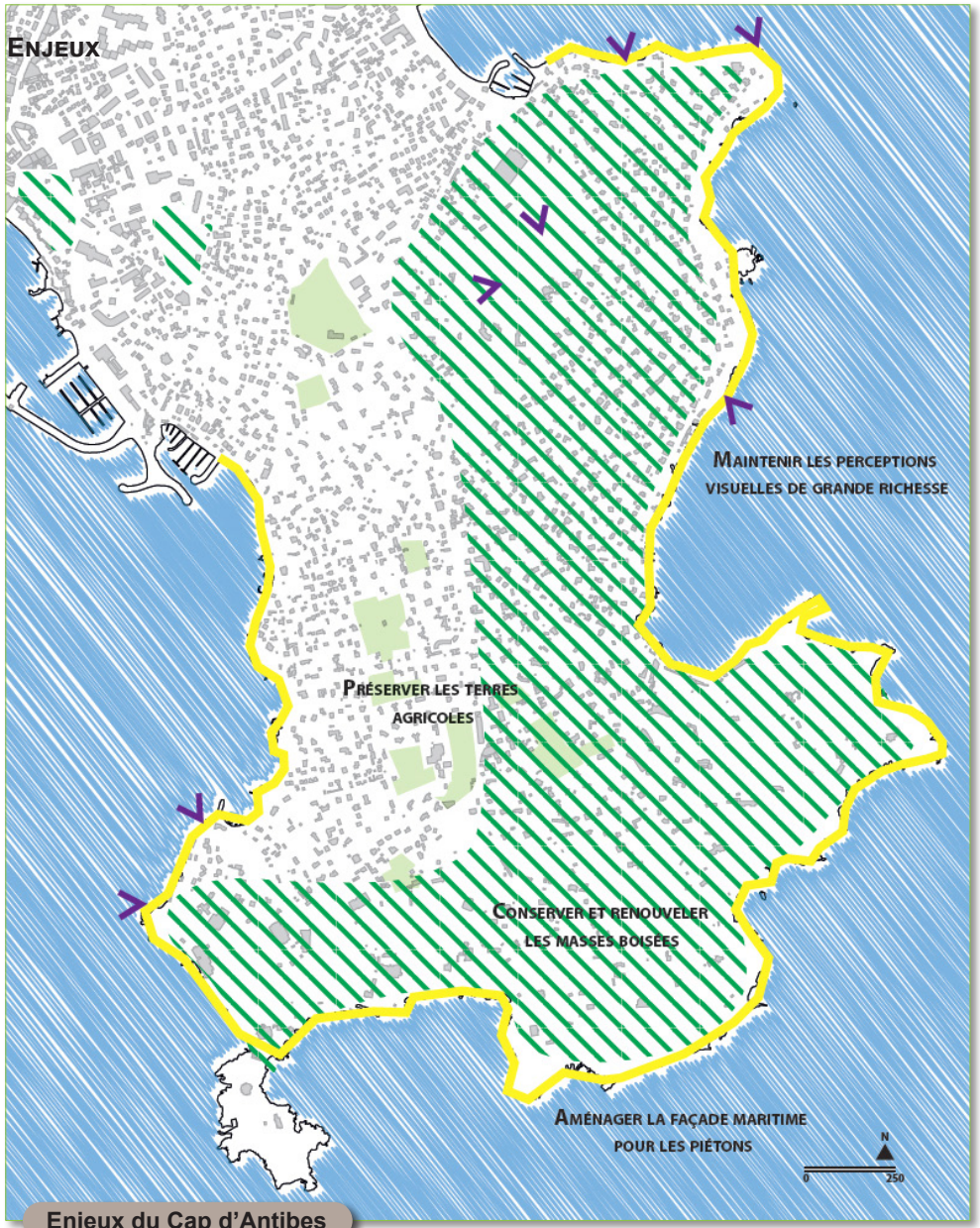

Port des Croûtons



Hôtel du Cap


Exploitation horticole


Plage de la Garoupe



Enjeux du Cap d'Antibes

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

### ENTITÉ 2 : LE BORD DE MER

Le territoire d'Antibes est largement tourné vers la mer. Sa façade maritime représente une vitrine touristique extrêmement fréquentée toute l'année. Sur l'ensemble du linéaire maritime quelques points forts se dégagent, symboles identitaires de la ville d'Antibes. Deux éléments patrimoniaux bâtis complètent le « tableau paysager » à proximité du Cap : la vieille ville et le Fort Carré.

*La vieille ville* présente une unité paysagère remarquable et un caractère unique dans le département pour une cité de bordure maritime. Ses remparts et ses deux tours sarrasines font partie intégrante de l'image d'Antibes. L'ensemble de l'enceinte est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. En termes d'espaces naturels, c'est sa bordure côtière (rochers sauvages) qu'il convient de protéger.

*Le Fort Carré* est mis en évidence sur son oppidum planté de chênes verts et d'oliviers avec un cortège arbustif de maquis mélangé à des variétés de cactées. Le bâtiment est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Son socle naturel présente une grande valeur écologique et paysagère. La promenade à l'extérieur des douves mériterait d'être mise en valeur, particulièrement ses accès qui sont très confidentiels.



*Rochers du vieil Antibes*



*Socle du Fort Carré*

*Le Cap* constitue une unité de site à part entière. Huit segments distincts peuvent être différenciés sur la façade maritime. Ils sont décrits ci-après d'ouest en est :

- *La route du bord de mer entre Golfe-Juan et Juan-les-Pins* : elle présente un caractère péri-urbain. En l'état actuel, elle n'est pas très valorisante pour l'entrée de ville de Juan-les-Pins. Un projet d'embellissement est en cours. Sur l'ensemble de la baie de Golfe-Juan, les co-visibilités avec le cap sont importantes.



- *La route du bord de mer de la Pinède à l'épi Lutétia* : c'est un segment urbain juanais englobant depuis l'embarcadère des îles à l'est jusqu'au port Gallice, la promenade du Soleil, le Casino de Juan, le square Gould et la fameuse pinède. Ces éléments constituent un ensemble hautement touristique et très fréquenté par les promeneurs (promenade du Soleil en particulier).



- *La façade ouest du Cap d'Antibes* : elle s'étend depuis la sortie de Juan jusqu'au musée Naval. La route, bordée des murs de soutènements des propriétés voisines, y est très proche de la mer et permet de bénéficier de beaux panoramas sur les îles de Lérins et, au-delà, sur le massif de l'Estérel. Cette portion inclut les anses des pittoresques petits ports du Croûton et de l'Olivette.



- *La façade sud du Cap d'Antibes* : cette portion n'est visible que depuis la mer, et les nombreux plaisanciers profitent du spectacle incomparable de la pointe de l'Ilette et de la baie de l'Argent Faux, ainsi que des splendides propriétés

riveraines et arborées qui composent cette portion jusqu'à la plage de la Garoupe (Hôtel du Cap, Eden Roc, la Croë, la Garoupe...). La côte rocheuse est particulièrement somptueuse : sauvage et découpée, elle est maintenant accessible, à pied par le public, entre la Garoupe et la propriété Eden Roc.



- *La façade est du Cap d'Antibes* : elle englobe la baie de la Garoupe et la pointe Bacon et alterne une anse abritée et sableuse avec une côte découpée et rocheuse. La route séparée de l'eau seulement par les rochers sauvages permet de bénéficier de panoramas magnifiques sur les reliefs départementaux : la chaîne du Mercantour dont le spectacle hivernal est enchanteur. Dès que l'on contourne la pointe Bacon par le nord, ce spectacle paysager unique sur la Côte d'Azur, est complété par le premier plan de la ville antique avec ses remparts et ses tours.



- *De la Salis à la Ville antique* : d'abord transitoire entre la côte sauvage et la ville, cette portion est bordée par les plages et les squares (Salis jusqu'au boulevard du Cap), puis délibérément urbain, le long du boulevard Maréchal Leclerc, en bordure de la ville « haussmanienne ». L'ensemble de ce segment bénéficie de la remarquable et proche co-visibilité avec les remparts de la ville antique.



- *Les remparts* : localisés entre le bastion Saint-André et la plage de la Gravette, les remparts offrent un caractère propre, unique, à la fois urbain et sauvage, visible depuis le cap d'Antibes et perçu en surplomb depuis la promenade Amiral de Grasse. Cordon ténu, sous un haut lieu d'histoire et de culture, il pourrait avantageusement faire communiquer les promeneurs, de chaque côté de l'enceinte antique.



- *Le bassin du port Vauban* : depuis le chantier naval, jusqu'au Fort Carré, le bassin du port Vauban délimite une entité géographique et paysagère bien particulière (trait de côte anthropique). L'ambiance y est évidemment portuaire et très urbaine, mais assez hétérogène en raison de la disparité du front urbain qui la borde.

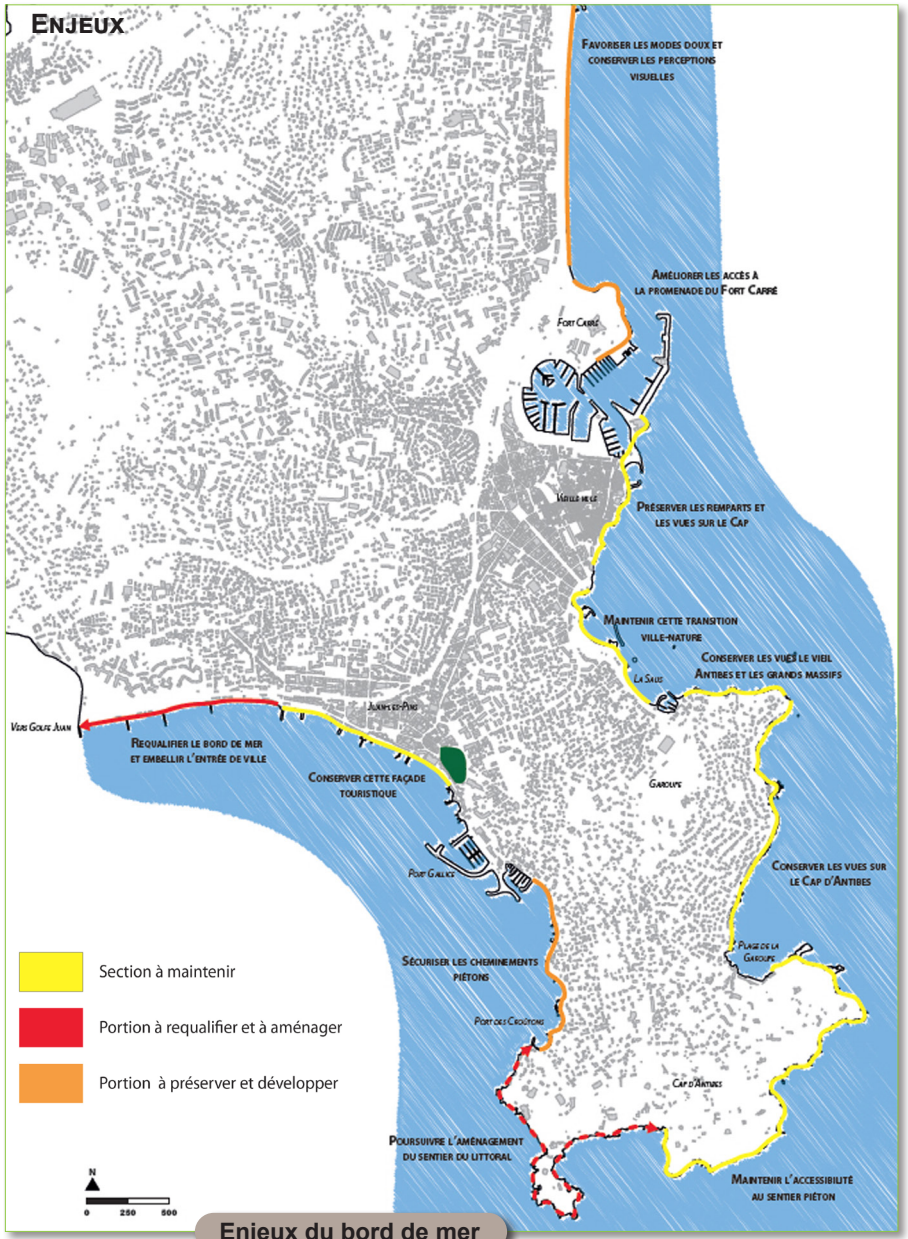


# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse paysagère et urbaine par entité

### Constats

- Façade maritime d'une grande richesse paysagère, historique ou touristique ;
- Sentier du littoral renommé et caractéristique ;
- Quelques portions du bord de mer difficilement accessibles aux piétons ou peu qualitatives.




Enjeux du bord de mer

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

### Entité 3 : Les paysages urbains

Les paysages urbains représentent l'essentiel du territoire communal d'Antibes - Juan-les-Pins. Regroupés en plusieurs secteurs ou quartiers, les plus représentatifs et emblématiques sont décrits ci-après.

Enfin, et parce qu'ils représentent un enjeu pour le territoire, tant social, économique qu'environnemental, plusieurs secteurs sont étudiés de manière plus spécifique.

**Le centre ville**

- *Le vieil Antibes*

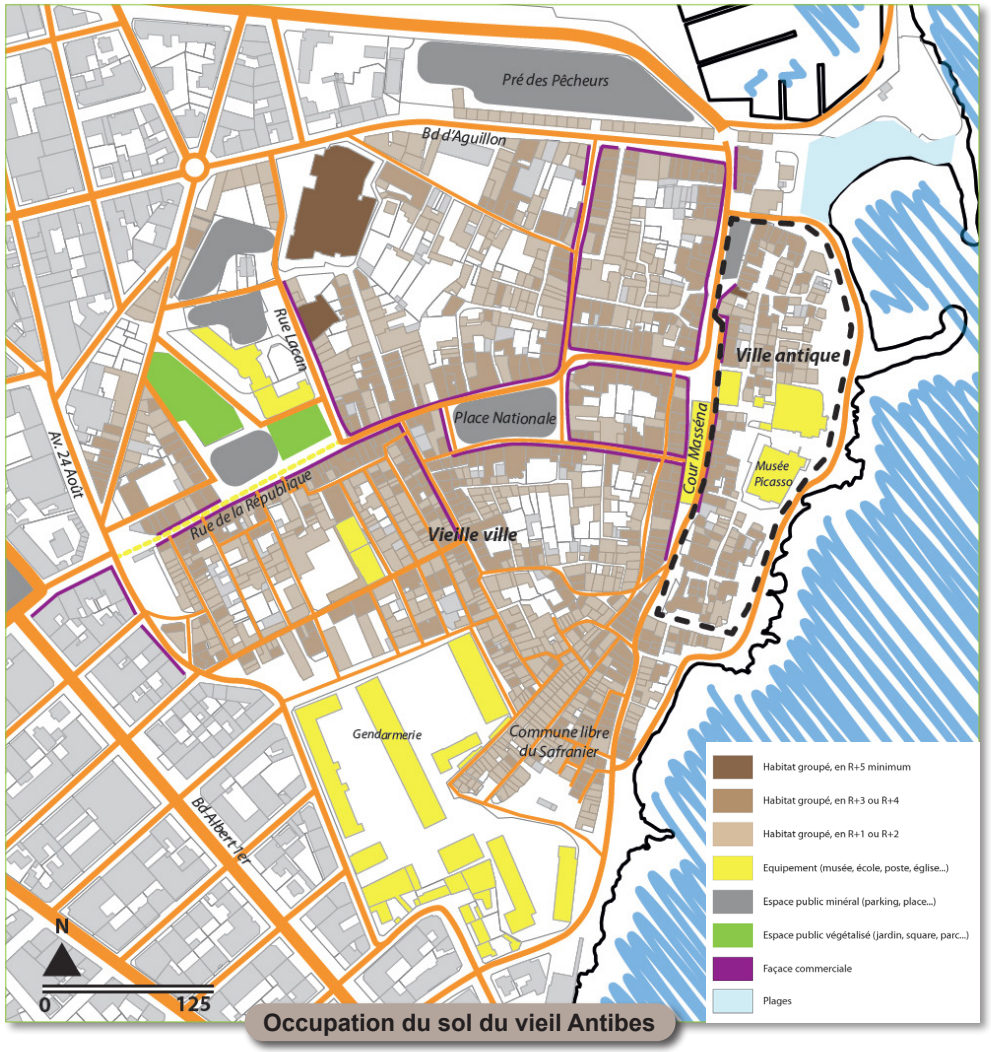
L'organisation urbaine du vieil Antibes reste très marquée par l'histoire de la ville. Ainsi, et bien que le bâti ait été presque entièrement remanié ou reconstruit, ce secteur conserve les structures (parcellaire et maillage des voies) mises en place au moyen-âge puis à la Renaissance.

La qualité générale du bâti réside dans sa simplicité, dans son homogénéité et dans la cohérence de ses articulations.

Ville tournée vers la mer, deux grands ensembles peuvent être identifiés : la ville antique et la vieille ville.

La ville antique présente une homogénéité dans son architecture : les bâtiments sont de hauteurs sensiblement identiques – hormis les bâtiments publics tels que le château Grimaldi qui accueille le musée Picasso et la cathédrale –, et sont construits avec une unité de matériaux – pierres et tuiles –. Ce lieu de renommée offre également des points de vue remarquables sur le cap d'Antibes et sur le grand paysage au nord.

La vieille ville, quant à elle, est accolée à la ville antique, délimitée par le cour Masséna. Malgré la destruction des remparts, elle a gardé son caractère original.




**Occupation du sol du vieil Antibes**

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

Le tissu urbain du vieil Antibes s'articule et s'organise autour de plusieurs espaces publics majeurs, à vocation différente (place, promenade, cours...), parmi lesquels :

- le boulevard d'Aguillon, lieu touristique accueillant de nombreux bars et restaurants,

- le cour Masséna, situé à l'articulation entre la ville antique et la vieille ville, qui borde le marché couvert, lieu de rencontre et d'échange notable,

- la place Nationale, ancien forum romain, qui représente l'un des espaces publics majeurs de la vieille ville,

- la place des Martyrs de la Résistance, le long de la rue de la République, qui offre de multiples usages : jardins d'enfants, manège, équipement, terrasses de café... ; place située sur l'axe commercial majeur de la ville, et qui, de ce fait, est très fréquentée,

- le Safranier, commune libre située au cœur du vieil Antibes, caractérisée par ses rues jardinées de grande qualité,

- le Pré des Pêcheurs, récemment réaménagé et occupé par un grand espace vide au pied des remparts,

- le secteur Lacan - Marenda, sur lequel un projet est en cours, comprenant plusieurs commerces, espaces publics, services...


Boulevard d'Aguillon


Cour Masséna


Place des Martyrs de la Résistance


Place des Martyrs de la Résistance



Château Grimaldi

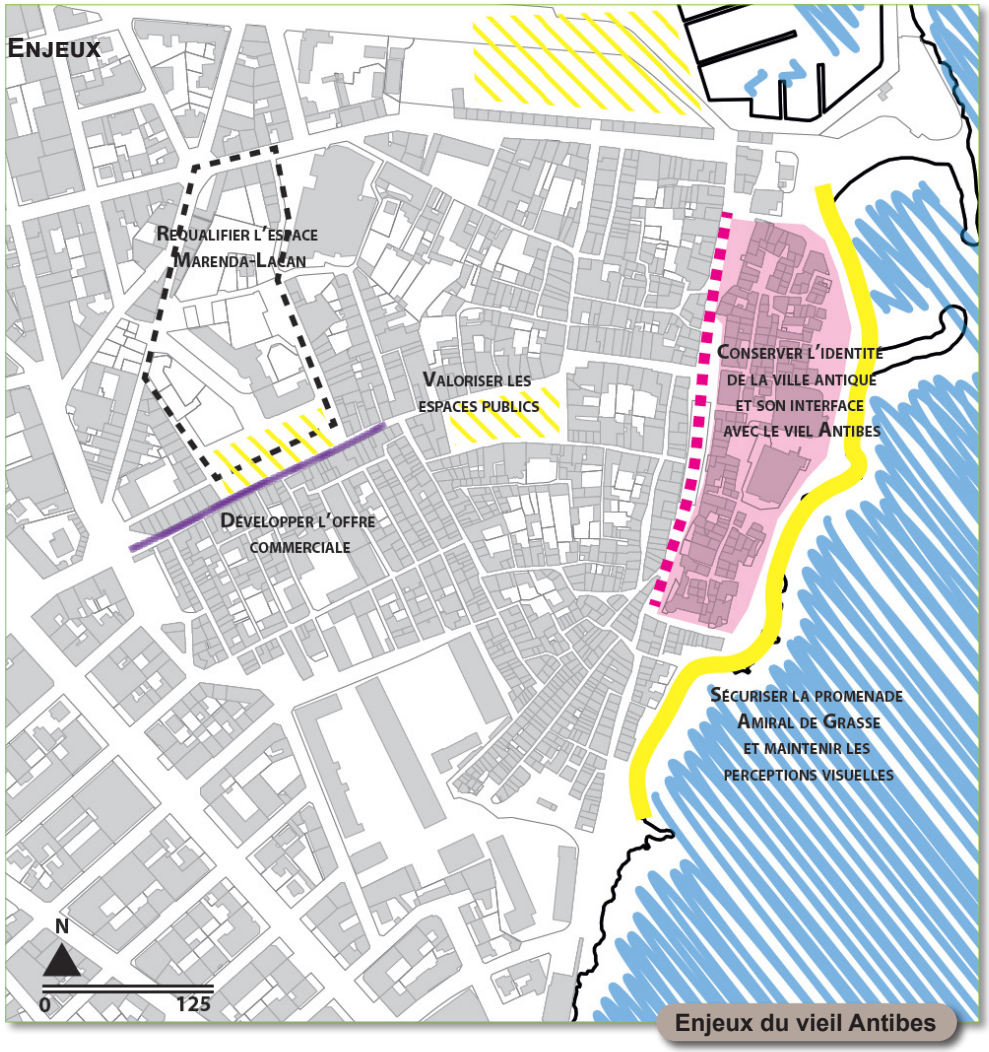

Ville antique

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

**CONSTATS**

- Site historique, tourné vers la mer ;
- Une ville antique conservée, avec ses ruelles étroites, ses tours et son château ;
- Des remparts et une promenade, permettant de bénéficier de nombreux points de vues sur la mer, la Salis ou le Cap d'Antibes ;
- Des espaces publics qui manquent souvent de lisibilité ;
- Un axe commerçant, en lien avec la ville nouvelle.




Enjeux du vieil Antibes

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

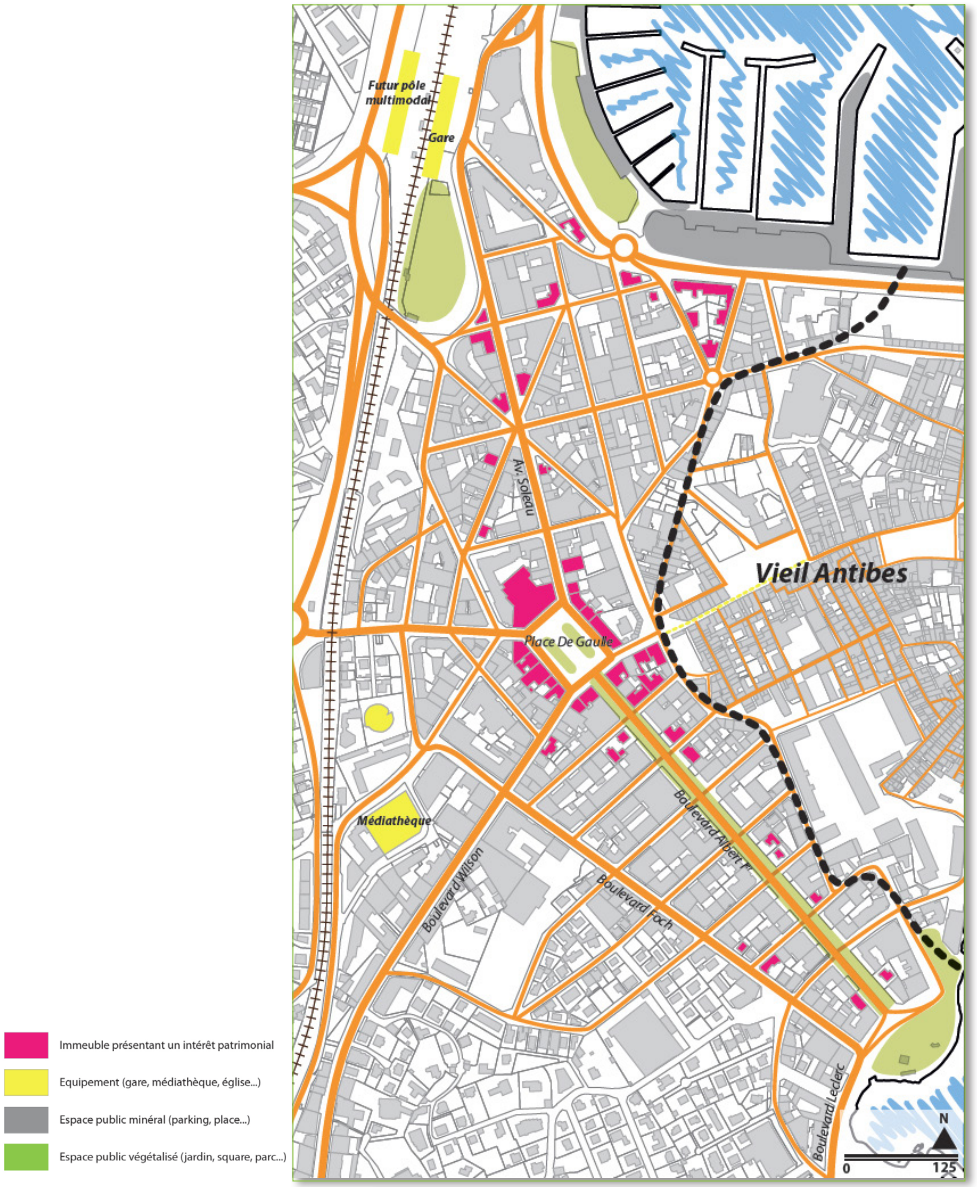
• *La ville du 19ème siècle ou ville nouvelle*

Avec la démolition des remparts, la vieille ville s'est peu à peu étendue vers l'ouest et le nord-ouest. Ces extensions, développées à partir de la fin du 19ème siècle, s'étendent depuis la gare jusqu'à la pointe de l'Ilette, bordées par la vieille ville et la voie ferrée.

La structure urbaine, construite selon un plan orthogonal d'inspiration haussmanienne (le plan Macé), a créé de larges avenues, telles que l'avenue Robert Soleau, l'avenue Albert Ier ou l'avenue Foch, mais également une place en étoile et une place centrale, la place De Gaulle.

Le tissu urbain de cette partie de la ville est naturellement très structuré ; il présente une composition urbaine géométrique qui s'articule autour de la place De Gaulle – point de convergence de grands axes de voirie – selon une trame rayonnante qui délimite des îlots de gabarits homogènes.

Certains immeubles de cette époque, d'un style contemporain très marqué, sont remarquables par leur architecture et leur situation : le « Grand Hôtel », qui occupe le côté nord-ouest de la place De Gaulle et, face à lui, deux immeubles symétriques, forment une porte vers la mer.




**Occupation du sol de l'extension du vieil Antibes**

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

**ENJEUX**

- ☞ **Conserver l'organisation urbaine et les perceptions visuelles vers la mer ;**
- ☞ **Aménager les trottoirs pour les piétons ;**
- ☞ **Maintenir et développer une trame végétale dans la ville.**


*Place De Gaulle*


*Place de l'Étoile*


*Place De Gaulle*


*Avenue Albert 1er*

### ENTITÉ 3 : LES PAYSAGES URBAINS

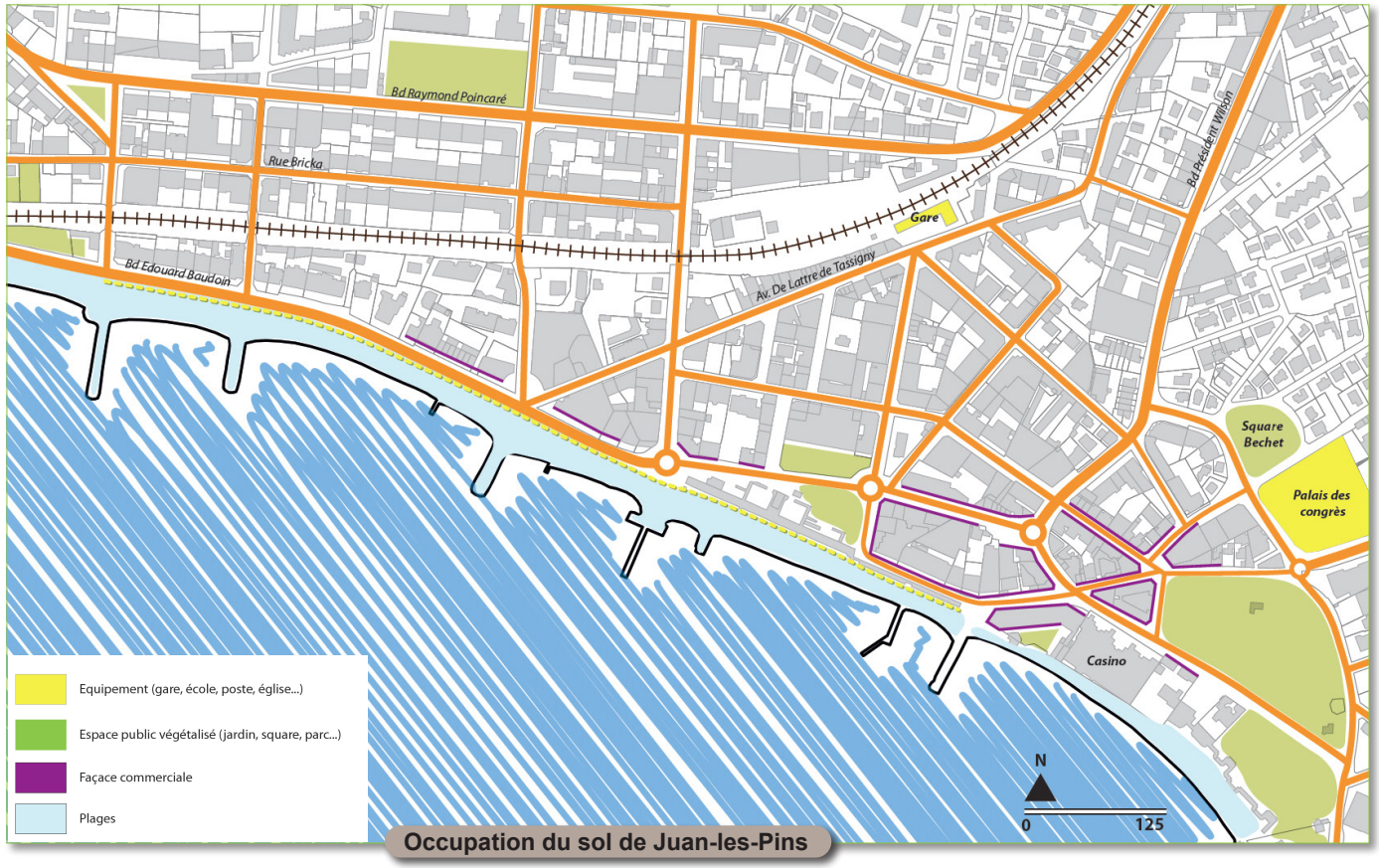
**Juan-les-Pins**

Le quartier de Juan-les-Pins est implanté sur une bande littorale relativement plane, adossée à un relief collinaire circulaire dont le premier plan culmine à une altitude moyenne de 30 mètres.

Autrefois occupé par quelques maisons de pêcheurs, sur des terrains marécageux, le quartier a réellement pris de l'ampleur avec le plan directeur de l'architecte Ernest Macé en 1887. Le quartier est alors traversé par trois grandes infrastructures : les deux ex-routes nationales et la voie ferrée.

L'ensemble du cœur de Juan-les-Pins fait partie intégrante du patrimoine urbain de la commune. Les bâtiments des années 1920/1930, associés à une végétation mêlant exotisme et caractère provençal, donnent à cette ville une échelle et un caractère bien spécifiques, liés au balnéaire.

Juan-les-Pins constitue un pôle touristique à vocation commerciale, culturelle et de loisirs. La Pinède en est l'espace emblématique, autour de laquelle gravite toute l'animation touristique et nocturne et à proximité de laquelle ont été édifiés de nombreux grands hôtels.



Occupation du sol de Juan-les-Pins


Casino


Pinède


Palais des congrès

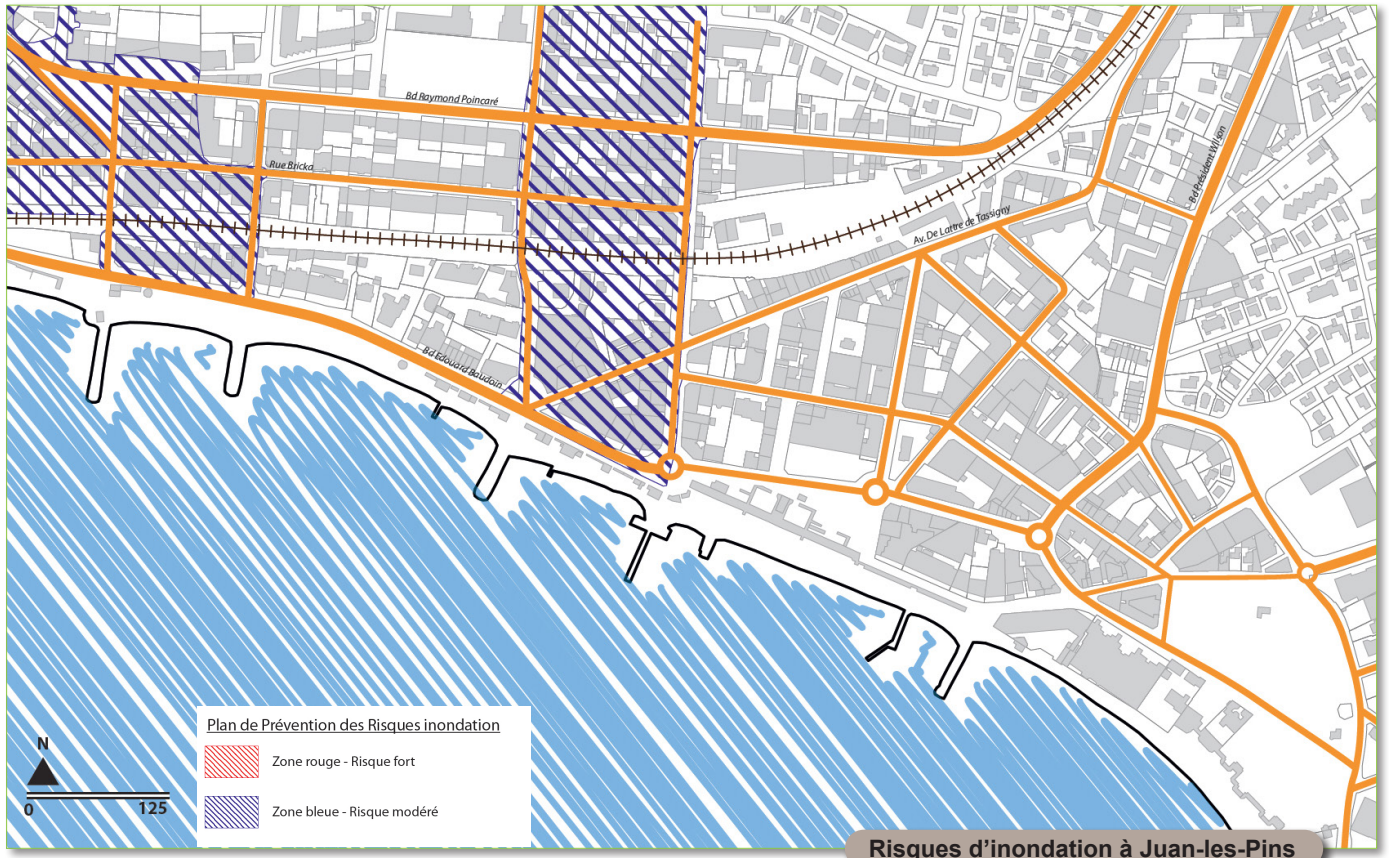
# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

Le secteur de Juan-les-Pins est soumis aux risques d'inondation, identifiés dans le Plan de Prévention du Risque Inondations, approuvé le 29 décembre 1998.

Deux zones bleues – risque modéré – sont définies. Elles correspondent à l'écoulement des vallons qui traversent la station de Juan-les-Pins : le vallon du Lys ou encore le vallon de Saint-Honorat.

Dans ces secteurs, des prescriptions de construction et d'aménagement devront être établies.



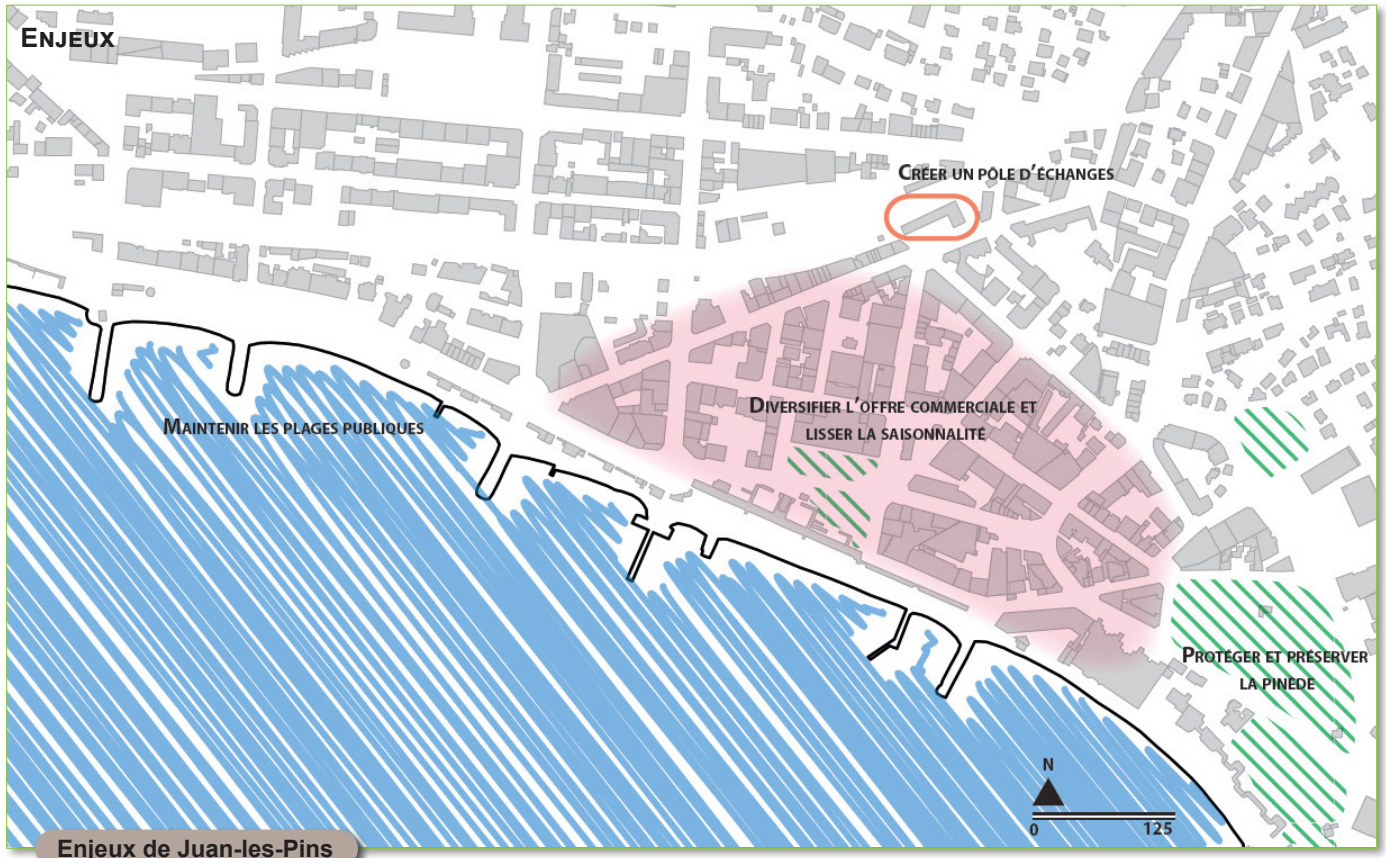

**Risques d'inondation à Juan-les-Pins**

*Source : PPRi, approuvé le 29/12/1998*

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

**CONSTATS**

- Station balnéaire, hautement touristique en saison estivale ;
- De nombreuses manifestations, surtout l'été ;
- Offre commerciale luxueuse ;
- Un linéaire maritime bordé de plages, souvent privées ;
- Des espaces verts formés par la pinède.




Enjeux de Juan-les-Pins

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

### Entité 3 : Les paysages urbains

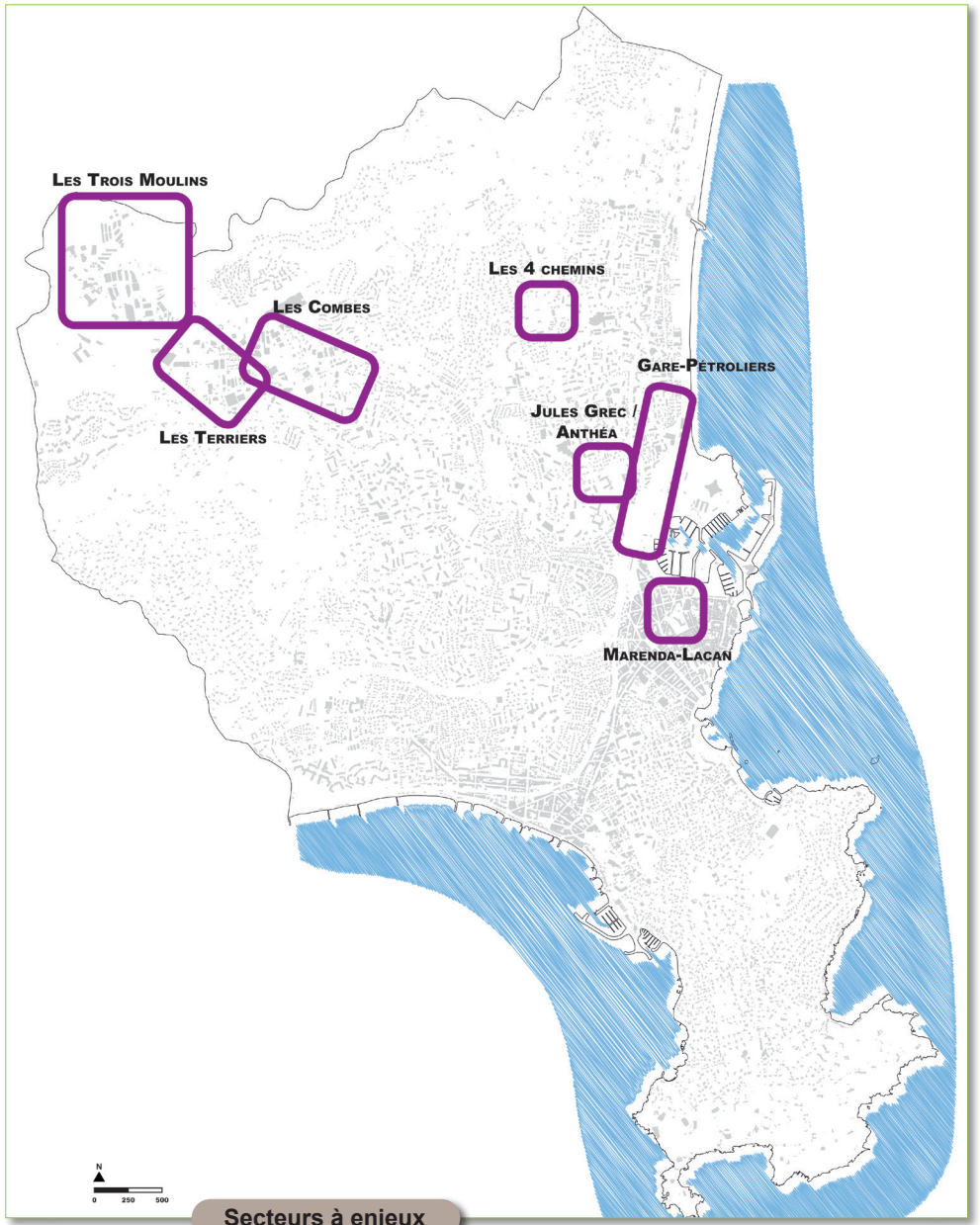
**Secteurs à enjeux**

Les espaces à enjeux représentent les espaces qui peuvent être structurés ou restructurés, compte tenu de leur capacité à accueillir une partie des besoins actuels et futurs de l'agglomération en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services.

Sur le territoire communal d'Antibes - Juan-les-Pins, sept secteurs à enjeux ont été délimités. Ils sont présentés ci-après. Il s'agit des secteurs :

- des Trois Moulins
- des Combes
- des Terriers
- de Marenda-Lacan
- de Jules Grec / Anthéa
- de Gare-Pétroliers
- des Quatre Chemins

Parmi eux, le secteur des Trois Moulins et le secteur Gare-Pétroliers ont été déclarés d'intérêt communautaire.




Secteurs à enjeux

## Les Trois Moulins

- **Site et situation**

Localisée à l'extrémité nord-ouest du territoire communal, les zones d'activité des Trois Moulins bénéficie de la dynamique et de la synergie des aménagements de la technopole du plateau de Valbonne - Sophia Antipolis.

La proximité avec l'autoroute A8 lui confère une situation privilégiée, un accès facilité concourant à son développement.

Les bâtiments sont insérés dans un site vallonné et arboré ; cette ceinture verte constitue un élément fondamental qui conditionne le cadre environnemental du site.

Cependant, la connexion du quartier à son environnement extérieur et la desserte interne du secteur est aujourd'hui insuffisante. En effet, l'accès à la zone d'activités s'effectue exclusivement par le sud. Cette configuration de voies tend à enclaver le quartier par rapport à Sophia Antipolis.




Occupation du sol des Trois Moulins

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

- **Activités et dynamiques socio-économiques**

Le site, ainsi que la zone d'activités des Croûtons, avec plus de 2 700 emplois recensés, accueille plus de 8 % des salariés de la technopole. Les activités économiques liées à l'industrie, à l'artisanat et aux commerces sont plus présentes que sur les autres sites.

La présence du Lycée Régional du Génie Civil constitue une donnée importante dans le fonctionnement de la zone : le lycée Léonard de Vinci compte environ 1 200 élèves.

Depuis peu, la zone d'activités des Trois Moulins accueille un nouvel équipement : la salle Antibes Azurarena qui dispose d'une salle de 5 000 places destinées non seulement à des manifestations sportives (basket, trampoline, judo) mais également à des grands spectacles.

- **Environnement**

*Consommation d'espace*

Le secteur des Trois Moulins est marqué par une anthropisation assez forte liée au développement d'activités (stade, déchetterie, karting...).
Il compte quelques espaces naturels qui ont subsisté ponctuellement sur le site et un espace boisé plus important au nord du secteur, en continuité avec la ripisylve de la Valmarque.


*Azur Arena*


*Accès à la déchetterie*


*Lycée Léonard de Vinci*


*Stand de tir*

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

*Gestion des ressources*

La Valmasque, en contrebas du secteur, est le cours d'eau principal du site et le milieu récepteur des eaux pluviales notamment via les fossés routiers.

Cette rivière fait l'objet d'une qualité médiocre en lien avec l'urbanisation de sa section amont. La Valmasque est identifiée comme un cours d'eau dégradé, pour lequel il a été fixé un objectif d'atteinte du bon état en tant que masse d'eau pour 2015. La gestion des eaux pluviales du site dans le cas de son aménagement doit donc s'assurer de ne pas renforcer la dégradation des eaux.

Le secteur repose sur un système aquifère karstique et donc perméable aux pollutions par le réseau de fractures, fissures, etc. La ressource en eau est donc particulièrement vulnérable aux risques de pollution notamment pluviale et en cas d'assainissement non collectif des eaux usées.

Par ailleurs, le secteur présente, de par sa situation, un bon potentiel pour l'énergie solaire et la géothermie.

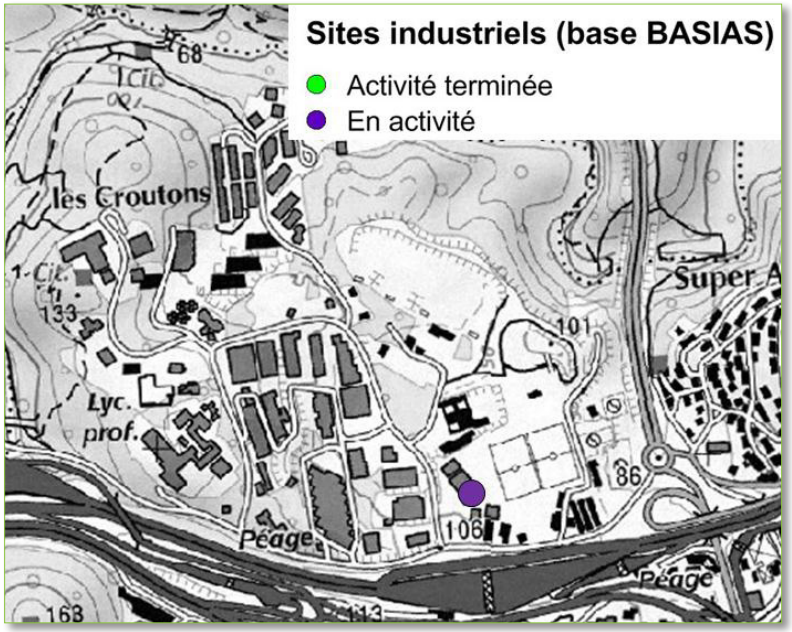
*Nuisances et pollutions*

Le secteur des Trois Moulins est bordé par des axes routiers à fort trafic (au sud avec l'autoroute A8 et à l'Est avec la RD 535) induisant des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit.

Les niveaux sonores observés peuvent atteindre les 70 dB(A) dans les zones les plus proches de ces axes routiers.

De la même façon, les polluants atmosphériques émis par la circulation automobile (particules en suspension, $NO_2$…) sont susceptibles d'atteindre des concentrations relativement élevées.

Enfin, la présence d'une déchetterie sur le site peut être source de nuisances visuelles voire olfactives ou encore de pollutions du sol.



# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

*Biodiversité*

Le secteur des Trois Moulins bénéficie d'un cadre environnemental et paysager remarquable lié à la présence du Parc Naturel Départemental de la Valmasque, qui vient constituer la limite Nord du quartier.

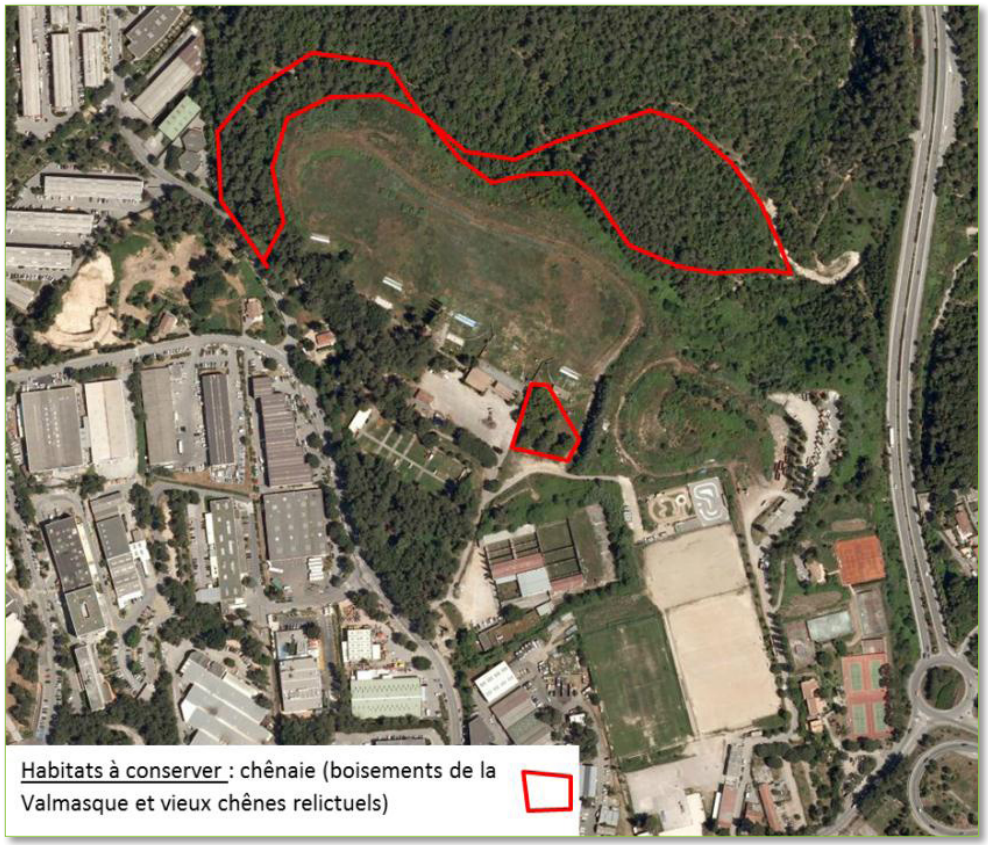
La faune présente sur le secteur des Trois Moulins est essentiellement commune, avec notamment :

- Une avifaune commune (Verdier d'Europe, Chardonneret élégant, Bruant zizi, Pinson des arbres…) ainsi qu'une espèce protégée (Alouette lulu (Directive Oiseaux I)),

- Des reptiles communs (Lézard des murailles, Couleuvre de Montpellier),

- L'écureuil roux (protection nationale).

Les seuls espaces à intérêt écologique sont constitués par l'espace boisé au Nord du secteur et les quelques vieux chênes proches de l'AzurAréna abritant une faune saproxylophage bien que sans doute réduite.




*Patrimoine*

Le secteur des Trois Moulins est concerné par une zone archéologique.

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

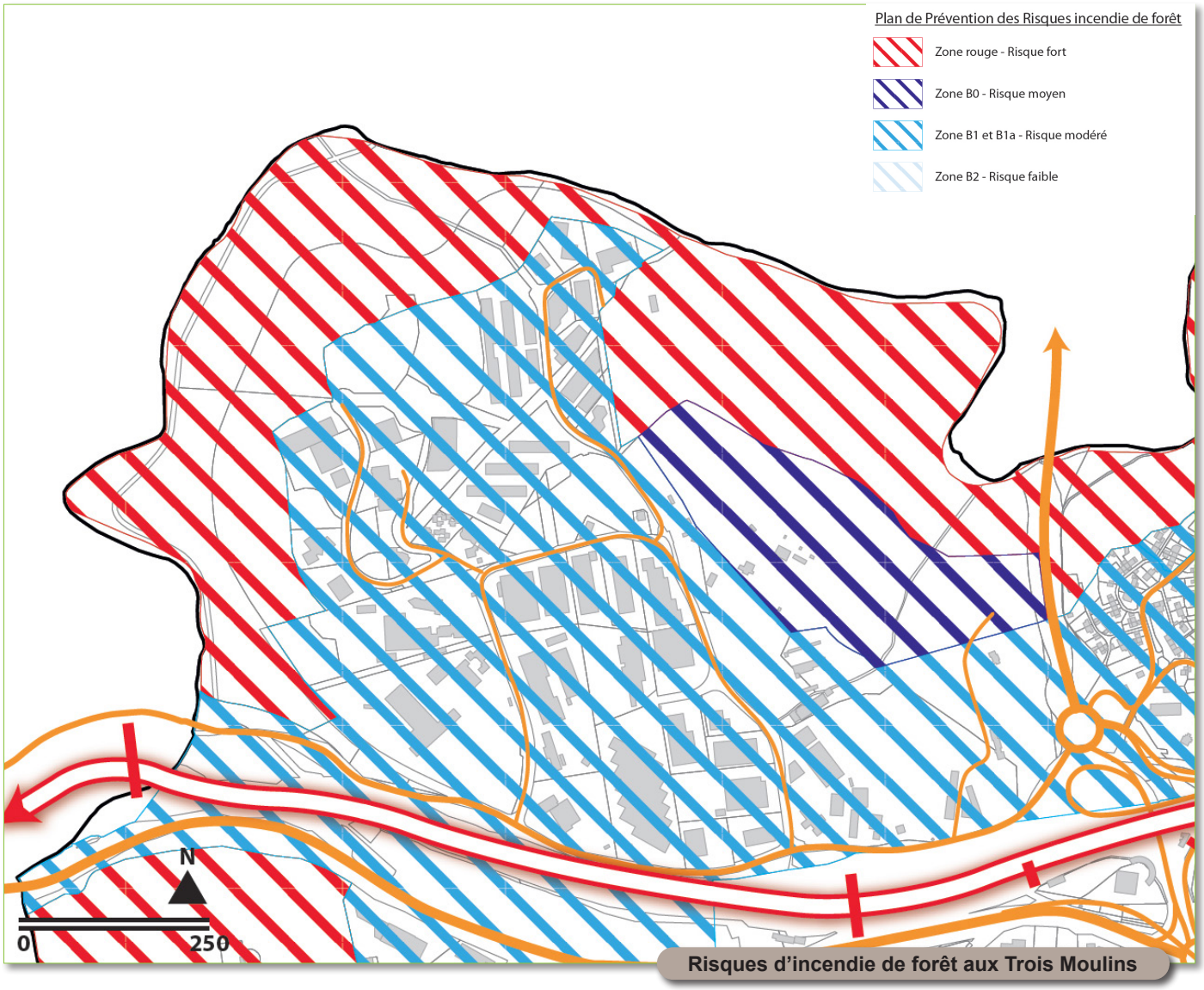
*Risques*

Le secteur est concerné par un risque d'incendie de forêt.

- Ce risque est fort (zone rouge - R) sur les versants de la Valmasque, qui présentent une masse fortement boisée. La règle générale est l'inconstrubilité.

- Le risque est moyen (zone bleue foncée - B0) au niveau des terrains du ball-trap. Dans ce secteur, les activités et habitats nouveaux sont subordonnés à la réalisation et l'entretien de travaux d'équipement, pour assurer la défendabilité du secteur.

- Enfin, sur tout le reste du secteur, au niveau des espaces urbanisés situés au sommet du versant de la Valmasque, le risque est modéré (zone bleue - B1a). Dans cette zone, les conditions d'équipements sont limitées et des prescriptions particulières doivent être prises (exemple : un périmètre de débroussaillement autour des habitations de 100 m).

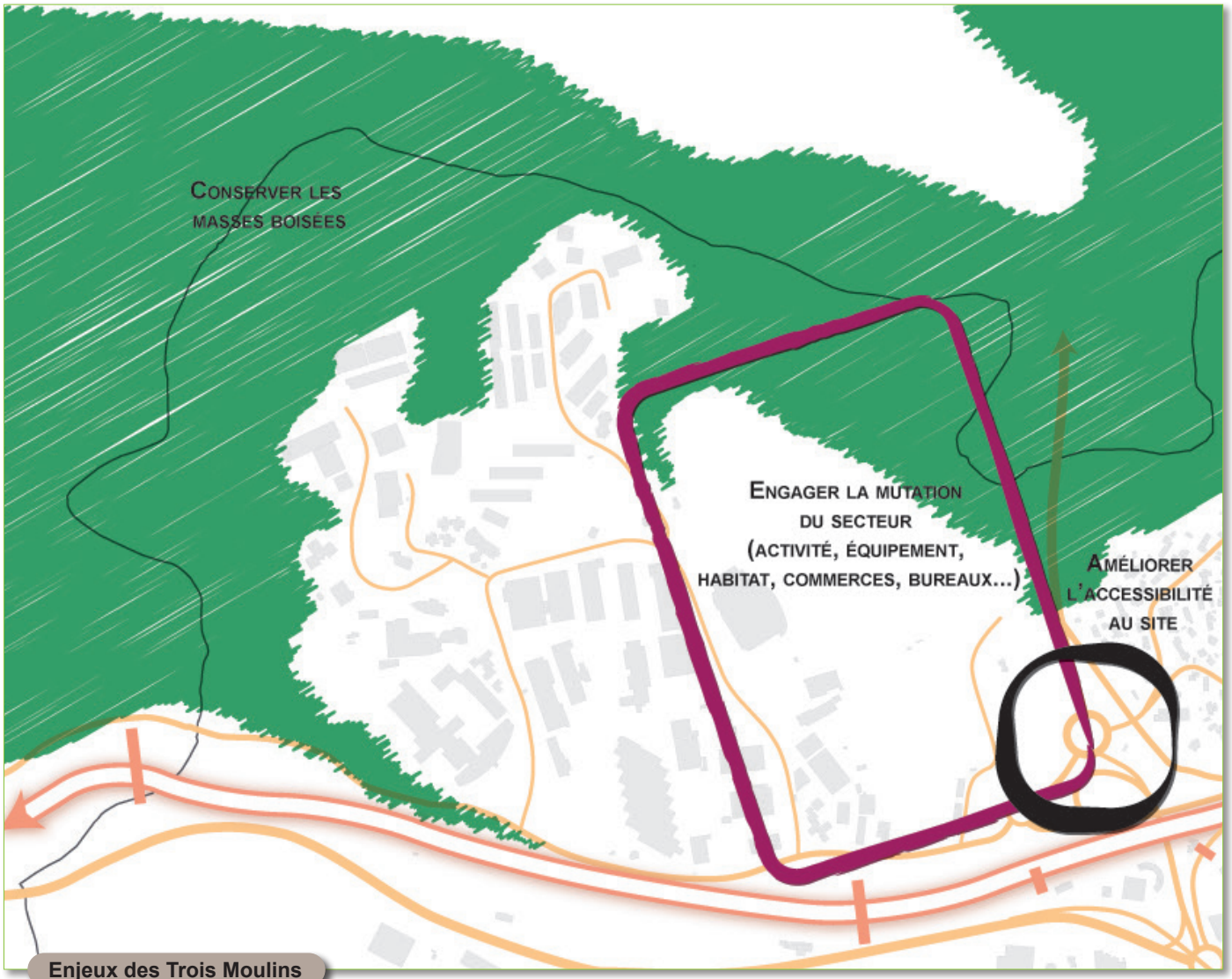



**Risques d'incendie de forêt aux Trois Moulins**

*Source : PPRif, approuvé le 17/06/2009*

**ENJEUX GLOBAUX**

- Renforcer la situation d'entrée de la technopole de Sophia Antipolis ;
- Assurer le développement du tissu économique et technologique local ;
- Développer la vocation de « plaine des sports » ;
- Améliorer l'accessibilité au site et intégrer dans les aménagements le futur bus-tram ;
- Engager la mutation et la diversification du secteur, notamment en proposant de l'habitat, des commerces et des bureaux ;
- Maintenir une trame bâtie aérée et offrir un cadre de vie qualitatif aux habitants et travailleurs ;
- Conserver et protéger la ceinture boisée de la Valmasque.




Enjeux des Trois Moulins

## Les Combes

- **Site et situation**

Le secteur des Combes est situé à proximité de l'échangeur autoroutier et est desservi par la route de Grasse au sud, le chemin de Saint-Claude au nord et le chemin des Combes. Il se place à la porte de la technopole de Sophia Antipolis.

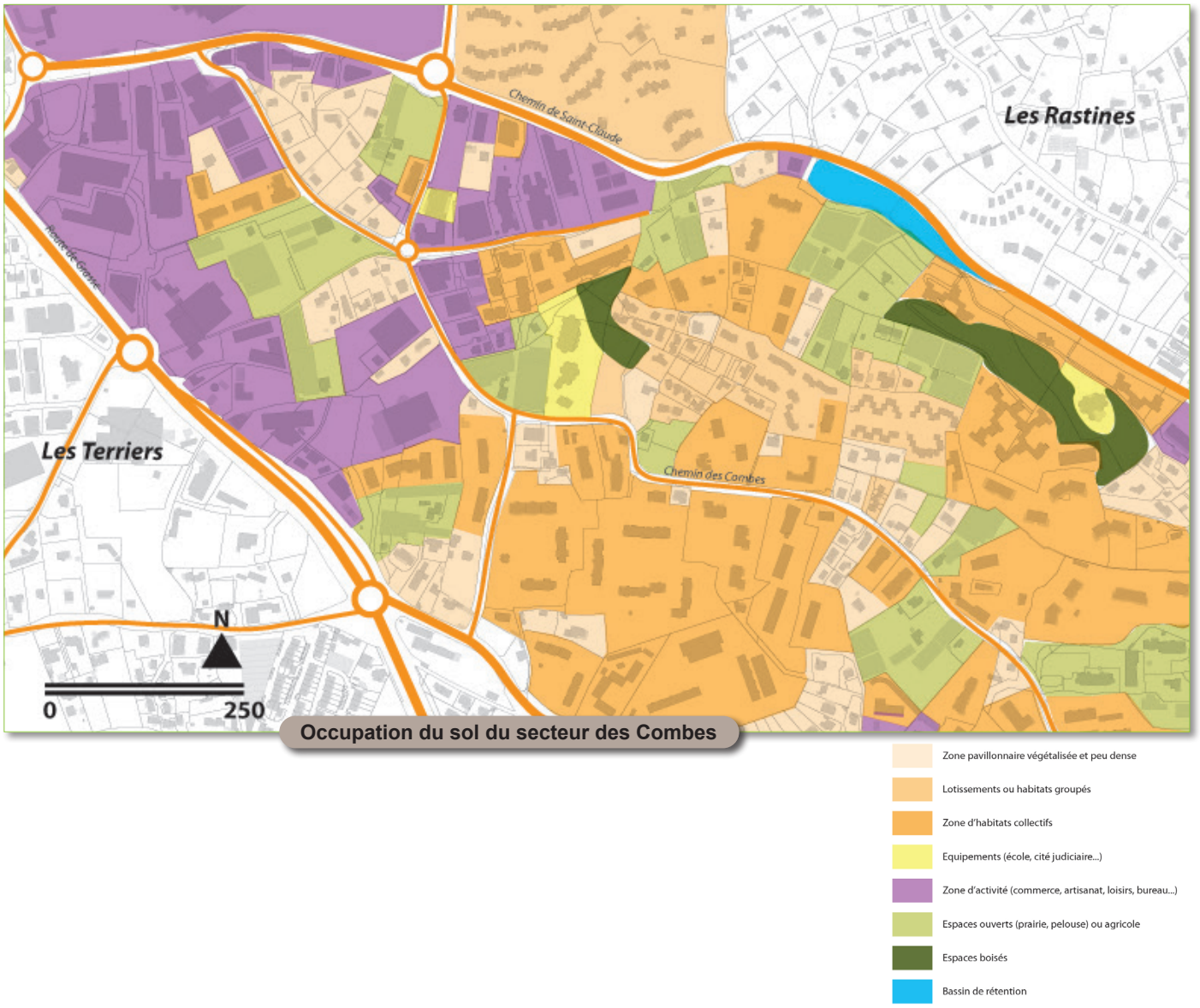
Il s'agit d'un secteur où l'occupation du sol présente une multitude de fonctions (agricole, activités, logements plus ou moins denses...), ce qui rend difficile la lecture du site.

La trame végétale reste toutefois très présente, à la fois par les terrains agricoles souvent délaissés mais également dans les jardins privés et au cœur des ensembles collectifs.

- **Activités et dynamiques socio-économiques**

Initialement à vocation maraîchère et horticole, le secteur tend aujourd'hui à une mixité fonctionnelle à dominante d'activité économique.

Dans sa partie ouest, un pôle « grande distribution » bénéficie d'une situation privilégiée. Les grandes enseignes (Carrefour, Chulanka, Ubaldi, Conforama...) s'y sont fortement développées. A lui seul, l'hypermarché Carrefour et sa galerie commerçante (40 boutiques)




Occupation du sol du secteur des Combes

représente un total de 730 emplois.

En continuité se trouvent des terres agricoles ; souvent en friches, elles servent probablement de réserves foncières.

- **Environnement**

*Consommation d'espace*

Le secteur des Combes est un secteur déjà fortement anthropisé où le bâti pavillonnaire se mélange aux hangars et aux serres horticoles.
Les quelques espaces libres qui maillent le secteur abritent des chênes, des pins d'Alep et des eucalyptus. On y observe également quelques grands arbres d'ornement et des plantations éparses d'arbres d'alignement.

*Gestion des ressources*

Le secteur est traversé par le vallon de Laval déjà très remanié (chenalisé sur ce secteur et busé plus en aval).

Les Combes reposent sur un système aquifère karstique et donc perméable aux pollutions par le réseau de fractures, fissures, etc.
La ressource en eau est donc particulièrement vulnérable aux risques de pollution notamment pluviale et en cas d'assainissement non collectif des eaux usées.


Nouvelles constructions


Mixité fonctionnelle


Chemin des Combes



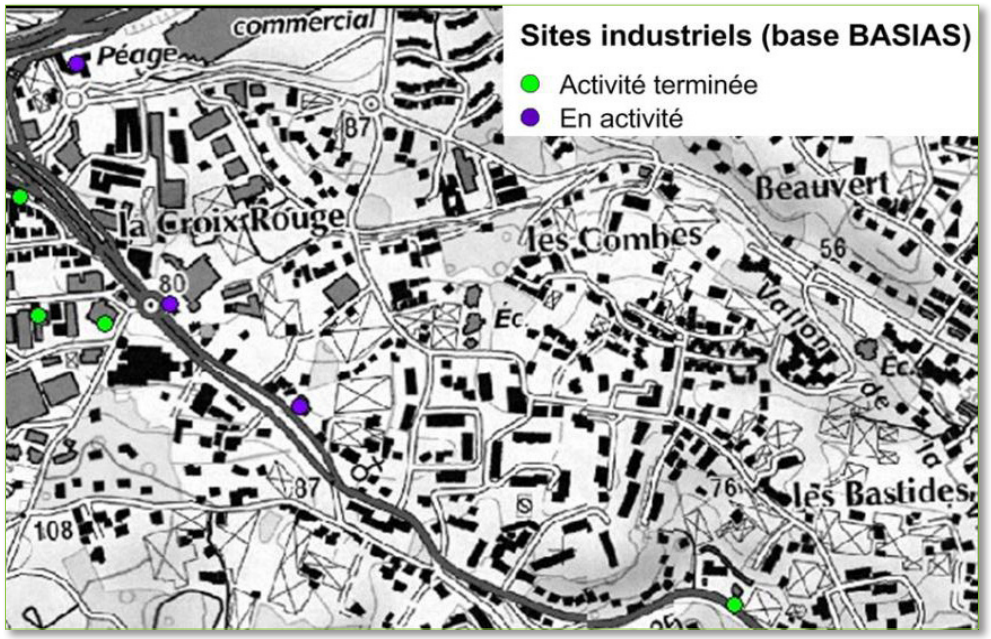
Cité judiciaire

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

En ce qui concerne les ressources agricoles, elles se limitent à la présence de quelques serres.

Par ailleurs, le secteur présente, de par sa situation, un bon potentiel pour l'énergie solaire et la géothermie.




*Nuisances et pollutions*

Le secteur est bordé par des axes routiers (RD 35, chemin de Saint-Claude…) au trafic relativement élevé, induisant des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit.
Les niveaux sonores observés sont situés autour des 60 dB(A).
De la même façon, les polluants atmosphériques émis par la circulation automobile (particules en suspension, $NO_2$…) sont susceptibles d'atteindre des concentrations relativement élevées.

La présence d'un garage Renault et d'une station Total le long de la RD 35 peut également être source de pollutions du sol.

L'imperméabilisation forte des sols sur ce secteur génère des problématiques d'apports d'eau importants dans le vallon de Laval lors des crues, ce vallon nécessite en conséquence une attention particulière sur la gestion des eaux pluviales (collectes calibrées et bassins de rétention des eaux).
On y observe également beaucoup de dépôts de déchets inertes et encombrants sans réelle gestion qui supposent un risque de pollution des eaux par des lixiviats… en direction du vallon de Laval puis la mer.

*Biodiversité*

Le secteur étant très enclavé et remanié, l'intérêt écologique se réduit à quelques vieux chênes ponctuels à préserver.

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

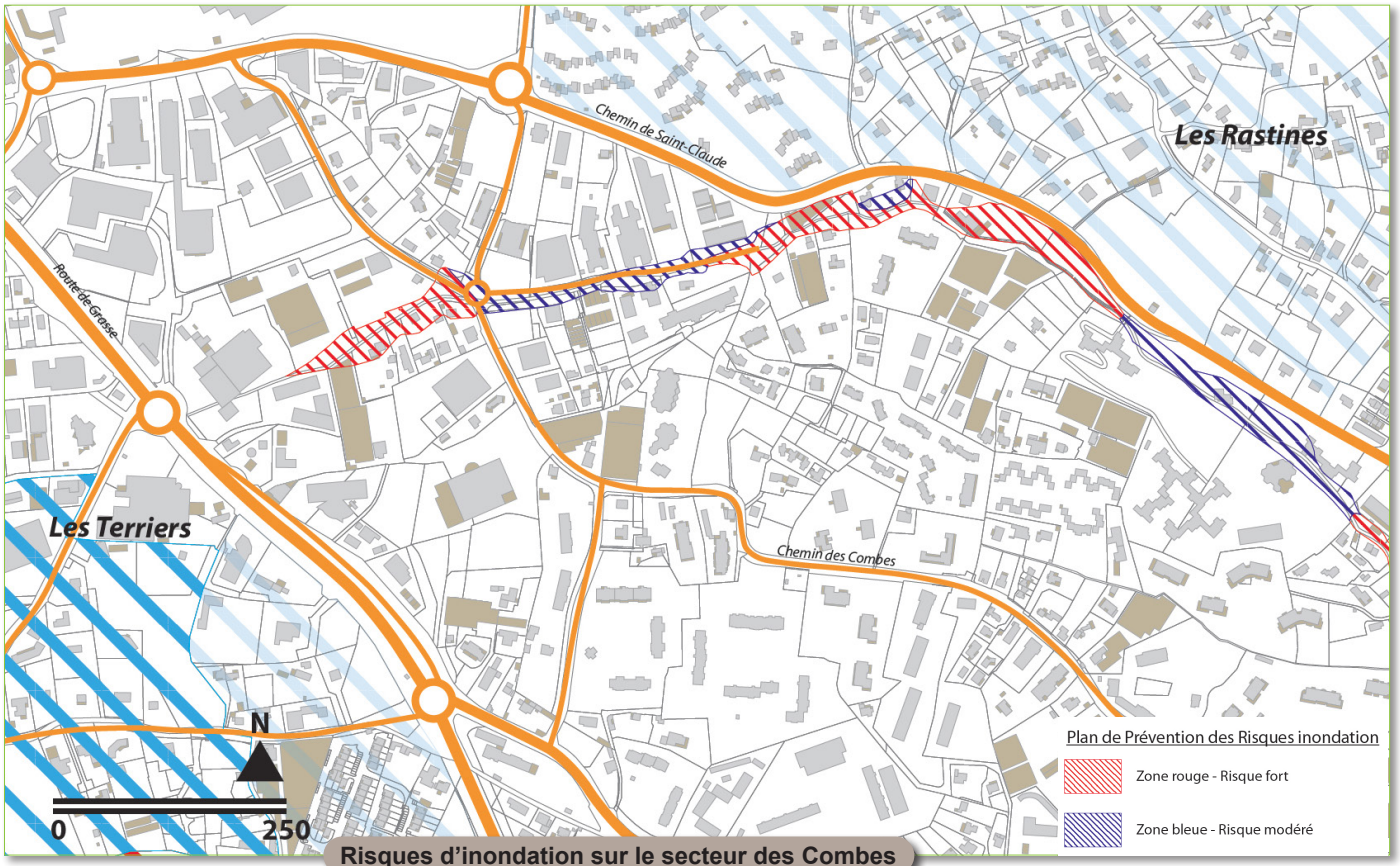
*Risques*

Le secteur des Combes est concerné par un risque d'inondation. Celui-ci est localisé le long du chemin de Saint-Claude.

Dans les zones rouges, correspondant à un risque fort d'inondation, les aménagements ou constructions sont interdits.

Dans les zones bleues, de risques modéré, seules les extensions d'activités « polluantes et dangereuses » sont interdites.

Le bassin de rétention amont du chemin de Saint-Claude, d'une capacité de 30 000 m³, a récemment été mis en service dans la perspective de pouvoir diminuer à terme les effets d'une crue centennale.




Risques d'inondation sur le secteur des Combes

*Source : PPRi, approuvé le 29/12/1998*

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

**ENJEUX GLOBAUX**

- ☞ **Poursuivre la mutation du secteur en privilégiant la mixité fonctionnelle ;**
- ☞ **Privilégier une requalification urbaine globale du secteur plutôt que des opérations ponctuelles ;**
- ☞ **Intégrer le futur bus-tram dans les projets d'aménagement ;**
- ☞ **Conserver une trame végétale ;**
- ☞ **Prendre en compte le risque d'inondation dans les aménagements.**




**Enjeux du secteur des Combes**

## Les Terriers

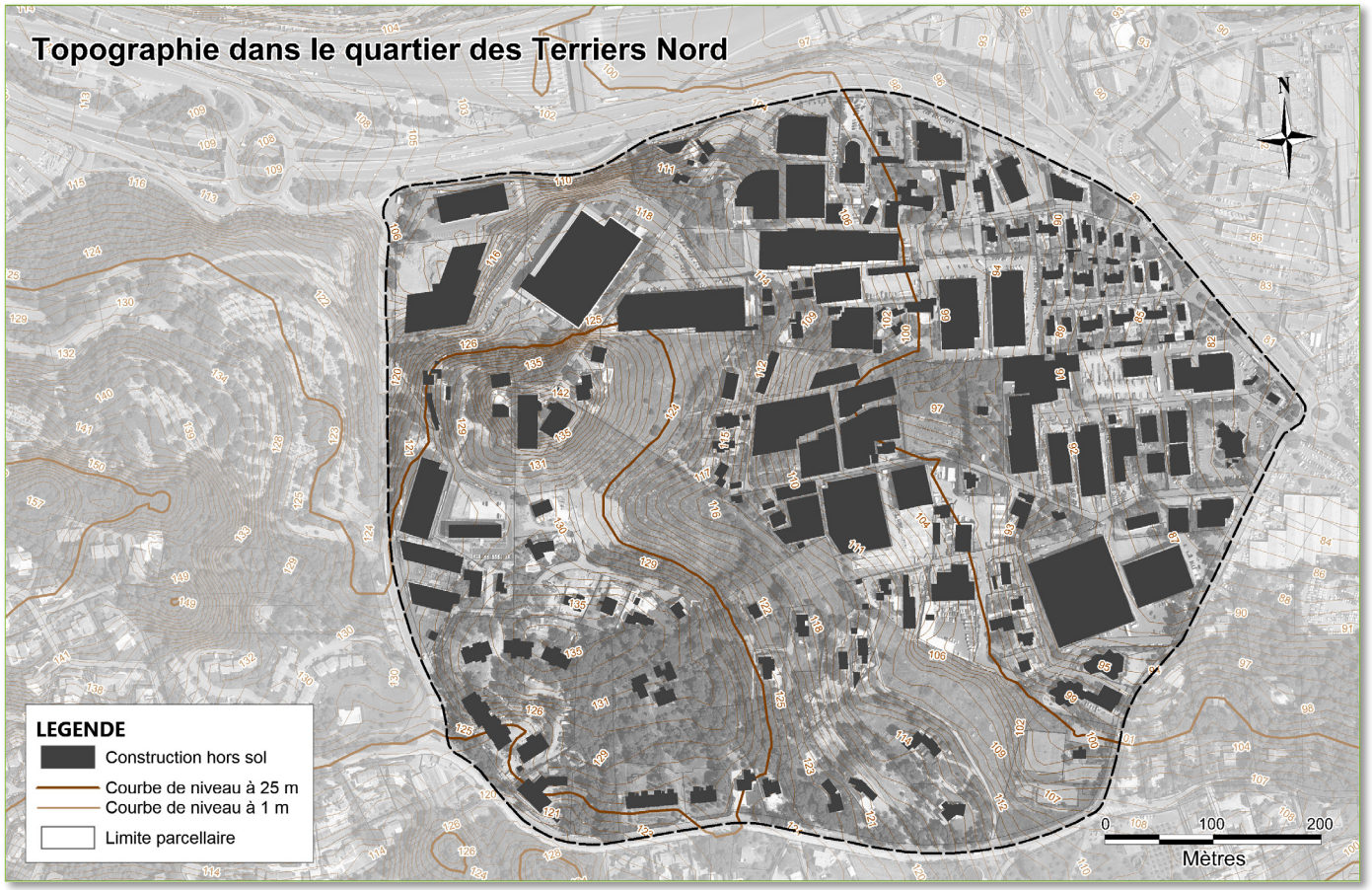
- **Site et situation**

*Topographie*

L'îlot des Terriers Nord couvre une surface à peu près ronde de 46,6 hectares. Il s'étend d'est en ouest sur environ 750 mètres et du nord au sud sur environ 650 mètres.
Son relief collinaire présente sur son secteur est deux points hauts : l'un au sud-est à 136 mètres NGF et l'autre culminant à 142 mètres NGF à l'emplacement du réservoir d'eau potable semi-enterré des Terriers.

Si, de ces deux points hauts la pente est parfois prononcée avec une déclivité supérieure à 10 %, elle s'adoucit vers l'est en suivant un vallon légèrement dessiné semblant correspondre aux sources oubliées du Laval. D'une manière générale, la pente est orientée ouest-est. Du point le plus haut depuis l'allée Bellevue, il est d'ailleurs possible de distinguer les grands paysages de l'est du département comme la chaîne du Mercantour, les Préalpes de Vence et la baie des Anges.

Les parties les plus densément bâties du secteur sont logiquement localisées au nord-est de l'îlot, là où la topographie est la moins contrainte, vers le rond-point de Weisweller.




Des constructions plus contemporaines de grandes surfaces commerciales (galerie commerciale, Habitat, Décathlon, Animalis...) au nord-ouest se sont installées sur les contreforts nord du point le plus haut, occasionnant un remodelage significatif (terrassements) de la colline sur les vestiges d'une ancienne carrière de calcaire.

*Source : Étude préalable à l'aménagement du secteur des Terriers, février 2014*

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

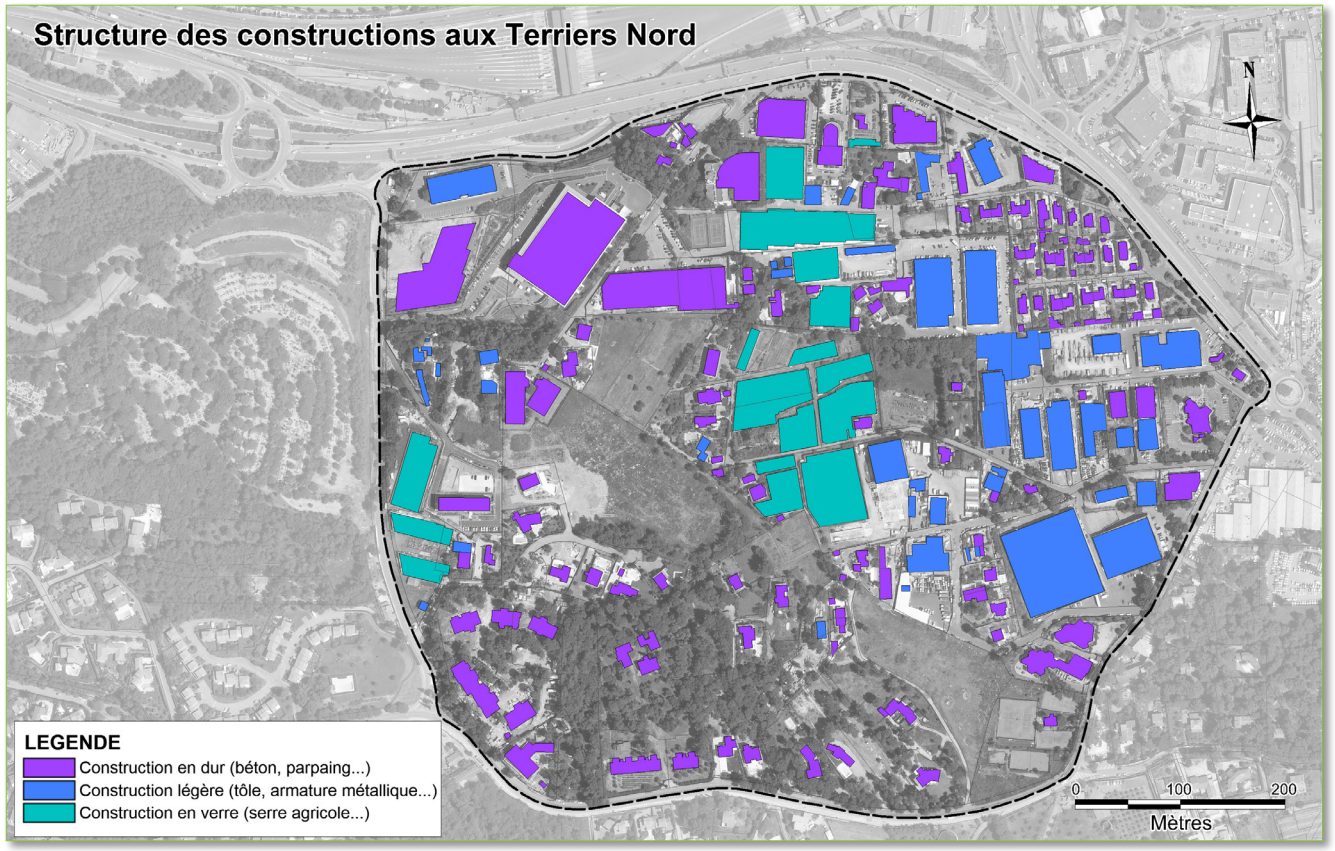
## 9.1 - Analyse urbaine par entité

*Évolution de l'implantation bâtie*

Historiquement, le secteur des Terriers Nord est exclusivement rural. Dans les années 20 et 30, de vastes projets de lotissements sont autorisés (projet du lotissement des Terres Rouges en 1926 pour 112 lots, projet du lotissement du Domaine des Anges en 1933 pour 49 lots) dans la lignée des opérations privées d'aménagement qui se multiplient alors sur Antibes. Ces deux projets ne seront pourtant jamais mis en œuvre.

Au début des années 50, l'orientation du site est toujours rurale avec un boisement sur toute la partie sud et quelques terrasses de culture (maraîchage, arboriculture) au nord. A proximité, un nouveau lotissement, le lotissement des Castors pour un total de 25 lots, est autorisé en 1953. Cette opération d'aménagement, inspirée du mouvement d'autoconstruction coopérative né après la seconde guerre mondiale en France, s'installe en bordure de la route de Grasse sur une surface de 13 796 m². Elle sera progressivement mise en oeuvre dans les années 50 et conserve encore aujourd'hui son aspect d'origine.

Dès les années 60, les premières serres agricoles apparaissent sur les contreforts est des deux promontoires, tandis que sont édifiées de nouvelles constructions fonctionnelles légères à armature métallique hébergeant des activités économiques (entrepôts, artisanat). Ces deux formes de construction en verre et métallique continuent de se développer de manière significative dans les années 70, au centre du site pour les premières, au nord-est pour les secondes. Elles marquent durablement le paysage du nord des Terriers tel que nous le connaissons aujourd'hui.




Dès la fin des années 70, la crise de la culture florale a pour effet de substituer aux serres agricoles des bâtiments métalliques légers sous l'impulsion des premiers établis 20 années plus tôt dans le secteur.

A partir des années 80, l'orientation économique du nord des Terriers nord s'affirme à la faveur d'une réglementation locale d'urbanisme dédié à ces activités d'une part et à leur corollaire – des nouvelles constructions solides (béton) à l'extrême nord de la zone en bordure de la route de Grasse – d'autre part.

Aujourd'hui subsiste encore quelques serres plus souvent désaffectées qu'en activité, tandis qu'un essaimage de maisons individuelles se développe

*Source : Étude préalable à l'aménagement du secteur des Terriers, février 2014*

dans la partie sud boisée.

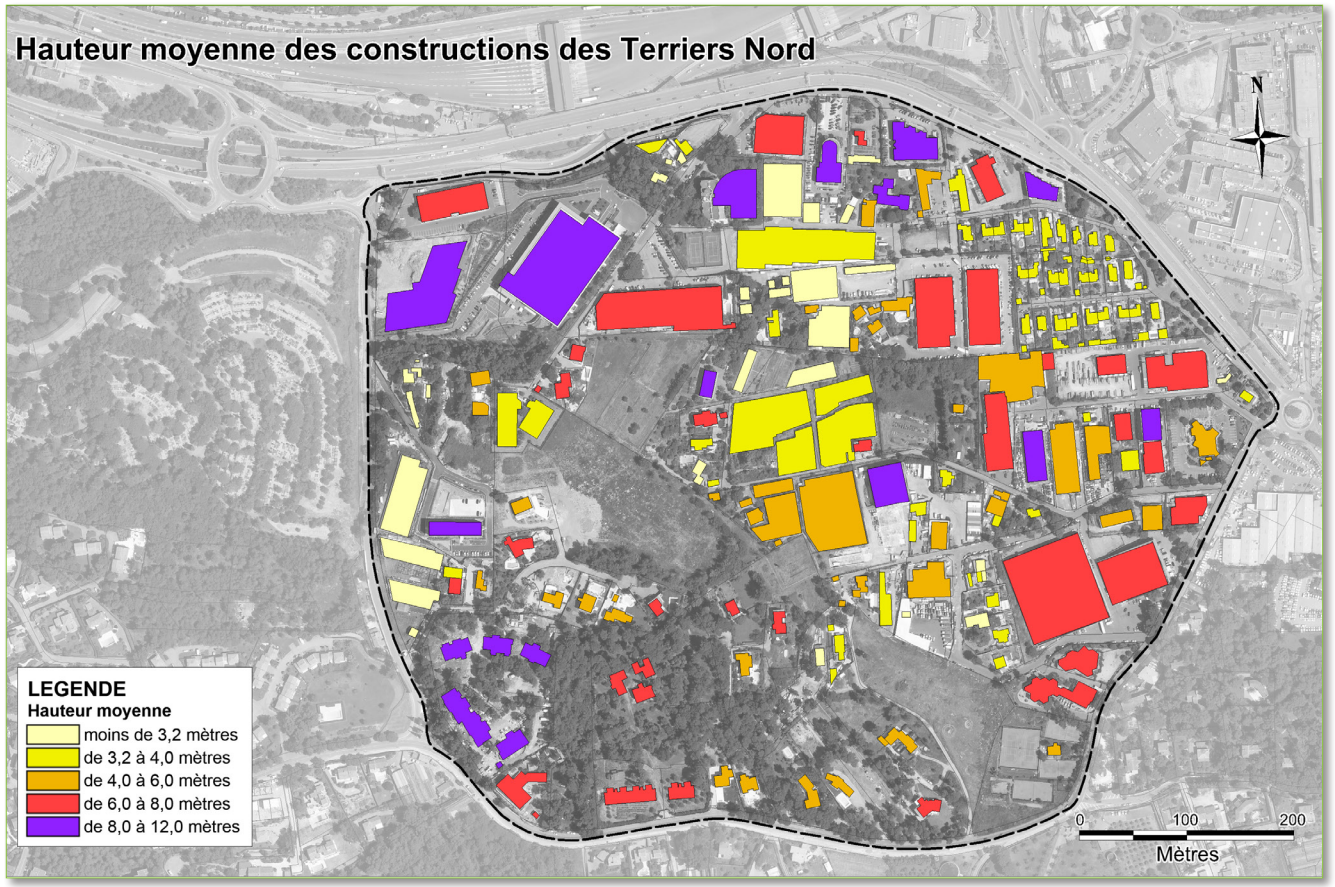
Contrairement aux quartiers des Trois Moulins et des Croûtons, le site des Terriers nord ne bénéficiera jamais d'une opération d'aménagement programmée pour accueillir toutes ces activités économiques. Il en résultera une urbanisation au coup par coup, sans cohérence, sans aménagement organisé et à l'architecture purement fonctionnelle.

*Hauteur des constructions*

Dans le paysage, la hauteur moyenne des constructions n'excède pas les 12 mètres. Car si ce site n'a jamais connu d'opération d'aménagement de type ZAC, il s'est malgré tout vu imposer un corps de règle dont la moins permissive fût une limitation de la hauteur des constructions à 9 mètres en zone d'activité UZ dès 1976, puis ultérieurement à 12 mètres en 1988.

Au nord-est du site des Terriers nord, seules les constructions les plus récentes atteignent 12 mètres. La part conséquente de bâtiments plus anciens destinés à l'artisanat, l'industrie légère ou l'entreposage excède rarement les 9 mètres de hauteur.

Leur perceptibilité depuis le domaine public reste néanmoins forte car leurs emprises sont imposantes d'une part, ils sont établis non loin de voies passantes comme l'avenue Weisweller à l'est ou l'allée des Terriers et la route de Grasse au nord d'autre part.




*Source : Étude préalable à l'aménagement du secteur des Terriers, février 2014*

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

*Destinations des constructions*

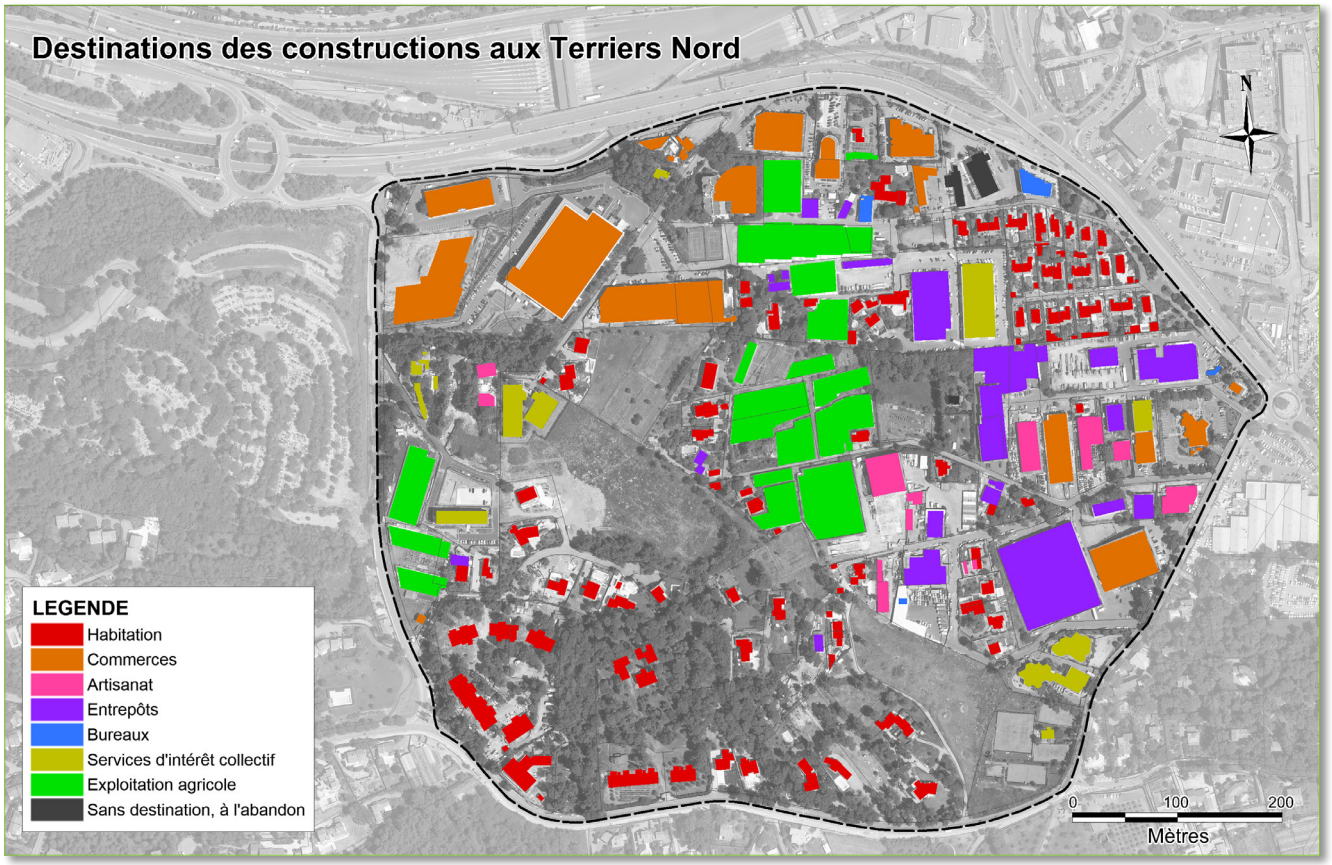
L'analyse des destinations fait ressortir une importante ségrégation spatiale fonctionnelle :

- les commerces (grandes surfaces contemporaines, concessions automobiles, pépinières de commerces) s'ordonnent au nord-ouest du site, en bordure de la route de Grasse, là où l'accessibilité et la visibilité des devantures est primordiale,

- les activités artisanales, d'industrie légère, d'entrepôts sont concentrées sur le tiers est du site en bordure de l'avenue Weisweller, pénétrant vers le coeur de l'îlot des Terriers Nord au détriment des serres désaffectées,

- les constructions destinées à l'habitation sont disséminées en trois lieux : au sud du site à la faveur d'un développement récent mais désormais consommé en espace boisé (maisons individuelles et petits collectifs d'habitation), au centre du site en arc de cercle autour des serres désaffectées (maisons individuelles isolées ou groupées), au nord-est du site à la faveur d'un lotissement datant des années 50 (maisons individuelles groupées dans une trame parcellaire serrée),

- les serres agricoles plus souvent abandonnées au cœur du site.




Cette dernière catégorie, par son type d'occupation et son déclin économique, constitue à n'en pas douter le principal gisement foncier à court terme. Une ouverture des droits à bâtir sur le site des Terriers Nord aurait pour conséquence directe une pression immobilière sur ces terrains, cependant très mal desservis.

*Source : Étude préalable à l'aménagement du secteur des Terriers, février 2014*

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

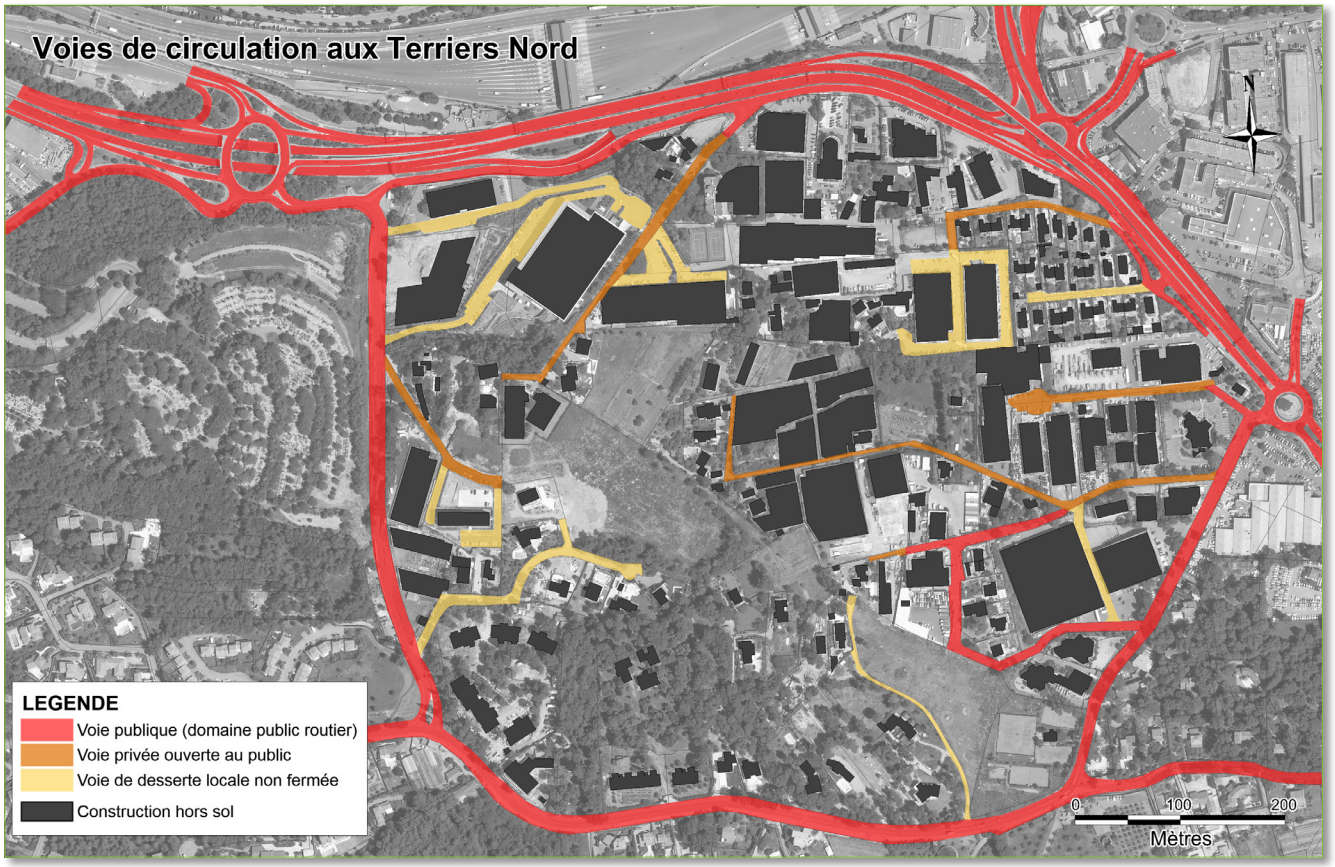
## 9.1 - Analyse urbaine par entité

*Voirie et réseaux divers*

Le site des Terriers Nord est caractérisé par un réseau externe de voies publiques important garantissant un accès aisé jusqu'aux portes du quartier. L'îlot est lui-même bordé par l'allée des Terriers et la route de Grasse RD35 au nord et nord-est, l'avenue Weisweller à l'est, le chemin des Terriers au sud et à l'ouest. La présence de deux échangeurs autoroutiers au nord (échangeurs d'Antibes Est et d'Antibes Ouest) et d'une voie à grand débit (la route de Grasse), principal accès littoral à la technopole de Sophia Antipolis, confère au site des Terriers Nord une rente de situation non négligeable. La densité du trafic sur ces deux axes, les noeuds de communication qui les jalonnent, sont toutefois sous-calibrés générant en heure de pointe en matinée et en soirée une surcharge. Une étude d'aménagement du complexe routier Antibes Est, est en cours de réflexion.

Le réseau interne (voirie secondaire) est exclusivement privé, néanmoins ouvert au public. Seule la voie Lebon au sud-est vient récemment d'être intégrée au domaine public. L'allée Bellevue au nord pourrait également bientôt en faire partie.

Au regard des activités du nord est du site, le réseau interne est clairement insuffisant : le maillage en impasses ne permet aucun bouclage, les gabarits variables sur une même section sont parfois très étroits pour permettre aux poids lourds ravitaillant la zone de se frayer un chemin. Les véhicules sont souvent stationnés de manière anarchique sans qu'aucune place ne leur soit réellement affectée, exception faite des stationnements tertiaires aux abords des commerces.




Si ce site doit être requalifié, voire densifié il serait opportun d'assurer un bouclage de ces amorces de voies en impasse, ainsi que de mener une réflexion sur des gabarits de voies et des stationnements adaptés.

*Source : Étude préalable à l'aménagement du secteur des Terriers, février 2014*

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

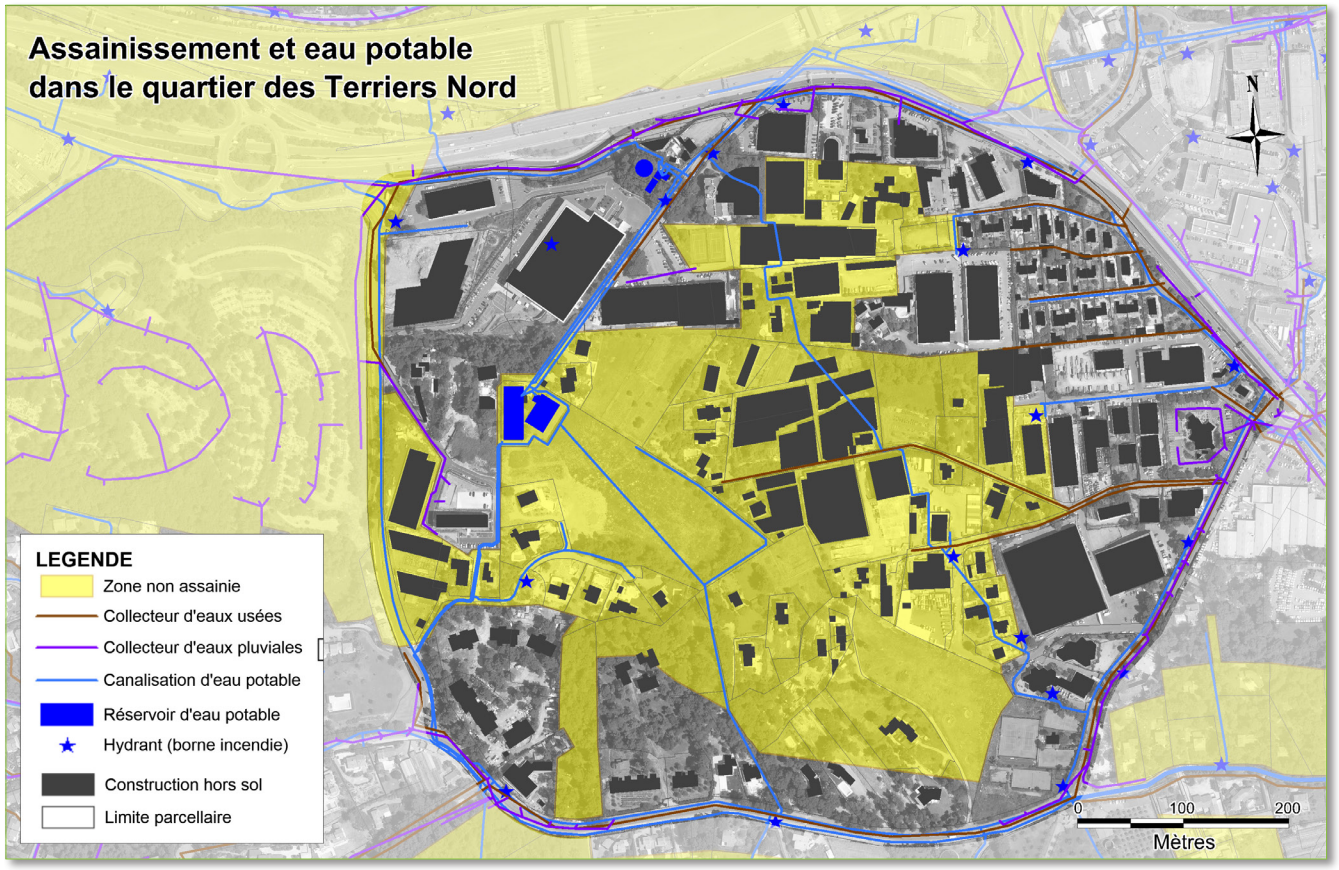
Logiquement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont insuffisants, particulièrement en coeur d'îlot où le zonage d'assainissement fait apparaître une vaste zone dépourvue d'assainissement collectif (en jaune sur le plan ci-contre).

Toujours selon ce zonage d'assainissement, 47,4 % en surface du site des Terriers Nord ne sont pas desservis par un réseau collectif d'eaux usées.
En l'état, aucune construction nouvelle autre qu'une maison individuelle ne pourrait être autorisée sur ce seul motif.

Si la partie sud boisée, parfois occupée par un habitat diffus, ne présente aucun enjeu d'équipement public, compte tenu de sa nature faiblement urbanisée et préservée, il en va tout autrement de la partie centrale du site des Terriers Nord, qui selon toute vraisemblance constituera à l'avenir le principal gisement foncier.

En surface, en excluant la partie sud du site, un minimum de 14 hectares de terrains nécessiteraient d'être raccordés au réseau public d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales est tout autant difficile au nord-est du quartier, considérant l'imperméabilisation conséquente et non maîtrisée des sols à la faveur des implantations passées de constructions au coup par coup, de surcroît en amont du bassin versant du Laval.




Seul le réseau d'eau potable pourrait satisfaire la requalification du site moyennant quelques extensions de réseau sous un futur domaine public viaire à créer. La présence de deux des plus importants réservoirs d'eau potable au nord-ouest du site desservant le nord-ouest de la commune permettrait d'irriguer le secteur tout proche.

*Source : Étude préalable à l'aménagement du secteur des Terriers, février 2014*

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

- **Environnement**

*Consommation d'espace*

Le quartier des Terriers Nord constitue un secteur déjà fortement anthropisé où les serres horticoles se mélangent au bâti et aux activités. Dans la partie Sud des lambeaux de pinèdes s'insèrent au milieu du bâti.

*Gestion des ressources*

Le secteur repose sur un système aquifère karstique et donc perméable aux pollutions par le réseau de fractures, fissures, etc. La ressource en eau est donc particulièrement vulnérable aux risques de pollution notamment pluviale et en cas d'assainissement non collectif des eaux usées.

Les ressources agricoles se limitent à la présence de quelques serres.

Le secteur présente un bon potentiel pour l'énergie solaire et la géothermie.



*Activités le long de la route de Grasse*


*Desserte interne*



*Entrepôts métalliques*


*Serres désaffectées*

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

*Nuisances et pollutions*

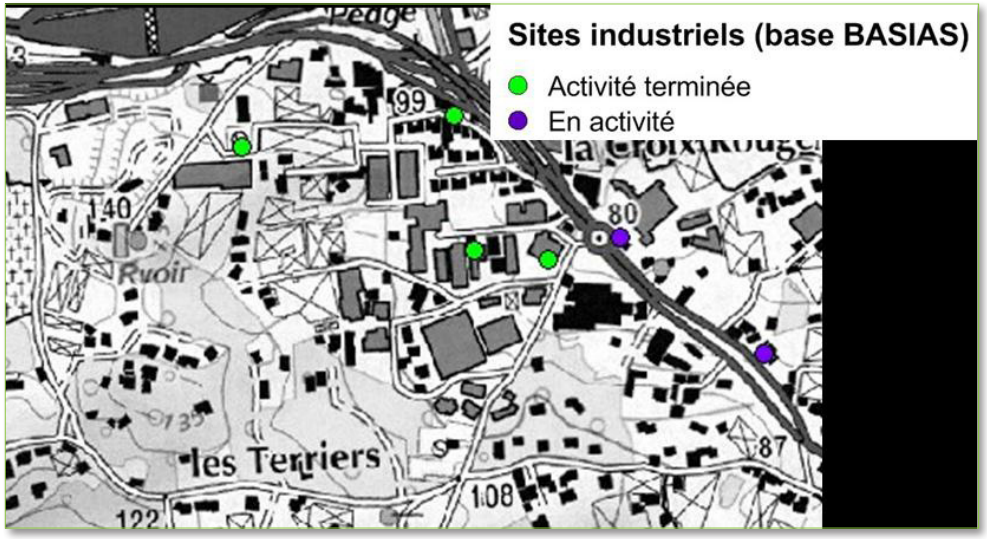
Le secteur est bordé par des axes routiers (autoroute, RD 35) à fort trafic induisant des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit. Les niveaux sonores observés peuvent atteindre les 70 dB(A) dans les zones les plus proches de l'autoroute. De la même façon, les polluants atmosphériques émis par la circulation automobile (particules en suspension, NO2…) sont susceptibles d'atteindre des concentrations relativement élevées.

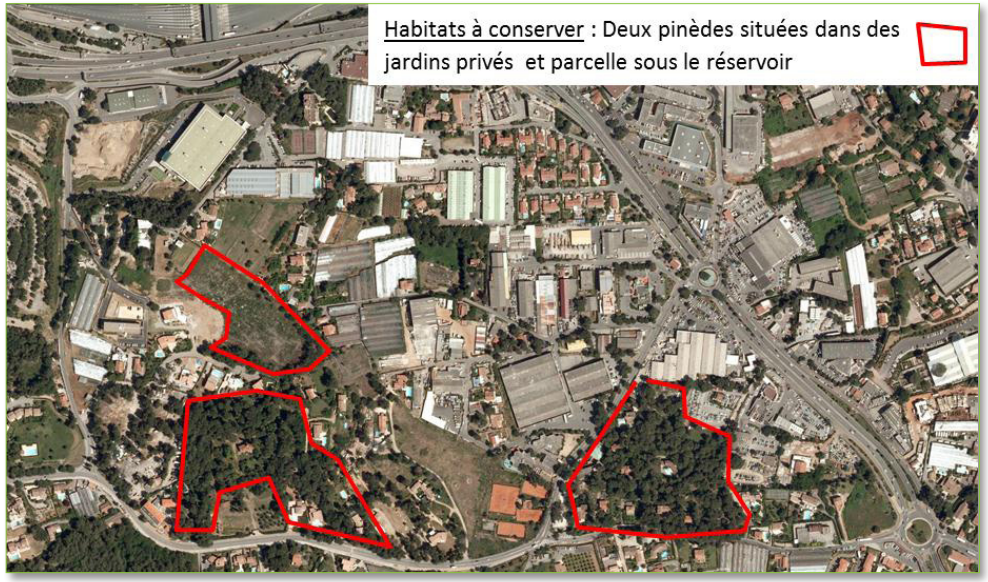
Quatre anciens sites industriels et activités de service (un atelier de construction de générateurs d'air chaud, un garage, une serrurerie et ferronnerie et une usine de fabrication et montage des fours à céramique) susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués se répartissent sur la zone.

*Biodiversité*

Les deux pinèdes au Sud du secteur constituent un corridor écologique (fragmenté) avec les pinèdes des Semboules et celles de Pierrefeu. Ces pinèdes, situées dans des jardins privés, abritent une avifaune commune et l'Écureuil roux (protection nationale).

A l'Ouest du secteur, la parcelle située en contrebas du réservoir est susceptible d'abriter une flore patrimoniale. Une gestion spécifique (réouverture des milieux) pourrait y être privilégiée.



# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

*Espaces « naturels »*

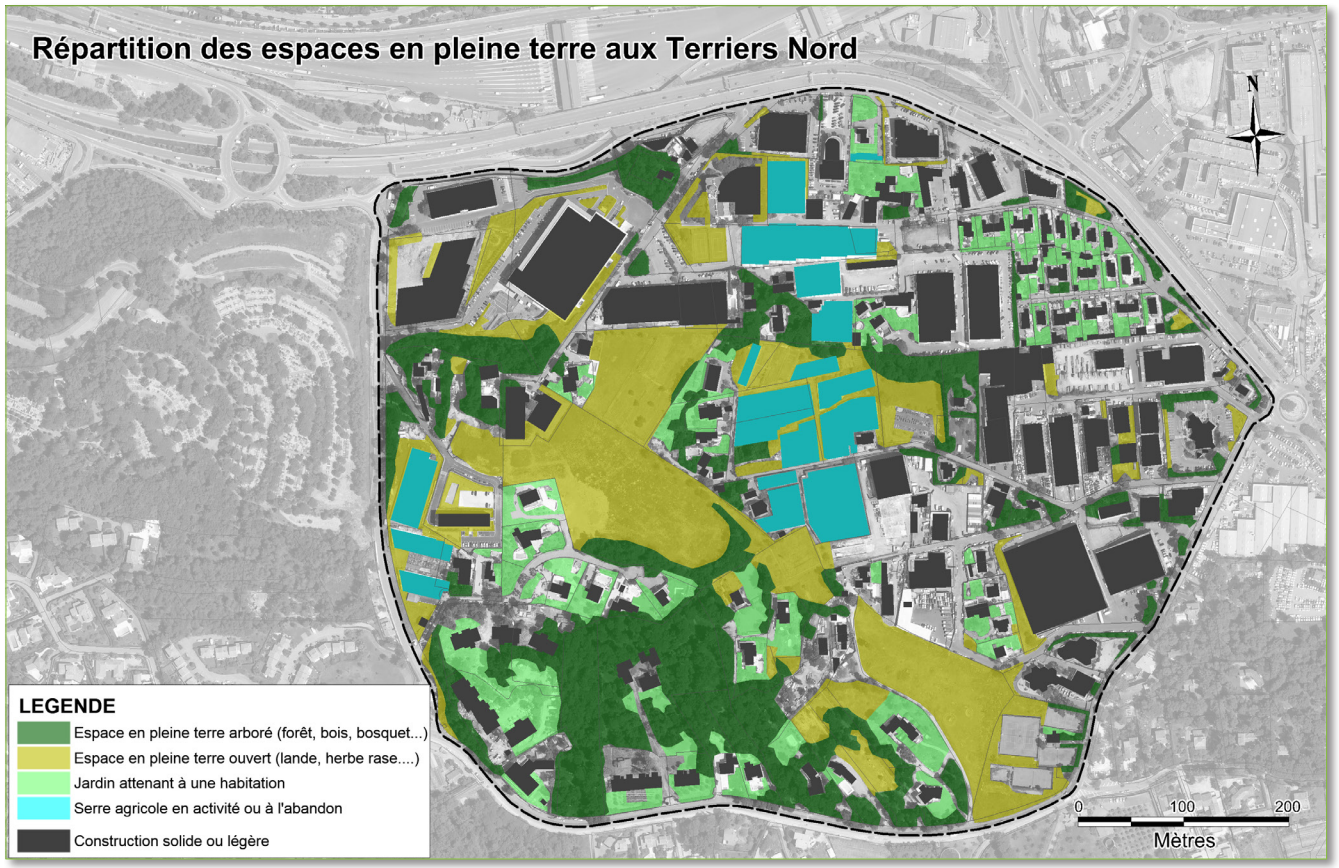
Le site des Terriers Nord compte plus de 40 % de sa surface en pleine terre.

La qualité des écosystèmes qu'hébergent ces espaces en pleine terre est très inégale : à la pinède (pins d'Alep dominants) du sud sur les hauteurs répond des landes ouvertes en partie centrale, voire des terres-pleins stériles sans aucune qualité écologique aux abords des constructions à usage d'activité. Ça et là, les quelques espaces résidentiels sont entourés de jardins d'agréments entretenus mais occupant finalement de petites surfaces.

Ces espaces en pleine terre du site des Terriers Nord sont très fragmentés par des occupations, dispersées au sud, plus groupées et denses au nord-est, imperméabilisant en moyenne près de 60 % du secteur. La part des surfaces imperméabilisées atteint même près de 75 % sur les deux tiers nord-est du site, là où se concentrent toutes les activités artisanales, commerciales et les entrepôts.

Considérant que le système de rétention des eaux pluviales est ici quasiment inexistant, que les collecteurs d'eaux pluviales se répartissent à la périphérie du site, une réflexion globale mérite d'être engagée sur cette question à la faveur d'un éventuel processus de requalification du site.

En surface, les espaces en pleine terre arborés représentent 15,8 % du site, les espaces en pleine terre ouverts 16,9 %, les jardins d'agrément 7,9 %.




Compte tenu de la configuration collinaire de qualité du site et paradoxalement de la pauvreté urbanistique des lieux, une requalification de la zone permettrait d'ouvrir davantage le quartier aux espaces verts présentant un réel intérêt écologique.

Les serres agricole, pour une grande part à l'abandon, occupent 25 960 m², soit 5,6 % du site.

*Source : Étude préalable à l'aménagement du secteur des Terriers, février 2014*

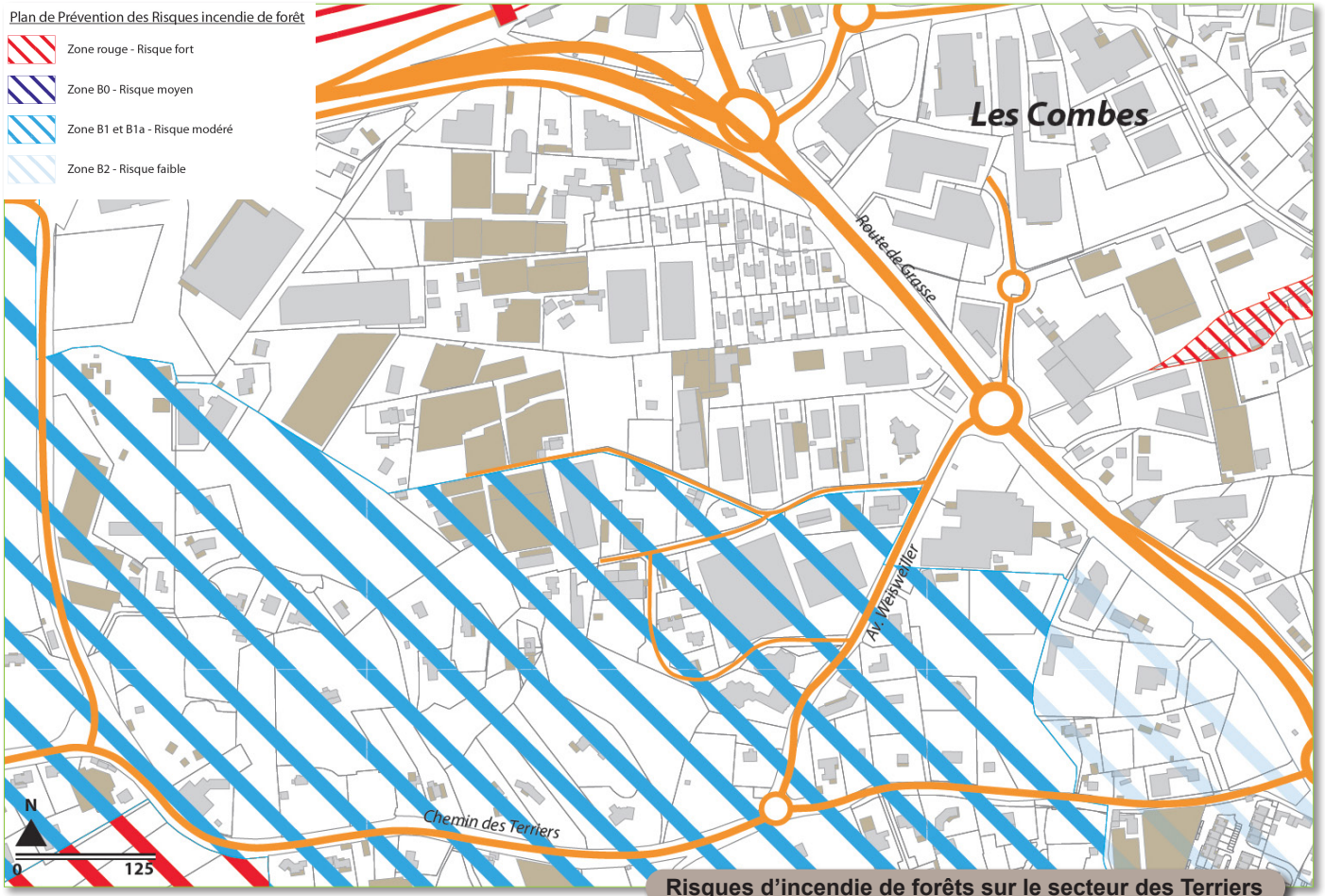
# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

*Risques*

La partie sud du secteur des Terriers est concernée par un risque d'incendie de forêt.

Le risque est considéré comme modéré (zone bleue - B1 et B1a) dans les espaces qui correspondent aux masses boisées du secteur. Dans cette zone, les conditions d'équipements sont limitées et des prescriptions particulières doivent être prises (exemple : un périmètre de débroussaillement autour des habitations de 100 m).




**Risques d'incendie de forêts sur le secteur des Terriers**

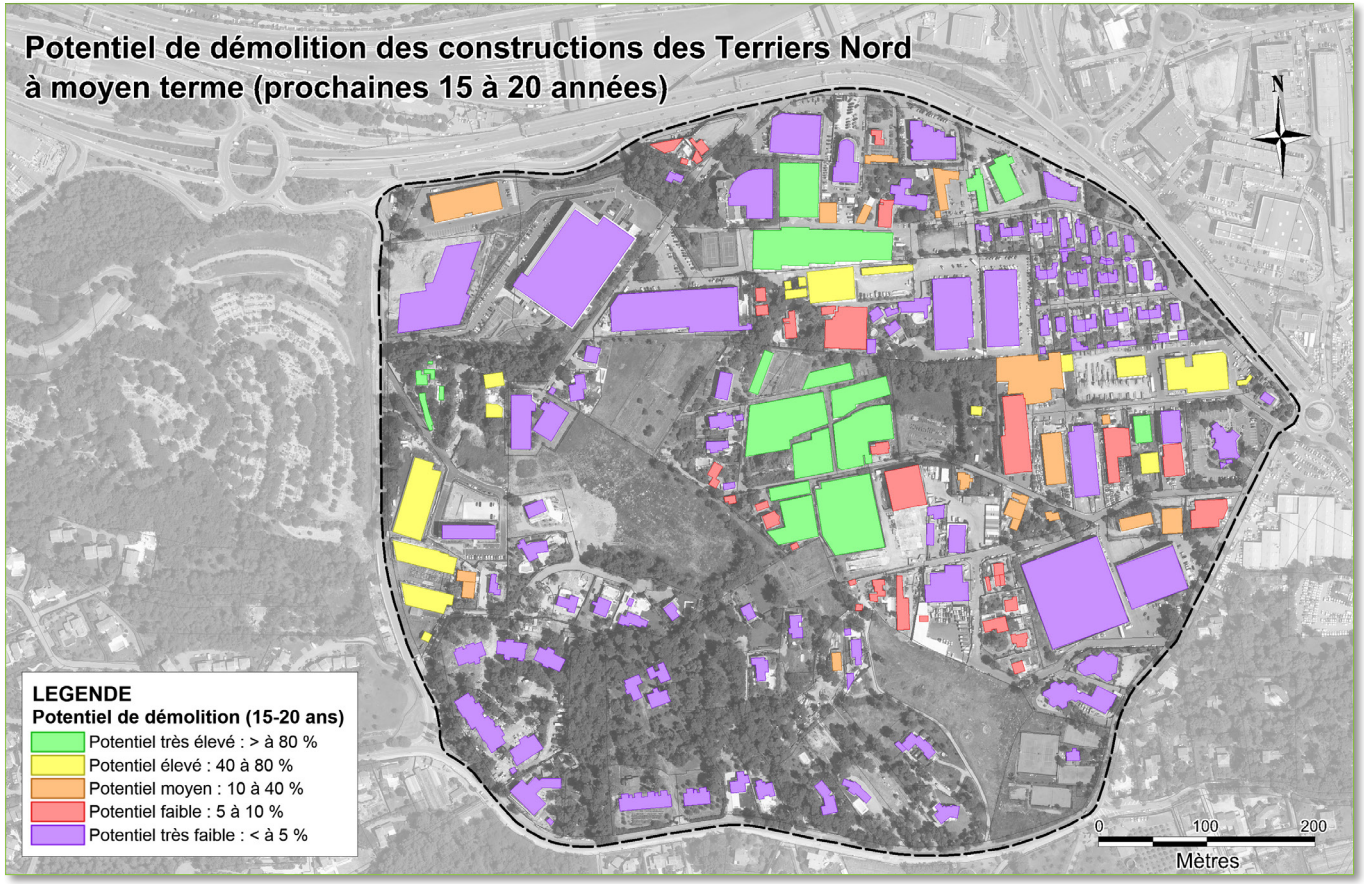
*Source : PPRif, approuvé le 17/06/2009*

- **Potentiel de mutation du site**

C'est par l'évaluation du potentiel de mutation de chacune des constructions existantes que l'on peut déterminer le rythme probable de requalification de cet espace urbain parfois dégradé, souvent insuffisamment desservi.
Les collectivités publiques n'ayant pas la maîtrise foncière des terrains – exception faite de la ville pour un terrain de 8 597 m² en coeur d'îlot –, ce sont les intentions des détenteurs de biens immobiliers (terrains + bâtis) qui vont dicter le potentiel de mutation et inversement la rigidité immobilière.

Les potentiels de mutation ou rigidités immobilières, unité de construction par unité de construction, s'appuient sur le croisement de multiples critères :

- la structure des constructions (légères ou solides) donc la valeur intrinsèque des bâtiments,
- le type de destination du bâtiment (habitation, commerce, artisanat, service d'intérêt collectif, agricole...),
- le nombre et le type d'activités lorsqu'elles sont économiques,
- la nature de la propriété immobilière (personne physique, personne morale), le nombre de propriétaires,
- l'existence de baux (commerce, habitat...),
- la localisation du bien dans l'îlot.




L'évaluation dans le temps de la possible mutation du bien est plus aléatoire, tant elle dépend du type d'aménagement qui sera retenu ou pas, et du cadre juridique.

A l'appui de la carte ci-dessus, il est ainsi légitime de constater que les structures agricoles du coeur d'îlot ont toutes les chances de muter les premières nonobstant leur relatif enclavement.

Seul le rendement locatif plus ou moins rentable des structures légères métalliques détermineront leur capacité à être démolies, considérant qu'elles n'ont qu'une faible valeur intrinsèque. Ainsi, plus le nombre de locataires hébergé est élevé et l'activité de ces locataires est viable économiquement, plus la probabilité d'une démolition à moyen terme s'éloigne.

*Source : Étude préalable à l'aménagement du secteur des Terriers, février 2014*

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

Lorsqu'une structure béton solide héberge des activités à forte valeur ajoutée (commerces d'équipement, banques, services à la personne comme par exemple les trois clubs de fitness que compte le secteur) ou des grandes enseignes commerciales récentes (Décathlon, Habitat...), la probabilité d'une démolition est extrêmement faible à moyen-long terme.

Les constructions à usage d'habitation offrent également une importante rigidité de mutation, s'agissant dans tous les cas de constructions en structure solide d'une part, et d'occupations résidentielles d'autre part. La capacité même faible à muter de ces constructions est inversement proportionnelle au nombre d'occupants des lieux : les indivisions ou copropriétés constituent ainsi des freins aux processus de mutation à court et moyen terme.

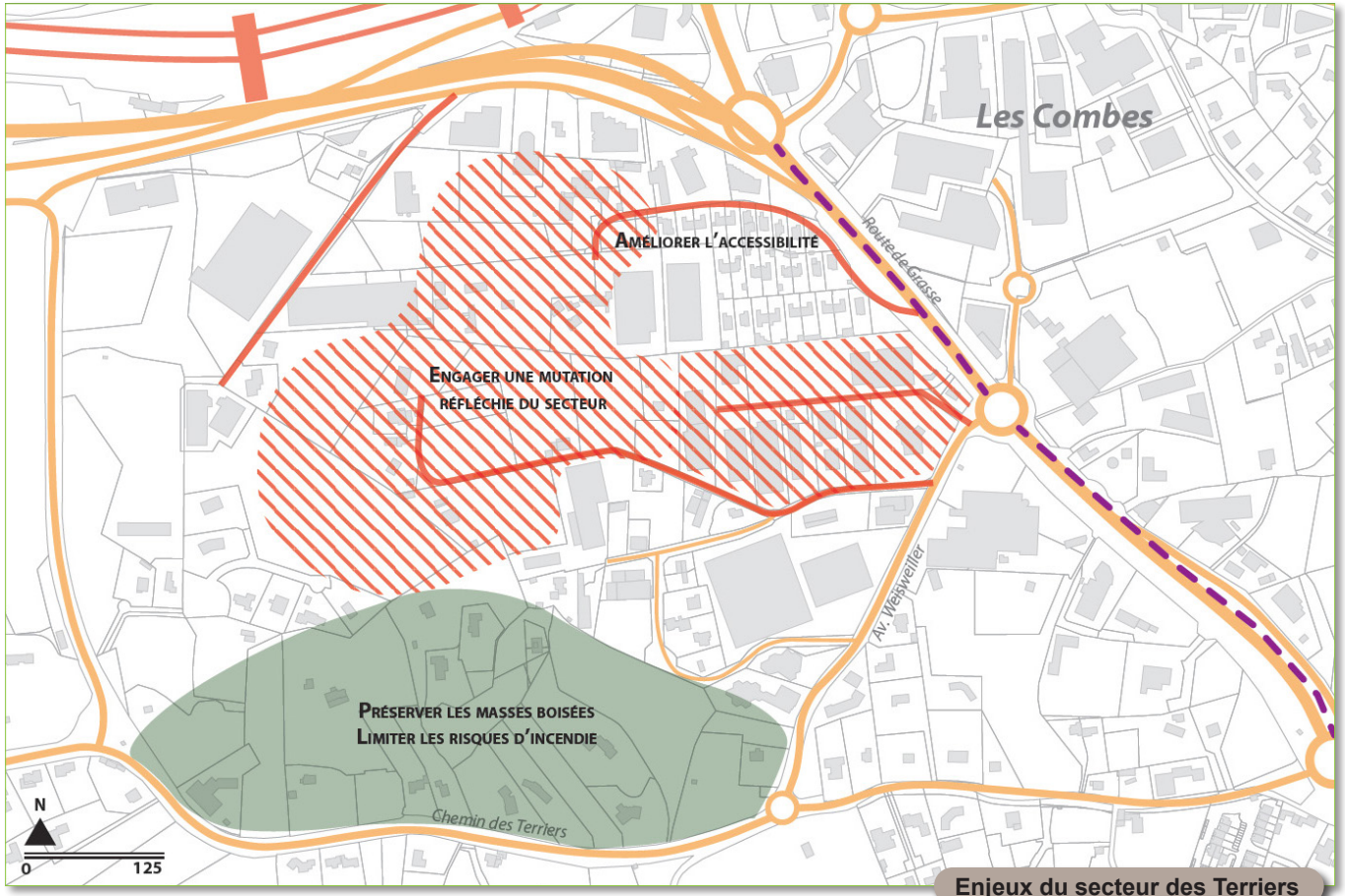
Ces observations faites, il conviendra de les intégrer dans une future démarche opérationnelle préfigurant une requalification urbaine du site. Il s'agit notamment d'adapter les futurs tracés de voies et réseaux à ces éléments.

*Source : Étude préalable à l'aménagement du secteur des Terriers, février 2014*

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

**ENJEUX GLOBAUX**

- Engager la mutation du secteur en privilégiant une mixité fonctionnelle ;
- Privilégier une requalification urbaine globale du secteur plutôt que des opérations ponctuelles ;
- Intégrer le futur bus-tram dans les projets d'aménagement et développer des liaisons piétonnes au coeur du quartier ;
- Conserver une trame végétale importante ;
- Prendre en compte le risque d'incendie de forêt dans les aménagements.




Enjeux du secteur des Terriers

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

### MARENDA-LACAN

- **Site et situation**

L'îlot Marenda-Lacan se situe à l'interface entre deux tissus urbains : la trame urbaine géométrique et orthogonale établie après l'arasement des remparts au début du XX$^{ème}$ siècle à l'ouest (ville nouvelle), et une trame viaire et parcellaire plus ancienne et resserrée des XVII$^{ème}$ à XVIII$^{ème}$ siècles à l'est (ville ancienne - centre historique). Il fait le lien entre la vieille ville, la ville nouvelle et le port.

Le secteur est bordé par la place des Martyrs de la résistance, les rues Lacan, Championnet et Vauban.

Il accueille aujourd'hui essentiellement des parkings aériens et des écoles – Paul Arène, Paul Doumer et Guynemer –. Quasiment la totalité des espaces appartiennent à la commune d'Antibes.

Depuis 2017, la requalification globale du site est en cours, avec l'implantation de logements, d'activités de services, de bureaux et d'équipements publics culturels et à vocation scolaires.

- **Activités et dynamiques socio-économiques**

La structure économique du secteur s'articule principalement autour des équipements de services à la population et des commerces. Il s'agit d'un secteur central, très fréquenté, à proximité de la rue piétonne commerçante de la commune, – la rue de la République –, du centre ancien et du centre-ville.

Avant le lancement de la requalification du site, chaque semaine, les parkings aériens accueillaient un marché.



Occupation du sol de Marenda-Lacan

- **Environnement**

*Consommation d'espace*

Le secteur Marenda-Lacan est un espace situé en centre-ville. Il est déjà complètement artificialisé et de manière très dense.

*Gestion des ressources*

Le secteur présente un bon potentiel pour l'énergie solaire.

*Biodiversité*

Ce secteur, entièrement enclavé dans un réseau urbain dense, ne présente aucun intérêt écologique, hormis quelques plantations ornementales ou des haies de Pin d'Alep.

*Risques*

Le secteur Marenda-Lacan n'est pas concerné par un risque d'inondation et d'incendie de forêt.


Place des Martyrs de la résistance


Place des Martyrs de la résistance


École Paul Doumer

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

*Nuisances et pollutions*

Il s'agit d'un secteur où le maillage routier est dense. Il est soumis à un trafic important conduisant à des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit – rue Vauban en particulier –.

Par ailleurs, trois anciens sites industriels et activités de service (deux blanchisseries-teintureries et un atelier de travail du bois), susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués, bordent la zone.

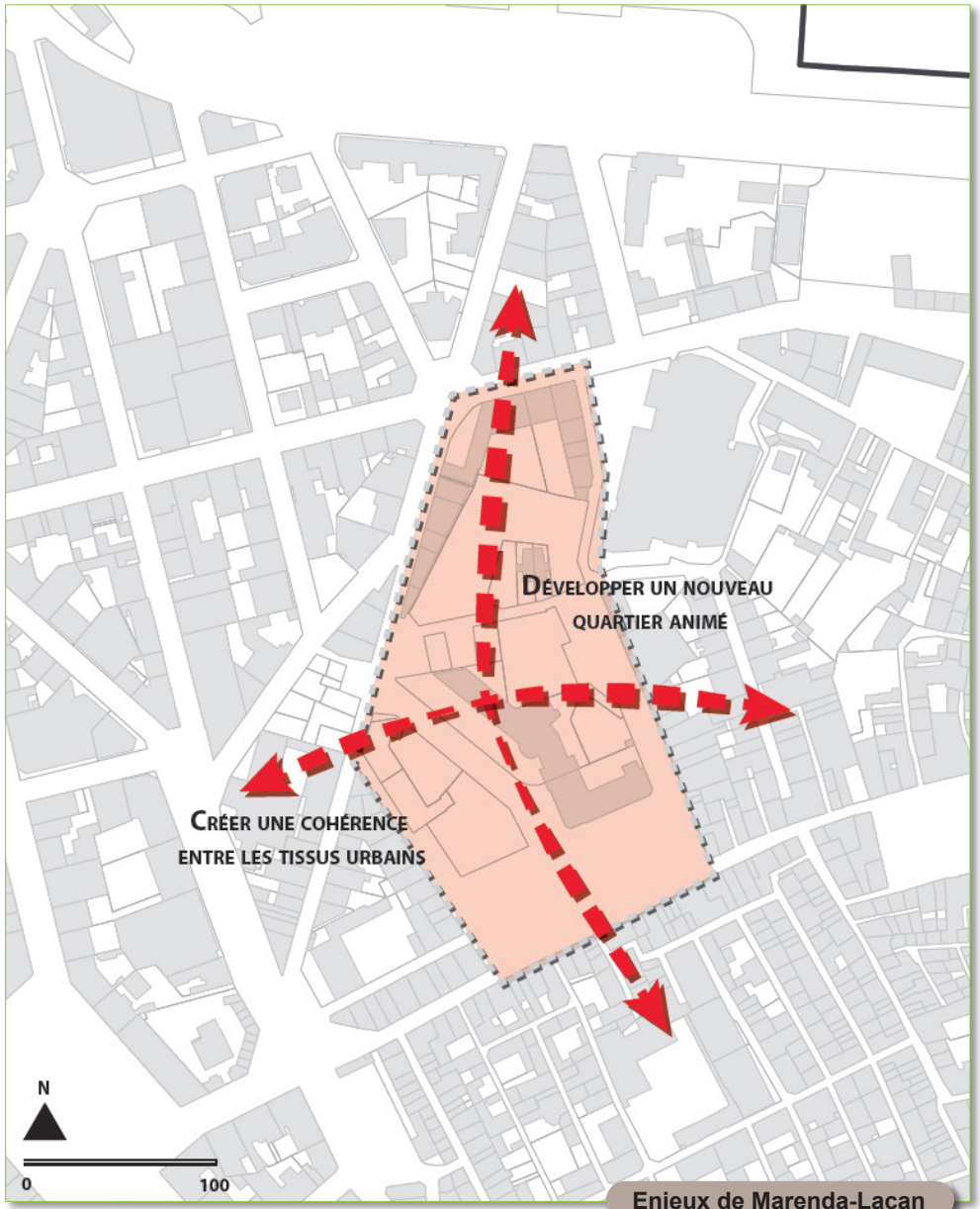


# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

**ENJEUX GLOBAUX**

- **Créer une cohérence et une articulation entre les différents tissus urbains ;**
- **Dessiner un quartier animé, authentique et harmonieusement implanté dans la ville ;**
- **Créer une nouvelle polarité commerciale et culturelle ;**
- **Privilégier des lieux de vie et d'échanges et hiérarchiser les espaces publics dédiés aux piétons ;**
- **Diversifier les fonctions.**




Enjeux de Marenda-Lacan

## Jules Grec / Anthéa

- **Site et situation**

Le secteur Jules Grec / Anthéa est situé à proximité du centre ville, de la gare SNCF Antibes ville et du récent pôle multimodal. Il bénéficie d'une localisation privilégiée.

Desservi par l'avenue Jules Grec (RD 704) et l'avenue de Nice (RD 6007), le quartier est composé de nombreux équipements de superstructure publics tels que le centre de secours, la piscine municipale, un tennis club ou le nouveau théâtre Anthéa, inauguré en 2013.

Les grands ensembles d'immeubles collectifs, quelques entrepôts et parkings complètent l'occupation au sol du quartier.

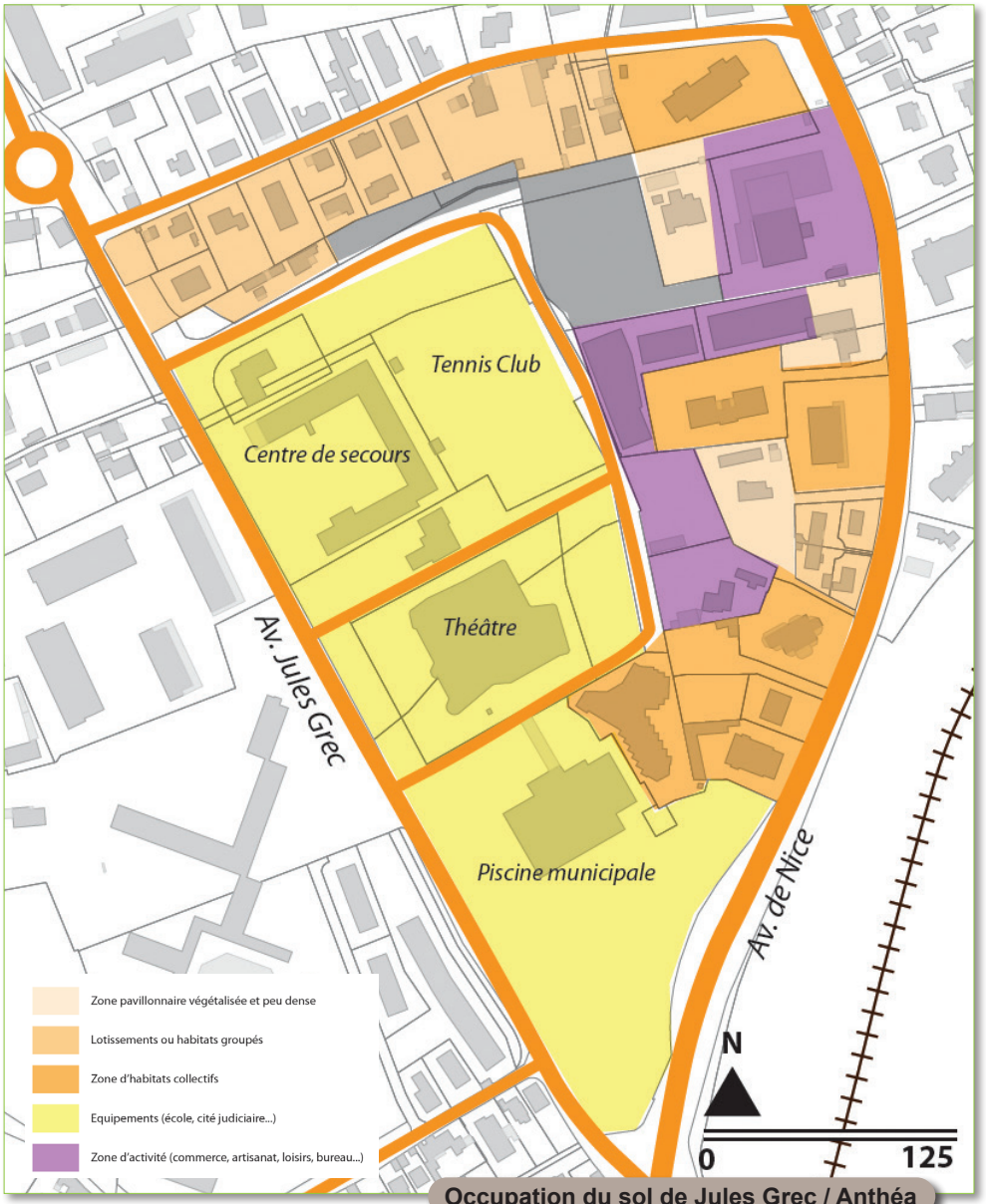
Le site apparaît néanmoins comme enclavé ; aucune voie ne permet de le traverser et la dimension piétonne n'est que peu intégrée.

- **Activités et dynamiques socio-économiques**

Le secteur Jules Grec est économiquement orienté vers la culture, les sports et les loisirs.

La nouvelle salle de spectacle Anthéa permet d'accueillir 1 250 personnes. Son nouveau parking accueille 230 places de stationnement.

Cet équipement va permettre de jouer un rôle de « locomotive » pour l'ensemble du quartier ; son implantation affirme la vocation culturelle de ce secteur.



Occupation du sol de Jules Grec / Anthéa

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

- **Environnement**

*Consommation d'espace*

Le secteur Jules Grec est un espace très proche du centre-ville. Il est déjà complètement artificialisé.

*Gestion des ressources*

Le secteur présente un bon potentiel pour l'énergie solaire.

*Nuisances et pollutions*

Le secteur est bordé par des axes routiers à fort trafic (avenue de Nice en particulier et dans une moindre mesure avenue Jules Grec) ainsi que la voie ferrée induisant des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit.

Les niveaux sonores observés peuvent atteindre les 70 dB(A) dans les zones les plus proches de l'avenue de Nice.

De la même façon, les polluants atmosphériques émis par la circulation automobile (particules en suspension, $NO_2$…) sont susceptibles d'atteindre des concentrations relativement élevées.


Aire de stationnement


Anthéa


Logements collectifs


Aire de stationnement

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

*Biodiversité*

Les seuls espaces verts du secteur sont des jardins privés et des haies de bords de route.
Le secteur ne présente aucun intérêt écologique particulier.

*Risques*

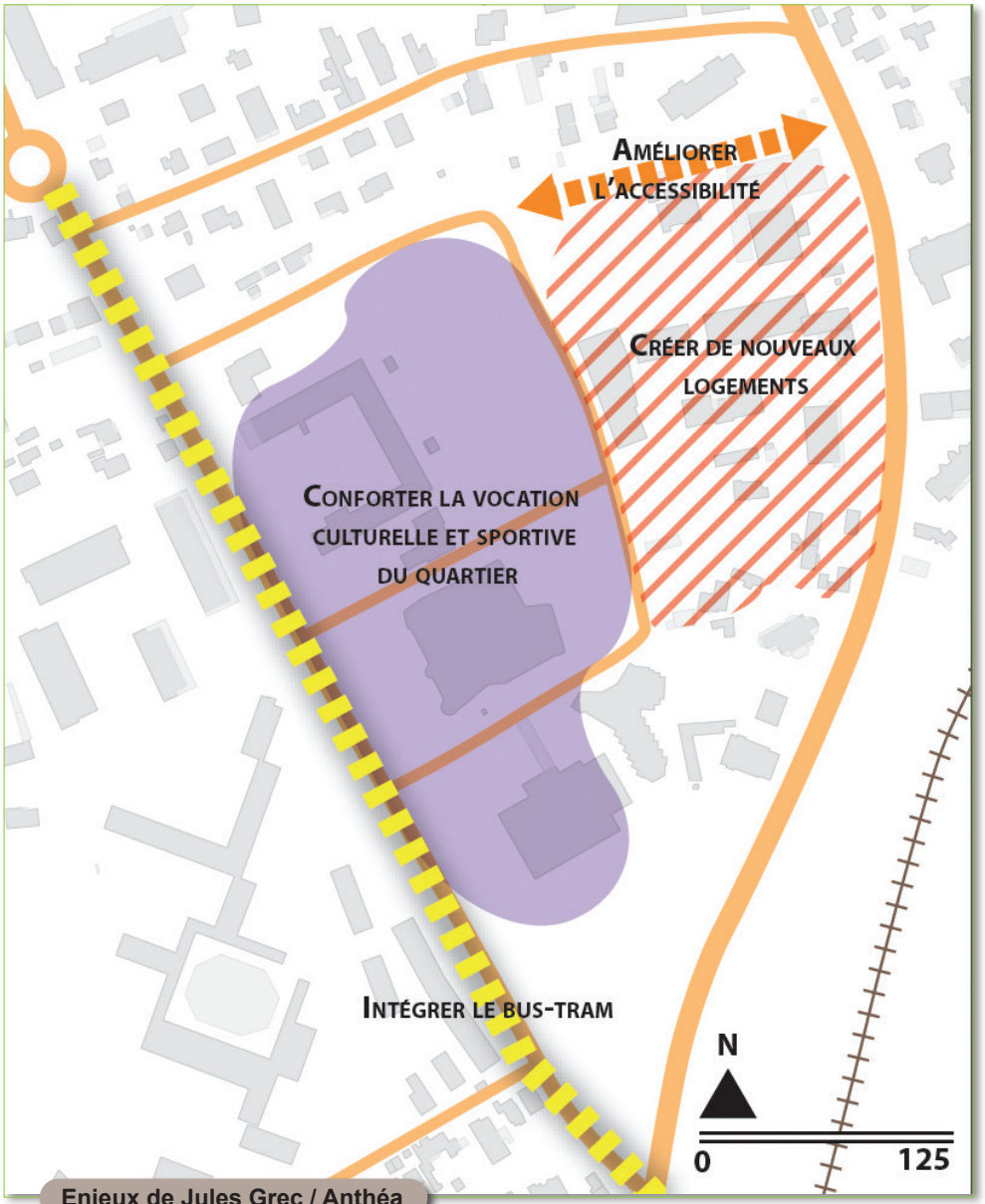
Le secteur Jules Grec n'est pas concerné par les risques d'inondation et d'incendie de forêt.

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

**ENJEUX GLOBAUX**

- **Conforter la vocation culturelle et sportive ;**
- **Composer un nouveau quartier en intensifiant l'offre en logements ;**
- **Accroître le rôle de centralité culturelle du quartier en y développant de nouveaux équipements structurants communaux (conservatoire notamment) ;**
- **Accompagner les nouveaux équipements par des traitements paysagers qualitatifs et un nouveau maillage ;**
- **Mettre en lien le site avec le centre-ville et le pôle multimodal ;**
- **Requalifier l'avenue Jules Grec en boulevard urbain et y intégrer le futur bus-tram.**




Enjeux de Jules Grec / Anthéa

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

### GARE-PÉTROLIERS

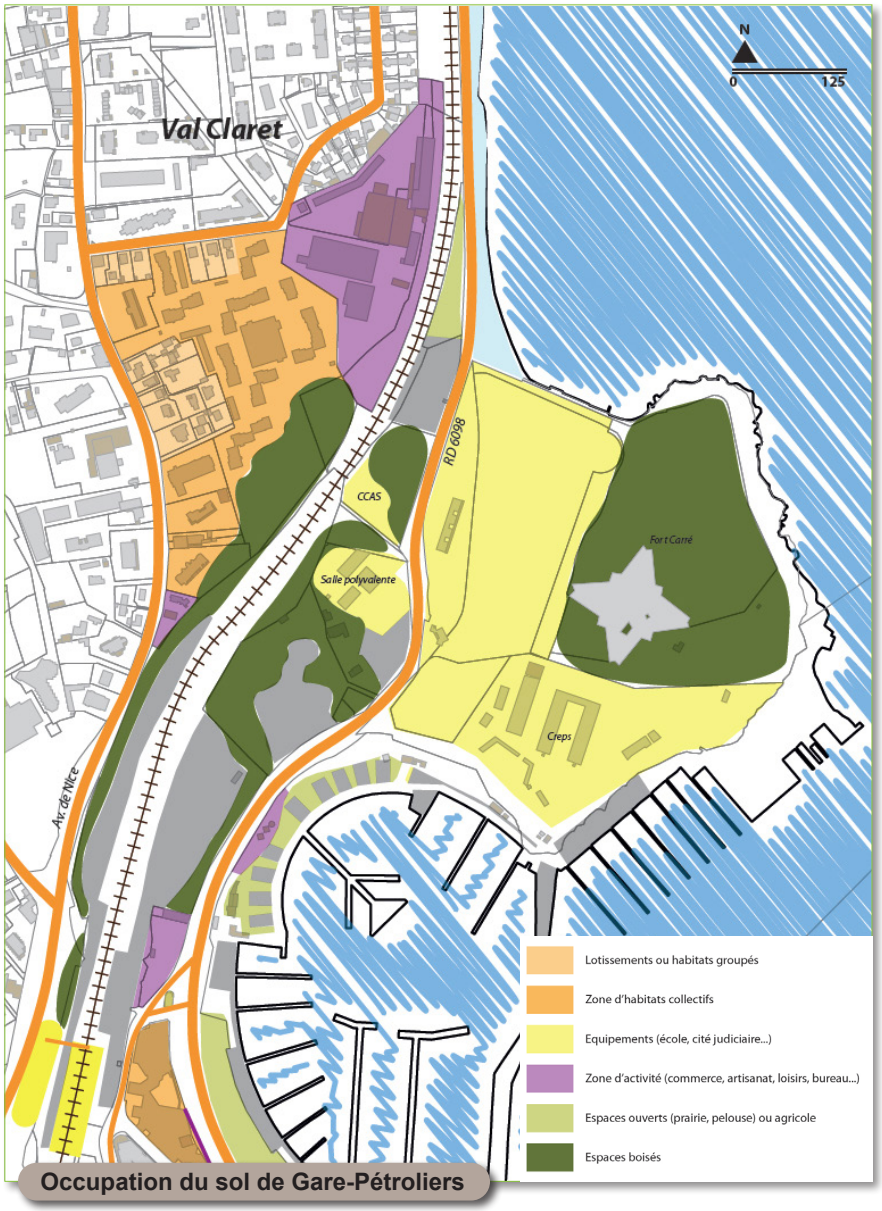
- **Site et situation**

Le secteur Gare-Pétroliers est un espace d'une superficie d'environ 17 hectares, situé face au port Vauban et au Fort Carré et bordé au Nord-Ouest par la gare d'Antibes-ville avec son récent pôle d'échanges et au Nord par la ligne de chemin de fer.

Le quartier Gare-Pétroliers s'intègre dans un ensemble paysager de grande valeur, véritable « entrée de ville » sud d'Antibes. Il s'ouvre largement sur l'extérieur : vue sur la mer et sur les éléments paysagers remarquables.

- **Activités et dynamiques socio-économiques**

Anciennement site de stockage d'hydrocarbures, le site est aujourd'hui composé de friches industrielles, dont la maîtrise est majoritairement publique (État, commune, SNCF et EPF PACA notamment).




**Occupation du sol de Gare-Pétroliers**

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

- **Environnement**

*Consommation d'espace*

Le secteur Gare-Pétroliers constitue un espace très proche du centre-ville et déjà fortement artificialisé. Il abrite néanmoins encore une proportion intéressante d'espaces verts urbains, de part et d'autre de la voie ferrée, d'un parc et des espaces littoraux aux abords du Fort Carré. Cette végétation importante, qui fait office de frange végétale, permet de différencier la vieille ville de l'urbanisation plus récente.

Le site se trouve en contrebas du Fort Carré, élément patrimonial important pour la commune. Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des opérations.

*Gestion des ressources*

Le secteur présente un bon potentiel pour l'énergie solaire.

*Risques*

Le secteur Gare-Pétroliers n'est pas concerné par un risque d'inondation ou d'incendie de forêt.


*Salle polyvalente*


*Aire de stationnement*


*Entrée de ville*

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

*Nuisances et pollutions*

Le secteur est bordé par des axes routiers à fort trafic (avenue de Nice, RD 6098) ainsi que la voie ferrée. Ces axes induisent des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit.

Les niveaux sonores observés peuvent atteindre les 70 dB(A) dans les zones les plus proches de l'avenue de Nice.

De la même façon, les polluants atmosphériques émis par la circulation automobile (particules en suspension, $NO_2$…) sont susceptibles d'atteindre des concentrations relativement élevées.

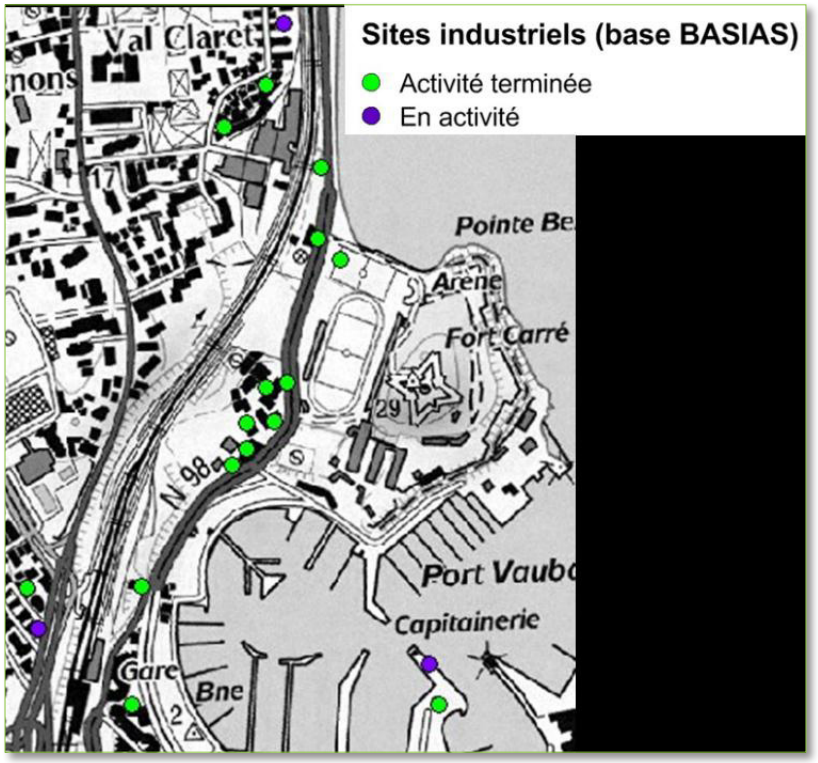
Onze anciens sites industriels et activités de service (desserte de carburant, dépôt d'hydrocarbures…) susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués se répartissent sur la zone de part et d'autre de l'avenue du 11 novembre.

Par ailleurs, de par la proximité de la mer, le risque de pollution des eaux marines par le ruissellement pluvial est élevé. La gestion des eaux pluviales nécessite une attention particulière.

*Biodiversité*

Les espaces verts présents sur les bords de la Nationale et de la voie ferrée présentent une végétation rudérale avec de nombreuses espèces envahissantes et/ou ornementales (Peuplier grisard, Platane, Herbe de la pampa, Cyprès, Palmier spp. Pins d'Alep, Laurier rose, Micocoulier).
Mais il s'agit surtout de milieux très dégradés (nombreux déchets, camps de fortune...).

A ce jour, la trame verte sur le secteur Gare-Pétroliers est inexistante d'un point de vue écologique. Celle-ci pourrait néanmoins être restaurée, moyennant de gros moyens dans le secteur au nord de la Gare.




*Patrimoine*

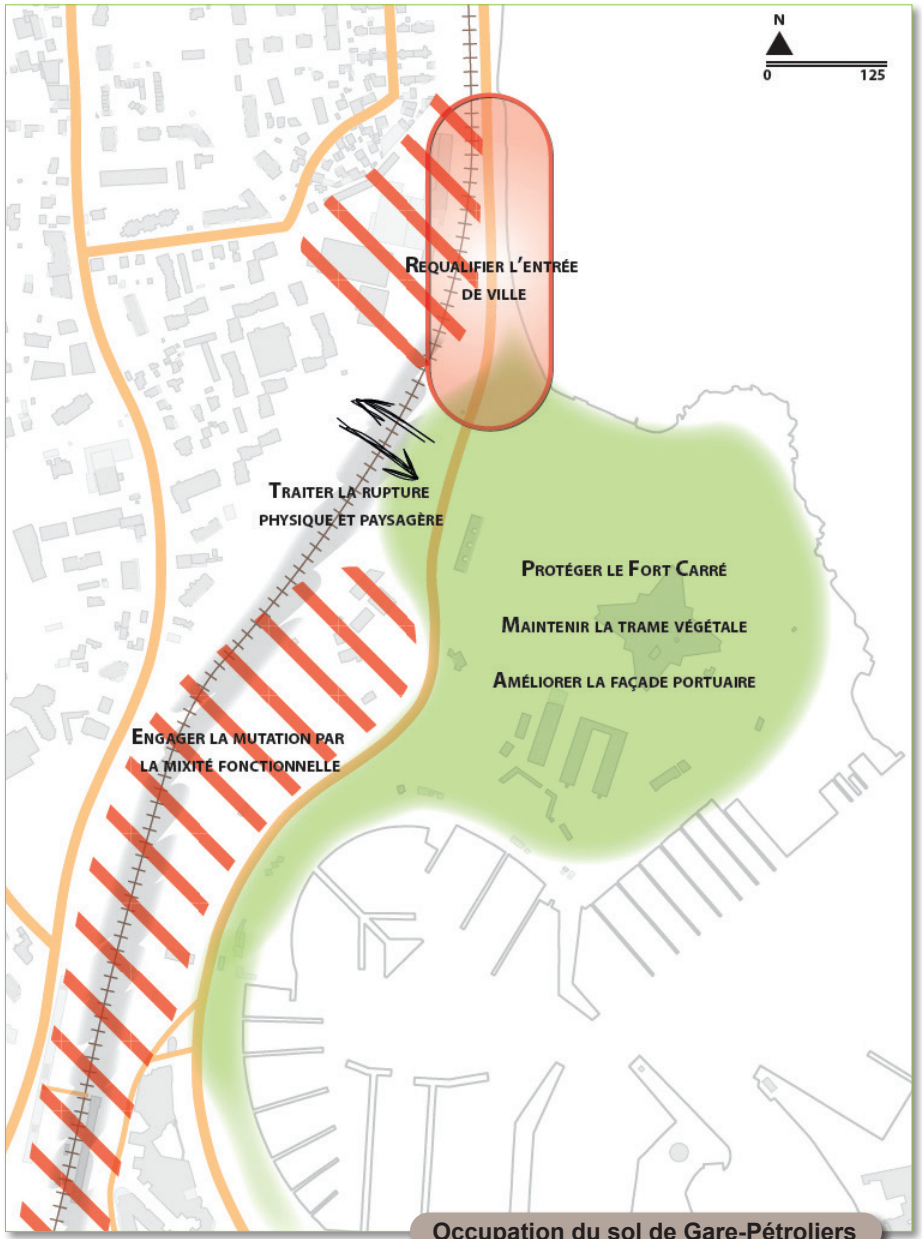
Le secteur est concerné par une zone archéologique.

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

### Enjeux globaux

- Recréer une entrée de ville qualitative, en lien avec le centre-ville ;
- Maintenir une trame verte afin de conserver la coupure végétale dans le grand paysage ;
- Protéger le patrimoine remarquable et notamment le Fort Carré ;
- Améliorer la façade portuaire ;
- Traiter la rupture physique et paysagère occasionnée par la voie ferrée ;
- Engager une mutation du secteur grâce à la mixité fonctionnelle.




Occupation du sol de Gare-Pétroliers

## Les Quatre Chemins

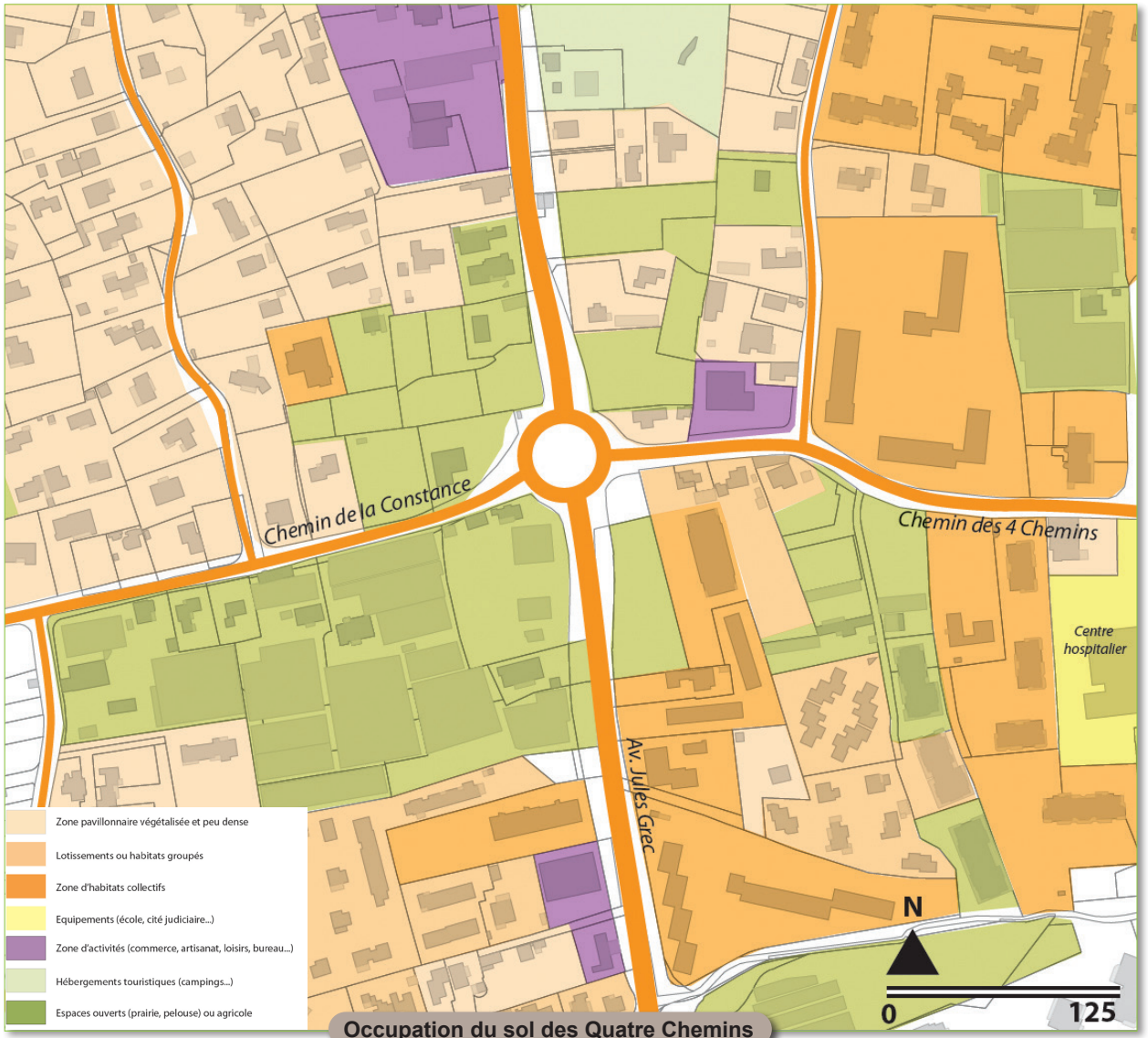
- **Site et situation**

Secteur d'entrée de ville, marqué notamment par le rond-point des Quatre Chemins, le quartier présente une occupation et forme urbaine hétérogènes.

Des serres abandonnées, des friches agricoles, quelques commerces et entrepôts, se mêlent aux immeubles et habitats individuels. Le boulevard urbain de l'avenue Jules Grec et de Michard Pélissier dessert ce quartier et permet de relier le centre-ville d'Antibes à Biot et la technopole de Sophia Antipolis.

- **Activités et dynamiques socio-économiques**

Les activités économiques du secteur sont aujourd'hui liées aux exploitations horticoles. Or, ces dernières sont de moins en moins nombreuses et la ressource horticole se limite à la présence de quelques serres.



Occupation du sol des Quatre Chemins

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

- **Environnement**

*Consommation d'espace*

Le secteur des Quatre Chemins est un secteur déjà fortement anthropisé où le bâti pavillonnaire se mélange aux activités et aux serres horticoles, dont certaines sont abandonnées.

Les espaces non artificialisés qui occupent encore la partie centrale du secteur se présentent sous la forme de friches herbacées.

*Gestion des ressources*

Les ressources agricoles se limitent à la présence de quelques serres. Ce secteur présente un potentiel agronomique intéressant, mais qui est aujourd'hui réduit, compte tenu de la forte artificialisation des sols.

Le secteur présente également un bon potentiel pour l'énergie solaire.

*Risques*

Le secteur des Quatre Chemins n'est pas concerné par un risque d'inondation ou d'incendie de forêt.












# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

*Nuisances et pollutions*

Le secteur est bordé par des axes routiers (avenue Jules Grec et Michard Pélissier en particulier et dans une moindre mesure le chemin des Quatre Chemins) au trafic relativement élevé, induisant des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit.

Les niveaux sonores observés sont situés autour des 60 dB(A).

De la même façon, les polluants atmosphériques dégagés par la circulation automobile (particules en suspension, $NO_2$…) sont susceptibles d'atteindre des concentrations relativement élevées.

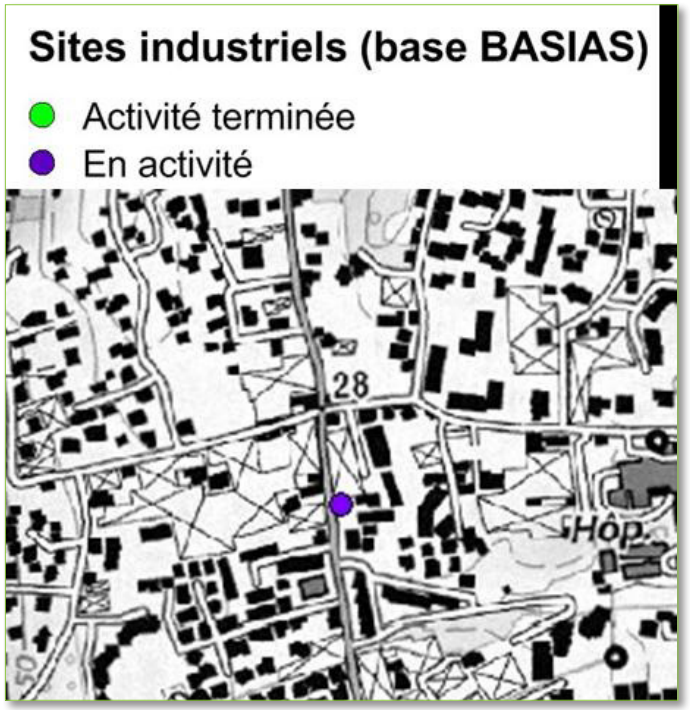
La présence d'une station-service - garage le long de l'avenue Jules Grec peut également être source de pollutions du sol.

*Biodiversité*

L'urbanisation récente sous forme de lotissements dans ce secteur périphérique a largement participé au mitage de la trame agricole antérieure.

Quelques friches abritent une biodiversité ordinaire (passereaux communs, reptiles et insectes ubiquistes). Elles sont sans intérêt patrimonial mais participent à l'intégration de la « nature en ville ».

Le Camping « le Rossignol » permet une connexion directe entre les espaces naturels de la Valmasque et le quartier des Quatre Chemins. Cependant le réseau viaire du « rond-point des Quatre Chemins » est un obstacle au déplacement des espèces terrestres.
Le secteur comporte beaucoup d'arbres ornementaux. Par ailleurs, les haies de chênes constituent un élément constitutif de la trame verte locale, notamment le long de l'avenue Jean Michard Pellissier.

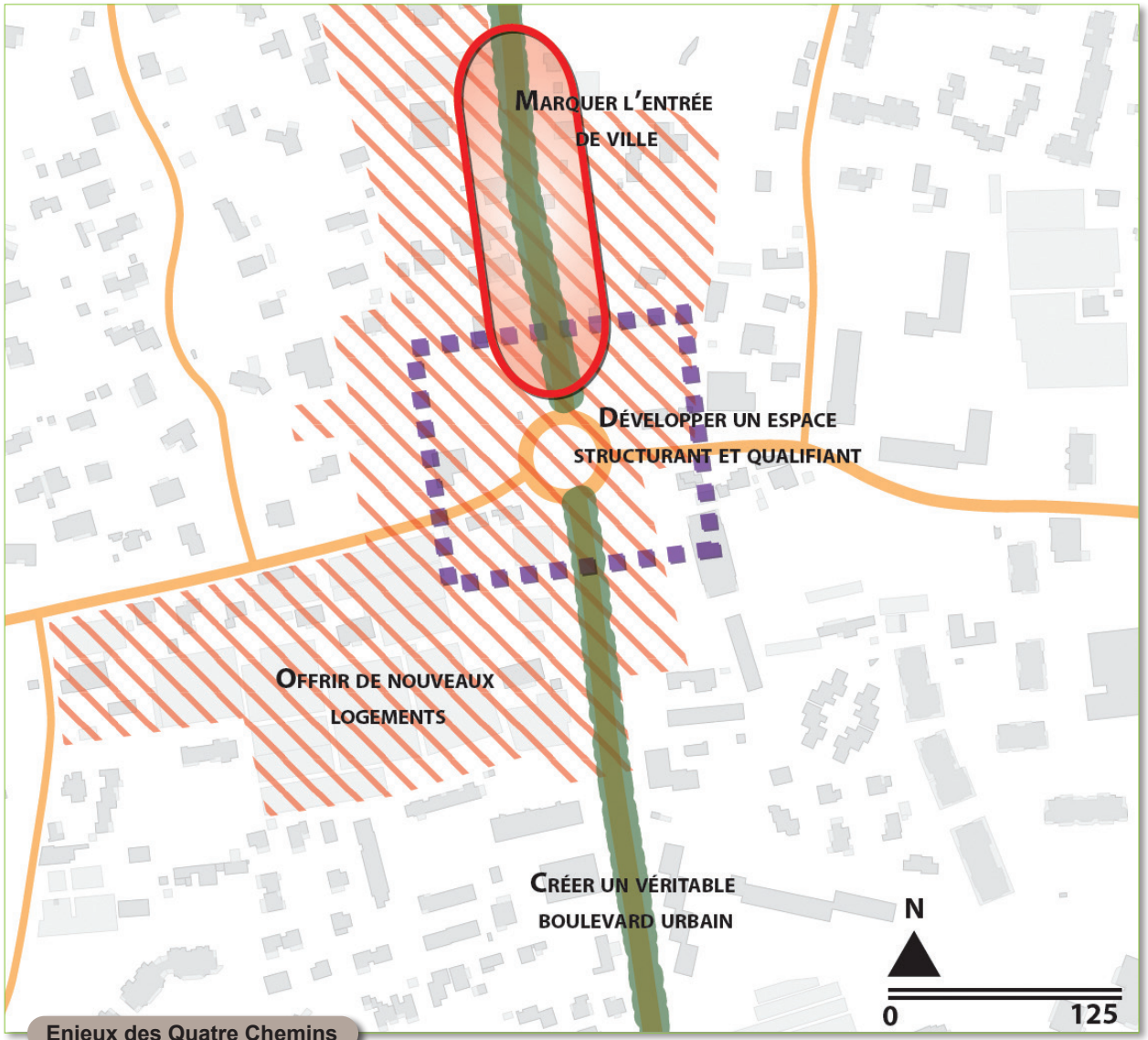


# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.1 - Analyse urbaine par entité

**ENJEUX GLOBAUX**

- Requalifier l'entrée de ville.
- Structurer le quartier par la réalisation d'un espace structurant et qualifiant autour du rond-point avec des commerces et des services adaptés au quartier.
- Offrir de nouveaux logements, aux formes mixtes.
- Traiter qualitativement les aménagements paysagers autour des axes de communication notamment.
- Assurer le maintien de jardins partagés.




Enjeux des Quatre Chemins

# 9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

## 9.2 - Étude sur les entrées de ville

Partant du constat d'une urbanisation anarchique en périphérie des agglomérations, d'une banalisation et d'une uniformisation des entrées de villes, le législateur a souhaité que les collectivités locales mènent une réflexion d'ensemble avant tout aménagement aux abords des principaux axes routiers.

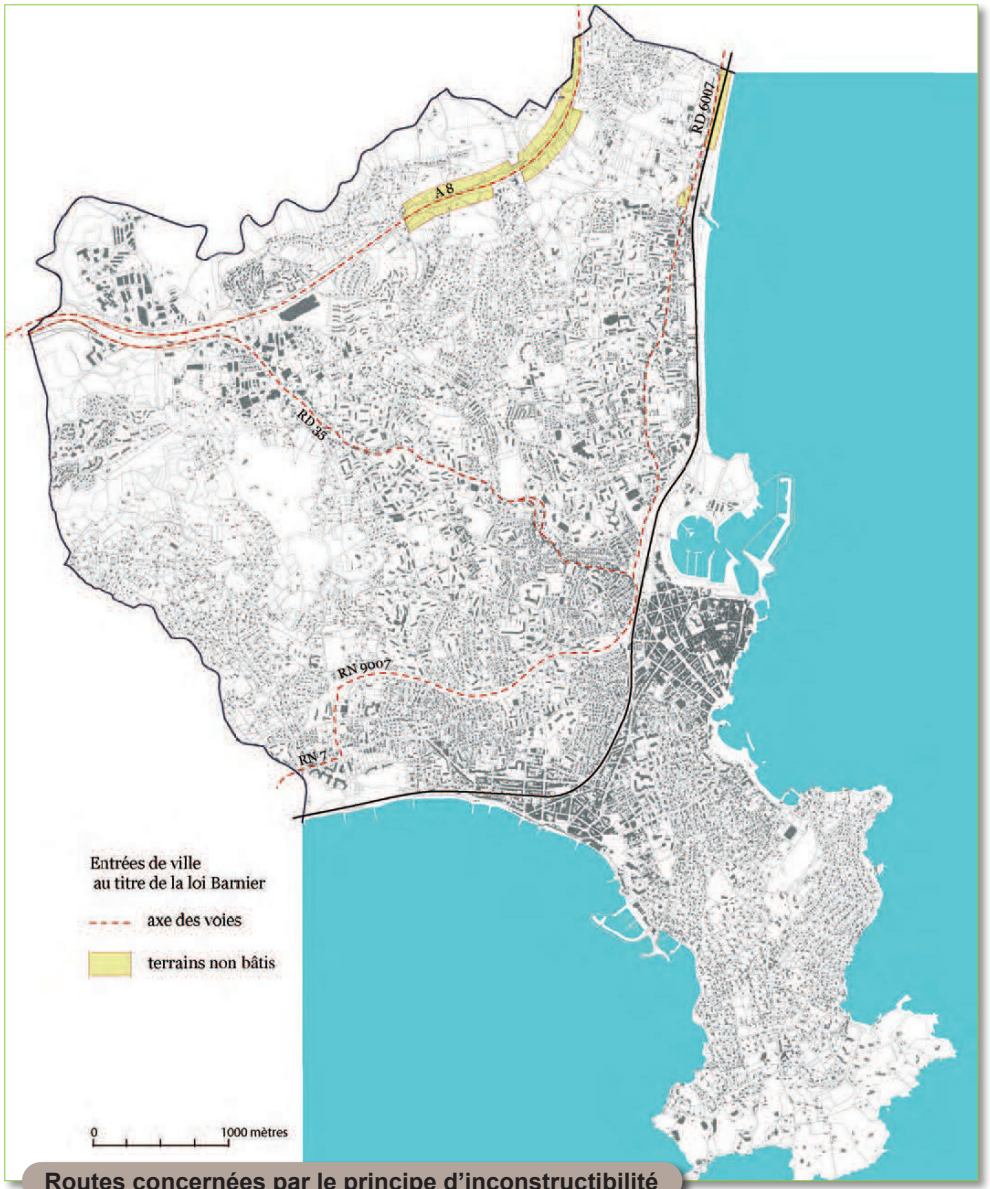
Afin d'inciter les collectivités publiques à mener cette réflexion, les articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'Urbanisme stipulent que « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la Voirie Routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.»*

*« Cette interdiction ne s'applique pas :*
- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. »*

***« Le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*** »

Sur la commune d'Antibes Juan-les-Pins, plusieurs axes sont concernés par ce principe d'inconstructibilité.




**Routes concernées par le principe d'inconstructibilité**

## 9.2 - Étude sur les entrées de ville

*La route du bord de mer ou RD 6098*

C'est la principale voie de desserte en venant de Nice.

Depuis la limite communale avec Villeneuve-Loubet au Fort Carré, la RD 6098 traverse un environnement très peu bâti et dégradé. Elle offre probablement la vision la moins valorisante de toute la façade maritime d'Antibes.

Ce sont les visions proches qui posent problème : avec le remblai de la voie ferrée, l'absence de traitement d'accompagnement de la RD 6098 et l'aspect rectiligne de la plage de galets, sans arrière plage et bordée d'enrochements de sécurité dans la portion sud.



Sur ce tronçon, seul le casino Siesta et son environnement de « Palmeraie » viennent apporter une présence insolite et attractive.

Dans le sens Nice-Antibes, les perceptions proches sur la baie des Anges et lointaines sur les montagnes offrent des visions paysagères agréables. La présence massive du Fort Carré est tout à fait remarquable. De jour comme de nuit, elle est rehaussée en arrière-plan par la colline boisée de la Garoupe, qui domine le Cap d'Antibes. Il serait opportun de sécuriser l'arrière plage, tout en aménageant le bord de voie pour créer une image touristique plus satisfaisante.



Après le virage du Fort Carré qui représente en fait la véritable entrée de ville, la vision devient plus prestigieuse. Le terre-plein central de l'avenue du 11 Novembre est un modèle d'aménagement paysager. Il est rehaussé par la présence adjacente du « Pré des Pêcheurs » ayant fait l'objet récemment d'un aménagement en esplanade de grande qualité et les ouvertures visuelles sur le bassin portuaire, la ville antique ou le Fort carré, suivant les sens de circulation.

La RD 6098 passe ensuite devant la gare d'Antibes, qui s'ouvre sur les jardins René Cassin, véritable respiration verte urbaine. L'entrée de ville de la gare bénéficie également d'une vue dominante sur le bassin du port, valorisant l'image littorale de la cité.

*La route de l'intérieur ou RD 6007*

C'est l'une des autres artères permettant de relier Nice à Antibes.

Le segment du parc de Vaugrenier à la route de Biot traverse un environnement où l'urbanisation est peu dense ; il y subsiste des taches végétales, mais aucune percée visuelle sur la mer. La voie ferrée longe cet axe.

Cette voie permet d'accéder aux secteurs de loisirs des campings et des parcs d'animation, tels que le Marineland.

Au niveau de la nouvelle gare de Biot, un passage sous la voie ferrée permet aux piétons et véhicules de rejoindre le bord de mer.

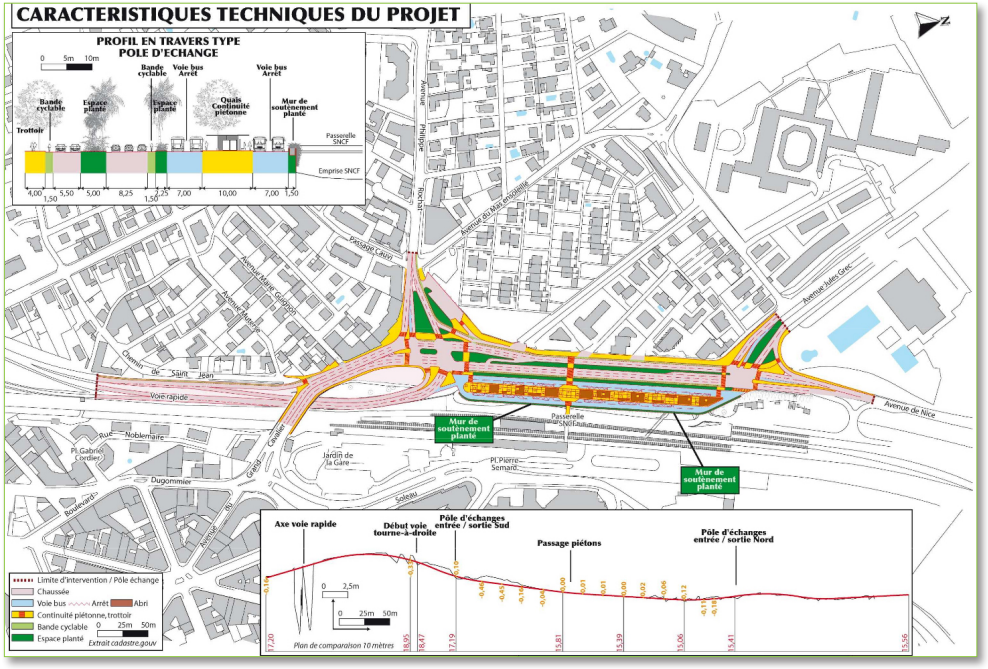
A partir de la route de Biot jusqu'au centre-ville, l'environnement se dégrade progressivement et n'est pas valorisant pour l'entrée d'une ville de cette importance. L'occupation du sol riveraine devient très disparate : logements, zones d'animation, zones d'activités fragmentées, espaces agricoles en partie à l'abandon.

La place Jean Aude, dans le quartier de la Fontonne, véritable cœur de quartier, ainsi que ses abords, mériteraient une restructuration.

A partir de là, quelques positions surplombantes permettent d'avoir des dégagements

visuels maritimes.

Face à la passerelle de la gare, le nouveau pôle d'échange multimodal a permis une restructuration pensée de l'axe autour des transports en commun et des piétons.




La RD 6007 devient ensuite un axe rapide, du pont des Marseillais jusqu'à l'avenue de Cannes. Il traverse un environnement urbain relativement végétalisé, parfois boisé.

De part et d'autre de l'avenue de Cannes, au niveau du quartier d'Antibes-les-Pins, jusqu'à l'entrée de Golfe-Juan, les bâtiments commerciaux et l'anarchie des enseignes publicitaires, rendent le tronçon peu valorisant. Ce lieu pourrait être mis en valeur avec le parc Exflora et le square Delaunay, faisant de cette entrée de ville une « porte verte ».

*La route de Grasse*

Depuis l'ouest du département, depuis l'autoroute A8 et en particulier depuis Sophia Antipolis, la route de Grasse représente un des principaux accès pour se rendre au centre d'Antibes.

Peu qualitatif – la conjonction de l'hétérogénéité des espaces riverains (hangars commerciaux) d'une part, et la multiplication de la signalétique d'autre part, posent un véritable problème paysager – et ce malgré un traitement paysager de qualité (terre plein central planté et bassins), l'axe n'offre pas d'ouverture visuelle intéressante sur le paysage antibois.

Plus bas, les quelques poches de verdure sur les flancs des collines de part et d'autre de l'axe ne sont pas accompagnées d'un traitement paysager, à l'exception du square Cerruti.

Toutefois, le projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sur une partie de cet axe, devrait être en mesure d'offrir une requalification de qualité de la route de Grasse.

*Le chemin de Saint-Claude*

Légèrement disgracieux dans son segment nord-ouest, à proximité du centre commercial Carrefour, le chemin de Saint-Claude évolue rapidement dans un environnement de meilleure qualité. Boisements naturels conservés (hameau de Saint-Claude) ou aménagements paysagers des lotissements riverains et des équipements publics (école) constituent un écrin de verdure quasi ininterrompu.

Au sortir d'un virage, après le chemin du Puy, on découvre subitement une magnifique et large ouverture visuelle sur la mer avec, dans l'axe, le Fort Carré.

Dans son tronçon aval jusqu'à l'avenue Jules Grec, l'axe lui-même bénéficie d'un traitement paysager de qualité (alignements bilatéraux).

La combinaison de ces divers éléments constitue, pour cette entrée de ville, des arguments valorisants.

*L'avenue Michard Pélissier et l'avenue Jules Grec*

L'axe, au cœur de la plaine alluviale de la Brague, après avoir permis une ouverture visuelle sur le golf de Biot, longe le pied des collines des Bastides du Roy et de l'Orangeraie. Cet ensemble constitue une entrée communale à caractère rural fort appréciable et unique par un grand axe. Le projet annoncé de l'échangeur autoroutier d'Antibes-Biot contribuera à renforcer cet axe dans sa fonction urbaine d'entrée de ville vers le sud.

L'avenue Jules Grec traverse ensuite petit à petit un environnement davantage péri-urbain particulièrement dégradé. Le rond-point des Quatre Chemins indique aux usagers l'entrée dans la ville urbaine. Le projet d'aménagement du secteur à enjeux des Quatre Chemins pourrait contribuer à requalifier l'environnement paysager et urbain de cette entrée de ville.

Jusqu'au lycée Jacques Dolle, la présence d'arbres sur les côtés, offre un traitement paysager d'une très bonne qualité (terre-plein central et allées périphériques complantées d'un mélange de palmiers, d'oliviers et de magnolias sur fond de pelouse). Cet ensemble, réalisé par la commune, constitue un bel exemple à suivre et à développer pour le traitement d'un boulevard urbain.

# CHAPITRE 2

# PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUES, DÉMOGRAPHIQUES ET GÉOGRAPHIQUES

# 1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES PROBABLES

## 1.1 - Perspectives d'évolution du développement économique

Entre 1999 et 2010, l'emploi connaît une croissance significative sur la commune d'Antibes avec une moyenne annuelle de 2 %. C'est le secteur tertiaire (services) qui bénéficie le plus de cette augmentation. Les secteurs du tourisme et du commerce semblent être les moteurs de cette croissance de l'emploi. Les activités dans le bâtiment semblent également connaître un relatif dynamisme.

Toutefois, les incertitudes liées aux crises économiques internationales permettent difficilement de prévoir les évolutions économiques locales pour ces quinze prochaines années. Qui plus est, certains secteurs d'activités semblent avoir été moins exposés que d'autres aux effets de la dernière crise (comme le tourisme).

Si le rythme de forte croissance observé ces dix dernières années paraît difficile à maintenir pour le futur, une évolution positive mais toutefois plus modérée peut être envisagée à l'appui des considérations suivantes :

- le potentiel et l'attractivité du bassin d'emploi sophipolitain qui, nonobstant le contexte de crise économique, parvient à conserver un relatif dynamisme à l'échelle du département,
- la spécificité de la structure économique de la commune d'Antibes qui doit assurer des fonctions de centralité au sein de son agglomération (notamment au niveau des services et du commerce),
- le potentiel économique de certains quartiers en devenir comme les Trois Moulins ou le secteur dit des Pétroliers entre le port Vauban et la gare ferroviaire et sa plateforme multimodale conditionné par l'élaboration d'un schéma cohérent d'aménagement.

Fort de ce constat, une perspective de croissance de l'emploi de l'ordre de 1 % pourrait être retenue. Toutefois, c'est la réalisation de l'ensemble des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'une part, les perspectives de croissance macro-économique d'autre part qui détermineront ce taux de croissance.
Dans tous les cas, cette croissance de l'emploi ne pourra se faire sur des espaces actuellement non urbanisés. Seule la reconquête de territoires urbains passant par une requalification d'espaces déjà urbanisés ou partiellement urbanisés (secteur des Trois Moulins ou des Pétroliers) pourrait soutenir physiquement cette croissance de l'emploi.

D'une manière plus diffuse et ponctuelle, des opérations de réhabilitation de bâtiments existants pourraient également participer à l'accueil de ces nouveaux emplois. Dans ce cas, une attention particulière sera apportée aux niveaux d'équipements publics correspondants à ces nouvelles destinations, ainsi qu'à la préservation de l'environnement.

## 1.2 - Perspectives d'évolution de la population communale et des logements

De nombreuses variables impactent les chiffres de la population résidente, rendant difficilement prévisible l'élaboration de scénario de croissance démographique de la population communale.

Les parcours résidentiels dictent les évolutions de la population passées et à venir, ainsi que la structure démographique de cette population (âgée, ou plus ou moins jeune).

Le rythme de la construction, de l'ordre de 440 logements mis en chantier en moyenne annuelle ces 30 dernières années, n'a qu'une faible incidence sur ces évolutions démographiques : ces 440 logements annuels ne font croître que de 0,72 % le parc existant de résidences, soit une corrélation faible entre les autorisations individuelles du droit des sols (permis de construire) et le taux de croissance de la population.

Ces 440 logements mis en chantier (et plus tard livrés) doivent être comparés avec les 1 840 déclarations d'intention d'aliéner (DIA) déposées en moyenne chaque année pour du logement, étant entendu que ces déclarations peuvent porter individuellement sur plusieurs logements. Ce chiffre constitue un bon indicateur pour évaluer le nombre des transactions dans le parc résidentiel existant, sans qu'il soit possible d'estimer toutefois son impact sur le volume des populations résidentes concernées (issues de ces parcours résidentiels) : part des logements occupés dans ces transactions (résidences principales / résidences secondaires / logements vacants), populations quittant ou restant sur le territoire communal, part des propriétaires concernée par rapport aux locataires...

De fait, indépendamment des facteurs expliquant un taux de croissance démographique, il convient au départ d'accorder à la méthodologie mise en place chaque année pour évaluer les chiffres de population légale une attention particulière. Cette méthodologie permettra de bâtir des tendances à moyen terme.

Deux variables permettent de calculer les populations municipales :

- le nombre des résidences principales (au sens de l'INSEE, constitue une résidence principale un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constitue un ménage);
- le taux d'occupation des résidences principales exprimé en nombre d'individus (c'est à dire le nombre moyen de personnes par ménage).

Ces deux variables constituent la part principale du recensement auquel il convient d'ajouter les personnes sans abri ou résidant habituellement dans des habitations mobiles. Ces deux dernières catégories n'interviennent toutefois qu'accessoirement dans le volume des populations municipales, les tendances démographiques peuvent s'appuyer sur ces deux premières variables.

A Antibes, comme pour tout le département, le taux moyen d'occupation des résidences principales tend à diminuer structurellement : 2,8 personnes par logement en 1968, 2,25 personnes par logement en 1990, pour atteindre 2,04 personnes par logement en 2014. Compte tenu de la régularité de cette baisse structurelle depuis les années 60, il est raisonnable d'envisager cette tendance pour les quinze prochaines années avec plus ou moins d'intensité.

En effet, les causes de cette diminution du taux d'occupation des résidences principales sont à rechercher dans l'évolution des modes de vie (décohabitation, augmentation du nombre de jeunes actifs vivant seuls, augmentation du nombre de familles mono-parentales...) et dans le vieillissement de la population.

Antibes connaît également un solde naturel (naissances / décès) plus ou moins en équilibre et doit une croissance modérée de sa population ces vingt dernières années à un solde migratoire en léger excédent. Ce dernier contribue pour une large part au vieillissement observé de la population.

Les jeunes couples avec enfants en bas âge (maintenant un taux de natalité dynamique à Antibes) sont souvent contraints de quitter la commune ensuite pour occuper des logements plus grands en location plus souvent, en accession plus rarement (primo-accédants), moins chers dans d'autres communes du bassin de vie azuréen (Vallauris, Le Cannet, Grasse, Cagnes-sur-Mer). Le marché de

l'immobilier antibois plus tendu que ses voisins précités, avec des logements plus chers en acquisition comme en location, est plus favorable aux populations détentrices d'un patrimoine déjà acquis de longue date comme les ménages plus âgés (cf. PLH 2011).

Il résulte de ces éléments d'analyse, ainsi que du croisement du nombre de résidences principales (en croissance faible voire en stagnation dans le volume du parc existant) avec une diminution du taux d'occupation de ces mêmes résidences, une tendance à la stabilisation du nombre d'habitants sur la commune ces dernières années. Depuis 2009, le nombre d'habitants reste globalement stable en volume, même si les précautions d'usage en la matière nous incitent à évaluer avec plus de recul dans le temps, soit sur une période plus importante, cette stabilisation.

Sur les fondements du recensement de la population municipale mené par l'INSEE, notamment sur la base du taux de croissance annuel de la population communale d'une part et du taux d'occupation des résidences principales d'autre part, il est proposé d'envisager la croissance de population jusqu'en 2030.

## 1.2 - Perspectives d'évolution de la population communale et des logements

Ce scénario anticipe une stabilisation du taux de croissance de la population communale à 0,1 % en 2030. Cette stabilisation de croissance, qui conduit à une augmentation de l'ordre de 1 220 nouveaux habitants d'ici 2030, soit 76 nouveaux habitants par an sur la commune, tient compte de la tendance observée ces dernières années : le nombre d'habitants sur la commune se stabilise depuis une dizaine d'années.

Parallèlement, ce scénario est bâti sur un taux d'occupation des résidences principales en diminution constante, tendant à se stabiliser autour de 1,8 personne par ménage d'ici 2030. Une inversion de tendance (légère augmentation du taux d'occupation des résidences principales au dessus de 2 personnes à l'avenir) paraît compromise tant cette variable statistique est tributaire de la composition des ménages : le modèle traditionnel du couple avec enfants tend à être remplacé par d'autres modèles plus complexes (familles recomposées, familles mono-parentales, jeunes actifs célibataires, étudiants...), par ailleurs le vieillissement de la population se confirme avec une augmentation liée de petits ménages.

Il est alors possible d'estimer le nombre de logements à produire pour répondre à la fois au desserrement des ménages et à la croissance démographique projetée pour 2030.
Ainsi, selon l'hypothèse d'atteindre 76 952 habitants en 2030, soit 1 221 habitants supplémentaires par d'ici 2030, environ 680 nouveaux logements seraient théoriquement nécessaires aux besoins des futurs habitants.
Par ailleurs, selon l'hypothèse d'un desserrement des ménages constant, atteignant 1,8 personne par ménages en 2030, environ 5 073 nouveaux logements seraient nécessaires pour répondre aux demandes engendrées par ces nouvelles structures familiales.

**Ainsi, pour répondre à l'objectif de loger les habitants actuels et futurs de la commune, le PLU d'Antibes - Juan-les-Pins doit permettre la création de 5 753 nouveaux logements, soit 360 logements supplémentaires par an.**

| ***Scénario de croissance retenu*** | ***0,1 %*** |
|---|---|

| **Perspectives d'évolution de la population** | |
|---|---|
| **Population totale en 2014** | **Population totale estimée en 2030** |
| 75 731 habitants | ***76 952 habitants*** |
| *+ 1 221 nouveaux habitants entre 2014 et 2030*<br>*+ 76 nouveaux habitants par an* | |

| **Perspectives d'évolution de la taille des ménages** | |
|---|---|
| **Taille des ménages en 2014** | **Taille des ménages estimée en 2030** |
| 2 personnes par ménage | ***1,8 personne par ménage*** |

| **Hypothèses des futurs besoins en logements** | |
|---|---|
| **Pour répondre au desserrement des ménages** | **5 073 logements** |
| **Pour répondre à l'accueil des nouveaux habitants** | **680 logements** |
| **Objectifs de création de nouveaux logements à l'horizon 2030** | ***5 753 logements***<br>*soit 360 logements par an* |

* *Méthode de calcul :*

*Desserrement des ménages : (Nb hab. en 2014 / taille des ménages en 2030) - nb résidence principale en 2014*
*Accueil des nvx hab. : Nb hab. supplémentaire en 2030 / taille des ménages en 2030*
*Objectifs de création de nvx lgts : (lgts pour desserrement des ménages + lgts pour accueil des nvx hab.)*

# 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

## 2.1 - Évolution de l'occupation du sol

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Antibes a été approuvé le 13 mai 2011 et a fait l'objet de plusieurs modifications.

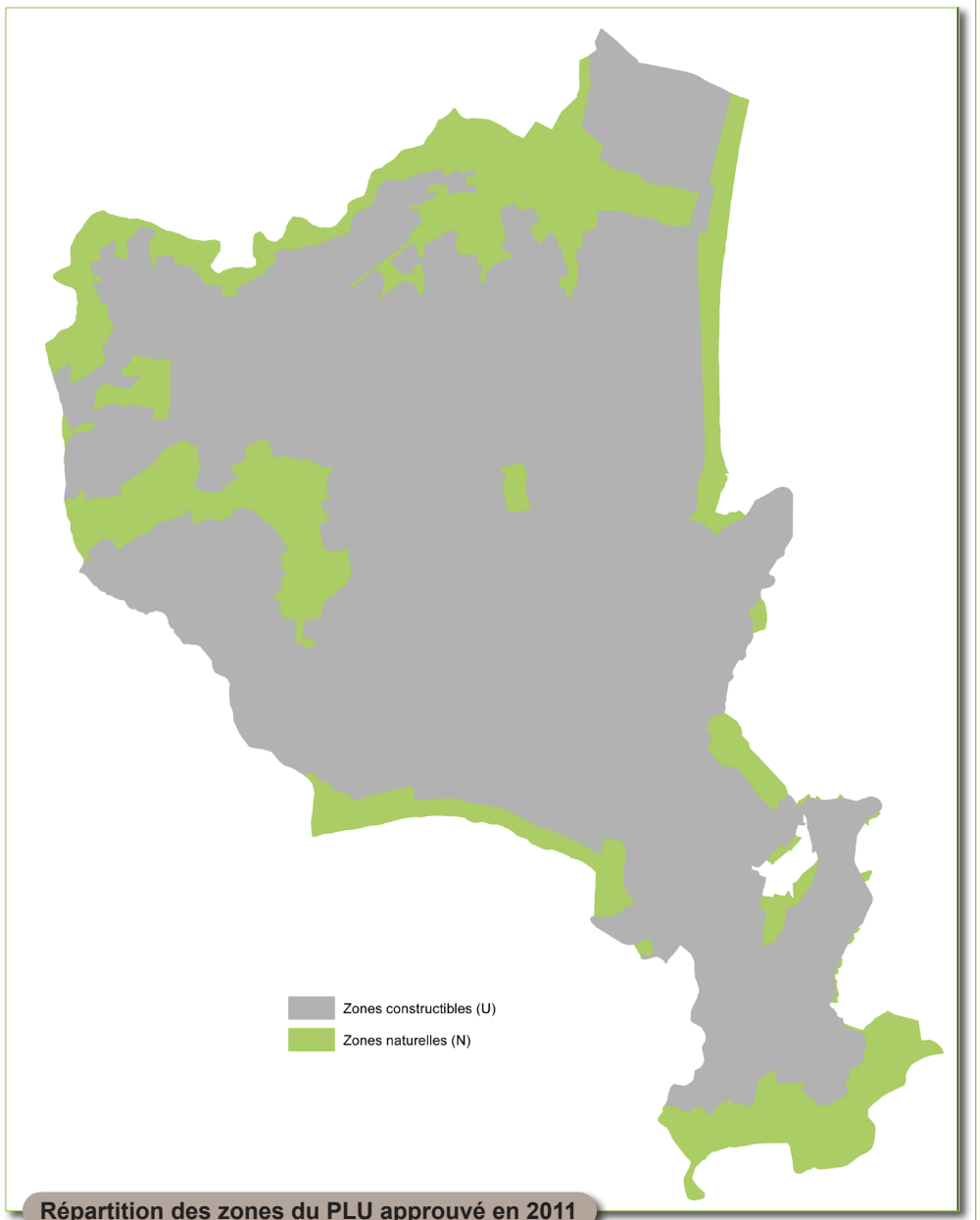
Les zones urbaines et naturelles du PLU d'Antibes se répartissaient de la manière suivante :

| | | | |
|---|---|---|---|
| **U** | *UA* | *23,2 ha* | **2 147,1 ha (47,4 %)** |
| | *UB* | *110,7 ha* | |
| | *UC* | *637,1 ha* | |
| | *UD* | *1 107,6 ha* | |
| | *UF* | *68,1 ha* | |
| | *UL* | *48,4 ha* | |
| | *UM* | *23,8 ha* | |
| | *US* | *17,9 ha* | |
| | *UZ* | *110,4 ha* | |
| **N** | *Na* | *437,6 ha* | **2 380,2 ha (52,6 %)** |
| | *Nb* | *98,7 ha* | |
| | *Nc* | *22,1 ha* | |
| | *Nd* | *37,4 ha* | |
| | *NL* | *1 784,5 ha* | |

L'ensemble des zones constructibles dans le PLU approuvé en 2011 couvrait une superficie d'environ 2 150 hectares, soit environ 47 % du territoire communal.

Les zones naturelles couvrent une surface de 2 380 hectares, soit 53 % du territoire communal. Ce chiffre est toutefois à relativiser ; la zone NL correspond à la partie maritime de la commune.

Le territoire de la commune d'Antibes est donc majoritairement urbain.




**Répartition des zones du PLU approuvé en 2011**

# 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

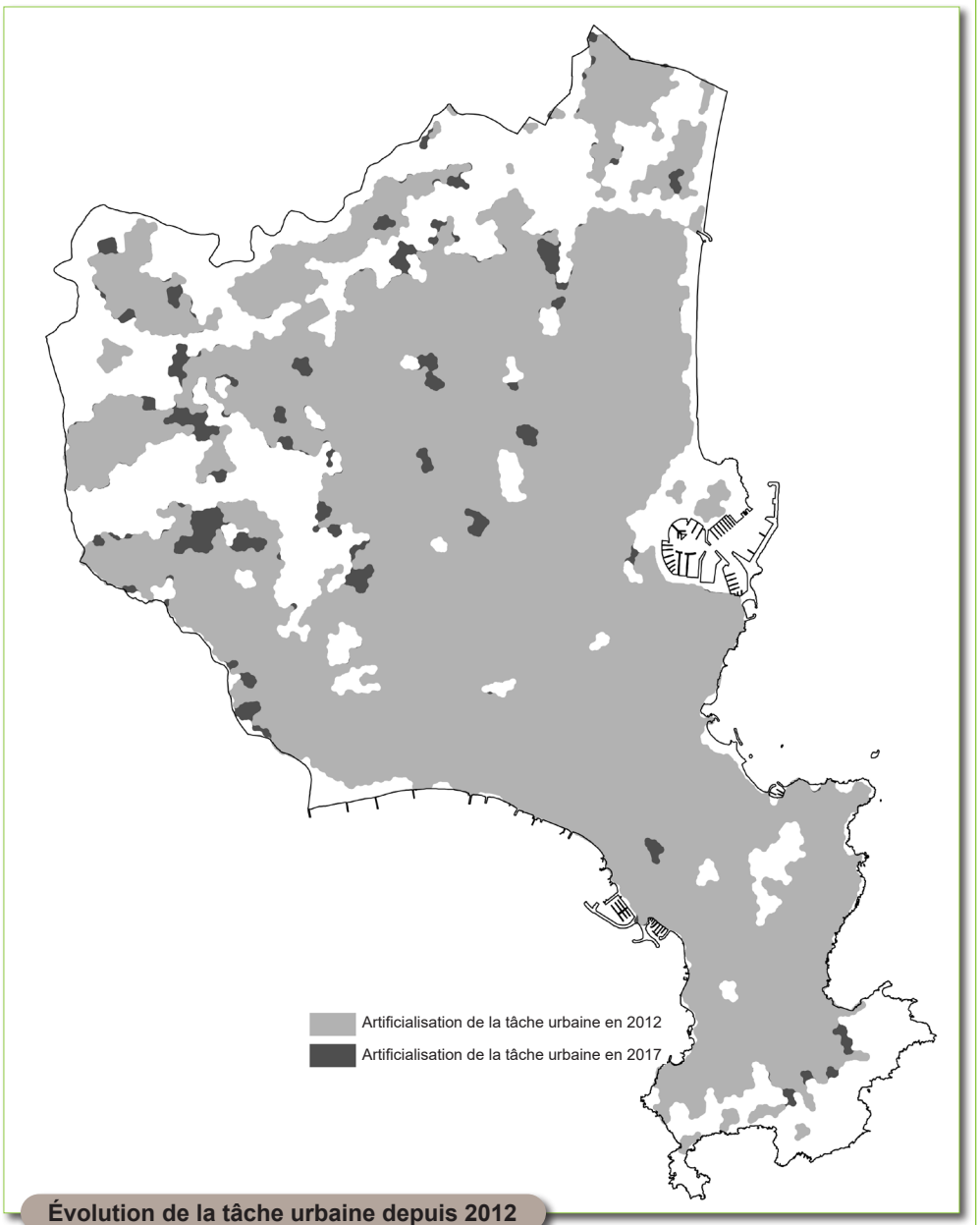
## 2.1 - Évolution de l'occupation du sol

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en 2011, soit depuis 7 ans, le territoire communal a vu son urbanisation progresser, principalement en continuité de l'urbanisation existante et au coeur du tissu urbain constitué.

Cette progression se matérialise par les aplats gris foncé sur la carte ci-contre. Il s'agit globalement des nouvelles constructions qui ont été réalisées entre ces deux dates et de l'artificialisation qu'elles ont généré (espace de stationnement, voirie, piscine, terrasse, etc) (cf. méthodologie d'identification*).

En 2012, l'artificialisation de la tâche urbaine représentait 1 895,1 hectares. En 2017, elle est de 1 949,1 hectares, soit 54 hectares supplémentaires.

Ces 54 hectares artificialisés entre 2012 et 2017 sont situés dans le tissu urbain déjà constitué ; aucune extension de l'urbanisation n'a eu lieu sur les zones naturelles.




**Évolution de la tâche urbaine depuis 2012**

** Méthodologie :*

*La tâche urbaine est déterminée à partir de la méthode de travail des services de l'État pour l'identification de la PAU (Partie Actuellement Urbanisée) : la PAU correspond à un ensemble de 5 constructions séparées les unes des autres de moins de 25 mètres. Les espaces interstitiels de moins de 2 500 m² sont intégrés dans la PAU.*

# 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

## 2.1 - Évolution de l'occupation du sol

Le PLU doit répondre aux besoins identifiés pour l'avenir. Il s'attache à estimer l'évolution de la population, les besoins en nombre de logements et les besoins fonciers que ce futur développement urbain va générer.

L'analyse précédente a dressé le bilan de l'évolution de l'artificialisation de la tâche urbaine depuis l'approbation du PLU en 2011 – *54 hectares entre 2012 et 2017, soit une progression d'environ 11 hectares en moyenne par an* –.

Cette progression de l'artificialisation dans l'enveloppe urbaine constituée s'explique en partie par l'instauration de règles propices au renouvellement urbain et à la densification urbaine portées par le PLU de 2011. Ces règles ont ainsi permis d'accompagner la croissance modérée et maîtrisée de la population, avec un taux retenu de 0,6 % et de déterminer un potentiel de réalisation de 1 070 logements par an à l'horizon 2020*.

Nonobstant la révision du PLU, la poursuite de l'artificialisation de la tâche urbaine dans les secteurs urbains constitués observée depuis 2012 – *à savoir + 10,8 ha par an* –, générerait un besoin foncier considérable sur le territoire, soit environ 140 hectares non artificialisés supplémentaires à l'horizon 2030.

Or, le PLU révisé doit proposer, et ce conformément à la loi, un modèle urbain moins consommateur d'espace et plus en adéquation avec la protection de la qualité urbaine, environnementale et paysagère.

Ainsi, eu égard aux perspectives d'évolution démographique revues à la baisse – 0,1 % en moyenne par an –, le PLU révisé identifie des besoins en foncier artificialisable moindre, dont l'estimation peut être portée à 3,6 hectares par an.

### HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION CONSTANTE DE L'ARTIFICIALISATION DE LA TÂCHE URBAINE

| ***Scénario de croissance : évolution constante*** | ***+ 10,8 ha / an*** |
|---|---|

| **Perspectives d'évolution de l'urbanisation** | |
|---|---|
| **Superficie des secteurs artificialisés en 2017** | **Superficie des secteurs artificialisés en 2030** |
| 1 949,1 hectares | **2 089,5 hectares** |
| *+ 140,4 hectares entre 2017 et 2030*<br>*+ 10,8 hectares par an* | |

### HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION RALENTIE DE L'ARTIFICIALISATION DE LA TÂCHE URBAINE

| ***Scénario de croissance : évolution ralentie*** | ***+ 3,6 ha / an*** |
|---|---|

| **Perspectives d'évolution de l'urbanisation** | |
|---|---|
| **Superficie des secteurs artificialisés en 2017** | **Superficie des secteurs artificialisés en 2030** |
| 1 949,1 hectares | **1 996,3 hectares** |
| *+ 47,2 hectares entre 2017 et 2030*<br>*+ 3,6 hectares par an* | |

* *cf. rapport de présentation du PLU approuvé en 2011*

## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

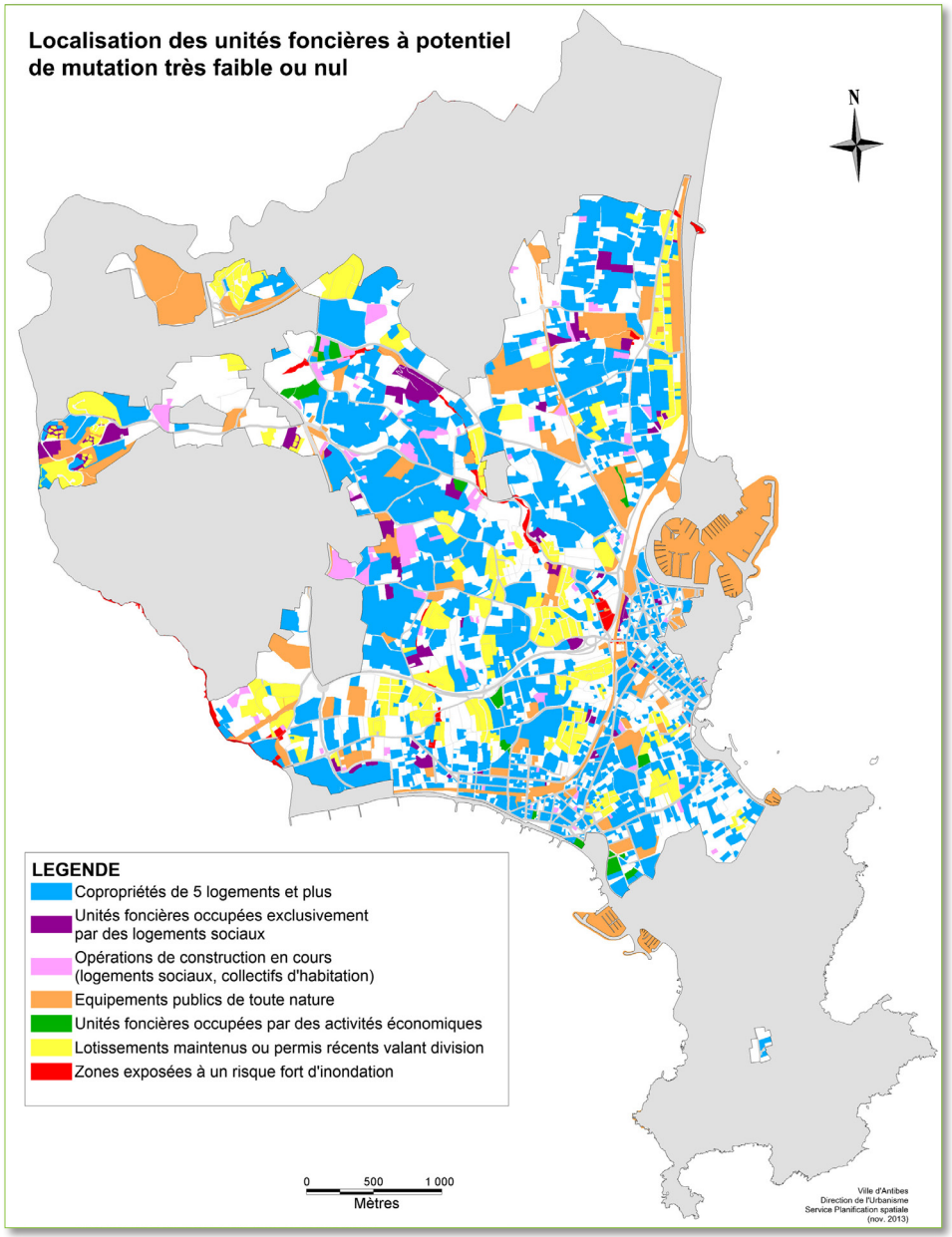
L'analyse des capacités foncières sur la commune d'Antibes pour parvenir à localiser les gisements fonciers de nature à accueillir des constructions nouvelles part d'un constat : depuis 60 ans, Antibes a connu une forte expansion urbaine et vu son espace consommé par des formes d'urbanisation plus ou moins denses, continues ou discontinues.

Aujourd'hui, il est possible de distinguer sur le territoire communal, cinq grandes formes d'occupation :

1. Le centre ancien (Vieil Antibes) à l'urbanisation continue et dense sur un parcellaire très serré,
2. La ville centre et Juan-les-Pins à l'urbanisation contemporaine continue et dense sur des trames viaires héritées de plans d'aménagement (fin 19ème - début du 20ème siècle),
3. La ville péricentrale au nord et à l'est de la voie ferrée de part et d'autre des axes structurants à l'urbanisation dense mais discontinue, constituée en grande partie de collectifs d'habitation en copropriétés et de zones d'activités (au nord-ouest),
4. La « ville parc » des anciennes zones rurales à l'urbanisation diffuse et peu dense, constituée principalement de maisons individuelles plus ou moins dispersées,
5. Les zones naturelles protégées en périphérie en raison de la qualité paysagère et environnementale des sites.

Fort de ce constat, c'est par une approche déductive qu'il est possible d'identifier les gisements fonciers sur la commune. En effet, indépendamment des rares terrains nus et libres de toute occupation en dehors des zones naturelles inconstructibles, certaines formes d'urbanisation, pourtant communes, permettent d'envisager difficilement toute mutation même à moyen et long terme (cf. cartographie ci-contre) :

- les copropriétés de 5 logements et plus (la nature de ces propriétés en indivision organisée génère une forte immobilisation en l'état du foncier et de son usage),
- les équipements publics de toute nature (parcelles affectées en nature de voie de desserte, écoles, collèges, crèches, bâtiments administratifs…),



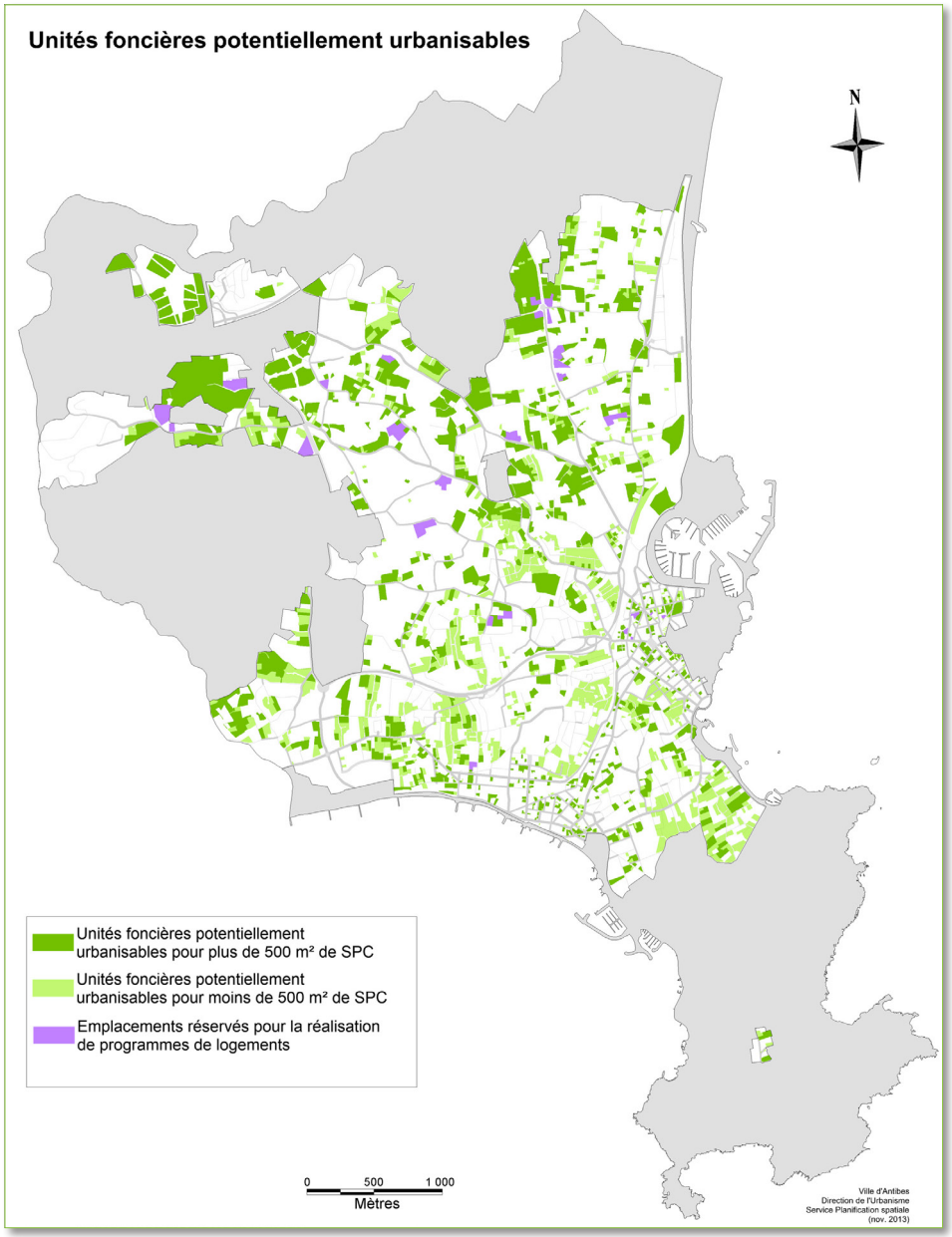
## 2.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

- les unités foncières occupées par des activités économiques à faible potentiel de mutation (grandes surfaces commerciales, casinos, hôtels…),
- les lotissements et permis valant division récents ou les lotissements de plus de 10 ans ayant fait l'objet d'une demande de maintien des règles de droit public (60 lotissements maintenus),
- les unités foncières occupées exclusivement par des logements sociaux (propriétés de bailleurs sociaux),
- les opérations de construction, en cours, de logements sociaux, de collectifs d'habitation ou d'habitat groupé,
- les terrains exposés à un risque fort d'inondation (zone rouge du PPRI).

En déduisant du territoire communal les zones naturelles inconstructibles, le centre ancien (Vieil Antibes) à la trame foncière très serrée, les zones à l'urbanisation dispersée (« ville parc ») assujetties à des servitudes d'urbanisme offrant de faibles capacités d'accueil et lesdites occupations décrites à faible potentiel de mutation, par soustraction il est possible d'identifier les terrains potentiellement urbanisables à court et moyen terme (cf. cartographie ci-contre).

Des réserves s'imposent toutefois sur ces terrains. En effet, ils n'appartiennent à aucune des catégories à faible potentiel de mutation, mais n'en restent pas moins occupés, souvent par des maisons individuelles ou des activités économiques. Dans l'absolu, ils sont mutables à condition d'avoir été cédés par leurs propriétaires. La rétention foncière reste, dans ces conditions difficile à évaluer. Sur une échéance de 20 ans, il convient donc d'appliquer à la constructibilité maximale théorique de ces terrains (dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain par exemple), un abattement de 50 % tenant compte de cette rétention foncière.

A partir de cette hypothèse, on estime la constructibilité résiduelle de l'ensemble de ces terrains à 1 000 000 de m² de surface de plancher pour du logement pour ces 20 prochaines années, soit une capacité d'accueil de l'ordre 12 500 logements (pour une moyenne de 80 m² par logement) sur cette même période. Ces capacités sur les 20 prochaines années correspondent presque exactement au volume des constructions à usage d'habitation autorisé ces 20 dernières années (entre 1993 et



2012).

Il convient d'ajouter à ce potentiel de constructibilité identifié cartographiquement, celui des secteurs à urbanisation dispersée que nous avons écarté de nos estimations en raison de servitudes d'urbanisme plus contraignantes (en terme de densité). La part résiduelle en terme de constructibilité atteint tout au plus quelques centaines de logements pour ces quartiers (Cap d'Antibes, Saint Maymes, Brusquets, Constance, Rastines, Cougoulins, Groules...).

Dans tous les cas, compte tenu de la nature largement urbanisée de la commune d'Antibes, l'accueil de nouveaux projets de construction sur ces gisements fonciers identifiés ne pourra se faire, dans la plupart des cas, que dans le cadre d'opérations à plus ou moins grande échelle de renouvellement urbain (par exemple, opérations de démolition d'anciens bâtiments et reconstruction en plus grande densité). Ces opérations constitueront souvent la seule alternative à l'accueil de nouvelles constructions dans un espace bâti où toute extension urbaine n'est pas envisageable. En effet, il n'est pas envisagé sur le territoire de la commune d'Antibes une ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels aujourd'hui protégés.

# 3 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

## 3.1 - Évolution probable de l'environnement physique du territoire

***L'analyse de l'évolution probable de l'environnement s'appuie sur l'état initial décrit ci-avant en adoptant un scénario « au fil de l'eau » c'est-à-dire en l'absence du projet de Plan Local d'Urbanisme. S'agissant d'une commune urbaine littorale inscrite dans les grandes zones de pressions urbaines du département des Alpes-Maritimes, les évolutions de l'environnement sur le court et le moyen terme sont notables.***

Au regard des tendances actuelles et leur projection, les évolutions de l'environnement physique à craindre concernent surtout la problématique des feux de forêt, des inondations et de la dynamique du littoral en lien avec les changements climatiques.

Le dernier rapport du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) prévoit des augmentations de température comprises en moyenne entre 1 et 2°C d'ici 2065 et 1 et 3,7°C d'ici 2100. Les tendances de période de sécheresses accrues et prolongées, envisagées dans le cadre des modifications des conditions météorologiques avec le changement climatique, sont susceptibles d'accroître le risque d'incendie de forêt, déjà fort sur certaines zones. Le mitage urbain déjà important et une augmentation de l'urbanisation des collines du nord-ouest sont susceptibles de renforcer les aléas feux de forêt et d'accroître par la même la vulnérabilité.

Par ailleurs, il est évoqué, également dans le cadre des effets du changement climatique des intensités de précipitations plus importantes qu'aujourd'hui. Ces phénomènes concerneront sans aucun doute l'ensemble du bassin versant de la Brague. On peut donc s'attendre à des évènements pluvieux de grande intensité, moins fréquents mais plus violents. Ils engendreront des modifications de la physionomie générale des cours d'eau : pente, transport solide, modification du tracé du lit mineur, bouleversement des lits moyens. Ces processus pourront engendrer des perturbations au droit des ouvrages de franchissements et dans le cas d'urbanisation en zone inondable. Cette problématique concernera les habitations et activités situées dans la zone inondable (plaine de la Brague et différents vallons).

Compte de la densité urbaine déjà très forte des zones inondables, la vulnérabilité en sera accrue notamment pour les grandes crues.

De plus, le dernier rapport du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) prévoit une élévation du niveau de la mer comprise en moyenne entre 0,24 et 0,30 mètre d'ici 2065 et 0,4 et 0,63 mètre d'ici 2100. Cette tendance devrait accroître d'autant plus le phénomène d'érosion du littoral et remettre en cause les activités balnéaires (plages…), les infrastructures de transports présentes sur le littoral (voie ferrée…) mais également la pérennité des ouvrages de protection du littoral nombreux sur la commune (digues, épis, remblais, enrochements).

Le Plan Climat Energie Territorial de l'Ouest 06, dans lequel s'intègre Antibes, estime que les secteurs et milieux impactés à court terme seront surtout les risques naturels (feux de forêts et inondations particulièrement), le littoral (érosion, submersion), et la biodiversité. A moyen terme, le cadre bâti, l'aménagement du territoire et les activités touristiques devront également s'adapter. Enfin à plus long terme, des menaces pèsent également sur la ressource en eau, la santé et les activités agricoles.

# 3 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

## 3.2 - Évolution probable de l'environnement biologique du territoire

La pression sur le peu de milieux naturels encore présents sur la commune est actuellement réduite; la présence de réglementation assez stricte pour la préservation des milieux naturels (Natura 2000, Espaces Boisés Classés, Parcs et Jardins à créer ou à protéger selon l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, etc..) et pour les risques naturels conforte le maintien de la situation actuelle pour le court et moyen terme.

A l'inverse, les effets du changement climatique seront sans nul doute à l'origine d'une modification du fonctionnement des milieux naturels et de la biodiversité. L'augmentation de la température moyenne provoque (c'est déjà le cas aujourd'hui) des perturbations notables pour la faune et la flore. De nombreuses espèces animales ont tendance à migrer vers le nord pour retrouver des conditions de développement optimale. D'autres espèces, plus adaptées à ces nouvelles conditions, assureront la relève.

De même pour les espèces végétales, la plus grande sécheresse de l'air modifiera progressivement la nature des boisements présents sur la commune au profit d'espèces plus xériques. Le risque de feux de forêt sera probablement plus important qu'aujourd'hui.

## 3 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

### 3.3 - Évolution probable des ressources naturelles du territoire

En l'état actuel de l'évolution du territoire et de la démographie, il est peu probable que les ressources naturelles présentes sur la commune soient affectées par des pressions fortes susceptibles de remettre en cause la pérennité ou l'état de ces ressources.

Toutefois, on peut craindre dans le cas d'un développement même modéré de la démographie, une pression plus forte sur la ressource en eau. Les évolutions à craindre sont également d'ordre naturel en lien avec le changement climatique. Les modifications attendues, avec notamment l'augmentation des périodes de sécheresse, concernent surtout la diminution de l'approvisionnement en eaux des aquifères et des cours d'eau.

S'agissant d'une évolution climatique sur du moyen terme qui reste encore à affiner, il est difficile de préciser dans quelles proportions cette tendance à la raréfaction de la ressource en eau va s'effectuer.

On peut également s'attendre à une modification de la couverture arborée avec une présence plus forte des essences xérophiles au détriment des essences hygrophiles.

On constate sur la commune une tendance à l'urbanisation des anciennes zones agricoles qui a déjà largement remis en cause la préservation de cette ressource et du « patrimoine historique » que représentait les serres horticoles.

## 3 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

### 3.4 - Évolution probable des risques et des nuisances sur le territoire

Il reste peu de marge au développement urbain. Les tendances au regard de l'évolution actuelle du territoire ne devraient pas engendrer de modification sur les problématiques de risques. La mise en place de Plans de Prévention des Risques (inondations et forêts) conforte pour le moyen terme la prise en compte des risques dans le développement urbain.

Cependant la commune, indépendamment de la vallée de la Brague, est traversée par de nombreux vallons très étroits et fortement urbanisés. L'imperméabilisation conséquente de ces vallons et la poursuite de leur urbanisation laisse craindre une vulnérabilité accrue pour les constructions situées dans la zone inondable dans un contexte probable d'intensité des précipitations accrues avec le changement climatique.

Il en est de même en termes de nuisances. Concernant la qualité de l'air, le changement climatique est susceptible d'accroître les pics de concentration d'ozone (déjà problématiques en été à l'échelle du département) et de particules fines (PM 2,5).

Les évolutions technologiques engendrées par les réglementations tendent en revanche à diminuer les émissions unitaires des principaux émetteurs de polluants atmosphériques : les automobiles, les industries, les appareils de chauffage… et donc à améliorer la situation.

A l'inverse, la tendance à la densification du centre urbain aura un effet négatif si elle ne s'accompagne pas de mesures volontaristes pour diminuer la place de la voiture individuelle, favoriser les énergies propres pour le chauffage et la climatisation… Notons cependant que la commune est concernée par le projet de triplement de la voie ferrée entre Cannes et Nice ainsi que par un projet de bus-tram qui relierait la gare d'Antibes à Sophia-Antipolis.

## 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

En application de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme « *analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan* ».

Le rapport de présentation présente dans son tome 1 (état initial de l'environnement et diagnostic territorial) les dynamiques que connaît le territoire antibois dans des domaines variés (habitat, économie, transports, cadre de vie, énergie, biodiversité, cadre de vie...) et indique les principales tendances et perspectives d'évolution du territoire si le présent PLU n'était pas mis en œuvre.

Complémentairement aux dynamiques générales que connaît Antibes, certaines zones, du fait de leur sensibilité environnementale, sont plus susceptibles que d'autres d'être impactées par la mise en œuvre du plan. L'État Initial de l'Environnement du PLU est donc complété par une analyse plus fine des zones susceptibles d'être touchées de façon notable, négative ou positive, par la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

L'identification de ces zones provient d'un croisement des enjeux environnementaux majeurs présents sur le territoire antibois avec les éléments du PLU susceptibles de les affecter, de façon positive ou négative. L'état initial de l'environnement a permis de mettre en lumière les enjeux sur le territoire.

Les enjeux majeurs, considérés comme les zones susceptibles d'être touchées de manière notable sur le territoire de la commune d'Antibes - Juan-les-Pins sont les suivants :

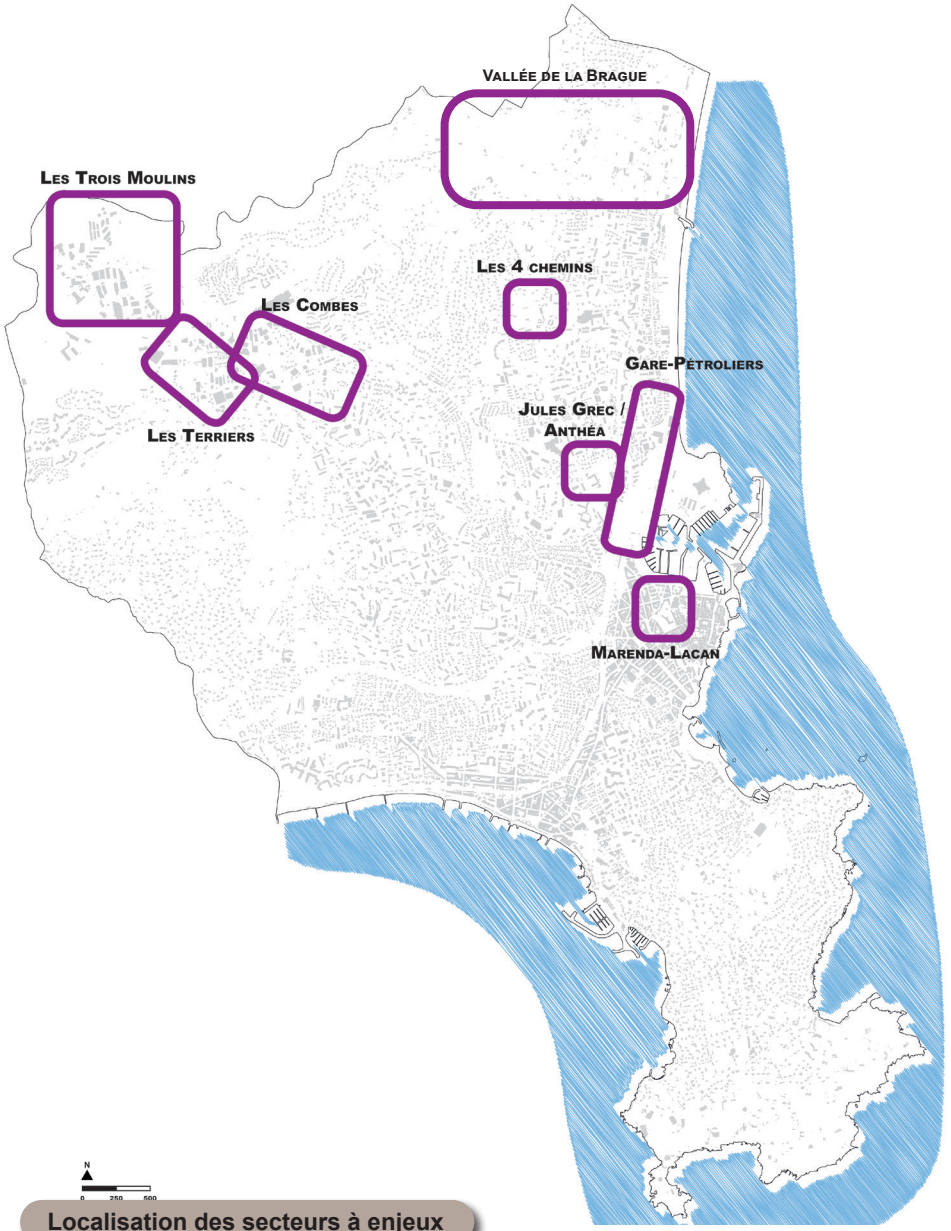
- Les enjeux de préservation à retenir pour le projet de Plan Local d'Urbanisme concernent les ressources naturelles dans un contexte de pression toutefois limitée sur Antibes. Il s'agit de s'assurer de la préservation de la ressource en eaux notamment superficielles avec la Brague en évitant le risque de pollution diffuse à partir du ruissellement pluvial urbain ;
- La préservation contre les risques naturels (feux de forêt, inondations). Il convient de s'assurer de réduire la vulnérabilité aux risques en évitant les implantations urbaines dans les secteurs à fort aléa (les plateaux des Hauts d'Antibes pour le risque feu de forêt et la basse vallée de la Brague et la Valmasque, le vallon de Laval et les vallons de la baie du Golfe Juan pour le risque inondation) ;
- Le reliquat d'espaces agricoles présent sur la commune qu'il convient de préserver, en particulier Saint Maymes et la Plaine de la Brague ;
- Le patrimoine naturel, bien que ponctuel, doit être préservé de même que les possibilités d'échanges entre les grands réservoirs biologiques. Cela passe par l'identification et la préservation des corridors écologiques au moyen de la mise en place d'une trame verte et bleue ;
- Les enjeux pour le littoral qui consistent à faire cohabiter les activités et les usages en lien avec le littoral tout en assurant sa préservation ;
- La qualité de l'air est un enjeu particulier sur le littoral où sont concentrés les points d'émissions principaux ;
- Le développement des énergies renouvelables non carbonées est un enjeu important afin d'améliorer la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- Enfin, l'adaptation aux effets attendus du changement climatique.

Le présent chapitre présente les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Ces zones peuvent être affectées par des projets de développement dans le cadre du présent PLU. Il s'agit notamment des extensions urbaines ou des projets portés par la collectivité.

Dans le cadre des réflexions engagées par la commune au cours de la construction du PLU, 8 secteurs à enjeux ont fait l'objet d'une évaluation environnementale préalable :

- le secteur des Trois Moulins
- le secteur des Combes
- le secteur des Terriers
- le secteur Marenda-Lacan
- le secteur Jules-Grec / Anthéa
- le secteur Gare - Pétroliers

- le secteur des Quatre Chemins
- le secteur de la vallée de la Brague.




Localisation des secteurs à enjeux

# 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

## 3.1 - Secteur des Trois Moulins

Localisée à l'extrémité Nord-Ouest du territoire communal, la zone d'activités des Trois Moulins bénéficie de la dynamique et de la synergie des aménagements de la technopole du plateau de Valbonne - Sophia Antipolis. La proximité avec l'autoroute A8 lui confère une situation privilégiée, un accès facilité concourant à son développement. Les bâtiments sont insérés dans un site vallonné et arboré. La desserte interne du secteur est aujourd'hui insuffisance, de même que sa connexion avec l'extérieur.

En 2013, le secteur des Trois Moulins a été déclaré d'intérêt communautaire. L'objectif, inspiré du projet « Sophia 2030 », est de faire de ce secteur une porte d'entrée de Sophia Antipolis. Dans ce programme, il s'agit de mettre en relation les quatre pôles de vie que sont Saint-Philippe, les Trois Moulins, les Clausonnes et le Fugueiret, au travers des transports – passage du TCSP –, des espaces naturels et des fonctions bien spécifiques. Les projets à l'étude concernent par exemple :

- Le réaménagement de la bretelle de sortie d'autoroute A8 ;
- L'aménagement d'une voirie TCSP et d'une piste cyclable ;
- L'amélioration des accès au quartier ;
- La réorganisation des fonctions sportives (déplacement des terrains de tennis, du ball-trap, du terrain multisports…) ;
- La création de 700 logements et de 40 000 m² d'activités tertiaires et de services.

### La consommation de l'espace

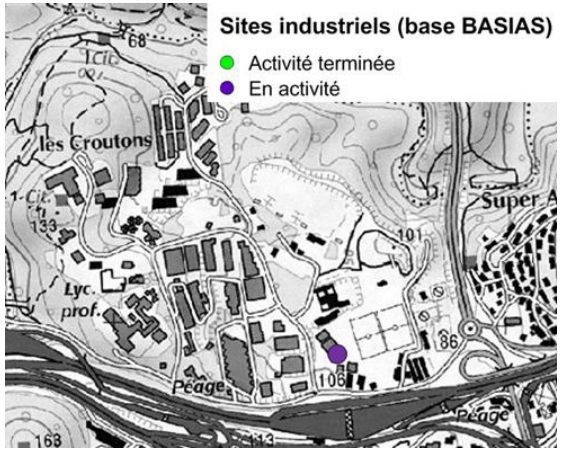
Il s'agit d'un secteur déjà fortement anthropisé où les activités développées (stade, déchetterie, karting…) ont laissé peu de place aux espaces naturels qui se limitent à des espaces réduits, colonisés par des espèces communes et rudérales (cannes de Provence, ronciers…) et par quelques lambeaux de pinèdes.
Au Nord, le secteur est toutefois bordé par un secteur boisé plus important à flanc de versant, en continuité avec la ripisylve de la Valmasque.

### La gestion des ressources

La Valmasque, en contrebas du secteur, est le cours d'eau principal et le milieu récepteur des eaux pluviales notamment via les fossés routiers. Cette rivière fait l'objet d'une qualité médiocre en lien avec l'urbanisation de sa section amont. La Valmasque est identifiée comme un cours d'eau dégradé pour lequel il a été fixé un objectif d'atteinte du bon état. La gestion des eaux pluviales du site dans le cas de son aménagement doit donc s'assurer de ne pas renforcer la dégradation des eaux. Le secteur repose sur un système aquifère karstique et donc perméable aux pollutions par le réseau de fractures, fissures, etc. La ressource en eau est donc particulièrement vulnérable aux risques de pollution notamment pluviales et en cas d'assainissement non collectif des eaux usées.
Le secteur présente, de par sa situation, un bon potentiel pour l'énergie solaire et la géothermie.

### Les nuisances et pollutions

Le secteur est bordé par des axes routiers à fort trafic (autoroute A8, RD535) induisant des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit. Les niveaux sonores observés peuvent atteindre les 70 dB(A) dans les zones les plus proches de ces axes routiers. De la même façon, les polluants atmosphériques émis par la circulation automobile (particules en suspension, NO2…) sont susceptibles d'atteindre des concentrations relativement élevées. A noter également la présence d'une déchetterie sur le site qui peut être source de nuisances visuelles voire olfactives ou encore de pollutions du sol.



# 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

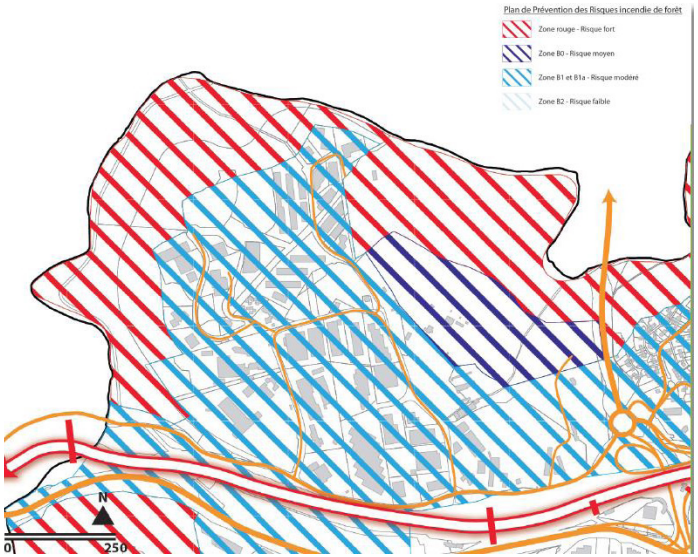
## 3.1 - Secteur des Trois Moulins

### Les risques

Le secteur est concerné par un risque d'incendie de forêt. Ce risque est fort (zone rouge - R) sur les versants de la Valmasque, qui présentent une masse fortement boisée. La règle générale est l'inconstructibilité.

Le risque est moyen (zone bleue foncée- B0) au niveau des terrains du ball-trap. Dans ce secteur, les activités et habitats nouveaux sont subordonnés à la réalisation et l'entretien de travaux d'équipement, pour assurer la défendabilité du secteur.

Enfin, sur tout le reste du secteur, au niveau des espaces urbanisés situés au sommet du versant de la Valmasque, le risque est modéré (zone bleue - B1a). Dans cette zone, les conditions d'équipements sont limitées et des prescriptions particulières doivent être prises (exemple : un périmètre de débroussaillement autour des habitations de 100 m).

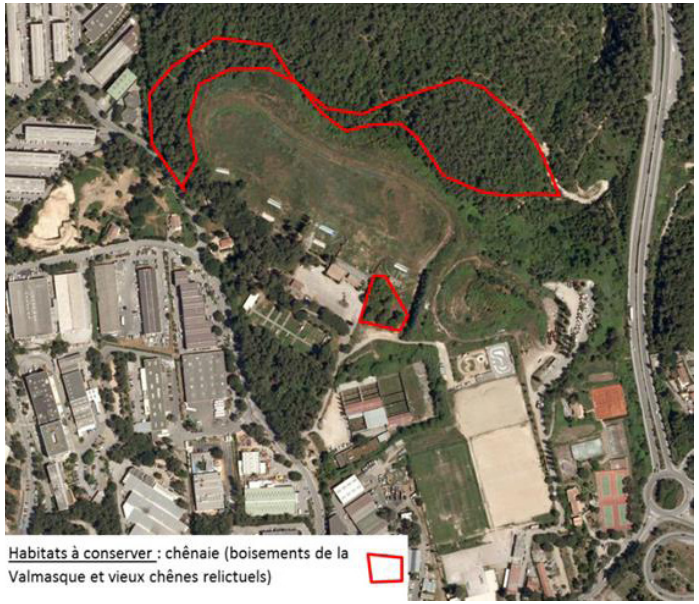



### La biodiversité

La faune est essentiellement commune avec :

- Une avifaune commune (Verdier d'Europe, Chardonneret élégant, Bruant zizi, Pinson des arbres…) ainsi qu'une espèce protégée (Alouette lulu (Directive Oiseaux I)),
- Des reptiles communs (Lézard des murailles, Couleuvre de Montpellier),
- L'écureuil roux (protection nationale).

Les seuls espaces à intérêt écologique sont constitués par le secteur boisé au Nord et les quelques vieux chênes proches de l'AzurAréna abritant une faune saproxylophage bien que sans doute réduite.



Habitats à conserver : chênaie (boisements de la Valmasque et vieux chênes relictuels)

# 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

## 3.1 - Secteur des Trois Moulins

| ENJEUX |
| --- |
| • Préservation de la frange forestière jouant le rôle de tampon avec la vallée de la Valmasque<br>• Non altération supplémentaire de la qualité de l'eau de la Valmasque (gestion des eaux pluviales)<br>• Préservation de la qualité des eaux souterraines<br>• Prise en compte des fortes nuisances liées à la proximité des axes routiers (nuisances sonores et qualité de l'air)<br>• Prise en compte de la proximité de la déchetterie (nuisances visuelles, olfactives et éventuelle de pollution du sol)<br>• Préservation des vieux chênes proches de l'AzurAréna |

# 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

## 3.2 - Secteur des Combes

Le secteur des Combes est situé à proximité de l'échangeur autoroutier et est desservi par la route de Grasse au sud, le chemin de Saint-Claude au nord et le chemin des Combes.
Il s'agit d'un secteur où l'occupation du sol présente une multitude de fonction (agricole, activités, logements plus ou moins denses...). La trame végétale reste toutefois très présente, à la fois par les terrains agricoles mais également dans les jardins privés et au cœur des ensembles collectifs. Dans sa partie ouest, un pôle « grande distribution » bénéficie d'une situation privilégiée. Les grandes enseignes s'y sont fortement développées. En continuité, des terres agricoles, souvent en friches, servent probablement de réserves foncières.

Secteur déterminé comme secteur à enjeux par le SCoT de la CASA, la requalification urbaine du secteur est déjà amorcée. L'objectif principal sera de poursuivre la mutation du secteur en privilégiant la mixité fonctionnelle :

- Création de logement avec des commerces en rez-de-chaussée ;
- Réalisation de bureaux et de services ;
- Quota de logements sociaux dans les nouvelles réalisation ;
- Intégration des mobilités douces (piétons, vélos, bus...) et notamment avec le futur bus-tram.

### La consommation de l'espace

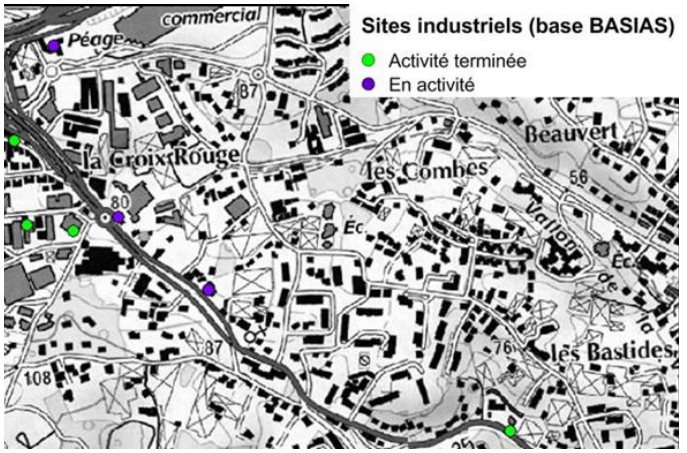
Il s'agit d'un secteur déjà fortement anthropisé où le bâti pavillonnaire se mélange aux hangars et aux serres horticoles. Les quelques espaces libres qui maillent le secteur abritent des chênes, des pins d'Alep et des eucalyptus. On y observe également quelques grands arbres d'ornement et plantations éparses d'arbres d'alignement.

### La gestion des ressources

Le secteur est traversé par le vallon de Laval déjà très remanié (chenalisé sur ce secteur et busé plus en aval). Le secteur repose sur un système aquifère karstique et donc perméable aux pollutions par le réseau de fractures, fissures, etc. La ressource en eau est donc particulièrement vulnérable aux risques de pollution notamment pluviales et en cas d'assainissement non collectif des eaux usées.
Les ressources agricoles se limitent à la présence de quelques serres.
Le secteur présente, de par sa situation, un bon potentiel pour l'énergie solaire et la géothermie.

### Les nuisances et pollutions

Le secteur est bordé par des axes routiers (RD35, chemin de Saint Claude…) à trafic relativement élevé induisant des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit. Les niveaux sonores observés sont situés autour des 60 dB(A).
De la même façon, les polluants atmosphériques émis par la circulation automobile (particules en suspension, NO2…) sont susceptibles d'atteindre des concentrations relativement élevées. La présence d'un garage Renault et d'une station Total le long de la RD35 peut être source de pollutions du sol.
L'imperméabilisation forte des sols sur ce secteur génère des problématiques d'apports d'eau important dans le vallon de Laval lors des crues ; ce vallon étant déjà un point noir du point de vue de la gestion des eaux pluviales. On y observe également beaucoup de dépôts de déchets inertes et encombrants sans réelle gestion qui supposent un risque de pollution des eaux par des lixiviats… en direction du vallon de Laval puis la mer.

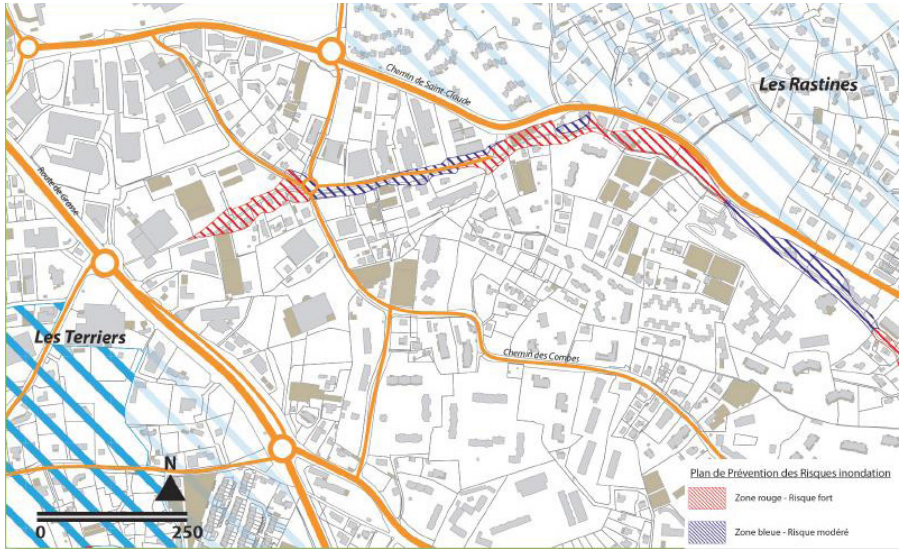


## 3.2 - Secteur des Combes

### Les risques

Le secteur des Combes est concerné par un risque d'inondation. Celui-ci est localisé le long du chemin de Saint-Claude. Dans les zones rouges, correspondant à un risque fort d'inondation, les aménagements ou constructions sont interdits.
Dans les zones bleues, de risques modéré, seules les extensions d'activités « polluantes et dangereuses » sont interdites.

Le bassin de rétention amont du chemin de Saint-Claude, d'une capacité de 30 000 m$^3$, a récemment été mis en service dans la perspective de pouvoir diminuer à terme les effets d'une crue centennale.




### La biodiversité

Le secteur étant très enclavé et remanié, l'intérêt écologique se réduit à quelques vieux chênes ponctuels à préserver.

**ENJEUX**

- Prise en compte du vallon de Laval dans l'aménagement
- Préservation de la qualité des eaux souterraines
- Prise en compte des reliquats d'activité agricole
- Prise en compte des nuisances liées à la proximité des axes routiers (nuisances sonores et qualité de l'air)
- Prise en compte d'une éventuelle pollution des sols au niveau des activités le long de la RD35
- Gestion forte des eaux pluviales
- Préservation des quelques vieux chênes présents ponctuellement

# 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

## 3.3 - Secteur des Terriers

Situé en entrée de ville, à proximité des grands axes de communication (A8, RD 35) et des grandes structures commerciales (notamment au niveau du secteur des Combes), le secteur des Terriers présente une occupation hétérogène, souvent peu qualitative. Quelques exploitations et serres sont désormais intégrées au cœur de grands bâtiments d'activités et de commerce. Le secteur des Terriers est aujourd'hui majoritairement destiné à l'accueil d'activités économiques artisanales (entrepôts, commerces...). Il comporte également quelques établissements horticoles en voie de disparition. Les serres agricoles, pour une grande part à l'abandon, occupent 25 960 m², soit 5,6 % du site.

### La consommation de l'espace

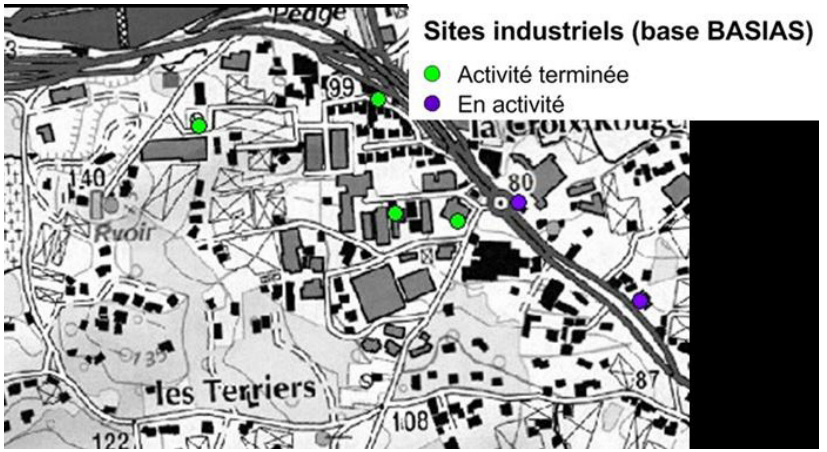
Il s'agit d'un secteur déjà fortement anthropisé où les serres horticoles se mélangent au bâti et aux activités. Dans la partie Sud des lambeaux de pinèdes s'insèrent au milieu du bâti. Le site des Terriers compte plus de 40 % de sa surface en pleine terre.

### La gestion des ressources

Le secteur repose sur un système aquifère karstique et donc perméable aux pollutions par le réseau de fractures, fissures, etc. La ressource en eau est donc particulièrement vulnérable aux risques de pollution notamment pluviales et en cas d'assainissement non collectif des eaux usées.
Les ressources agricoles se limitent à la présence de quelques serres.
Le secteur présente un bon potentiel pour l'énergie solaire et la géothermie.

### Les nuisances et pollutions

Le secteur est bordé par des axes routiers (autoroute, RD35) à fort trafic induisant des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit. Les niveaux sonores observés peuvent atteindre les 70 dB(A) dans les zones les plus proches de l'autoroute.
De la même façon, les polluants atmosphériques émis par la circulation automobile (particules en suspension, NO2…) sont susceptibles d'atteindre des concentrations relativement élevées. Quatre anciens sites industriels et activités de service (un atelier de construction de générateurs d'air chaud, un garage, une serrurerie et ferronnerie et une usine de fabrication et montage des fours à céramique) susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués se répartissent sur la zone.



# 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

## 3.3 - Secteur des Terriers

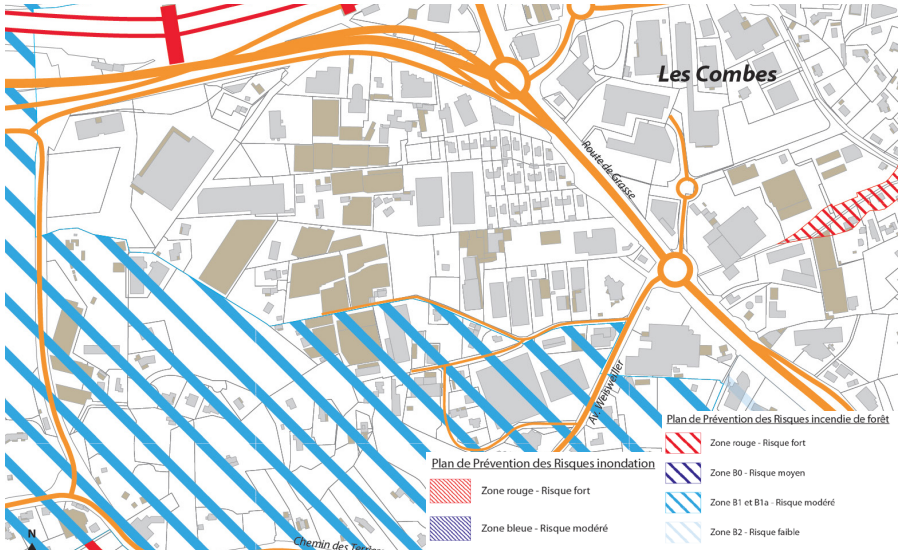
### Les risques

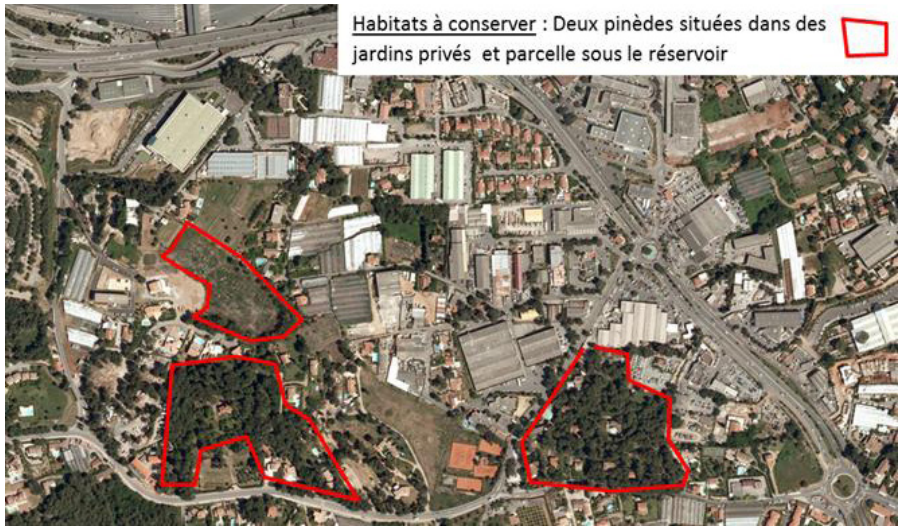
La partie sud du secteur des Terriers est concernée par un risque d'incendie de forêt. Le risque est considéré comme modéré (zone bleue - B1 et B1a) dans les espaces qui correspondent aux masses boisées du secteur. Dans cette zone, les conditions d'équipements sont limitées et des prescriptions particulières doivent être prises (exemple : un périmètre de débroussaillement autour des habitations de 100 m).

### La biodiversité

Les deux pinèdes au Sud du secteur constituent un corridor écologique (fragmenté) avec les pinèdes des Semboules et celles de Pierrefeu. Ces pinèdes, situées dans des jardins privés, abritent une avifaune commune et l'Écureuil roux (protection nationale). A l'Ouest du secteur, la parcelle située en contrebas du réservoir est susceptible d'abriter une flore patrimoniale. Une gestion spécifique (réouverture des milieux) pourrait y être privilégiée.

La qualité des écosystèmes qu'hébergent ces espaces en pleine terre est très inégale : à la pinède (pins d'Alep dominants) du sud sur les hauteurs répond des landes ouvertes en partie centrale, voire des terres-pleins stériles sans aucune qualité écologique aux abords des constructions à usage d'activité. Çà et là, les quelques espaces résidentiels sont entourés de jardins d'agréments entretenus mais occupant finalement de petites surfaces. En surface, les espaces en pleine terre arborés représentent 15,8 % du site, les espaces en pleine terre ouverts 16,9 %, les jardins d'agrément 7,9 %.



# 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

## 3.3 - Secteur des Terriers

| ENJEUX |
| --- |
| • Préservation de la qualité des eaux souterraines<br>• Prise en compte des reliquats d'activité agricole<br>• Prise en compte des fortes nuisances liées à la proximité des axes routiers (nuisances sonores et qualité de l'air)<br>• Prise en compte d'une éventuelle pollution des sols au niveau des anciens sites industriels et activités de service<br>• Gestion des eaux pluviales<br>• Préservation/Restauration d'une continuité écologique entre les pinèdes<br>• Réouverture des milieux au niveau de la parcelle en contrebas du réservoir |

# 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

## 3.4 - Secteur de Marenda-Lacan

L'îlot Marenda-Lacan se situe à l'interface entre deux tissus urbains : la trame urbaine de la fin du XIX$^{ème}$ siècle - début XX$^{ème}$ siècle et la trame Romain. Il fait le lien entre la vieille ville, la ville nouvelle et le port. Le secteur est bordé par la place des Martyrs de la résistance, les rues Lacan, Championnet et Vauban. Il accueille aujourd'hui essentiellement des parkings aériens et des écoles.
L'objectif envisagé pour ce secteur est de créer une cohérence et une articulation entre les différents tissus urbains environnants, de dessiner un quartier animé, authentique et harmonieusement implanté dans la ville notamment en privilégiant des lieux de vie et d'échanges et en diversifiant les fonctions.




### La consommation de l'espace

Il s'agit d'un espace situé en centre-ville déjà complètement artificialisé et de manière très dense.

### La gestion des ressources

Le secteur présente un bon potentiel pour l'énergie solaire.

### Les nuisances et les pollutions

Il s'agit d'un secteur où le maillage routier est dense et soumis à un trafic important conduisant à des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit (rue Vauban en particulier). Trois anciens sites industriels et activités de service (deux blanchisseries-teintureries et un atelier de travail du bois) susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués bordent la zone.

### La biodiversité

Ce secteur entièrement enclavé dans un réseau urbain dense ne présente aucun intérêt écologique (uniquement des plantations ornementales ou des haies de Pin d'Alep).

**ENJEUX**

- Prise en compte des nuisances liées à la densité et la fréquentation du réseau routier (nuisances sonores et qualité de l'air)
- Prise en compte d'une éventuelle pollution des sols au niveau des anciens sites industriels et activités de service
- Gestion des eaux pluviales

# 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

## 3.5 - Secteur Jules Grec - Anthéa

Le secteur Jules Grec - Anthéa est situé à proximité du centre-ville, de la gare SNCF Antibes ville. Il s'agit d'un ensemble homogène d'immeubles collectifs, de plusieurs structures d'équipements (centre de secours des pompiers, stade nautique, tennis club et théâtre communautaire Anthéa), de quelques entrepôts et parkings. Ce secteur est économiquement orienté vers la culture, les sports et les loisirs.
L'objectif pour ce secteur est de renforcer sa centralité et de composer un nouveau quartier. Cela s'accompagnera de projets autour des grands équipements, d'une intensification de l'offre en logement et d'une mise en lien avec le centre-ville : espace public central ouvert, paysager et végétalisé, intégration du futur bus-tram le long de l'avenue Jules Grec, la création de logements, le renforcement de la polarité culturelle du secteur, avec l'implantation de nouveaux équipements tels que le conservatoire.

### La consommation de l'espace

Il s'agit d'un espace très proche du centre-ville déjà complètement artificialisé.

### La gestion des ressources

Le secteur présente un bon potentiel pour l'énergie solaire.

### Les nuisances et pollutions

Le secteur est bordé par des axes routiers à fort trafic (avenue de Nice en particulier et dans une moindre mesure avenue Jules Grec) ainsi que la voie ferrée induisant des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit. Les niveaux sonores observés peuvent atteindre les 70 dB(A) dans les zones les plus proches de l'avenue de Nice. De la même façon, les polluants atmosphériques émis par la circulation automobile (particules en suspension, NO2…) sont susceptibles d'atteindre des concentrations relativement élevées.

### La biodiversité

Les seuls espaces verts sont des jardins privés et des haies de bords de route. Ce secteur ne présente aucun intérêt écologique particulier.

**ENJEUX**

- Prise en compte des nuisances liées à la proximité des axes de circulation (nuisances sonores et qualité de l'air)
- Gestion des eaux pluviales

# 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

## 3.6 - Secteur Gare - Pétroliers

D'une superficie d'environ 10 hectares et situé face au port Vauban, ce secteur est bordé par la RD 6098 et la ligne de chemin de fer. Il s'agit d'un espace aujourd'hui quasiment inoccupé qui constitue une entrée de ville.
Anciennement site de stockage d'hydrocarbures, le site, aujourd'hui en friches, se place stratégiquement à proximité de la gare et de la nouvelle gare multimodale. Enfin, sa végétation importante fait office de frange végétale, permettant de différencier la vieille ville de l'urbanisation plus récente.

L'objectif d'aménagement sur ce secteur est principalement de créer une entrée de ville qualitative, en lien avec le centre-ville s'appuyant sur : la création d'un parc urbain, la fortification des plantations de part et d'autre de l'avenue de Nice, la reconstitution d'une place ouverte sur la baie des Anges et des opérations d'aménagement en lien avec le nouveau pôle multimodal.

### La consommation de l'espace

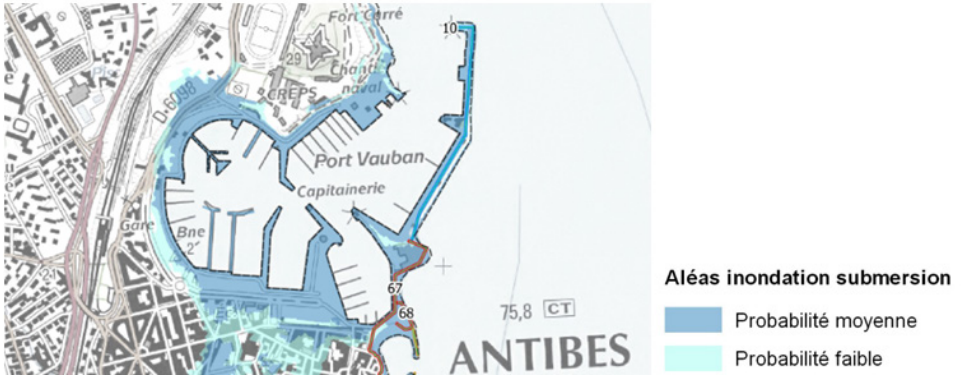
Il s'agit d'un espace très proche du centre-ville déjà fortement artificialisé mais qui abrite encore une proportion intéressante d'espaces verts urbains (de part et d'autre de la voie ferrée, parc autour du Fort carré). Le site se situe en contrebas du Fort carré qui représente un élément patrimonial important pour la commune. Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des opérations.

### La gestion des ressources

Le secteur présente un bon potentiel pour l'énergie solaire.

### Les nuisances et les pollutions

Le secteur est bordé par des axes routiers à fort trafic (av. de Nice, RD 6098) ainsi que la voie ferrée, induisant des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit. Les niveaux sonores observés peuvent atteindre les 70 dB(A) dans les zones les plus proches de l'avenue de Nice. De la même façon, les polluants atmosphériques émis par la circulation automobile (particules en suspension, NO2…) sont susceptibles d'atteindre des concentrations relativement élevées.
Onze anciens sites industriels et activités de service (desserte de carburant, dépôt d'hydrocarbures…) susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués se répartissent sur la zone de part et d'autre de l'avenue du 11 Novembre.
De par la proximité de la mer, le risque de pollution des eaux marines par le ruissellement pluvial est élevé. La gestion des eaux pluviale nécessite une attention particulière. Ce secteur est en partie concerné par un aléa inondation par submersion marine d'après le PAC Submersion de la DDTM06.




### La biodiversité

Les espaces verts présents (bords de la RN et voie ferrée) présentent une végétation rudérale avec de nombreuses espèces envahissantes et/ou ornementales (Peuplier grisard, Platane, Herbe de la pampa, Cyprès, Palmier spp. Pins d'Alep, Laurier rose, Micocoulier) mais surtout des milieux très dégradés (nombreux déchets, camps de fortune...). A ce jour, la trame verte est inexistante d'un point de vue écologique mais pourrait être restaurée moyennant de gros moyens dans le secteur au nord de la Gare.

# 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

## 3.6 - Secteur Gare - Pétroliers

| ENJEUX |
| --- |
| • Prise en compte des espaces verts urbains<br>• Préservation du site du Fort carré<br>• Prise en compte des nuisances liées à la proximité des axes routiers (nuisances sonores et qualité de l'air)<br>• Prise en compte du risque inondation par submersion marine<br>• Prise en compte d'une éventuelle pollution des sols au niveau des anciens sites industriels et activités de service le long de l'avenue du 11 novembre<br>• Gestion forte des eaux pluviales urbaines compte tenu de la proximité de la mer<br>• Gestion des espaces verts pour la restauration d'une trame écologique |

# 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

## 3.7 - Secteur des Quatre Chemins

Il s'agit d'un secteur d'entrée de ville, marqué notamment par le rond-point des Quatre Chemins, le quartier présente une occupation variée, assez disparate. Des serres abandonnées, des friches agricoles, quelques commerces et entrepôts, se mêlent aux immeubles et habitats individuels. Les activités économiques du secteur sont aujourd'hui liées aux exploitations agricoles de moins en moins nombreuses. L'objectif pour ce secteur est la densification autour du carrefour, en y intégrant une mixité des formes et un espace public : de mailler un nouveau quartier, en requalifiant l'avenue Jules Grec en boulevard urbain et en marquant une entrée de ville structurée par une place offrant des commerces et des services à l'échelle du quartier, de créer un quartier mixte, s'intégrant aux tissus existants, en disposant une offre variée de logements.

### La consommation de l'espace

Il s'agit d'un secteur déjà fortement anthropisé où le bâti pavillonnaire se mélange aux activités et aux serres horticoles (dont certaines sont abandonnées). Les espaces non artificialisés qui occupent encore la partie centrale du secteur se présentent sous la forme de friches herbacées.

### La gestion des ressources

Les ressources agricoles se limitent à la présence de quelques serres. Ce secteur présente un potentiel agronomique intéressant, aujourd'hui réduit, compte tenu de la forte artificialisation des sols. Le secteur présente également un bon potentiel pour l'énergie solaire.

### Les nuisances et les pollutions

Le secteur est bordé par des axes routiers (avenue Jules Grec en particulier et dans une moindre mesure chemin des Quatre Chemins) à trafic relativement élevé induisant des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit. Les niveaux sonores observés sont situés autour des 60 dB(A). De la même façon, les polluants atmosphériques dégagés par la circulation automobile (particules en suspension, NO2…) sont susceptibles d'atteindre des concentrations relativement élevées. La présence d'une station-service - garage le long de l'avenue Jules Grec peut être source de pollutions du sol.

### La biodiversité

L'urbanisation récente en lotissement de ce secteur périphérique a largement mité la trame agricole antérieure. Quelques friches abritent une biodiversité ordinaire (passereaux communs, reptiles et insectes ubiquistes) sans intérêt patrimonial mais participant à l'intégration de la « nature en ville ». Le Camping « le Rossignol » permet une connexion directe entre les espaces naturels de la Valmasque et ce quartier, cependant le réseau viaire du « rond-point des Quatre Chemins » est un obstacle au déplacement des espèces terrestres. Beaucoup d'arbres sont ornementaux mais il faut noter que les haies de chênes constituent un élément constitutif de la trame verte locale, notamment le long de l'avenue Jean Michard Pellissier.

**ENJEUX**

- Prise en compte des reliquats d'activité agricole
- Prise en compte des nuisances liées à la proximité des axes routiers (nuisances sonores et qualité de l'air)
- Prise en compte d'une éventuelle pollution des sols au niveau du garage de l'avenue Jules Grec
- Gestion des eaux pluviales
- Préservation/restauration d'une continuité écologique avec le camping « le Rossignol »
- Préservation des haies de chênes (avenue Jean Michard Pellissier…)

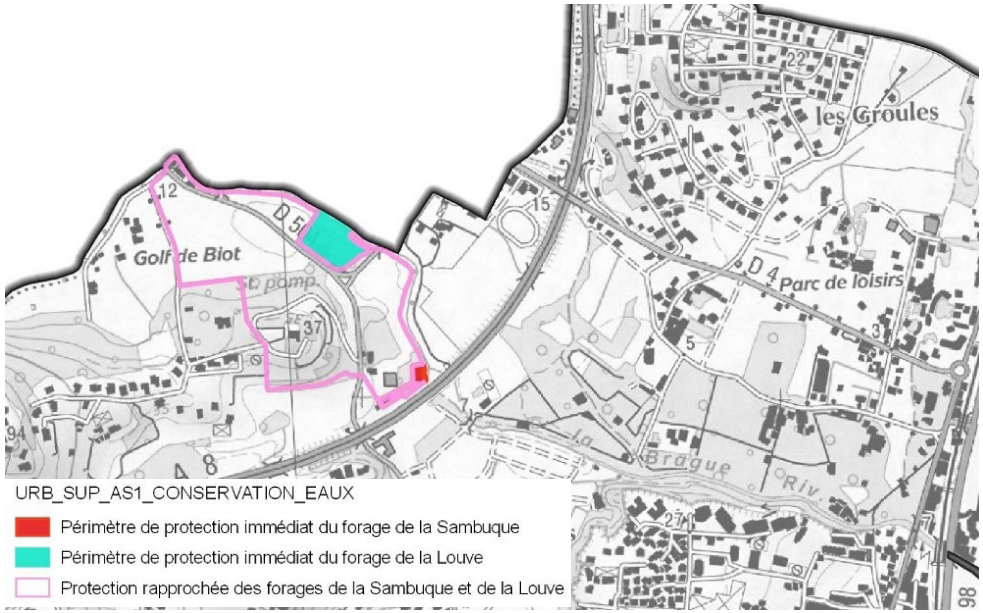
## 3.8 - Secteur de la vallée de la Brague concernée par d'importants emplacements réservés

### La ressource en eau

La Brague (FRDR94) présentait en 2009 un état écologique moyen et un état chimique mauvais ; l'atteinte du bon état a été repoussée à 2021. Les travaux récents sur les stations des eaux usées du bassin versant de la Brague ont permis une diminution des rejets bactériologiques et en nitrates et le retour à un bon état des eaux.

Le bassin versant de la Brague s'inscrit dans un nouveau plan de gestion du cours d'eau pour 2011-2018 engagé par le Syndicat Intercommunal de l'Amélioration de la qualité de la Brague et de ses affluents.

La vallée de la Brague est concernée par des périmètre de protection immédiats et rapproché des forages de la Louve et de la Sambuque.

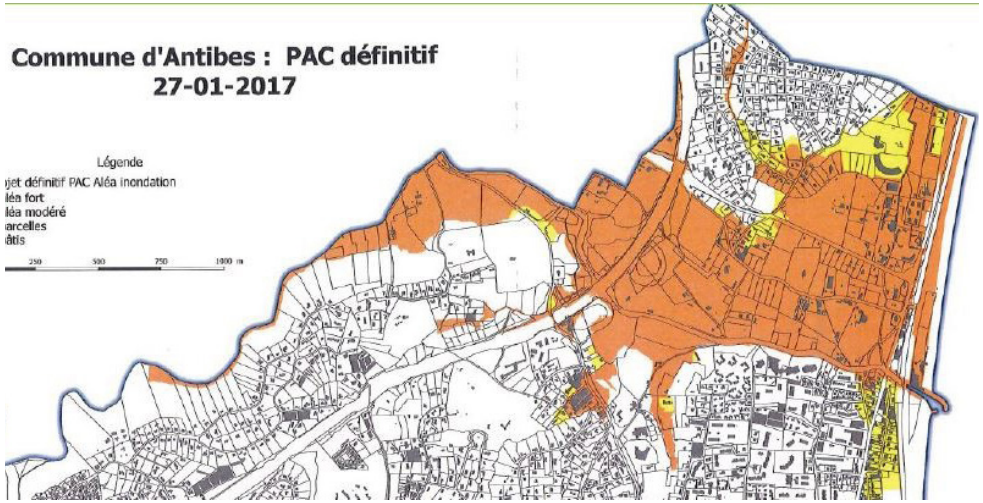



### La gestion des risques

Risque inondation
La vallée de la Brague est soumise au risque inondation ; elle est concernée par des risques modérés à fort de débordement du cours d'eau la Brague. Le secteur de la vallée de la Brague est classée majoritairement en zone rouge (inconstructible) et en zones bleues où des prescriptions de construction et d'aménagement s'appliquent.

Risque incendie de forêt
La vallée de la Brague est en partie concernée par une zone de danger faible du PPR Incendie de forêt.

Risque mouvement de terrain
La vallée de la Brague est concernée par un risque faible à fort vis-à-vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles.



## 3.8 - Secteur de la vallée de la Brague concernée par d'importants emplacements réservés

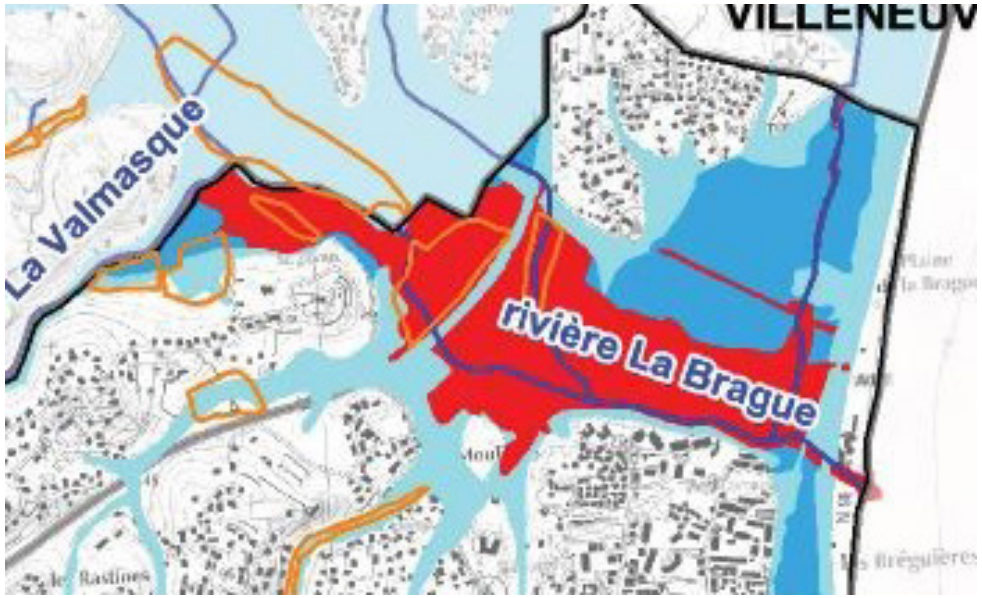
**Biodiversité et continuités écologiques**

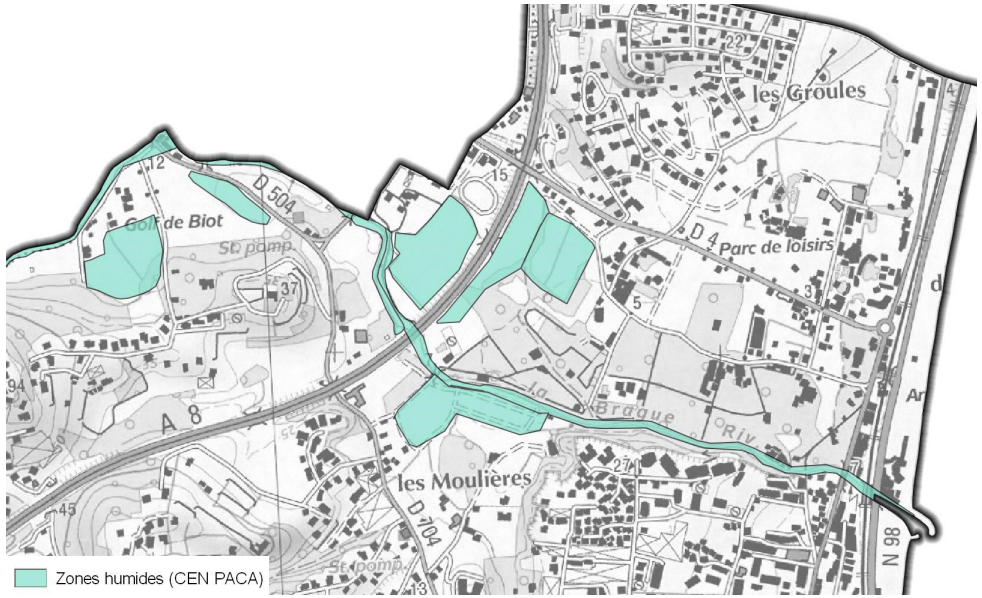
La Brague, au niveau de la commune, est classée en 2ème catégorie piscicole et abrite une population d'anguille, barbeau méridional, blageon, chevesne, rotengle, vairon, tanche, truites arc-en-ciel et fario, épinoche.

Présence de zones humides recensées dans l'inventaire départemental :
- La Brague (06CEN086)
- Prairies humides de la Brague (06CEN335)
- Golf Antibes/Biot (06CEN078)

Enjeu biologique :
Le vallon des Horts (affluent de la Brague) a fait l'objet d'une étude écologique basée sur des prospections naturalistes réalisées en avril et juin 2016 qui révèlent la présence de :
- Flore : Consoude bulbeuses, Orchis à fleurs lâches, Renoncule veloutée
- Insecte : néant
- Amphibiens : Grenouille rieuse, Crapaud commun (rainette méridionale)
- Reptiles : Lézard des murailles, Couleuvre vipérine
- Oiseaux : Huppe fasciée, Héron pourpré
- Mammifères : néant
- Faune aquatique : Epinoche.

L'enjeu biologique maximal avéré et potentiel est classé « modéré ».



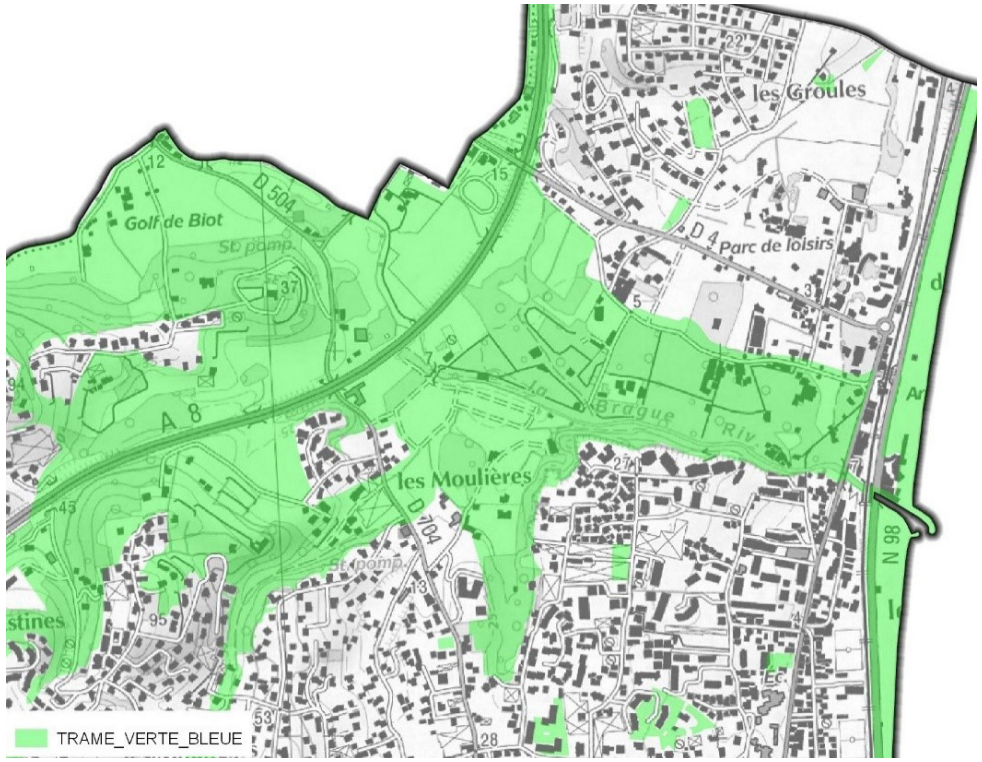



# 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

## 3.8 - Secteur de la vallée de la Brague concernée par d'importants emplacements réservés

**ENJEUX**

- Prise en compte des zones humides et des espèces associées
- Prise en compte des continuités écologiques aquatiques et terrestres
- Prise en compte des nuisances liées à la proximité des axes routiers (nuisances sonores et qualité de l'air)
- Prise en compte du risque inondation par débordement
- Gestion forte des eaux pluviales urbaines compte tenu de la présence de périmètre de protection des captages et de cours d'eau (objectif de remise en état de la Brague du SRCE PACA)



## 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

Au final, suite à la pré-évaluation, la commune a retenu pour son projet de PLU 3 sites faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Les Quatre Chemins
- Jules Grec - Anthéa
- Gare-Pétroliers

# 4 - SYNTHÈSE : ENJEUX À RETENIR POUR LE PLU

## 4.1 - Enjeux environnementaux

Sur la base de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution, il est possible de mettre en exergue les principaux enjeux que doit retenir le projet de Plan Local d'Urbanisme pour une intégration optimale des problématiques environnementales et de développement durable. Le Plan Local d'Urbanisme étant un outil de planification territorial, les enjeux environnementaux sont traités également de manière territoriale pour permettre une meilleure inscription dans le document d'urbanisme.

*Enjeux environnementaux territoriaux*

Le territoire de la commune d'Antibes n'est pas homogène, il est composé d'un assemblage de multiples espaces géographiques qui ont été organisés, structurés, façonnés au cours des temps par des dynamiques anthropiques. Ces espaces sont interdépendants et interactifs, ils ont également leurs propres composantes physiques et biologiques. Il importe que le Plan Local d'Urbanisme, dans le cadre d'une intégration optimale des enjeux environnementaux, s'approprie cette organisation spatiale de ses territoires, de leur fonctionnement, de leurs interrelations.

Le chapitre précédent comporte l'identification de ces territoires et la description de leur fonctionnement. Ce chapitre met aussi en évidence les pressions, les menaces et les éventuelles adéquations/inadéquations du Plan Local d'Urbanisme avec l'environnement, dont le projet de Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte pour l'inscrire dans une démarche de développement durable.

Ce sont sur les quatre unités éco-géographiques suivantes que pèsent le plus de pressions et de menaces fortes à modérées :

- Basse vallée de la Braque et Valmasque,
- Coeur de ville entre le Fort Carré et la pointe de l'Ilette,
- Cordon littoral baie d'Antibes,
- Cordon sableux - Golfe de Juan-les-Pins

*Enjeux de préservation*

Les enjeux de préservation à retenir pour le projet de Plan Local d'Urbanisme concernent les ressources naturelles dans un contexte de pression toutefois limitée sur Antibes. Il s'agit de s'assurer de la préservation de la ressource en eaux notamment superficielles avec la Brague (unité « Basse vallée de la Brague et Valmasque ») en évitant le risque de pollution diffuse à partir du ruissellement pluvial urbain notamment.

La préservation contre les risques naturels (feux de forêt, inondations) représente également un enjeu important pour la commune dans le cadre de son développement urbain. Il convient de s'assurer de réduire la vulnérabilité aux risques en évitant les implantations urbaines dans les secteurs à fort aléa (unité « Les plateaux du Haut d'Antibes » pour le risque feu de forêt et unités « Basse vallée de la Brague et Valmasque », « Vallon de Laval » et «Vallons de la baie du Golfe Juan » pour le risque inondation).

La commune présente également un reliquat d'espaces agricoles qu'il convient de préserver (en particulier l'unité « Les plateaux du Haut d'Antibes »).

De la même façon, sur l'ensemble du territoire communal, le patrimoine naturel, bien que ponctuel, doit être préservé d'une part en confortant sa protection dans le règlement du futur Plan Local d'Urbanisme et d'autre part en assurant les possibilités d'échanges entre les grands réservoirs biologiques. Cela passe par l'identification et la préservation des corridors écologiques au moyen de la mise en place d'une trame verte et bleue.

# 4 - SYNTHÈSE : ENJEUX À RETENIR POUR LE PLU

## 4.1 - Enjeux environnementaux

*Enjeux de gestion*

Une attention doit être portée sur une maîtrise plus importante des consommations d'eau dans les projets à venir, en vérifiant la compatibilité des besoins et des ressources sur le moyen et le long terme.

La préservation des milieux aquatiques est également un enjeu important qui implique une prise en compte forte de la gestion des eaux pluviales urbaines.

Pour ce qui concerne les risques naturels, les prescriptions et les recommandations des Plans de Prévention des Risques sont à surligner dans le futur Plan Local d'Urbanisme. Il faudrait également prendre en compte plus largement la problématique des zones inondables pour l'ensemble des vallons. Il conviendra également que le document d'urbanisme prenne en compte la tendance au renforcement probable sur le moyen terme du risque feux de forêt, en s'intéressant à la gestion des franges boisées (unités « Les plateaux du Haut d'Antibes », « Crêtes centrales aplanies de super Antibes à la Peyregoue », « Le Pontet-Saramel-la Garoupe-Cap d'Antibes », « Les collines d'Antibes », « Terrasse des Groules »).

Les enjeux pour le littoral vont consister à faire cohabiter les activités et les usages en lien avec le littoral tout en assurant sa préservation. Cela passe entre autre par la continuité des initiatives du type « port propre » et par le respect des contrats de baie dont certaines mesures pourraient être soulignées dans le futur Plan Local d'Urbanisme. Les différents contrats de baie permettent par ailleurs de renforcer les enjeux au niveau d'Antibes avec :

- Pour le golfe de Juan :
  - Maintien de la richesse et de la diversité des écosystèmes marins.
  - Limitation des rejets polluants (assainissement en particulier).
  - Lutte commune contre les pollutions accidentelles marines ne justifiant pas le déclenchement des plans POLMAR (mise en place de plans Infra POLMAR).
  - Préservation des valeurs paysagères et patrimoniales des sites aquatiques et marins.
  - Soutien de l'activité balnéaire (problématique de l'érosion du littoral).
  - Amélioration de l'accessibilité au littoral.
  - Organisation et optimisation du pôle plaisance par l'engagement de tous les ports dans une démarche « Port Propre » ou assimilée, et la rationalisation de l'occupation de l'espace portuaire.
  - Soutien et diversification des activités halieutiques (pêche, aquaculture).
  - Organisation des activités littorales et marines (activités nautiques, transport maritime) dans un souci de préservation des milieux et de réduction des conflits d'usage, avec en particulier l'organisation des mouillages ou encore une réflexion sur le cabotage.

- Pour la baie des Anges :
  - Maîtrise des activités balnéaires et nautiques.
  - Maîtrise des apports par temps de pluie.
  - Environnement portuaire de qualité.
  - Amélioration des traitements des stations d'épuration des eaux (STEP).
  - Maintien des plages et reconquête de l'espace littoral.
  - Articulation avec les bassins versants.

- Pour le Cap d'Antibes :
  - Protection/ mise en valeur espace et biocénoses.
  - Maintien des activités balnéaires et nautiques.
  - Environnement portuaire de qualité.
  - Gestion et organisation des mouillages forains.
  - Gestion des réseaux d'assainissement.
  - Limitation des rejets urbains par temps de pluie.
  - Gestion de l'assainissement non collectif.
  - Site Natura 2000 en mer

La qualité de l'air est un enjeu particulier sur le littoral où sont concentrés les points d'émissions principaux. Le Plan Local d'Urbanisme devra ainsi prendre des mesures

# 4 - SYNTHÈSE : ENJEUX À RETENIR POUR LE PLU

## 4.1 - Enjeux environnementaux

afin de limiter la circulation automobile (prise en compte des conclusions du Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis) et les consommations énergétiques des bâtiments, principalement des chaudières à biomasse ou fioul.

Le développement des énergies renouvelables non carbonées est également un enjeu important afin d'améliorer la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre. L'énergie solaire, valorisée en électricité ou chaleur, est la principale filière à développer sur la commune, mais le potentiel de développement est également important pour la géothermie, la thalassothermie ou encore la biomasse en chaufferie collective.

Malgré ces efforts d'atténuation du changement climatique, il est indispensable de préparer et adapter la commune au changement climatique et à ses impacts.

# 4 - SYNTHÈSE : ENJEUX À RETENIR POUR LE PLU

## 4.2 - Enjeux patrimoniaux

**Synthèse**

Commune littorale des Alpes-Maritimes, Antibes - Juan-les-Pins bénéficie d'une position stratégique méditerranéenne, qui, dès l'antiquité, en lui permettant des échanges avec les plus grands comptoirs, a pu prospérer et se développer.

Ainsi, de part sa situation géographique, son passé et sa morphologie, la commune d'Antibes possède aujourd'hui un certain nombre d'atouts qui participent à la qualité de vie. Son patrimoine historique, urbain et paysager confère à la ville un charme particulier et un cadre original. Il en est le témoignage et constitue le fondement de l'identité de la commune et de son attractivité.

Afin d'en assurer la protection et sa mise en valeur, le patrimoine antibois fait donc l'objet de plusieurs mesures :

- Les quartiers Notre-Dame, de la Pinède et Bacon ainsi que le domaine public maritime constituant la côte du Cap d'Antibes sont situés en sites classés. La totalité du territoire communal est en site inscrit.

- De nombreux sites archéologiques et monuments historiques – aqueducs, chapelles, château, rempart...– recensés sur le territoire communal, témoignent de l'occupation passée d'Antibes.

- Enfin, l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ou nouvellement nommée Site Patrimonial Remarquable, a été approuvée le 5 Mai 2018. Ce document instaure des périmètres de protection autour de sites naturels ou urbains sensibles en raison de leur forte valeur patrimoniale et/ou de leur inscription dans le tissu urbain.

**Le Plan Local d'Urbanisme devra veiller à la protection à la mise en valeur du patrimoine paysager, bâti, vernaculaire, archéologique, agreste et forestier de la commune.**

Pour ce faire, la commune pourra identifier, au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, un certain nombre d'éléments devant être protégés, requalifiés ou mis en valeur.

## 4.2 - Enjeux patrimoniaux

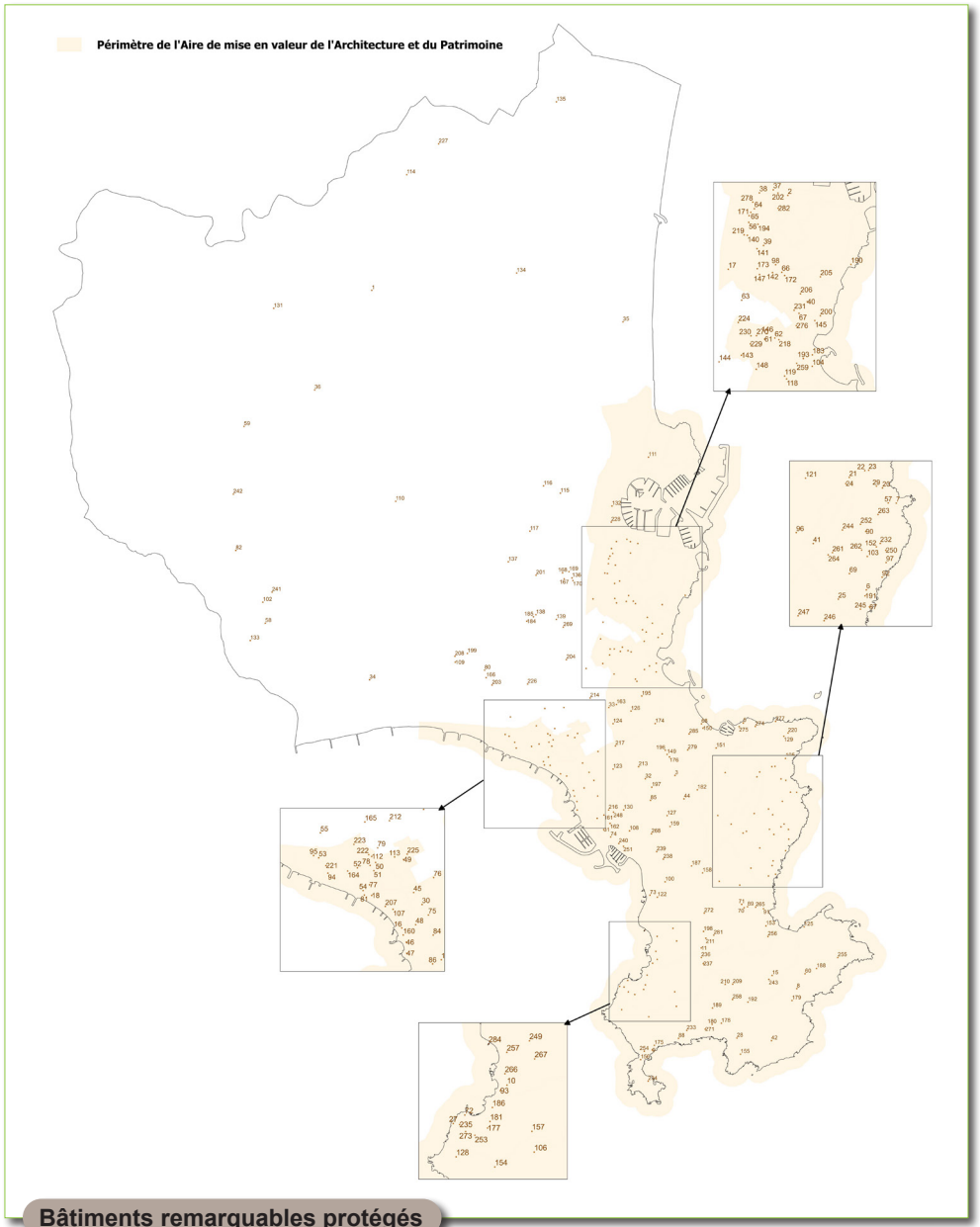
**Liste des éléments remarquables protégés au titre du L.151-19 du code de l'Urbanisme, identifiés sur la commune d'Antibes - Juan-les-Pins :**

Les bâtiments repérés dans le Plan Local d'Urbanisme ne doivent faire l'objet d'aucun travaux susceptibles d'entraîner une modification des caractéristiques esthétiques ou historiques, à l'exception des travaux de sécurité et de salubrité.

Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP), tous les travaux envisagés sur ces bâtiments doivent impérativement faire l'objet d'un dossier technique, historique, iconographique soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

En dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, tous les travaux envisagés sur ces bâtiments doivent nécessiter l'avis de l'architecte conseil de la ville et, si la localisation l'impose, de l'Architecte des Bâtiments de France.

Au total, plus de 270 bâtiments sont identifiés et protégés.




**Bâtiments remarquables protégés**

## 4 - SYNTHÈSE : ENJEUX À RETENIR POUR LE PLU

### 4.3 - Enjeux paysagers et urbains

L'urbanisation de la commune d'Antibes - Juan-les-Pins n'a de cesse de progresser, en direction de la technopole de Sophia Antipolis.

Noyau dense au niveau du centre historique et de la station de Juan-les-Pins, les quartiers péri-centraux accueillent quant à eux une majorité de maisons individuelles.

Quelques espaces naturels, boisés, perdurent, notamment dans les vallons, et assurent au territoire communal des espaces de respiration.

Le Cap d'Antibes, ouvert sur la mer entre la vieille ville et Juan-les-Pins, se distingue, et accueille de luxueuses villas et hôtels.

Au regard de ces caractéristiques et des perspectives communales, des enjeux paysagers et urbains peuvent être synthétisés de la manière suivante :

- conserver l'identité du patrimoine communal, notamment dans la vieille ville et la ville historique ;
- limiter le mitage de l'urbanisation dans les secteurs péri-urbains, sur les versants boisés et les terres agricoles ;
- maintenir les espaces agricoles et les exploitations productives et engager une mutation réfléchie sur les zones en friche ;
- préserver le cadre paysager remarquable du Cap d'Antibes et veiller au renouvellement de la pinède ;
- développer et diversifier les activités économiques ;
- engager une réflexion sur des secteurs stratégiques de développement, en privilégiant une mixité fonctionnelle.

- développer des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle le long des principaux axes et intégrer le futur bus-tram dans les projets d'aménagement ;

- prendre en compte les risques naturels dans les aménagements ;
- garantir le maintien des espaces naturels et boisés, pour permettre le déplacement des espèces animales et végétales et maintenir des espaces de respiration ;
- préserver les ripisylves des vallons.

# CHAPITRE 3

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET BESOINS

# 1 - BESOINS COMMUNAUX

Le diagnostic territorial est établi au regard « *des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services* » (article L.151-4 du Code de l'Urbanisme).

Bien qu'identifiés dans l'ensemble du document, cette partie fait une synthèse des principaux besoins identifiés sur le territoire communal, selon différentes thématiques.

## 1.1 - Développement économique

La position de la commune, à mi chemin entre Cannes et Nice, confère à Antibes une rente de situation particulièrement favorable, avec un fort potentiel de développement. La localisation stratégique de la ville, à proximité de la technopole de Sophia Antipolis, génère de manière induite et directe une dynamique économique sur le territoire communal, avec un parc tertiaire majeur situé sur la partie Nord-Ouest du territoire.

Le secteur Nord d'Antibes principalement, qui accueille une multitude d'enseignes, dont plusieurs d'envergure départementale, situé à proximité immédiate avec les axes de communication structurants, et notamment l'autoroute A8, génère une forte attractivité au nord-ouest du territoire, mais mériterait d'être amélioré dans son fonctionnement, et notamment au niveau de la circulation.

Pôle touristique majeur, la ville offre également un panel diversifié d'équipements et d'hébergement (tourisme événementiel et culturel, tourisme saisonnier estival, tourisme de luxe, tourisme d'affaires...). Cette attractivité permet à la commune de se positionner sur plusieurs créneaux de clientèles.

>> Le PLU révisé devra permettre de soutenir une croissance économique.

Il y a lieu de prévoir de nouveaux espaces pour l'accueil d'activités économiques (locaux artisanaux, commerciaux, bureaux...) et en outre faciliter l'implantation des commerces de proximité (alimentaire, café-restaurants, journaux-buralistes, culture et loisirs...) dans les secteurs résidentiels péri-centraux de la ville, en entretenant la mixité des fonctions urbaines. Le maintien des activités de services et de proximité dans les centres et les espaces péri-centraux reste un enjeu.

Le réaménagement du secteur des Hauts d'Antibes permettrait de conforter l'attractivité du secteur, tout en améliorant ses conditions d'accès.

Dans la continuité de ce qui est entrepris dans la technopole de Sophia Antipolis, le PLU révisé devra accompagner le développement du secteur des Trois Moulins, porte d'entrée de la technopole.

Par ailleurs, l'adaptation de l'hébergement touristique, et notamment l'hôtellerie moyenne gamme, devra être favorisée, afin de retrouver une offre touristique plus diversifiée et mieux répartie spatialement.

## 1.2 - Surfaces et développement agricoles

Les activités agricoles et horticoles, avec en particulier la culture de la rose, sont aujourd'hui résiduelles sur le territoire communal mais ont engendré un paysage de ruralité paysagère, entre serres agricoles, immeubles, lotissements et villas.

Même si l'activité agricole est en forte baisse – le nombre d'exploitations a été divisé par 2,4 en dix ans –, ce secteur peut encore être conforté ou développé.

>> L'enjeu est de préserver l'activité agricole et horticole restante afin de permettre le maintien et le développement des activités agricoles sur la commune.
Il pourra être imaginé de nouvelles formes de production locales pour encourager des cycles courts de commercialisation de produits locaux (marchés locaux par quartier). A ce titre, un besoin de nouvelles constructions agricoles, de bâtiments destinés à la vente directe des produits agricoles ou encore de jardins familiaux peut être identifié sur la commune.

## 1.3 - Développement forestier

De nombreux boisements sont présents au Nord avec le vallon de la Valmasque, à l'Ouest au niveau de l'arc Pimeau - Saint-Maymes - Pierrefeu - Semboules et au Cap d'Antibes avec notamment le bois de la Garoupe. Ils sont sources de qualité paysagère et environnementale. Ces boisements sont pour la plupart privés.

Les autres espaces verts, de petite taille et insérés dans le tissu urbain existant, ne constituent pas une composante forestière suffisamment importante pour être qualifiée de « ressource forestière » ; il s'agit alors d'espaces de respiration, qui assurent parfois aussi des fonctions paysagères ou écologiques.

>> Le PLU révisé devra poursuivre et conforter le développement de l'urbanisation au niveau des boisements du Cap d'Antibes, de Saint Maymes, de Pimeau, des Trois Moulins et de la Valmasque, qui composent un véritable patrimoine paysager et environnemental sur la commune et participent à la qualité du cadre de vie des antibois.

## 1.4 - Aménagement de l'espace

La qualité et la diversité du patrimoine assurent une structuration du territoire communal. Malgré un intense développement durant le siècle dernier, l'urbanisation d'Antibes - Juan-les-Pins s'est faite principalement de manière continue.
Les conditions d'urbanisation, accrues depuis l'approbation du PLU en 2011, ont toutefois généré des densités qui ont pu créer des ruptures brutales dans le tissu urbain, et dégrader la qualité urbaine.

Les paysages urbains représentent aujourd'hui l'essentiel du territoire communal (près de 80 % de la superficie communale, hors partie maritime). Ils sont regroupés en plusieurs secteurs ou quartiers.

La commune se doit de répondre aux besoins identifiés de la population actuelle et future. Bien que faible, une croissance du nombre d'habitants sur le territoire communal est observée depuis plusieurs années sur la commune. En plus du desserrement des ménages (décohabitation, nouvelle structure familiale, vieillissement, etc), ce phénomène génère un besoin de logements.

>> Le PLU révisé devra permettre de poursuivre l'urbanisation, tout en veillant à protéger / conserver l'identité du cadre de vie, limiter le mitage de l'urbanisation et préserver le cadre paysager remarquable.

Le document devra proposer des dispositions adaptées au besoin en nouveaux logements pour la population actuelle et future. Pour ce faire, l'enjeu pour le PLU révisé sera de redéfinir le potentiel constructible des zones déjà urbanisées afin d'éviter des ruptures trop brutales dans la qualité urbaine.

Prioritairement, ce besoin devra donc être recherché dans les sites pressentis de renouvellement urbain tels que les Trois Moulins, les Combes, les Terriers, Jules Grec - Anthéa, Gare - Pétroliers, Maranda-Lacan et les Quatre Chemins.

Le besoin en logement impliquera également une réponse complémentaire en matière de foncier aménageable à l'échéance 2030. Le PLU révisé devra permettre de répondre à ce besoin de manière adaptée au contexte et de façon nuancée, en veillant à une bonne intégration et qualité urbaine et paysagère.

## 1.5 - Environnement

La situation géographique unique sur le littoral de la commune, matérialisée par deux grandes baies, offre de larges vues sur quelques uns des principaux paysages maritimes et montagneux du département. Son linéaire côtier, constitué de plages de sables et de côtes rocheuses, représente un atout majeur.

Dans son PLU approuvé, la commune d'Antibes - Juan-les-Pins a fait le choix d'intégrer certains aspects environnementaux dans l'écriture de son projet, et notamment la protection des espaces naturels et de nature en ville. Ce document ne contient toutefois pas d'évaluation environnementale et n'intègre pas de trame verte et bleue. Il ne tient donc pas compte des problématiques de fonctionnalités écologiques du territoire, ainsi que des besoins de préservation des corridors et des réservoirs de biodiversité. Pour autant, les caractéristiques environnementales et biologiques du territoire sont exceptionnelles par endroit et méritent une attention particulière.

Antibes - Juan-les-Pins a su maintenir des boisements de qualité au coeur du tissu urbain, ainsi qu'un ensemble d'espaces diffus, de moindre envergure, qui contribuent à la qualité du cadre de vie et des espaces urbanisés. La plupart des boisements font l'objet d'inventaire et de protection réglementaire au titre de la législation environnementale (site classé, site Natura 2000, ZNIEFF...).

Par ailleurs, la commune est sujette à plusieurs phénomènes de risques naturels : inondations – *le territoire porte encore quelques stigmates du dernier événements d'octobre 2015* – , incendie de forêts, submersion marine, etc.

>> L'enjeu de cette révision est de permettre le maintien et la protection des espaces présentant, selon le contexte, un intérêt paysager, patrimonial ou écologique : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue, ressources naturelles (boisements, végétation, eau)...

Dans les secteurs exposés à des phénomènes reconnus ou des secteurs susceptibles d'être affectés par des risques naturels, des mesures particulières devront être mises en oeuvre pour limiter ou enrayer les phénomènes.

De manière générale, Le PLU révisé devra également contribuer à une réduction des émissions de gaz à effet de serre, réduire la dépendance aux énergies fossiles par la mise en oeuvre d'actions d'économie d'énergie et en valorisant les ressources locales et renouvelables et préparer la commune au changement climatique et à ses impacts.

## 1.6 - Équilibre social de l'habitat

La commune d'Antibes, de par sa structure urbaine et démographique, constitue un pôle urbain au coeur du département des Alpes-Maritimes ; la ville, en nombre d'habitants, est la deuxième du département.

Le parc de logement y est conséquent – plus de 60 000 logements –, avec une grande majorité de résidences principales. Le territoire compte néanmoins une part significative de résidences secondaires (environ 32 %), principalement en front de mer, témoin de l'attractivité touristique de la commune.

Les logements de petite taille sont les plus nombreux, et plus adaptés au profil des ménages les plus âgés. Inversement, les logements de grande taille sont peu nombreux. Les caractéristiques des logements, et notamment leur taille, ne sont alors pas toujours adaptées aux nouvelles structures familiales et aux jeunes ménages avec enfants.

Par ailleurs, les prix dans l'immobilier (loyers et acquisitions) poursuivent une augmentation soutenue, conduisant les ménages qui s'agrandissent à se loger dans les villes proches où le coût de l'immobilier est plus attractif.

Au 1er janvier 2016, la commune d'Antibes Juan-les-Pins comptait 4 054 logements sociaux. Sur la base de 40 145 résidences principales à la même date, le taux de logements sociaux atteint 10,1 %. Selon le préfet des Alpes-Maritimes, le déficit en logement sociaux s'élève officiellement à 5 982 unités au 1er janvier 2016, sur la base du seuil réglementaire de 25 % de logements sociaux.

Par les objectifs fixés par le deuxième Programme Local de l'Habitat communautaire, prorogé de 2 ans, le PLU doit garantir, en particulier aux populations actives, une offre diversifiée de logements (notamment 286 logements locatifs sociaux en production annuelle sur Antibes).

La commune a mis en place, dans son PLU en vigueur, des outils favorisant la création de logements sociaux : périmètre de mixité sociale, emplacement réservé pour du logement... Il est toutefois constaté aujourd'hui que ces outils ne génèrent pas une offre répartie équitablement sur le territoire communal et uniquement de manière ponctuelle.

>> Le PLU révisé doit poursuivre la réalisation de nouveaux projets de logements, en adéquation avec les tendances sociétales des ménages et leur niveau de ressource, mais également en adéquation avec l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal à l'horizon du PLU en 2030. Le futur parc de logement devra être adapté à la diversité des situations.

Le PLU révisé doit également poursuivre et conforter la construction de logements sociaux sur son territoire et de logements plus facilement accessibles à tous. Pour ce faire, ce document doit proposer des outils plus adaptés.

## 1.7 - Transports

La commune bénéficie d'une voie ferrée avec trois gares et d'un pôle multimodal en contiguïté de la gare centrale. Cet axe structurant supporte aussi bien des trafics locaux en augmentation que des lignes interrégionales ou nationales (TGV). Le pôle d'échanges, situé à côté de la gare d'Antibes Ville, permet de réunir à proximité du centre-ville tout les transports en commun locaux et d'améliorer la multimodalité.

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) est également en train de réaliser un Transport en Commun en Site Propre (TCSP), qui permettra de diffuser une offre de transport public urbain de qualité entre la ville et la technopole.

Cependant, les migrations pendulaires restent très importantes. La majorité des actifs antibois utilisent leur voiture pour les déplacements domicile / travail, bien qu'une légère inflexion de ce mode de transport au bénéfice des transports en commun s'observe ces dernières années.

La faiblesse du maillage du réseau routier sur certains secteurs génère, aux heures de pointe notamment, des congestionnements. En effet, le maillage radial fait converger tous les axes structurants de la commune dans la même direction (pont des Marseillais, autoroute A8, boulevard Maréchal Vautrin).

Par ailleurs, le stationnement anarchique observé dans certains quartiers, sur les trottoirs le long des voies et dans des emplacements qui ne sont pas réservés à cet effet, amplifie le phénomène. Il est parfois difficile d'utiliser les deux voies de circulation.

>> La finalisation de la réalisation du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) depuis la gare d'Antibes vers la technopole de Sophia Antipolis, en passant par les secteurs de la Croix Rouge, des Trois Moulins, des Clausonnes, du Fugueiret, des Lucioles, des Cistes et de Garbejaïre, reste un élément majeur de l'aménagement du territoire.

Son tracé le long des principaux axes structurants de la commune et des autres réseaux de transport en commun (train, bus), devra permettre d'inciter au report modal. L'enjeu est néanmoins de tenter d'intensifier ce phénomène, en proposant notamment des espaces de stationnement le long du futur bus-tram.

Par ailleurs, des voies dédiées aux modes de déplacements doux (vélos, piétons) permettront également de limiter le « tout-voiture ».

Enfin, le PLU révisé devra permettre une meilleure structuration du réseau routier, tant en termes de largeur de voie, de desserte, qu'en termes de stationnement et de signalétique.

## 1.8 - Équipements et services

Un important effort d'investissement a été consenti ces dernières années pour les équipements de superstructure (salle de spectacle communautaire, salle omnisport, locaux associatifs de quartier, réaménagement du musée Picasso, extension de la base nautique en cours…).

>> Aujourd'hui les besoins en termes d'équipements et de services demeurent très ponctuels. Il s'agit essentiellement de faire évoluer les établissements scolaires existants (extension de l'école Jean Moulin ou du groupe scolaire Laval) ainsi que de permettre l'extension de l'hôpital.

Dans le cadre du secteur à enjeux Marenda-Lacan, le PLU devra permettre de remplacer l'école Guynemer.

Par ailleurs, l'enjeu est que les services de communication électroniques accompagnent le développement urbain.

RAPPORTDEPRÉSENTATION

# TOME 2

## INCIDENCES, MESURES

## &

## JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Commune d'ANTIBES - JUAN-LES-PINS



# PARTIE 3 - **INCIDENCES** PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET **MESURES** D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET COMPENSATION ENVISAGÉES

PARTIE 3

# CHAPITRE 1

# CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DÉFINITIONS

## Contexte réglementaire

La directive européenne n°2001/42/CE du 21 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a complété le système d'évaluation existant qui portait essentiellement sur les impacts des projets. Désormais, une évaluation environnementale est nécessaire au niveau de la planification pour les plans et programmes qui répondent aux critères de la directive. La directive européenne a été transposée en droit français par ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

Ce texte (publié au Journal officiel du 5/06/2004) rappelle les modifications effectuées au sein du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme et du Code général des collectivités territoriales, qui sont relatives à la mise en place d'une évaluation environnementale pour certains plans et documents d'urbanisme pouvant avoir une incidence notable sur l'environnement national ou sur un État membre de la Communauté Européenne. Cette ordonnance précise qu'avant l'adoption d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente sera tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger un rapport environnemental détaillant entre autres :

- les raisons pour lesquelles le projet a été retenu,
- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs,
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme,
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre du plan ou du programme,
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement,
- les mesures de suivi envisagées.

Les Plans Locaux d'Urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie à l'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme.
**Le PLU d'Antibes - Juan-les-Pins est soumis à évaluation environnementale s'agissant d'une commune littorale et détenant des zones Natura 2000.**

## Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Dans ce chapitre de l'évaluation, il s'agit d'examiner :

Les effets notables prévisibles sur l'environnement au regard des enjeux du territoire et ses perspectives d'évolution : effets du PADD, impacts sur le zonage et du règlement ainsi que sur les orientations d'aménagement et de programmation. Dans la mesure du possible, doivent être identifiés et décrits, de manière quantitative ou qualitative :

- les impacts potentiellement négatifs comme positifs ;
- les impacts cumulatifs ;
- les impacts à court, moyen et long terme ;
- la durabilité des impacts (temporaires, permanents, s'atténuant, …) ;
- la localisation des impacts (locale, masse d'eau, régionale, planétaire) ;
- les impacts cumulés avec d'autres facteurs de pression (domestiques, agricoles, industriels…) et d'autres plans et programmes.

Les effets notables sur les sites Natura 2000, en considérant les espèces qui ont conduit à la désignation du site et sur la biodiversité au sens large : biodiversité urbaine, trame verte et bleue, zones humides. On s'intéressera par exemple :

- aux parties du règlement relatif à la hauteur des bâtiments, à leur aspect extérieur (surfaces en verre, …), la perméabilité des clôtures et des voiries ;
- au règlement et au zonage prévu dans le site (dérangement lié au bruit et à la fréquentation, …) ;
- au règlement et au zonage hors du site mais dans des zones intéressantes pour les espèces considérées (nourrissage, repos, …) ;
- aux continuités entre les différentes parties du site Natura 2000.

## Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets dommageables du PLU sur l'environnement

Les mesures d'évitement ou de suppression : Il s'agit des modifications, suppressions ou déplacements d'une orientation prise dans le cadre du document d'urbanisme pour en supprimer totalement les incidences sur l'environnement. Cette mesure fait suite à l'étude de différentes alternatives au projet initial, en comparant les incidences potentielles, qui au final a conduit à éviter les incidences d'une solution moins favorable en matière d'environnement.

Les mesures de réduction : Il s'agit des mesures prises pour adapter les orientations prises et assurer une moindre incidence sur l'environnement.

Les mesures de compensation : Il s'agit des contreparties à l'orientation prise par la collectivité pour en compenser les incidences résiduelles qui n'auront pu être évitées ou suffisamment réduites.

# CHAPITRE 2

# INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme, ayant une valeur réglementaire ainsi qu'un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon trois piliers : économique, social et environnemental.

En premier lieu dans l'évaluation environnementale, il convient de mettre en perspective les énoncés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) avec les enjeux environnementaux. Ensuite, il est procédé à la mise en perspective du règlement et du zonage ainsi que des orientations d'aménagement.

# 1 - INCIDENCES DU PADD

## 1.1 - Incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent le projet de territoire à l'horizon 2030. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, résultant d'une analyse stratégique du territoire partagée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Ces orientations du PADD ont pris en compte à la fois les documents supra-communaux (notamment le SCoT, le SRCE, PGRi ... ), les enjeux et objectifs du diagnostic territorial et environnemental, les hypothèses de croissance retenues, les capacités d'accueil du territoire en termes de restructuration et de renouvellement urbain et enfin la capacité des équipements existants et les projets de nouveaux équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

Ces grandes orientations sont au nombre de 6 sur la commune d'Antibes Juan-les-Pins :

**Orientation 1** : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux
**Orientation 2** : Conforter une offre en logements équilibrée, dans un environnement qualitatif durable
**Orientation 3** : Conforter le rôle économique et social communal
**Orientation 4** : Garantir une mobilité et un mode de vie durables
**Orientation 5** : Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire
**Orientation 6** : Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire et dans le respect des grands enjeux environnementaux de la commune et de ses alentours. Le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique sont mis en avant et se déclinent dans un double objectif :
- de préservation et de valorisation des atouts du territoire communal
- de maîtrise ou d'amélioration des faiblesses du territoire communal

Le cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable est dorénavant intégré au Code de l'Environnement et pris en compte par le Code de l'Urbanisme. Il s'applique dorénavant aux documents d'urbanisme comme les PLU. Il définit cinq finalités du développement durable et invite à renouveler les modes de savoir-faire. Chacune de ces finalités renvoie à des enjeux en termes d'urbanisme et de gestion des territoires, enjeux susceptibles d'être pris en considération dans le PLU, à savoir :

**Finalité 1** : Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
**Finalité 2** : Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
**Finalité 3** : Épanouissement de tous les êtres humains
**Finalité 4** : Cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations
**Finalité 5** : Développement suivant des modes de production et de consommation responsables

Pour le PLU d'Antibes - Juan-les-Pins, au regard des orientations retenues pour le PADD, la prise en compte du Développement Durable et de ses finalités est évaluée dans le tableau ci-après. Il s'appuie sur les principaux « domaines d'actions » répondant aux finalités du cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable et pouvant être traduits dans le PLU.

Dans les tableaux des pages suivantes, l'évaluation de la prise en compte des grandes finalités du développement durable suivant les degrés d'appréciation ci-après est exposée.

| Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU | |
|---|---|
| Fort | |
| Modéré | |
| Faible | |
| Absent | |

# 1 - INCIDENCES DU PADD

## 1.1 - Incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

| Orientation du PADD | Actions | Grandes finalités du développement durable | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Énergie climat* | *Biodiversité* | *Qualité de vie* | *Cohésion sociale* | *Production consommation responsables* |
| Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux | I. Assurer un développement urbain maîtrisé et durable | | | | | |
| | II. Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager | | | | | |
| | III. Maintenir les principaux pôles de centralités | | | | | |
| | IV. Requalifier et mettre en valeur les « entrées de ville » | | | | | |
| Conforter une offre en logements équilibrée, dans un environnement qualitatif durable | I. Accompagner la réhabilitation et la mutation du patrimoine bâti du centre ancien et mobiliser les opérations de réhabilitation dans le parc de logements public ou privé existant | | | | | |
| | II. Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales dans les bâtiments, en fonction du tissu urbain | | | | | |
| | III. Assurer un équilibre de la mixité sociale par l'habitat et les fonctions urbaines sur l'ensemble du territoire | | | | | |
| | IV. Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale | | | | | |

# 1 - INCIDENCES DU PADD

## 1.1 - Incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

| Orientation du PADD | Actions | Grandes finalités du développement durable | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Énergie climat* | *Biodiversité* | *Qualité de vie* | *Cohésion sociale* | *Production consommation responsables* |
| Conforter le rôle économique et social communal | I. Poursuivre l'effort de l'offre en matière d'équipements structurants ou liés à la vie quotidienne, notamment l'extension du groupe scolaire Jean Moulin, la construction d'un nouveau conservatoire, la réhabilitation du stade nautique ou encore la construction d'une base de voile... | | | | | |
| | II. Pérenniser le dynamisme de l'offre commerciale, de services et d'artisanat de détails, moteur de la croissance de l'emploi | | | | | |
| | III. Renforcer la technopole de Sophia Antipolis en affirmant son rôle de porte d'entrée Sud-Est et de vitrine tertiaire à travers le secteur à enjeux des Trois Moulins et l'arrivée du bus-tram. | | | | | |
| | IV. Accompagner l'aménagement de la zone des Prés, en partie sur les communes d'Antibes et de Biot, en tant que zone d'activités économiques d'intérêt communautaire. | | | | | |
| | V. Confirmer, organiser et valoriser le pôle d'activités portuaires et balnéaires | | | | | |
| | VI. Conforter l'offre touristique sur la commune, notamment dans les secteurs à enjeux. | | | | | |
| | VII. Soutenir les activités agricoles | | | | | |
| Garantir une mobilité et un mode de vie durables | I. Faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile | | | | | |
| | II. Fluidifier le trafic local de marchandises dans les zones les plus denses, notamment par une plateforme logistique dans le secteur Gare-Pétroliers. | | | | | |
| | III. Inciter au report modal, à l'usage des transports publics et des modes actifs, en cohérence avec le programme d'action du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) | | | | | |
| | IV. Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public | | | | | |
| | V. Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements | | | | | |
| | VI. Équiper le territoire du « tout numérique » | | | | | |

# 1 - INCIDENCES DU PADD

## 1.1 - Incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

| Orientation du PADD | Actions | Grandes finalités du développement durable | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Énergie climat* | *Biodiversité* | *Qualité de vie* | *Cohésion sociale* | *Production consommation responsables* |
| Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire | I. Protéger et préserver les espaces, sites naturels, paysagers et écologiques | | ■ | ■ | | |
| | II. Protéger les écosystèmes terrestres et marins ainsi que la zone humide de la Brague | ■ | ■ | | | |
| | III. Préserver et remettre en bon état des continuités écologiques constitutives de la trame verte à partir des corridors permettant de relier les réservoirs de biodiversité | | ■ | | | |
| | IV. Préserver la trame bleue constituée du cours d'eau permanent de la Brague, de sa prairie humide et du vallon de Madé | | ■ | | | |
| | V. Mettre en valeur les cours d'eau – protéger des berges, notamment celles de la Brague. | | ■ | ■ | | |
| | VI. Protéger les eaux souterraines (captages) | | | ■ | | |
| | VII. Gérer, valoriser les espaces naturels et favoriser leur ouverture au public : berges de la Brague, parc départemental de la Valmasque, sentier du Littoral au Cap d'Antibes, bois de la Garoupe, socle du Fort Carré... | | ■ | ■ | | |
| | VIII. Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles – identifier et gérer les secteurs exposés, ou susceptibles de l'être, à des phénomènes de risques naturels : inondation, submersion marine, incendie, mouvement de terrain, sismique | | | ■ | | |
| | IX. Renforcer la réduction du risque inondation par la gestion des eaux pluviales | | | ■ | | |
| | X. Adapter les réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'assainissement pluvial en fonction de l'évolution du tissu urbain | | ■ | ■ | | ■ |
| | XI. Poursuivre le traitement des déchets et favoriser le dispositif de collecte des déchets ménagers et assimilés en vue de leur traitement dans le cadre de l'intercommunalité | | | ■ | | ■ |
| | XII. Inscrire la reconquête et la gestion du site de la Plaine de la Brague dans le long terme – prise en compte des risques naturels, amélioration des continuités écologiques, devenir des activités économiques, création d'un parc paysager… | | ■ | ■ | | |

# 1 - INCIDENCES DU PADD

## 1.1 - Incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

| Orientation du PADD | Actions | Grandes finalités du développement durable | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Énergie climat* | *Biodiversité* | *Qualité de vie* | *Cohésion sociale* | *Production consommation responsables* |
| Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain | I. Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement | | | | | |
| | II. Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine | | | | | |

## 1.2 - Incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

Il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux identifiés sur la commune que sont :

- La gestion économe de l'espace
- La prévention des risques naturels
- La préservation de la biodiversité et des continuités écologiques terrestres et aquatiques, en maintenant les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés
- La protection et mise en valeur des patrimoines paysagers et bâtis remarquables
- La protection de la ressource en eau (protéger la qualité des eaux de surface et souterraines, limiter les rejets polluants, économiser l'eau potable)
- L'amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme (qualité de l'air, sécurité routière, ambiance sonore, déchets, performance énergétique des bâtiments....)

Ci-après, l'évaluation des incidences du PADD uniquement sur les orientations qui ont effectivement des incidences positives et/ou négatives sur l'environnement.

**Incidences de l'orientation 1 : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux**

Action 1 : Assurer un développement urbain maîtrisé et durable

**Incidences positives**

Cette volonté permet de répondre à une gestion économe de l'espace en évitant un développement désordonné et favorisant l'étalement urbain. Cela répond indirectement à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques dans un contexte déjà fortement urbanisé.
Cette action évoque la promotion de la nature en ville et le maintien dans les secteurs de la « ville-parc » d'une trame aérée. Ces dispositions vont dans le sens d'une amélioration du cadre de vie, de lutte contre les îlots de chaleur urbain.

Le souhait de rapprocher les secteurs de renouvellement urbain des principaux axes de transports collectifs répond également à l'enjeu d'amélioration de la qualité de l'air en réduisant la place de la voiture individuelle.

En intégrant dans le développement urbain l'optimisation des espaces déjà urbanisés et équipés ainsi que l'urbanisation de certaines franges de quartiers en cohérence avec les réseaux existants, cette action conforte la prise en compte de l'enjeu sur la gestion économe de l'espace.

**Incidences potentiellement négatives**

Les incidences potentielles sont la conséquence de la poursuite du développement urbain. Ce dernier peut avoir des conséquences sur le paysage, sur certaines zones de nature en ville, sur les problématiques de gestion des eaux de ruissellement et d'imperméabilisation des sols…

Action 2 : Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager

**Incidences positives**

L'amélioration du cadre de vie et la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager sont pris en compte directement au travers cette action « Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager » répondant à cet enjeu de protection et mise en valeur des patrimoines paysagers et bâtis remarquables.

Action 3 : Maintenir les principaux pôles de centralités (Croix Rouge, Combes, Fontonne, Cap d'Antibes, Juan-les-Pins)

**Incidences positives**

Le maintien des pôles de centralités actuels et leur confortement assure une meilleure maîtrise du développement urbain et répond à une gestion économe de

l'espace.

**Incidences potentiellement négatives**

Ces différents pôles recèlent des enjeux paysagers et architecturaux, certains sont déjà concernés par des problématiques de risques d'inondation et/ou de continuités écologiques. La poursuite de leur développement doit être considérée au regard des enjeux environnementaux présents au risque sinon d'incidences négatives sur certains enjeux : prévention des risques naturels, préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, etc.

Action 4 : Requalifier et mettre en valeur les « entrées de ville »

**Incidences positives**

La volonté de la commune à travers cette action du PADD est de répondre indirectement à l'enjeu de protection et de mise en valeur des patrimoines paysagers et bâtis remarquables mais aussi à l'enjeu d'amélioration de la qualité du cadre de vie pour les Antibois. Ces secteurs aujourd'hui sont le plus souvent dégradés : enfilades de bâtiments commerciaux et de supports de messages publicitaires implantés sans souci de qualité au long d'importants axes routiers. Par cette action, la collectivité souhaite engager et valoriser des démarches en faveur d'espaces de qualité dans ces différentes entrées de ville et ses franges urbaines.

**Incidences potentiellement négatives**

Ces secteurs de franges et d'entrée de ville sont souvent constitués d'une mosaïque d'espaces très hétérogènes dans lesquels on peut y observer quelques milieux naturels réduits mais pouvant être intéressants pour la biodiversité : friches, lambeaux de haies, fossés, éléments du petit patrimoine, etc. Les opérations de requalification de ces espaces pourraient engendrer la disparition de certains secteurs intéressants.

**Incidences de l'orientation 2 : Conforter une offre en logements équilibrée, dans un environnement qualitatif durable**

Action 1 : Accompagner la réhabilitation et la mutation du patrimoine bâti du centre ancien et mobiliser les opérations de réhabilitation dans le parc de logements public ou privé existant

**Incidences positives**

Par cet objectif, le PADD répond aux objectifs d'une gestion économe de l'espace. C'est l'opportunité pour travailler lors des opérations de renouvellement sur des bâtiments durables moins énergivores, sur la qualité des espaces publics, sur le développement de la nature en ville et la préservation du patrimoine architectural.

Action 2 : Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales dans les bâtiments, en fonction du tissu urbain

**Incidences positives**

Cette action propose de réduire la consommation énergétique en améliorant la performance énergétique des bâtiments. Elle favorise la mise en place de la Haute Qualité Environnementale dans les opérations d'aménagement futures et facilite le recours aux énergies nouvelles. Elle répond à l'enjeu d'amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme et aux objectifs de la loi Grenelle 2 pour un urbanisme économe en énergie fossile.

Action 3 : Assurer un équilibre de la mixité sociale par l'habitat et les fonctions urbaines sur l'ensemble du territoire

**Incidences positives**

La mixité fonctionnelle va permettre dans le même temps de réduire les inégalités sociales, et d'améliorer la qualité de vie des habitants et enfin de répondre aux

enjeux environnementaux en limitant les déplacements.

Action 4 : Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale

**Incidences positives**

Cette action permet d'offrir les conditions optimums pour le maintien des populations sur la commune, en particulier le maintien des personnes âgées avec le développement d'une offre qualitative dans les différentes centralités à proximité des équipements et des pôles d'animation. Cette diversification de l'offre est aussi destinée à maintenir des jeunes ménages sur la commune.

A travers cette action, l'insertion urbaine et sociale est mise en avant. Cela favorise la production d'offres à la fois bien intégrées dans le tissu urbain, notamment par leur situation vis à vis des services, des transports collectifs et des équipements, et diversifiée dans ses formes et ses typologies pour correspondre aux besoins locaux.

Cela permet indirectement de répondre aux objectifs de gestion économe de l'espace et surtout à l'amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme (qualité de l'air, sécurité routière, ambiance sonore, déchets, performance énergétique des bâtiments....).

**Incidences potentiellement négatives**

La production d'une offre adaptée de logements aura pour conséquence l'augmentation de la population, et donc de l'artificialisation des sols et des déplacements, qui risquent d'avoir des conséquences négatives sur l'environnement en général (milieux naturels, qualité de l'air, nuisances etc.). Ce constat est toutefois à relativiser dans le contexte déjà très urbanisé de la commune d'Antibes - Juan-les-Pins.

**Incidences de l'orientation 3 : Conforter le rôle économique et social communal**

Action 1 : Poursuivre l'effort de l'offre en matière d'équipements structurants ou liés à la vie quotidienne, notamment l'extension du groupe scolaire Jean Moulin, la construction d'un nouveau conservatoire, la réhabilitation du stade nautique ou encore la construction d'une base de voile...

**Incidences positives**

Cette action traduit la volonté de la commune d'offrir de nouveaux équipements et la possibilité de moderniser des équipements existants. C'est une opportunité pour inscrire ces projets dans une démarche de développement durable (performance énergétique, intégration paysagère, mobilité douce, renforcement des transports en commun, etc.). Cette action permet ainsi de répondre indirectement aux enjeux d'amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme (qualité de l'air, sécurité routière, ambiance sonore, déchets, performance énergétique des bâtiments....).

**Incidences potentiellement négatives**

Le développement de l'offre en équipement aura pour conséquence l'augmentation de la population, et donc de l'artificialisation des sols et des déplacements, qui risquent d'avoir des conséquences négatives sur l'environnement en général (milieux naturels, qualité de l'air, nuisances etc.). Ce constat est toutefois à relativiser dans le contexte déjà très urbanisé de la commune d'Antibes - Juan-les-Pins.

Action 2 : Pérenniser le dynamisme de l'offre commerciale, de services et d'artisanat de détails, moteur de la croissance de l'emploi

**Incidences positives**

Les enjeux de protection et mise en valeur des patrimoines paysagers et bâtis remarquables et de l'amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long

terme sont confortés avec cette orientation. En effet, il est évoqué le principe d'amélioration de la qualité de l'offre de service qui sous-entend indirectement une amélioration de l'intégration paysagère et environnementale des établissements.

Action 3 : Renforcer la technopole de Sophia Antipolis en affirmant son rôle de porte d'entrée Sud-Est et de vitrine tertiaire à travers le secteur à enjeux des Trois Moulins et l'arrivée du bus-tram.

**Incidences positives**

Cette opération s'accompagne de la mise en place du bus-tram et permet de faire face à l'évolution prévisible forte des besoins en déplacements sur le territoire. Ce bus-tram assurera une desserte de proximité régulière entre le pôle d'échanges d'Antibes et de Sophia.

Afin d'être indépendant des aléas de circulation, un site propre sera aménagé de Croix Rouge aux Trois Moulins. Cela permet de répondre au Grenelle de l'environnement et à la demande d'éco-mobilité sur une territoire fortement impacté par l'usage de la voiture individuelle. Cette opération permet de préserver l'environnement et réduire les consommations d'énergie et la pollution de l'air et ainsi de répondre à l'enjeu d'amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme (et plus particulièrement à la qualité de l'air, sécurité routière, ambiance sonore).

Action 4 : Accompagner l'aménagement de la zone des Prés, en partie sur les communes d'Antibes et de Biot, en tant que zone d'activités économiques d'intérêt communautaire.

**Incidences positives**

Le secteur des « Prés » dans le quartier Val de Pôme à cheval sur Biot et Antibes et traversé par l'A8, est actuellement un espace d'activités situé en contrebas de l'autoroute A8, et dont l'entrée se fait par la route de la Mer. Ce secteur a été identifié par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis comme une zone d'activités économiques d'intérêt communautaire. A ce titre, sa mise en œuvre devra respecter les dispositions réglementaires en matière d'environnement, de gestion du risque inondation et de développement durable énoncées par la Communauté d'Agglomération. Le respect de ces règles permet donc de répondre aux enjeux d'amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme pour la qualité de l'air, la performance énergétique des bâtiments...

**Incidences potentiellement négatives**

Le développement de cette future zone d'activités aura pour conséquence l'augmentation des usagers du site et de l'artificialisation des sols et des déplacements, qui risquent d'avoir des conséquences négatives sur l'environnement en général (milieux naturels, qualité de l'air, nuisances etc.). Ce constat est toutefois à relativiser dans le contexte déjà très urbanisé de la commune d'Antibes - Juan-les-Pins et de Biot et par la traversée du site par l'autoroute A8.

Action 5 : Confirmer, organiser et valoriser le pôle d'activités portuaires et balnéaires

**Incidences positives**

Le PADD précise que la mise en œuvre de cet objectif doit s'accompagner du respect des sites et des paysages. Il évoque également l'accompagnement de la valorisation des ports. Ces actions sont une opportunité pour une meilleure insertion de ces différents équipements, de mieux prendre en compte à l'avenir les problématiques de pollution des eaux, de dégradation du littoral, de risque de submersion marine, etc.

Action 6 : Soutenir les activités agricoles

**Incidences positives**

Cette action répond à l'enjeu de préservation de la biodiversité à travers la protection des espaces affectés aux activités agricoles, espaces qui participent à la protection

et à la restauration des continuités écologiques. En effet, les espaces agricoles sont des milieux favorables pour les déplacements et l'alimentation de la faune sauvage. De plus, l'activité agricole permet d'entretenir les milieux ouverts propices à de nombreuses espèces et de maintenir un équilibre entre milieux ouverts et fermés, générateurs de biodiversité. La mesure d'accompagnement de cette action, qui vise à encourager les circuits-courts de commercialisation de l'agriculture périurbaine, contribue à l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction des déplacements automobiles et donc des émissions en polluants atmosphériques.

**Incidences de l'orientation 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables**

Action 1 : Faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile

**Incidences positives**

Cette action propose de réaménager, requalifier et sécuriser différentes voies (route de Grasse, section Est du chemin de Saint-Claude, avenue Jules Grec, etc.), ce qui va permettre de fluidifier le trafic et donc de limiter les nuisances (pollutions de l'air, sonore...). Elle répond à l'enjeu 6 par la réduction des émissions en polluants atmosphériques et l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Action 2 : Fluidifier le trafic local de marchandises dans les zones les plus denses, notamment par une plateforme logistique dans le secteur Gare-Pétroliers

**Incidences positives**

La fluidification du trafic va générer des économies en matière de consommation de carburant et une forte réduction des impacts sur l'environnement. Cette action répond à l'enjeu d'amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme (qualité de l'air, sécurité routière, ambiance sonore, déchets, performance énergétique des bâtiments....) par la réduction des émissions en polluants atmosphériques.

Action 3 : Inciter au report modal, à l'usage des transports publics et des modes actifs, en cohérence avec le programme d'action du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA)

**Incidences positives**

Cette action propose de poursuivre la réalisation du TCSP, de faciliter les pratiques intermodales à proximité des arrêts de bus, de créer des pôles d'échanges, ce qui va permettre de réduire la place de l'automobile dans le trafic et donc les nuisances (pollutions de l'air, sonore..). Elle répond à l'enjeu d'amélioration de la qualité du

cadre de vie à court et long terme par la réduction des émissions en polluants atmosphériques.

Action 4 : Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public

**Incidences positives**

Cette action propose de sécuriser les cheminements piétonniers, de renforcer les liaisons douces, de faciliter les pratiques intermodales à proximité des arrêts de bus, ce qui va permettre de réduire le trafic et donc les nuisances (pollutions de l'air, sonore..) dans le centre-ville notamment (RD 6098 entre Fort Carré et Villeneuve-Loubet). Elle répond à l'enjeu d'amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme par la réduction des émissions en polluants atmosphériques et la prise en compte de la sécurité routière.

Action 5 : Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements

**Incidences positives**

Dans le cadre de cette orientation, la collectivité souhaite créer de nouveaux parcs relais, mieux insérés dans l'environnement et le paysage local et favoriser le stationnement des deux roues.

Comme les orientations précédentes, cette dernière va permettre de réduire la place de l'automobile dans le trafic et donc les nuisances (pollutions de l'air, sonore..). Elle répond à l'enjeu d'amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme par la réduction des émissions en polluants atmosphériques.

Action 6 : Équiper le territoire du « tout numérique »

**Incidences positives**

Afin de participer à la mise en œuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06) approuvé par le Conseil Départemental en juin 2013 et actualisé en 2014, les objectifs de cette mesure sont de desservir en très haut débit les zones d'activités, de favoriser la montée en débit de l'ensemble des foyers. Cette action participe à la qualité de la vie quotidienne des habitants du territoire communal.

**Incidences de l'orientation 5 : Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire**

Action 1 : Protéger et préserver les espaces, sites naturels, paysagers et écologiques

**Incidences positives**

Cette action repose sur la prise en compte des enjeux 3 et 4 qui visent la protection du patrimoine paysager remarquable, porteur de l'identité communale et des grands espaces naturels et semi-naturels (parcs et jardins, plages) et qui contribuent à la préservation des continuités écologiques. La préservation de toute nouvelle urbanisation dans les espaces boisés et forestiers permet également de ne pas accentuer la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque incendie notamment.

Action 2 : Protéger les écosystèmes terrestres et marins ainsi que la zone humide de la Brague

**Incidences positives**

Cette action est une réponse directe à la volonté de la commune d'assurer la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques terrestres et aquatiques, en maintenant les équilibres entre espaces naturels, agricoles.

Action 3 : Préserver et remettre en bon état des continuités écologiques constitutives de la trame verte à partir des corridors permettant de relier les réservoirs de biodiversité

**Incidences positives**

Cette action, qui s'inscrit dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), répond à l'enjeu 3 de préservation de la biodiversité en considérant tous les espaces naturels et semi-naturels terrestres participant au maintien et à la restauration des continuités écologiques.

Action 4 : Préserver la trame bleue constituée du cours d'eau permanent de la Brague, de sa prairie humide et du vallon de Madé

**Incidences positives**

La préservation de la trame bleue, qui se traduit par la mise en valeur des cours d'eau par la protection des berges, la préservation de la ripisylve avec des marges de recul, la limitation des rejets polluants avec des systèmes d'assainissement performants, la protection des nappes phréatiques et la prise en compte des objectifs et orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) sont autant d'actions qui favorisent la préservation de la ressource en eaux souterraines et superficielles (enjeu 5) et qui participent à la préservation de la biodiversité aquatique et des milieux humides (enjeu 3).

Action 5 : Mettre en valeur les cours d'eau – protéger des berges, notamment celles de la Brague.

**Incidences positives**

Cette mise en valeur des cours d'eau par la protection des berges représente une action qui favorise la préservation de la ressource en eaux souterraines et superficielles et qui participe à la préservation de la biodiversité aquatique et des milieux humides.

Action 6 : Protéger les eaux souterraines (captages)

**Incidences positives**

Dans un contexte de pression forte sur la ressource en eau, cette action vise à conforter le principe de protection des captages d'alimentation en eaux potables et leur périmètres de protection pour éviter tout risque de pollution. Cette action

répond à l'enjeu environnemental de protection de la ressource en eau (protéger la qualité des eaux de surface et souterraines, limiter les rejets polluants, économiser l'eau potable).

Action 7 : Gérer, valoriser les espaces naturels et favoriser leur ouverture au public : berges de la Brague, parc départemental de la Valmasque, sentier du Littoral au Cap d'Antibes, bois de la Garoupe, socle du Fort Carré...

**Incidences positives**

La valorisation des espaces naturels sensibles est un moyen supplémentaire pour la commune d'Antibes de promouvoir son territoire, de développer le tourisme et de sensibiliser les usagers à la protection de l'environnement. Indirectement, par la gestion et la valorisation de ces espaces, cette action permet d'assurer leur protection et donc la préservation de la biodiversité. Pour partie, certains de ces sites sont identifiés comme des secteurs qui participent à la trame verte et bleue. Cette action conforte ainsi la trame verte et bleue communale.

**Incidences potentiellement négatives**

Suivant le niveau de fréquentation et la sensibilité écologique des espaces naturels, des perturbations des écosystèmes et des espèces sont possibles, voire une destruction des habitats ou des espèces les plus fragiles.

Action 8 : Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles – identifier et gérer les secteurs exposés, ou susceptibles de l'être, à des phénomènes de risques naturels

**Incidences positives**

La commune est concernée par plusieurs risques naturels dont les plus prégnants sont les risques inondations, les feux de forêts, la submersion marine. Ces risques sont pour partie pris en compte dans le cadre de Plan de Prévention des Risques qui prescrivent les conditions ou non d'urbanisation en zone à risque. Ces plans s'impose au PLU. Par cette action la commune prend acte des zones à risque, de leur condition d'aménagement et intègre cette problématique dans le PLU.

Cette connaissance des risques est également une opportunité pour une meilleure gestion des zones exposées. Cette action du PADD répond donc parfaitement à l'enjeu de prévention des risques naturels.

Action 9 : Renforcer la réduction du risque inondation par la gestion des eaux pluviales

**Incidences positives**

La commune d'Antibes est particulièrement affectée par le risque d'inondation et par le risque pluvial urbain. Cette action propose la préservation des axes d'écoulement et de leurs abords, de porter une attention forte à l'imperméabilisation des bassins versants et à la nécessité de poursuivre et renforcer les aménagements pour la gestion des eaux pluviales . Autant d'actions qui vont dans le sens d'une atténuation des risques.

Cette action du PADD répond également parfaitement à l'enjeu de prévention des risques naturels.

**Incidences potentiellement négatives**

Les aménagements hydrauliques, suivant leur localisation (fond de vallon, zone humide, etc.), peuvent engendrer la destruction de milieux naturels intéressants.

Action 10 : Adapter les réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'assainissement pluvial en fonction de l'évolution du tissu urbain

**Incidences positives**

Face au changement climatique, à une urbanisation croissante et une réglementation de plus en plus stricte, la gestion de l'eau s'avère toujours plus complexe. Conscient de ces enjeux, la commune s'engage à travers cette action dans une politique ambitieuse. La gestion des réseaux des eaux potables, usées et des eaux pluviales est un enjeu crucial pour la préservation du milieu naturel et la pérennité des modes de vie urbains.

Cette action du PADD répond à l'enjeu de protection de la ressource en eau (protéger la qualité des eaux de surface et souterraines, limiter les rejets polluants, économiser l'eau potable).

Action 11 : Poursuivre le traitement des déchets et favoriser le dispositif de collecte des déchets ménagers et assimilés en vue de leur traitement dans le cadre de l'intercommunalité

**Incidences positives**

Sur la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, les volumes de déchets sont nettement supérieurs à la valeur nationale. Le renforcement de la capacité de traitement des déchets et des dispositifs de collecte des déchets ménagers vont dans le sens d'une amélioration de la situation.

Action 12 : Inscrire la reconquête et la gestion du site de la Plaine de la Brague dans le long terme – prise en compte des risques naturels, amélioration des continuités écologiques, devenir des activités économiques, création d'un parc paysager…

**Incidences positives**

Suite aux inondations de 2015, le secteur de la plaine de la Brague a fortement perdu de son attractivité. Le PADD conforte l'intention des différents partenaires (ville, État, CASA) de recentrer les activités autour de la nature. Ainsi, si les activités déjà existantes ne sont pas menacées, elles seront toutefois obligées de mettre en œuvre des mesures de réduction de vulnérabilité des bâtiments.

Le projet comprend également un programme de renaturation du secteur. Cette opération répond à la fois aux enjeux de préservation des inondations, de qualité du cadre de vie et dans une moindre mesure à la préservation de la biodiversité.

**Incidences de l'orientation 6 : Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Action 1 : Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement

**Incidences positives**

Cette volonté de fixer des objectifs chiffrés permet de répondre à une gestion économe de l'espace en évitant un développement désordonné et favorisant l'étalement urbain. Cela répond indirectement à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques dans un contexte déjà fortement urbanisé.

Action 2 : Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine

**Incidences positives**

Ce principe permet de concentrer le projet de développement dans des secteurs déjà fortement urbanisés sur lesquels les enjeux environnementaux sont très limités.

Cela répond indirectement à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.

## 1.3 - Synthèse des orientations du PADD

| Orientation du PADD | Actions | Enjeux environnementaux | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Gestion économe de l'espace* | *Prévention des risques naturels* | *Préservation de la biodiversité* | *Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti* | *Protection de la ressource en eau* | *Amélioration de la qualité de vie* |
| Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux | Assurer un développement urbain maîtrisé et durable | ☺ | ☺ ☹ | ☺ ☹ | ☹ ☺ | ☹ | |
| | Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager | | | ☺ | ☺ | | ☺ |
| | Maintenir les principaux pôles de centralités | ☺ | ☹ | ☹ | | | |
| | Requalifier et mettre en valeur les « entrées de ville » | | | ☹ | ☺ | | ☺ |
| Conforter une offre en logements équilibrée, dans un environnement qualitatif durable | Accompagner la réhabilitation et la mutation du patrimoine bâti du centre ancien et mobiliser les opérations de réhabilitation dans le parc de logements public ou privé existant | ☺ | | | ☺ | | ☺ |
| | Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales dans les bâtiments, en fonction du tissu urbain | | | | | ☺ | ☺ |
| | Assurer un équilibre de la mixité sociale par l'habitat et les fonctions urbaines sur l'ensemble du territoire | | | | | | ☺ |
| | Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale | ☺ ☹ | | | | | ☺ ☹ |

## 1.3 - Synthèse des orientations du PADD

| Orientation du PADD | Actions | Enjeux environnementaux | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Gestion économe de l'espace* | *Prévention des risques naturels* | *Préservation de la biodiversité* | *Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti* | *Protection de la ressource en eau* | *Amélioration de la qualité de vie* |
| Conforter le rôle économique et social communal | Poursuivre l'effort de l'offre en matière d'équipements structurants ou liés à la vie quotidienne, notamment l'extension du groupe scolaire Jean Moulin, la construction d'un nouveau conservatoire, la réhabilitation du stade nautique ou encore la construction d'une base de voile... | ☹ | | | ☺ | | ☺ ☹ |
| | Pérenniser le dynamisme de l'offre commerciale, de services et d'artisanat de détails, moteur de la croissance de l'emploi | | | | ☺ | | ☺ |
| | Renforcer la technopole de Sophia Antipolis en affirmant son rôle de porte d'entrée Sud-Est et de vitrine tertiaire à travers le secteur à enjeux des Trois Moulins et l'arrivée du bus-tram. | | | | ☺ | | ☺ |
| | Accompagner l'aménagement de la zone des Prés, en partie sur les communes d'Antibes et de Biot, en tant que zone d'activités économiques d'intérêt communautaire. | ☹ | | ☹ | | | ☺ |
| | Confirmer, organiser et valoriser le pôle d'activités portuaires et balnéaires | | | | ☺ | ☺ | ☺ |
| | Conforter l'offre touristique sur la commune, notamment dans les secteurs à enjeux. | | | | | | |
| | Soutenir les activités agricoles | ☺ | | ☺ | | | ☺ |
| Garantir une mobilité et un mode de vie durables | Faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile | | | | | | ☺ |
| | Fluidifier le trafic local de marchandises dans les zones les plus denses, notamment par une plateforme logistique dans le secteur Gare-Pétroliers. | | | | | | ☺ |
| | Inciter au report modal, à l'usage des transports publics et des modes actifs, en cohérence avec le programme d'action du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) | | | | | | ☺ |
| | Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public | | | | | | |
| | Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements | | | | | | ☺ |
| | Équiper le territoire du « tout numérique » | | | | | | ☺ |

## 1.3 - Synthèse des orientations du PADD

| Orientation du PADD | Actions | Enjeux environnementaux | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Gestion économe de l'espace* | *Prévention des risques naturels* | *Préservation de la biodiversité* | *Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti* | *Protection de la ressource en eau* | *Amélioration de la qualité de vie* |
| Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire | Protéger et préserver les espaces, sites naturels, paysagers et écologiques | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ |
| | Protéger les écosystèmes terrestres et marins ainsi que la zone humide de la Brague | ☺ | | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ |
| | Préserver et remettre en bon état des continuités écologiques constitutives de la trame verte à partir des corridors permettant de relier les réservoirs de biodiversité | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | | |
| | Préserver la trame bleue constituée du cours d'eau permanent de la Brague, de sa prairie humide et du vallon de Madé | | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ |
| | Mettre en valeur les cours d'eau – protéger des berges, notamment celles de la Brague. | | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ |
| | Protéger les eaux souterraines (captages) | | | | | ☺ | |
| | Gérer, valoriser les espaces naturels et favoriser leur ouverture au public : berges de la Brague, parc départemental de la Valmasque, sentier du Littoral au Cap d'Antibes, bois de la Garoupe, socle du Fort Carré... | | | ☺ ☹ | ☺ | | ☺ |
| | Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles – identifier et gérer les secteurs exposés, ou susceptibles de l'être, à des phénomènes de risques naturels : inondation, submersion marine, incendie, mouvement de terrain, sismique | | ☺ | | | | ☺ |
| | Renforcer la réduction du risque inondation par la gestion des eaux pluviales | | ☺ | ☹ | | ☺ | ☺ |
| | Adapter les réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'assainissement pluvial en fonction de l'évolution du tissu urbain | | ☺ | | | ☺ | |
| | Poursuivre le traitement des déchets et favoriser le dispositif de collecte des déchets ménagers et assimilés en vue de leur traitement dans le cadre de l'intercommunalité | | | ☺ | | ☺ | ☺ |
| | Inscrire la reconquête et la gestion du site de la Plaine de la Brague dans le long terme – prise en compte des risques naturels, amélioration des continuités écologiques, devenir des activités économiques, création d'un parc paysager… | | | | | | |

## 1.3 - Synthèse des orientations du PADD

| Orientation du PADD | Actions | Enjeux environnementaux | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Gestion économe de l'espace* | *Prévention des risques naturels* | *Préservation de la biodiversité* | *Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti* | *Protection de la ressource en eau* | *Amélioration de la qualité de vie* |
| Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain | Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement | | | | | | ☺ |
| | Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine | ☺ | | | | | |

# 2 - INCIDENCES ET MESURES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

## 2.1 - Incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées

### Enjeux

La commune d'Antibes occupe un vaste promontoire rocheux qui surplombe la Méditerranée et sépare, via le Cap d'Antibes, la baie de Cannes au sud de celle de Nice au nord. Il s'agit d'une commune fortement urbanisée où les espaces naturels et agricoles ne représentent qu'une part très modeste de l'occupation des sols.
Antibes est par ailleurs contrainte par de nombreux risques naturels (inondations, submersion marine, feux de forêt notamment) qui limitent les potentialités de développement.

L'enjeu du projet de PLU est donc, dans ce contexte, de veiller à une gestion économe de l'espace en utilisant le potentiel constructible dans les zones déjà urbanisées et en continuité des zones bâties, tout en évitant les secteurs vulnérables aux risques. La difficulté réside dans le fait qu'il s'agit d'une commune déjà très fortement urbanisée et où les potentialités foncières sont donc limitées.

### Incidences du zonage et du règlement

#### Incidences positives

Dans le projet de révision de PLU, les zones U sont en diminution par rapport au PLU initial avec une réduction de 6,1 hectares. Cette transformation s'effectue surtout au profit des boisements qui longent la Valmasque pour 3,6 hectares et dans une moindre mesure sur plusieurs parcelles dans le secteur du Cap d'Antibes (- 1 hectares). Au final, la part des zones urbaines est sensiblement la même que pour le PLU initial autour de 47 %. La consommation des sols est donc parfaitement maîtrisée voire légèrement favorable aux espaces naturels.

En contrepoint, les zones naturelles (hors partie maritime) représentent un peu moins de 53 % du territoire communal. Elles sont plus nombreuses que dans le PLU en vigueur avec 6,1 hectares de plus, pour les raisons évoquées ci-avant.

Le zonage établi permet de ce point de vue de répondre aux objectifs de développement durable et de modération de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

#### Incidences potentiellement négatives

Tout projet de développement urbain a logiquement des incidences environnementales. L'accueil de nouvelles populations, la création de nouvelles constructions, vont engendrer des incidences sur l'environnement avec l'augmentation des pressions sur les ressources : augmentation des besoins en eau, en énergie, augmentation des rejets, augmentation des gaz à effet de serre par la progression de véhicules... Il est envisagé 4 741 nouveaux logements sur 40,3 hectares, avec un ratio retenu de 3,1 hectares par an pour 365 logements.

Par ailleurs, les extensions des constructions existantes sont autorisées dans certaines zones naturelles. Cela peut potentiellement s'accompagner d'une augmentation de la population avec des incidences relativement faibles sur la consommation en eau potable et l'augmentation des déplacements.

### Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

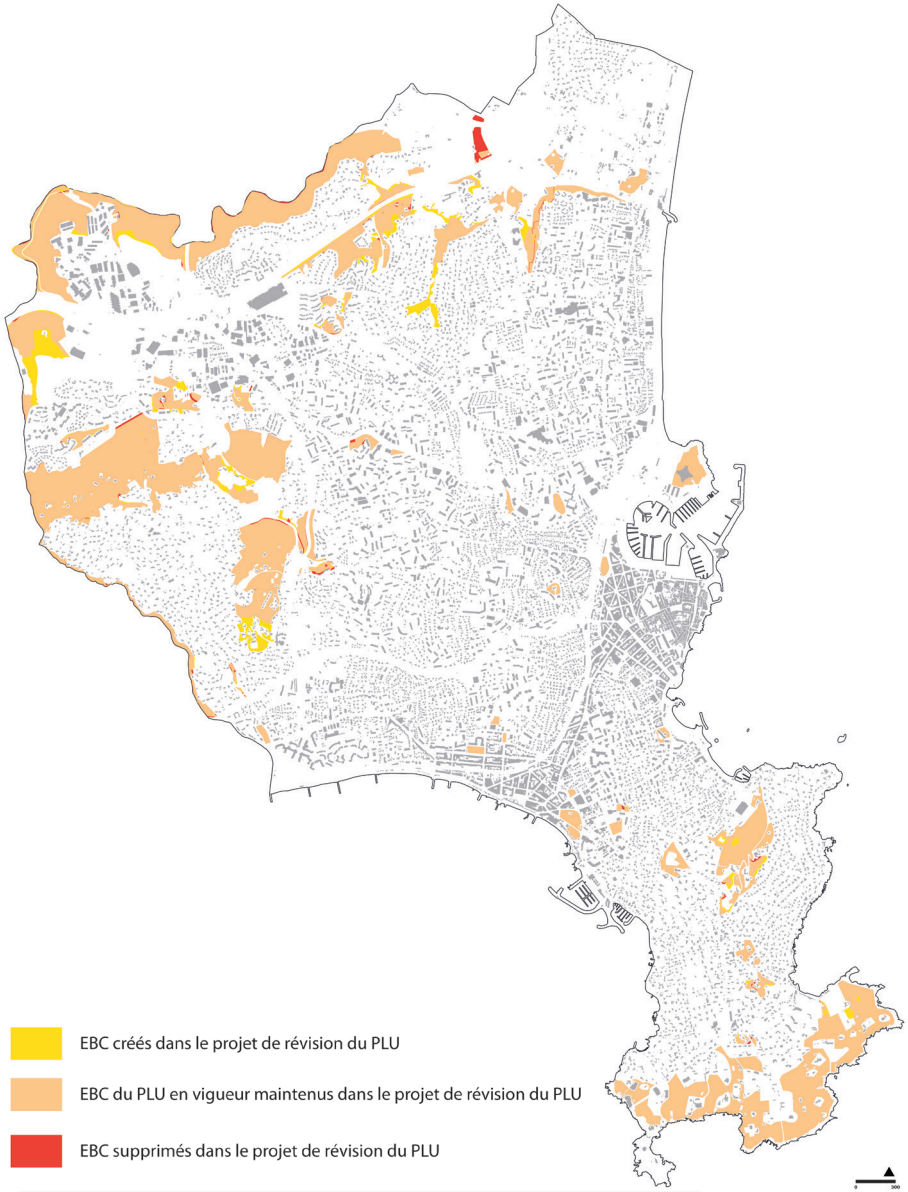
La consommation des sols est réduite grâce à un développement maîtrisé de l'enveloppe urbaine et au reclassement en zone naturelle. De même, le classement en zone rouge d'une large partie de la plaine de la Brague et de certains vallons par le PPRi est respecté : aucune nouvelle construction n'y est autorisée.

Par ailleurs, des prescriptions environnementales ont été mises en place pour conforter une préservation et une protection d'ordre environnementale ou paysagère de certains espaces, mais également pour prendre en compte des projets d'aménagement réalisés ou à venir. Ce travail a abouti (comme le montre les cartes ci-après) à l'inscription de 332,6 hectares d'Espaces Boisés Classés, soit

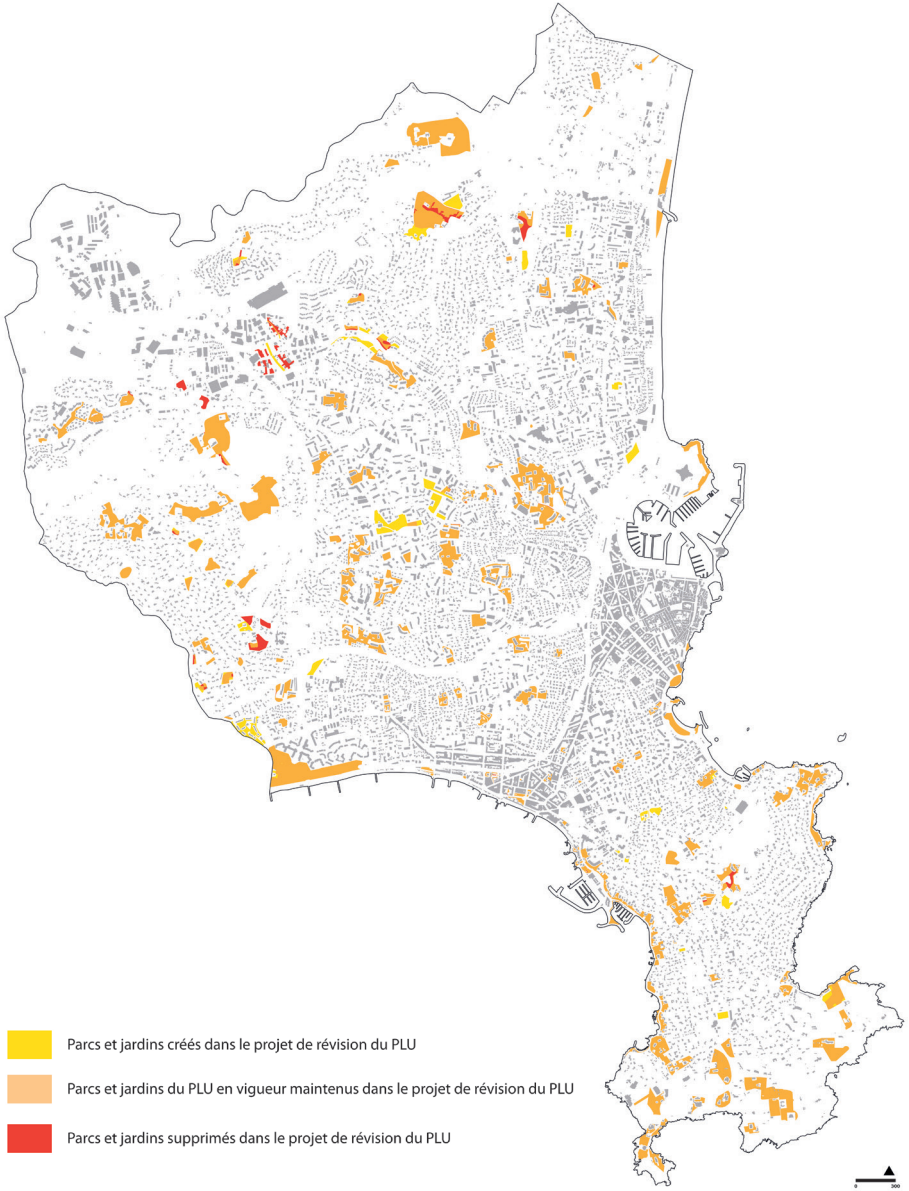
## 2 - INCIDENCES ET MESURES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 2.1 - Incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées

7,3 % du territoire communal, et de 146,4 hectares de parcs et jardins, soit 3,2 % de la commune. Soit au total, 478,9 hectares de prescriptions environnementales et 10,6 % du territoire communal.




**Évolution des EBC entre le PLU en vigueur et le PLU révisé**




**Évolution des parcs et jardins entre le PLU en vigueur et le PLU révisé**

# 2 - INCIDENCES ET MESURES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

## 2.2 - Incidences sur la biodiversité, les milieux naturels et les mesures envisagées

### Enjeux

Sur la commune d'Antibes, il existe un certain nombre de mesures prises pour la préservation du patrimoine naturel et des espèces qui contribuent au maintien de la biodiversité : des ZNIEFF, des zones humides, des sites du réseau Natura 2000, des espaces naturels sensibles. Cela concerne également les milieux littoraux et marins qui bordent la commune.

L'enjeu est d'inscrire le projet communal antibois, et ce malgré le contexte très urbanisé et artificialisé, au cœur d'une trame verte et bleue afin de préserver la richesse et la diversité biologique des milieux en place et de conserver les habitats des espèces rares, en pérennisant les sites faisant l'objet de protection mais également en créant et en préservant les corridors écologiques.

Les espaces naturels sont fortement touchés par une pression urbaine de plus en plus importante qui impacte les conditions écologiques du maintien de la biodiversité propre à ces espaces. Les espaces de grands intérêts sont toutefois limités sur la commune et se concentrent surtout sur la frange littorale et le milieu marin et enfin le long des cours d'eau important (Valmasque et Bragues).

Les menaces qui pèsent donc logiquement sur la biodiversité dans le cas d'Antibes sont :

- La fragmentation des milieux terrestres et aquatiques provoquée par le bâti et les réseaux de transport,
- L'artificialisation des sols,
- La plaisance et les activités nautiques pouvant être une menace pour les herbiers de posidonies et les habitats remarquables de récifs

### Incidences du zonage et du règlement

#### Incidences positives

La majorité des espaces naturels à préserver, aux titres de la DTA et du SRCE PACA, est classée en zone N ce qui permet de limiter significativement les possibilités d'artificialisation des sols.
De plus, le classement en zone N avec sur-zonage d'Espaces Boisés Classés ou en « parcs et jardins », traduit une volonté forte de préservation de la biodiversité sur le territoire communal.

Les zones humides inventoriées sur le territoire (ZNIEFF « Prairies et cours inférieur de la Brague », zones humides du CEN PACA et des observations en 2016 d'Agir Écologique) sont globalement toutes protégées par un classement N, voire un classement en Espaces Boisés Classés.

On dénombre près de 250 unités de paysage (parcs et jardins ; paysage rural traditionnel) faisant l'objet d'une protection et d'une valorisation. Ils doivent être préservés de tout aménagement et de toute construction en sur-sol et en sous- sol (excepté pour les stationnements en sous-sol dans la limite de 3 places).

En zone Na, sont autorisées les extensions des bâtiments d'habitation sans changement de destination et les annexes des bâtiments d'habitation, celles-ci étant limitées en totalité à 30 % de la surface de plancher et n'excèdent pas 300 m² de surface de plancher. De plus, en zone Na, l'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions autorisées ne doit pas excéder 15 % de l'emprise totale des bâtiments. Ces dispositions limitent fortement l'artificialisation de ces espaces. Ces préconisations auront des incidences positives sur le maintien des continuités écologiques.

Par ailleurs, un coefficient d'espaces libres est imposé dans certains secteurs, qui est satisfait en appliquant une pondération en fonction de la typologie des espaces dans le cadre des dispositions générales à l'article 8.7. Ce coefficient s'applique en

zone UC (quartiers péri-centraux - bâti collectif discontinu dominant), en zone UD (quartiers péri-centraux - bâti individuel dominant), en zone UE et en zone UZ, avec des coefficients compris entre 15 et 80 % suivant les secteurs.

Il est également évoqué pour les zones UC et UD que les espaces libres doivent être agrémentés d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m². Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière ; à défaut ils doivent être remplacés par des sujets équivalents. Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places et doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Enfin, les dalles de couverture des rez-de-chaussée destinées à du stationnement doivent être aménagées en espaces végétalisés.

A l'exception de la zone UE relative au secteur de Marenda Lacan qui intègre une opération ZAC, les zones UE s'inscrivent toutes dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application des articles L.151-6 et L.151-7-4° du Code de l'urbanisme pour lesquelles des prescriptions sont envisagées (cf. évaluation environnementale des OAP).
L'article 13 du règlement prescrit des obligations en termes d'espaces libres qui confortent la prise en compte de la biodiversité locale :

- OAP Quatre Chemins : 35 % de leur surface dans le secteur UEa
- OAP Jules Grec - Anthéa : 40 % de leur surface dans le secteur UEc1 et UEc3, 30 % de leur surface dans le secteur UEc2
- OAP Gare Pétroliers : 85 % de leur surface dans le secteur UEd3, 65 % de leur surface dans le secteur UEd4, et non réglementé dans les secteurs UEd1 et UEd2

Comme pour les zones UC et UD, en zone UE les espaces libres doivent être agrémentés d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m². Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière ; à défaut ils doivent être remplacés par des sujets équivalents. Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places. Enfin, les dalles de couverture des rez-de-chaussée destinées à du stationnement doivent être aménagées en espaces végétalisés.

Au travers ces dispositions pour les zones U et les zones N, le PLU conforte la préservation de trame verte et bleue évoquée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui garantit un maillage écologique. Ces règles d'obligation d'espace libres, plus contraignantes en terme de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, s'appliquent en complément des règles des zones et concernent notamment la perméabilité des clôtures et du tissu urbain, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la préservation des zones humides et des espaces de fonctionnalité des cours d'eau, la préservation de la faune et de la flore marines protégées (herbiers de posidonies et cymodocées).

La mise en place de surfaces en Espaces Boisés Classés dans des zones N aura des incidences positives sur la préservation de la biodiversité et le maintien des continuités écologiques.

Le zonage et le règlement intègrent une zone NL (espaces naturels remarquables littoraux) qui permet d'assurer la préservation des principaux sites que sont :

- La quasi-totalité de la partie marine
- L'espace terrestre du socle du fort Vauban
- Le bois de la Garoupe et les rochers de la pointe du Cap sur le sentier littoral

S'agissant d'espaces naturels, le règlement s'attache à interdire toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec cet objectif de protection et de mise en valeur. Sont par exemple interdits les constructions à usage de commerces, de bureaux, d'industrie, d'entrepôts, de parcs d'attraction, etc. Cela vaut pour l'ensemble des zones N du PLU.

**Les incidences potentiellement négatives**

Dans la mesure où les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des terrains déjà artificialisés et inscrits en zone urbaine dans le PLU en vigueur, leur impact sur la biodiversité et les continuités écologiques sera très

limitée. Les impacts de ces secteurs sont analysés dans la partie « Incidences des orientations d'aménagement et de programmation ».

Pour le vallon de Saint Maymes, identifié comme secteur à enjeu fort de conservation biologique et s'inscrivant en partie en zone UDg, la végétation rivulaire n'est pas protégée dans sa totalité par des Espaces Boisés Classés.

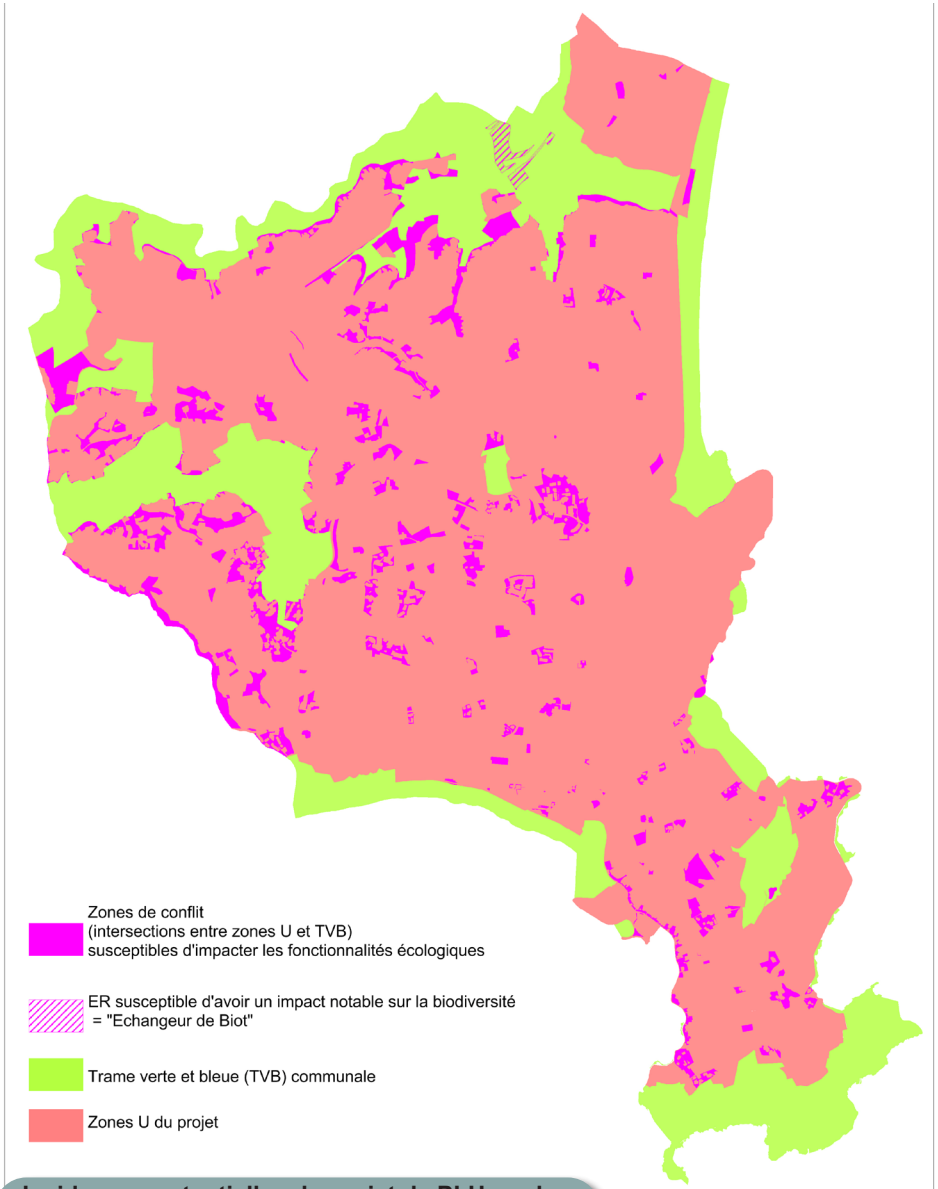
L'Emplacement Réservé relatif à la création de l'échangeur de Biot impacte une petite surface des prairies humides de la Brague reconnues par des inventaires (ZNIEFF « Prairies et cours inférieur de la Brague », zones humides CEN PACA et observations en 2016 par Agir Écologique).

**Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU**

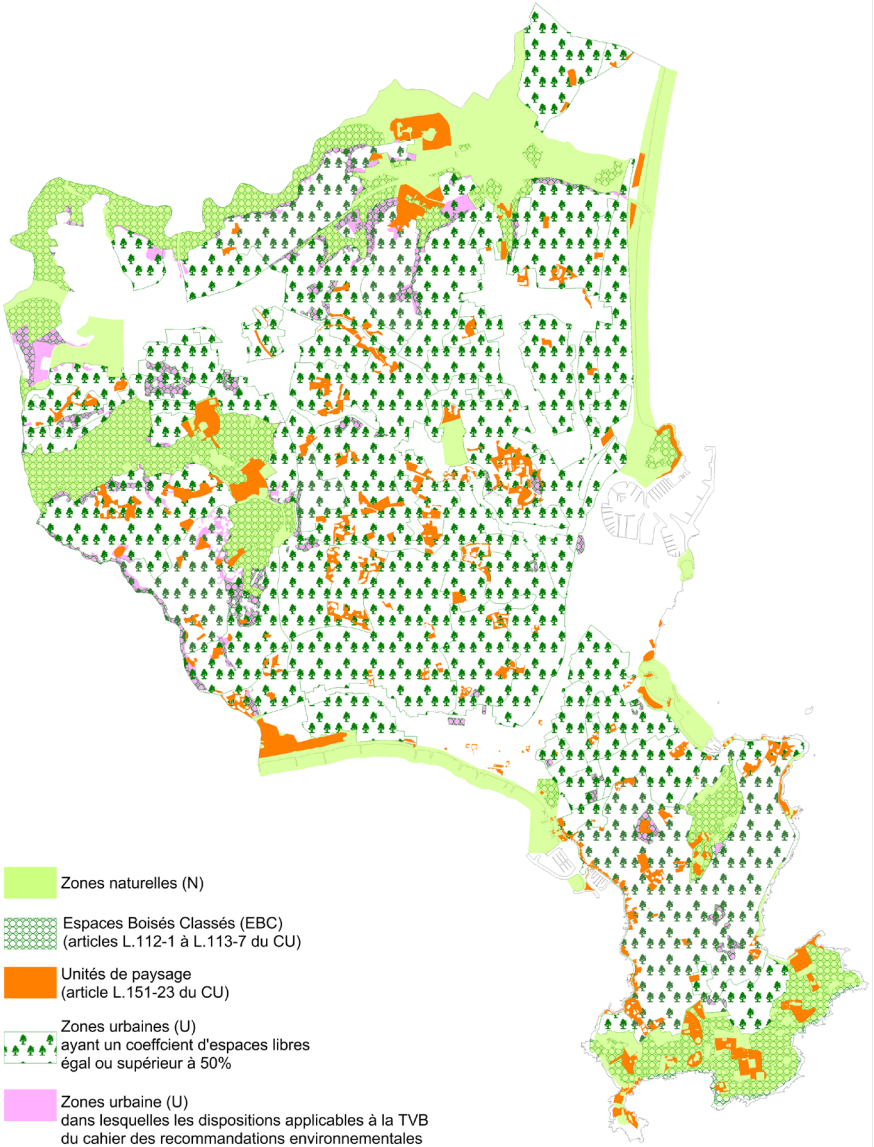
L'application et le respect des prescriptions en matière d'urbanisation et de constructibilité telles qu'évoquées ci-avant vont permettre de réduire les effets potentiellement négatifs liés au développement urbain. Il s'agit notamment :

- Des Espaces Boisés Classés reportés sur le plan de zonage
- Des unités de paysages identifiées sur le plan de zonage
- Des coefficients d'espaces libres en zones UC, UD, UE et UZ
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation

De plus, un cahier de recommandations environnementales annexé au PLU préconise un certain nombre de mesures, pour les espaces dans l'emprise de la trame verte et bleue, visant à réduire les effets négatifs cités plus haut et notamment « afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives des talwegs sont maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai ; une bande inconstructible d'une largeur minimale de 10 mètres est maintenue le long des cours d'eau ».




**Incidences potentielles du projet de PLU sur les fonctionnalités écologiques de la TVB**




**Principaux outils de protection des fonctionnalités écologiques**

## 2.3 - Incidences sur les risques naturels et technologiques et les mesures envisagées

### Enjeux

La commune est concernée par différents risques : feu de forêt, inondation dont submersion marine, mouvement de terrain, risque sismique de niveau 3 (modéré), et enfin le transport de marchandises dangereuses.
Des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation et de feux de forêt ont été approuvés sur la commune.
Concernant ce dernier risque, qui affecte surtout les zones boisées classées en zone N au PLU, le règlement de la zone N limite les possibilités d'extension de l'urbanisation qui sont limitées à :

- 15 % de l'emprise totale des bâtiments et ne doivent pas dépasser les 100 m² en zones Na et Ng.
- 30 % de l'emprise totale des bâtiments et ne doivent pas dépasser les 300 m² pour les autres zones naturelles.

Par cette mesure, la commune souhaite éviter un renforcement de la vulnérabilité.

### Incidences du zonage et du règlement

#### Incidences positives

L'article 6 des dispositions générales du règlement confirme la prise en compte des Plans de Préventions des Risques dans le règlement mais également dans le zonage, notamment au travers des servitudes d'utilité publique.

Pour le risque sismique, le règlement rappelle les dispositions du Code de l'environnement issues des décrets n°2010-1254 (prévention du risque sismique).

Dans son article 4 pour l'ensemble des zones U mais également pour les zones N il est précisé que la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'assainissement pluvial en vigueur. Ces dispositions et le renvoi au règlement d'assainissement pluvial vont contribuer à limiter le risque inondation.

Les coefficients d'espaces libres imposés dans certains secteurs vont permettre d'atténuer l'imperméabilisation des sols et donc impacter positivement sur le risque pluvial urbain.
D'autres dispositions vont également dans ce sens, comme le classement en zone N de certains fonds de vallons, les Espaces Boisés Classés, la protection des parcs et jardins.

La protection des Zones d'expansion des crues est assurée par :

- 3 emplacements réservés pour la création de Zones d'Expansion des Crues (vallon de Laval, plaine de la Brague, vallon de la Valmasque - quartier des Rastines)
- Les Zones d'Expansion des Crues de la Brague s'inscrivent toutes en zones N dont certaines avec un sur-zonage en Espaces Boisés Classés

#### Incidences potentiellement négatives

Le règlement de la zone UD, qui comprend 7 secteurs, fixe les conditions du confortement de l'urbanisation de quartier actuel d'habitat individuel diffus. Pour un certain nombre d'entre eux, ils sont concernés par le PPRif mais dans des secteurs de danger modéré ou faible sans prescription particulière. Même si le risque sur ces secteurs est donc considéré à moindre danger, il n'en demeure pas inexistant. La poursuite de l'urbanisation sur ces secteurs augmentera la vulnérabilité. Cela concerne différents secteurs :

- Dans le secteur UDa n°1 situé à Super Antibes, bordé par l'autoroute A8 au Sud et les boisements denses du vallon de la Valmasque au Nord, le règlement maintient la vocation du secteur en quartier d'habitat individuel diffus dans un secteur affecté par un risque feu de forêt modéré dans le PPRif mais sans prescription. Ce maintien renforce la vulnérabilité au risque.
  Ce dernier constat concerne également le règlement du secteur UDc n°4, secteur affecté par un danger faible au risque incendie et des secteurs UDc n°7, n°9, n°10, n°11 et n°12 affectés par un danger faible et modéré sans prescription.
- Le secteur UDd n°1, qui correspond à une opération d'aménagement d'ensemble

sous forme de lotissement, est également dans une zone de danger faible sans prescription dans laquelle les dispositions réglementaires du PLU en vigueur sont maintenues et ne tiennent pas compte du risque.
Cela concerne également le secteur UDd n°2 dans le quartier de la Constance affecté par un danger faible sans prescription.

- Le secteur UDe n°1 dans le secteur des Cougoulins, dans une zone de danger modéré dont une frange en zone de danger modéré à prescription, le secteur UDe n°2 dans le quartier de Beauvert en zone de danger modéré à faible sans prescription, le secteur UDe n°4 dans le quartier de Saint-Maymes concerné par des dangers modérés et faibles sans prescription. Un secteur du Cap d'Antibes (UDe n°5) affectée par un danger faible à modéré sans prescription.
- Le secteur UDf n°2 également dans le quartier Saint-Maymes affecté par un danger faible à modéré sans prescription. De même que le secteur UDf n°3 dans le même secteur mais concerné par un risque modéré et fort avec prescription.
- Les secteurs UDg n°1 quartier des Terriers et n°2 quartier Saint-Maymes affectées par un danger faible à modéré sans prescription. De même que le secteur UDg n°3 et UDg n°4 situés respectivement à la Pointe de Bacon et à la pointe du Cap d'Antibes avec un danger faible sans prescription.

La zone US destinée aux activités sportives, située dans le quartier des Semboules se trouve en zone de danger modéré sans prescription mais également pour partie en zone rouge inconstructible du PPRif. Ce dernier secteur est grevé d'un Espace Boisé Classé qui permet d'assurer le maintien de cette zone à risque fort en l'état.

Le secteur UZa n°1 situé au sud de l'autoroute, en continuité du cimetière des Semboules à l'Est et d'une zone naturelle à l'Ouest est concerné par un danger faible sans prescription.
De même, les secteurs UZb, UZc et UZf destinés à accueillir des activités industrielles et artisanales qui se situent dans le quartier des Trois Moulins, au nord de l'autoroute et à l'entrée de la technopole Sophia Antipolis, sont affectés par un danger modéré sans prescription.

L'imperméabilisation des sols des zones urbanisées est susceptible d'engendrer des ruissellements complémentaires participant ponctuellement à l'augmentation du risque inondation.

**Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU**

Des mesures sont prises dans le PLU et inscrites dans le PADD qui devraient permettre de réduire les impacts négatifs liés à l'imperméabilisation des sols :

- techniques alternatives de gestion des eaux pluviales
- végétalisation des parcelles
- revêtement non perméable

Par ailleurs, le PLU limite les incidences négatives à l'égard du risque inondation par ruissellement :

- en réduisant la capacité constructive sur de nombreux espaces, et donc en limitant l'imperméabilisation en amont.
- en définissant un pourcentage d'espaces libres dans les zones urbaines évitant une trop grande imperméabilisation des parcelles et une accentuation du ruissellement
- en augmentant les espaces verts au sol par la suppression de la prise en compte des toitures végétalisées dans le calcul du coefficient d'espace libre
- en définissant une emprise au sol des constructions
- en créant 6 bassins de rétention (Emplacement Réservé)

Les prescriptions des PPR en zones rouges et bleues permettent également d'éviter et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque.

Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux quantitatifs des eaux pluviales sur la commune d'Antibes, des aménagements et/ou bassins de rétention sont prévus. Ces emplacements réservés relatifs à la problématique pluviale sont reportés sur le plan de zonage du projet de PLU. On dénombre ainsi 4 projets de bassin de rétention le long de la route de Grasse - Rabiac et des

réaménagements hydrauliques : zone d'expansion des crues dans le vallon de la Valmasque - quartier des Rastines et sur la plaine de la Brague.

## 2.4 - Incidences sur les ressources et les mesures envisagées

### Enjeux

Il est référencé sur la commune deux grandes masses d'eau souterraines identifiées :
- Le « Domaine plissé BV Var, Paillons » : il s'agit d'eaux de bonne qualité
- Les « Massifs calcaires Audibergue, Saint Vallier, Saint Cézaire, Calern, Caussols, Cheiron » : la masse d'eau présente aussi un bon état quantitatif et chimique.

Sur la commune, on recense également deux masses d'eau superficielle :
- La Brague : état écologique moyen et état chimique mauvais ; atteinte du bon état repoussée à 2021. En 2012, les mesures faites à Biot en amont d'Antibes montrent un bon état écologique et chimique.
- La Valmasque : état écologique moyen et état chimique indéterminé ; atteinte du bon état pour 2015.

Sur le territoire antibois les ressources naturelles exploitées ou exploitables sont limitées. Les ressources en eau proviennent de forages sur Saint-Laurent du Var et Villeneuve-Loubet et sont complétées par des forages locaux.

La commune d'Antibes possède sur son territoire des captages d'eau destinés à l'alimentation humaine qui ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux de DUP définissant des périmètres de protection immédiat et rapproché des forages de la Louve et de la Sambuque.

Les menaces qui pèsent sur la ressource en eau :
- Des perturbations des eaux dues aux usages domestiques et industriels,
- Des installations d'assainissement non collectif avec des rejets directs et l'infiltration des eaux usées dans le milieu naturel,
- Des eaux pluviales et de ruissellements, sources de pollutions potentielles des eaux superficielles et souterraines et en fin de course du milieu littoral et marin

La commune bénéficie d'un ensoleillement annuel très important, de l'ordre de 1 620 kWh/m²/an. Le solaire thermique installé sur les toitures a également un fort potentiel de développement. L'objectif 2020 du Schéma Régional Climat-Air-Energie décliné sur la commune reviendrait à passer à 10 000 voire 15 000 m² de panneaux solaires thermiques.
Il existe également des potentialités en géothermie actuellement inexploitée.

### Incidences du zonage et du règlement

#### Incidences positives

Pour toutes les zones U et N, l'article 4 du règlement demande que la collecte et l'écoulement des eaux pluviales se conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur, et qu'en aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Ces obligations devraient avoir un impact positif sur la ressource en eau, en limitant les déversements vers le milieu naturel, sources de pollutions potentielles des eaux superficielles, souterraines et marines.

Dans toutes les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UL, US, UZ et N, ce même article 4 demande à ce que toute construction ou installation soit raccordée au réseau public d'assainissement.
Toutefois, dans les zones UC, UD, UE, UL, US, UZ et N, l'assainissement autonome est permis lorsque le raccordement à l'assainissement collectif est techniquement impossible. Le dispositif autonome devra être en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, et suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif, en préalable à la réalisation d'un dispositif d'assainissement. Le règlement d'assainissement donne alors les prescriptions. Cette obligation aura une incidence positive dans la mesure où elle limitera les rejets directs et l'infiltration des eaux usées dans les secteurs vulnérables.

Concernant les eaux industrielles, leur évacuation dans le réseau d'assainissement

d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par le service gestionnaire et le service Environnement Urbain.

Le PADD du PLU, à travers l'orientation n°5 et son objectif « Renforcer la réduction du risque inondation par la gestion des eaux pluviales » contribue à des incidences positives avec les actions affichées :

- Lutter contre l'imperméabilisation des sols.
- Poursuivre les mesures en faveur des aménagements hydrauliques notamment les travaux du square Cerutti et mettre en œuvre les dispositions du schéma d'assainissement pluvial, notamment à travers la réalisation d'ouvrages de réception et de stockage des eaux pluviales.

Dans son article 11 relatif aux aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords, dans les zones U, non grevées par les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP), la mise en place de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est possible moyennant une intégration dans la composition architecturale.

En favorisant les usages de modes doux et un développement urbain maîtrisé, le PLU s'engage dans une moindre utilisation des véhicules automobiles et par conséquent à une moindre consommation énergétique comme le précise l'orientation n° 4 du PADD « Garantir une mobilité et un mode de vie durables ».

Le PADD, également à travers l'orientation n°2 et son objectif de « Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales dans les bâtiments, en fonction du tissu urbain », contribue au souhait du développement des énergies renouvelables, et notamment le solaire.

**Incidences potentiellement négatives**

L'imperméabilisation des sols issue des plateformes routières et des parkings, est susceptible d'engendrer des apports polluants plus importants par les eaux de ruissellement qui aboutiront également dans la mer.

L'emplacement réservé n°ET/118, pour la création de l'échangeur de Biot, intersecte les périmètres de protection immédiats et rapprochés des forages de la Louve et de la Sambuque (au Nord de la commune). Les conditions d'imperméabilisation et de gestion des eaux pluviales peuvent impacter la ressource en eau potable sur ce secteur.

La construction de nouveaux bâtiments et l'accueil de population vont augmenter les besoins en énergie pour les bâtiments et les transports, et consécutivement les émissions de polluants. Le règlement du PLU ne contraint pas, au travers son article 15, d'obligation en matière de performance énergétique.

**Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU**

La délimitation des zones constructibles au PLU s'est faite en adéquation avec les ressources en eau et la capacité des réseaux d'assainissement de la commune.

La « Trame Verte et Bleue » et les Espaces Boisés Classés, en préservant les réservoirs et corridors aquatiques du territoire communal, vont permettre d'éviter ou de réduire indirectement les incidences sur la ressource en eau du PLU.

Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune d'Antibes, des aménagements et/ou bassins de rétention sont prévus. Ces emplacements réservés relatifs à la problématique pluviale sont reportés sur le plan de zonage du projet de PLU. On dénombre ainsi 4 projets de bassin de rétention le long de la route de Grasse - Rabiac.

## 2 - INCIDENCES ET MESURES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 2.4 - Incidences sur les ressources et les mesures envisagées

Afin de réduire au maximum les incidences négatives induites par les constructions nouvelles, celles-ci respecteront la réglementation thermique en vigueur.

## 2.5 - Incidences sur la qualité de l'air et les mesures envisagées

### Enjeux

La problématique de la qualité de l'air à Antibes ne tient pas tant aux pics de pollution mais plutôt à la pollution de fond. La qualité de l'air à Antibes présente peu de saisonnalité, mais on peut tout de même observer des valeurs moyennes plus importantes de janvier à mars puis de juin à septembre. De septembre 2011 à août 2013, la moyenne de l'indice de la qualité de l'air sur l'agglomération de Cannes-Antibes-Grasse se situe entre « 4 – Bon » et « 5 – Moyen », l'indice médian étant « 5 – Moyen ». Sur ces 731 jours, l'indice 1 n'a jamais été atteint, de même que les indices 9 et 10. L'indice « 2 – Très bon » a été atteint trois fois, et l'indice « 3 – Bon » 103 fois. En revanche, neuf jours ont été classés en « 8 – mauvais » et 49 jours en « 7 – médiocre ».

L'ozone reste le polluant problématique, davantage pour les niveaux de fond que pour les « pics » de pollution. La situation des Alpes-Maritimes, l'un des départements les plus ensoleillé de France, associée à la présence de polluants (circulation importante), favorisent la formation d'ozone en été. Les émissions d'oxyde d'azote sur la commune sont importantes et proviennent à 85 % des transports routiers.

### Incidences du zonage et du règlement

#### Incidences positives

La densification urbaine qui tend à rapprocher les zones d'habitat des zones d'emploi participe à limiter le recours à l'automobile individuelle. Par ailleurs, la maîtrise du développement urbain permettra d'optimiser l'accès aux transports en commun. Ces mesures participent à une diminution de la pollution de l'air.

Le PLU insiste sur l'importance des déplacements doux sur la commune. La restriction de l'urbanisation en privilégiant l'optimisation des espaces déjà urbanisés et équipés est un moyen de densifier le bâti pour ainsi réduire indirectement les usages de véhicules motorisés, principales sources d'émission de pollution sur la commune. Les coefficients d'emprise au sol significatifs fixés en zones UC, UD, UE et UZ par les articles 9 participent à cette maîtrise du développement urbain.

Enfin la préservation des espaces boisés en zone N, et l'identification de la trame verte et des espaces de nature en ville comme « unités de paysage » permettront d'atténuer la pollution par les particules fines.

#### Incidences potentiellement négatives

La construction de nouveaux bâtiments et l'accueil de population vont logiquement augmenter les besoins en énergie pour les bâtiments et les transports, et consécutivement les émissions de polluants.

De plus, des emplacements réservés sont fixés pour l'élargissement des voiries, pour des raisons justifiées de sécurité et d'accessibilité. Tous ces aménagements routiers participent à la fluidité du trafic automobile et donc à l'usage de véhicules motorisés, émetteurs de polluants atmosphériques.

### Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Afin de réduire au maximum les incidences négatives induites par les constructions nouvelles, celles-ci respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Le PLU programme de nombreux emplacements réservés pour les modes doux, et notamment des voies piétonnes afin de faciliter les liaisons inter-quartiers et vers le centre-ville afin de limiter l'utilisation de la voiture.

La politique intercommunale en matière de déplacement et notamment avec le TCSP permettra d'améliorer l'offre de transports et de diminuer le recours systématique à l'automobile, source de nuisance sonore et émettrice de gaz à effet de serre.

## 2.6 - Incidences sur l'ambiance sonore et les mesures envisagées

### Enjeux

La sensibilité au bruit varie en fonction des facteurs liés au bruit eux-mêmes (l'intensité, la fréquence, la durée) mais aussi en fonction de la personne qui les entend.
Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) a été approuvé le 27 octobre 2011 sur le département des Alpes-Maritimes. Il a pour objet de prévenir les effets du bruit, de réduire si nécessaire les niveaux de bruit et de préserver les zones calmes.
Par ailleurs, La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis dispose d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement approuvé le 17 décembre 2012 par délibération du conseil communautaire.

La commune d'Antibes est soumise aux bruits liés :
- Surtout aux transports routiers (autoroute A8, D35, D35bis, D6107, D6007, boulevard Général Vautrin, avenue et route de Nice, boulevard Gustave Chancel, boulevard Président Wilson, boulevard Maréchal Foch, boulevard Dugommier, avenue Robert Soleau, avenue Pasteur, rue Vauban, avenue du 11 Novembre, avenue Thiers, D704, avenue Jean-Michard Pellissier, avenue Jules Grec),
- Au transport ferroviaire (ligne Marseille-Nice),
- Et dans une moindre mesure au transport aérien (un Plan d'Exposition au Bruit lié à l'aérodrome Nice Côte d'Azur concerne en partie le territoire d'Antibes).

### Incidences du zonage et du règlement

#### Incidences positives

Le développement des déplacements doux, et notamment le prolongement du TSCP, recherché par le PLU, sera à l'origine d'une diminution significative des nuisances sonores liées au trafic automobile.
De plus, les emplacements réservés pour des liaisons piétonnes et des pistes cyclables font partis des objectifs d'aménagements recherchés.

#### Incidences potentiellement négatives

La très faible croissance démographique attendue va entraîner une augmentation des déplacements motorisés. Cette perspective est susceptible de provoquer des incidences négatives sur l'ambiance sonore.

De plus, des emplacements réservés sont fixés pour l'élargissement des voiries, pour des raisons justifiées de sécurité et d'accessibilité. Tous ces aménagements routiers participent à la fluidité du trafic automobile et donc à l'usage de véhicules motorisés, émetteurs de polluants atmosphériques.

### Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Le volet du projet consistant à limiter la circulation automobile en favorisant le recours aux déplacements doux peut être considéré comme une mesure indirecte de réduction des nuisances sonores.

Les zones exposées au bruit, en lien avec les infrastructures terrestres, sont exposées dans l'état initial de l'environnement du rapport de présentation et annexées du Plan Local d'Urbanisme.

L'instruction des autorisations d'urbanisme tient compte et applique la réglementation relative aux voies bruyantes : Il convient également dans tous les cas, de prendre en compte l'isolement acoustique mentionné dans l'arrêté préfectoral n°2016-112 du 18 août 2016 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres - voies routières - du département des Alpes-Maritimes.

## 2.7 - Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et les mesures envisagées

### Enjeux

La commune d'Antibes est située dans une zone à forte valeur paysagère et patrimoniale. Le territoire communal comporte un nombre important d'éléments paysagers et patrimoniaux à préserver :

- des petits fleuves côtiers et leurs affluents
- des lignes de crêtes structurantes qui jouent un rôle important dans la perception du paysage
- des anciennes terrasses (restanques)
- des jardins et parcs d'une grande richesse
- le Cap d'Antibes (site classé) avec ses magnifiques villas et son sentier littoral
- un centre ancien, le Cap et Juan-les-Pins, intégrés dans le Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP)

Les principales pressions qui menacent ces paysages sont :

- le recul de la ripisylve dans l'axe des vallons et des petits fleuves côtiers sous la pression de l'urbanisation
- une urbanisation qui empiète les espaces naturels
- une densification du bâti qui a tendance à détruire des zones végétalisées

### Incidences du zonage et du règlement

#### Incidences positives

La présence du Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP) sur le centre-ville, le Cap et Juan-les-Pins assure une réglementation stricte qui contribue à la protection du paysage urbain et aux éléments remarquables du patrimoine bâti.

Via l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage et les immeubles à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ont été inventoriés afin d'en assurer la pérennité. Cela comprend des parcs et jardins privés et publics sur l'ensemble de la commune mais également des éléments de paysage rural traditionnel. Au total cela représente 237 site identifiés dans le zonage, ils doivent être préservés de tout aménagement et de toute construction en sur-sol (volume au-dessus du terrain naturel) et en sous- sol (volume en dessous du terrain naturel).

Les éléments du patrimoine et paysager à protéger sont identifiés graphiquement sur le plan de zonage, conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, le zonage et le règlement pérennisent les typologies paysagères existantes avec notamment la réglementation des zones constructibles, plus particulièrement les hauteurs et volumes des constructions, l'aspect extérieur des constructions pour préserver les silhouettes urbaines et limiter l'impact visuel du bâti.

Les articles 11 et 13 participent à la concrétisation de ces dispositions.

L'article 11 fixe des préconisations fortes en faveur de la conservation du caractère traditionnel des constructions du vieil Antibes, notamment en zone UA, comme l'obligation de conserver les éléments décoratifs des façades, de respecter l'harmonie générale avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble, de réaliser des toitures avec une couverture en tuile, traitement des rez-de-chaussée et des vitrines...

Pour les constructions remarquables à protéger identifiées sur le plan de zonage, au nombre de 270, des prescriptions architecturales plus contraignantes s'appliquent et sont définies dans l'article 9 des dispositions générales du règlement. Ces constructions ne doivent pas faire l'objet de travaux susceptibles d'entraîner une modification des caractéristiques esthétiques ou historiques, à l'exception des travaux de sécurité et de salubrité.

L'article 8.7 des dispositions générales fixe des coefficients d'espaces libres qui

confortent l'enjeu paysager patrimonial, notamment en zone U. Par ailleurs dans cette dernière, les espaces naturels identifiés en tant « qu'unités de paysage à protéger » permettent de maintenir le poumon vert urbain caractéristique du paysage antibois.

La requalification de l'ensemble du littoral, le traitement des « entrées de ville », la protection des espaces agri-naturels et forestiers ainsi que des zones humides (trame bleue) sont autant d'éléments inscrits également dans le PADD qui œuvrent en faveur de la valorisation et de la préservation des paysages à travers l'orientation n°1 : « Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux » et son objectif d' « Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager » et l'orientation n°5 : « Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques dans le respect des équilibres du territoire » via notamment son objectif de « Protéger et préserver les espaces, sites naturels, paysagers et écologiques ».

**Incidences potentiellement négatives**

Les prévisions en termes d'augmentation de la population et de développement de l'urbanisation génèrent localement des impacts paysagers, en modifiant plus ou moins fortement les composantes paysagères et les perceptions des secteurs concernés.

Les 3 OAP sont susceptibles d'impacter le paysage. Les impacts de ces secteurs sont analysés dans le chapitre 3 « Incidences des orientations d'aménagement et de programmation ».

**Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU**

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les orientations d'aménagement et le règlement favorisent l'intégration de ces zones pour en limiter les incidences sur le paysage. Le règlement prévoit des dispositions pour réduire les impacts sur le paysage des nouvelles constructions :

- l'emprise au sol des constructions
- des pourcentages d'espaces libres à respecter afin de maintenir une armature végétale en ville
- les espaces libres devant être plantés ou laissés en pleine terre
- etc.

## 2.8 - Incidences sur la gestion des déchets et les mesures envisagées

### Enjeux

La production de déchets en kg par habitant sur une année n'est disponible qu'à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.
Cumulé, la production des déchets sur la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'élève à 928 kg/hab/an, soit une valeur nettement supérieure à la valeur nationale (environ 590 kg/hab/an) qui s'explique en partie par la population estivante importante.
Le principal enjeu est de répondre à l'augmentation prévisible des déchets induits par le développement urbain et économique du territoire antibois.

### Incidences du zonage et du règlement

#### Incidences positives

Le règlement stipule dans les articles 4 des zones UC, UE et UZ que les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiènes requises tenant compte de la collecte sélective. Cet article évoque qu'à l'occasion de toute construction nouvelle, un local de rangement / stockage des containers à ordures adapté à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif devra être créé. Ce local devra être situé en rez-de-chaussée avec un accès sur la voie publique ou au point de chargement le plus proche. Les dimensions et les accès de ce local devront être adaptés à la nature et aux volumes de déchets attendus, en lien avec les recommandations du règlement du service public d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

Cette préconisation aura une incidence positive sur la gestion et la collecte des déchets.

#### Incidences potentiellement négatives

La croissance démographique et le développement urbain vont accroître le volume des déchets (ménagers et industriels) et étendre la zone de collecte. Tout d'abord, en période de travaux, les déchets du BTP générés par les aménagements et constructions effectués dans les zones urbaines vont voir leur volume augmenter. Puis, une fois l'aménagement de ces zones réalisé et les habitants installés, le volume de déchets ménagers va augmenter sur la commune.

### Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

L'augmentation de la production de déchets ménagers pourrait être compensée par des mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), l'encouragement au tri et la promotion des politiques de valorisation portés la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis. Toutefois, ces mesures ne sont pas du ressort du PLU.

L'élaboration d'un cahier de recommandations environnementales sera annexé au PLU avec des recommandations sur la gestion des déchets (lieux pour apports volontaires, espaces dédiés à la collecte sélective d'apports volontaires, système de compostage pour déchets verts).

## 2.9 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement et des mesures envisagées

| Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures envisagées | | | |
|---|---|---|---|
| **Thématique environnementale impactées** | **Incidences du PLU** | | **Mesures prises dans le PLU** |
| **Consommation des sols** | ☺ | Densification au sein de l'enveloppe urbaine actuelle | |
| | ☺ | Limitation de l'urbanisation diffuse | |
| **Biodiversité** | ☺ | La majorité des espaces naturels à préserver, aux titres de la DTA et du SRCE PACA, est classée en zone N | |
| | ☺ | Protection du site Nature 2000 – ZSC « Baie et Cap d'Antibes – Îles de Lerins » par un zonage N et des EBC | |
| | ☺ | Le zonage et le règlement intègrent une zone NL pour la protection des espaces naturels remarquables littoraux | |
| | ☺ | Élaboration d'une trame verte et bleue communale qui sera annexée au PLU intégrant les périmètres de protections réglementaires (SRCE) et contractuelles (Natura 2000) ainsi que les inventaires (ZNIEFF, zones humides). | |
| | ☺ | Protection de la biodiversité et des continuités écologiques (TVB communale) à travers :<br>- les zones Naturelles (N)<br>- les EBC<br>- les unités de paysages<br>- la création de 3 emplacements réservés pour les zones d'Expansion des Crues (vallon de Laval, plaine de la Brague, vallon de la Valmasque-quartier des Rastines)<br>- la création de 9 emplacements réservés dédiés aux espaces verts et 2 emplacements réservés aux jardins familiaux/partagés<br>- les coefficients d'espaces libres égaux ou supérieurs à 50 % (UCa4, UCb1, UCb2, UCb3, UCb4, UCb5, tous les secteurs UD, UEd3 et UEd4) | |
| | ☺ | Élaboration d'un cahier de recommandations environnementales qui sera annexé au PLU avec recommandations écologiques (dispositions applicables à la TVB, renforcement du rôle des espaces verts, développement des jardins familiaux et potagers) et intégrant une liste des végétaux adaptés au territoire et des végétaux déconseillés (espèces envahissantes et allergisantes). | |

## 2.9 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement et des mesures envisagées

| Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures envisagées | | | |
|---|---|---|---|
| **Thématique environnementale impactées** | **Incidences du PLU** | | **Mesures prises dans le PLU** |
| **Biodiversité** | ☺ | Hormis Marenda Lacan, toutes les zones UE s'inscrivent dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) | |
| | ☺ | L'article 13 du règlement prescrit des obligations en termes d'espaces libres qui confortent la prise en compte de la biodiversité locale | |
| | ☺ | Protection des zones humides, identifiées par le CEN PACA en 2015 et par Agir écologique en 2016 (dans le cadre de l'Etude « DIG Entretien des vallons privés »), par un zonage N. | |
| | ☹ | L'emplacement réservé relatif à la création de l'échangeur de Biot impacte une petite surface des prairies humides de la Brague reconnues par des inventaires (ZNIEFF « Prairies et cours inférieur de la Brague », zone humide CEN PACA et observations 2016 par Agir Écologique) | |
| | ☹ | Pour le vallon de Saint Maymes, identifié comme secteur à enjeu fort de conservation biologique et s'inscrivant en partie en zone UDg, la végétation rivulaire n'est pas protégée dans sa totalité par des EBC. | |
| | ☺ | En UD, perméabilité des clôtures dans l'emprise de la TVB et obligation d'une clôture non grillagée avec des ouvertures (10 cm sur 10 cm tous les 10 m) | |
| | ☹ | Zone US (secteur à dominante sportive des Semboules) dans la trame verte et dans une coupure d'urbanisation inscrite dans l'orientation n°5 du PADD : emprise au sol et superficie minimum d'espaces libres non réglementées | Les EBC préservent les milieux boisés de la zone US.<br>Le secteur est à dominante sportive et non à vocation résidentielle.<br>Les dispositions du cahier des recommandations environnementales sont applicables en zone U dans l'emprise de la TVB |
| | ☹ | Secteur UZd (usine de traitement des ordures ménagères aux Semboules) en partie dans la trame verte et dans une coupure d'urbanisation inscrite dans l'orientation n°5 du PADD | Les EBC préservent les milieux boisés du secteur UZd<br>Emprise au sol de 50 % de la surface du terrain et espaces libres de 25 % de l'unité foncière<br>Les dispositions du cahier des recommandations environnementales sont applicables en zone U dans l'emprise de la TVB |

## 2.9 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement et des mesures envisagées

| Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures envisagées | | | |
|---|---|---|---|
| **Thématique environnementale impactées** | **Incidences du PLU** | | **Mesures prises dans le PLU** |
| **Risques naturels et technologiques** | ☺ | L'article 6 des dispositions générales du règlement confirme la prise en compte des PPR dans le règlement mais également dans le zonage notamment au travers des servitudes d'utilité publique | |
| | ☺ | Le règlement d'assainissement pluvial limite le risque inondation | |
| | ☹ | L'imperméabilisation des sols des zones urbanisées est susceptible d'engendrer des ruissellements complémentaires participant ponctuellement à l'augmentation du risque inondation. | Les coefficients d'espaces libres imposés dans certains secteurs vont permettre d'atténuer l'imperméabilisation des sols<br>Inscription de 6 emplacements réservés pour des bassins de rétention |
| | ☺ | Classement en zone N de certains fonds de vallons | |
| | ☺ | Protection des zones d'expansion des crues :<br>- 3 emplacements réservés pour création de Zones d'Expansion des Crues (vallon de Laval, plaine de la Brague, vallon de la Valmasque-quartier des Rastines)<br>- Les ZEC de la Brague s'inscrivent toutes en zones N dont certaines avec sur-zonage EBC | |
| | ☺ | En zone UD, perméabilité des clôtures obligatoire (clôtures sans mur bahut) dans les zones de risque d'inondations d'aléa fort et modéré | |
| | ☹ | Certains secteurs inscrits en zone U sont concernés par le PPRif (risques faible à modéré) | Prescriptions du PPRif |
| | ☹ | La zone US destinée aux activités sportives, située dans le quartier des Semboules se trouve en zone de danger modéré sans prescription mais également pour partie en zone rouge inconstructible du PPRif | La zone rouge PPRif est grevée d'un EBC |

## 2.9 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement et des mesures envisagées

| Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures envisagées | | | |
|---|---|---|---|
| **Thématique environnementale impactées** | **Incidences du PLU** | | **Mesures prises dans le PLU** |
| **Ressource en eau** | ☺ | Obligation pour les constructions d'être raccordées au réseau public d'eaux usées | |
| | ☺ | Pour toutes les zones U et N, l'article 4 du règlement demande que la collecte et l'écoulement des eaux pluviales se conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur | |
| | ☹ | En zones UC, UD, UE, UL, US, UZ et N, les dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés | Les dispositifs d'assainissement individuels devront être en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur et suivant les modalités définies par le règlement du service assainissement non collectif et le zonage de l'assainissement non collectif joint en annexe (cf. annexes sanitaires). |
| | ☺ | En zones UF et UZ, l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par le service gestionnaire et le service Environnement Urbain | |
| | ☹ | Les objectifs de croissance démographique et économique impliquent corrélativement une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement | Élaboration d'un cahier de recommandations environnementales qui sera annexé au PLU avec recommandations pour réduire la consommation d'eau potable<br>Règlements (assainissement, pluvial) en vigueur |
| | ☹ | L'imperméabilisation des sols issue des plateformes routières et des parkings est susceptible d'engendrer des apports polluants plus importants par les eaux de ruissellement qui aboutiront également dans la mer | 6 emplacements réservés pour des bassins de rétention pour répondre à la problématique des eaux pluviales<br>EBC, coefficients de végétalisation, protection des parcs et jardins réduisent indirectement les incidences |
| | ☹ | L'emplacement réservé relatif à la création de l'échangeur de Biot se localise en partie dans les périmètres de protection immédiat et rapproché des forages de la Louve et de la Sambuque | |

## 2.9 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement et des mesures envisagées

| Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures envisagées | | | |
|---|---|---|---|
| **Thématique environnementale impactées** | **Incidences du PLU** | | **Mesures prises dans le PLU** |
| **Ressource en énergie** | ☺ | Élaboration d'un cahier de recommandations environnementales qui sera annexé au PLU avec recommandations en matière d'énergie | |
| | ☺ | La mise en place de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est possible moyennant une intégration dans la composition architecturale (article 11). | |
| | ☺ | Développement des modes doux : 7 emplacements réservés dédiés aux liaisons piétonnes | |
| | ☹ | Le règlement du PLU ne contraint pas, à travers son article 15, d'obligation en matière de performance énergétique. | Élaboration d'un cahier de recommandations environnementales qui sera annexé au PLU avec recommandations en matière d'énergie |
| **Qualité de l'air** | ☺ | La densification urbaine participe à limiter le recours à l'automobile individuelle | |
| | ☺ | La préservation des espaces boisés des espaces de nature en ville comme « unités de paysage » permettront d'atténuer la pollution par les particules fines. | |
| **Qualité de l'air** | ☹ | La construction de nouveaux bâtiments et l'accueil de population vont logiquement augmenter les besoins en énergie | Création de modes doux : 7 emplacements réservés de création de liaisons piétonnes<br>Projet de Transport en Commun en Site Propre (ER CA/189 et 191) porté par la CASA encourage les déplacements collectifs et permet de réduire les émissions de polluants<br>Respect de la réglementation thermique en vigueur. |
| **Ambiance sonore** | ☺ | Le développement des déplacements doux, et notamment le prolongement du TSCP recherché par le PLU | |
| | ☹ | La croissance démographique attendue va entraîner une augmentation des déplacements motorisés | Réglementation relative aux voies bruyantes<br>Développement des modes doux |

## 2.9 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement et des mesures envisagées

| Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures envisagées | | | |
|---|---|---|---|
| **Thématique environnementale impactées** | **Incidences du PLU** | | **Mesures prises dans le PLU** |
| **Paysage** | ☺ | Protection du patrimoine architectural se traduisant par un corps de règles pour chaque catégorie d'immeuble : identification de 270 bâtiments remarquables listés à l'article 9 des dispositions générales | |
| | ☺ | Protection du patrimoine paysager : identification de 237 unités de paysage (parcs et jardins + paysage rural traditionnel de restanques, pinèdes et autres espaces libres…) | |
| | ☺ | Réglementation stricte du Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP) | |
| | ☺ | Le zonage et le règlement pérennisent les typologies paysagères existantes (prescriptions de hauteurs et volumes des constructions au regard de la sensibilité du secteur) | |
| | ☺ | Élaboration d'un cahier de recommandations environnementales qui sera annexé au PLU avec recommandations paysagères | |
| | ☺ | Des coefficients d'espaces libres qui confortent l'enjeu paysager patrimonial | |
| | ☺ | Valorisation et préservation des paysages à travers la requalification de l'ensemble du littoral, le traitement des « entrées de ville », la protection des espaces agri-naturels et forestiers ainsi que des zones humides (trame bleue) | |
| | ☹ | Le développement de l'urbanisation peut générer localement des impacts paysagers | Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement (emprise au sol, pourcentages d'espaces libres,…) favorisent l'insertion paysagère de ces zones |
| **Déchets** | ☺ | Disposition des articles 4 sur la gestion et la collecte des déchets | |
| | ☹ | La croissance démographique et le développement urbain vont accroître le volume des déchets | Élaboration d'un cahier de recommandations environnementales qui sera annexé au PLU avec recommandations sur la gestion des déchets<br>Mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), l'encouragement au tri et la promotion des politiques de valorisation (portés par la CASA) qui s'inscrivent en dehors du cadre du PLU |

## 3 - INCIDENCES DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le PLU d'Antibes - Juan-les-Pins et son règlement graphique désignent près de 175 emplacements réservés au titre des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour permettre la réalisation de différents projets portés par différents maîtres d'ouvrages publics :

- Pour la réalisation d'équipements sportifs ou scolaires
- Pour la gestion des eaux de ruissellement et la lutte contre les inondations
- Pour la création d'espaces publics paysagers, de jardins partagés
- Pour voie ou passage public à créer ou à élargir

*Surface des emplacements réservés*

| Zonage | Surface des ER (en ha) | % de la surface totale des ER |
|---|---|---|
| N | 16,94 ha | 48,72 % |
| U | 17,83 ha | 51,28 % |
| Total | 34,77 ha | 100 % |

### Incidences positives des emplacements réservés

L'emplacement réservé est un moyen fort pour la commune d'afficher sa volonté de se porter acquéreur d'un terrain en vue de la réalisation d'une opération à vocation d'intérêt collectif notamment en lien avec les enjeux environnementaux.
C'est un outil intéressant pour la stratégie communale de prise en compte de l'environnement dans son document d'urbanisme. Dans le cas présent, cet outil est mis en œuvre pour différentes problématiques environnementales :

Concernant les projets de création et d'élargissement de voiries très nombreux dans le cadre de l'inscription d'emplacement réservé au PLU, les voies ou passages publics permettent de compléter le réseau en mode doux de la ville de manière très significative, pour une meilleure perméabilité des îlots. Ainsi, les déplacements modes doux seront favorisés, avec la création de nombreuses voies piétonnes (ex : Liaison transversale Chemin des Âmes du Purgatoire par Collège Bertone), participant à réduire l'usage de la voiture. Les émissions de polluants atmosphériques et le bruit s'en trouveront réduits. Leur localisation s'accorde d'une part avec les besoins de liaison dans la ville vers les équipements et les zones de commerces, et d'autre part avec le réseau de la trame verte et bleue communale.

Les emplacements réservés concernent aussi la mise en place du projet de Transport en Commun en Site Propre par élargissement ou création de voirie. Le TCSP va ainsi emprunter une voie ou un espace qui lui est réservé. La mise en œuvre du TCSP est l'occasion d'une réhabilitation urbaine et d'embellissement. Le caractère structurant de la ligne et les aménagements qui l'accompagnent (aménagements paysagers, réaménagement des places riveraines et des carrefours, création d'itinéraires cyclables…) transformeront la ville. L'augmentation de l'offre de transport en commun et son corollaire, à savoir la réduction de l'utilisation de la voiture individuelle, permettent de lutter contre la pollution de l'air en limitant la quantité émise de gaz à effet de serre. Les matériels roulants à traction électrique ne produisent aucun rejet polluant et leur bruit est réduit.

Pour la commune d'Antibes, la prise en compte des problématiques

d'imperméabilisation des sols, du risque d'inondation et du risque de pollutions liés aux eaux pluviales représentent un défi de gestion majeur. Pour y répondre la commune désigne plusieurs emplacements réservés pour la mise en place de bassin de rétention des eaux pluviales (Vallon - La Colle ; le long de la route de Grasse ; etc.) et des zones d'expansion de crues sur la Brague et la Valmasque.
Cela permet de répondre à la vulnérabilité de certains quartiers et du bon respect du principe de conformité vis-à-vis de l'ensemble des outils participant à la gestion de l'eau (SDAGE, Contrat de milieu), la gestion des risques inondations (PPRi, PGRi) ou encore à l'aménagement du territoire (PLU, SCoT).

La commune s'engage à travers la mise en place d'emplacements réservés à des fins paysagères dans une politique paysagère significative pour l'amélioration du cadre de vie des antibois. Ces emplacements réservés participent également à la protection de la biodiversité, des corridors écologiques, à la lutte contre les îlots de chaleur.

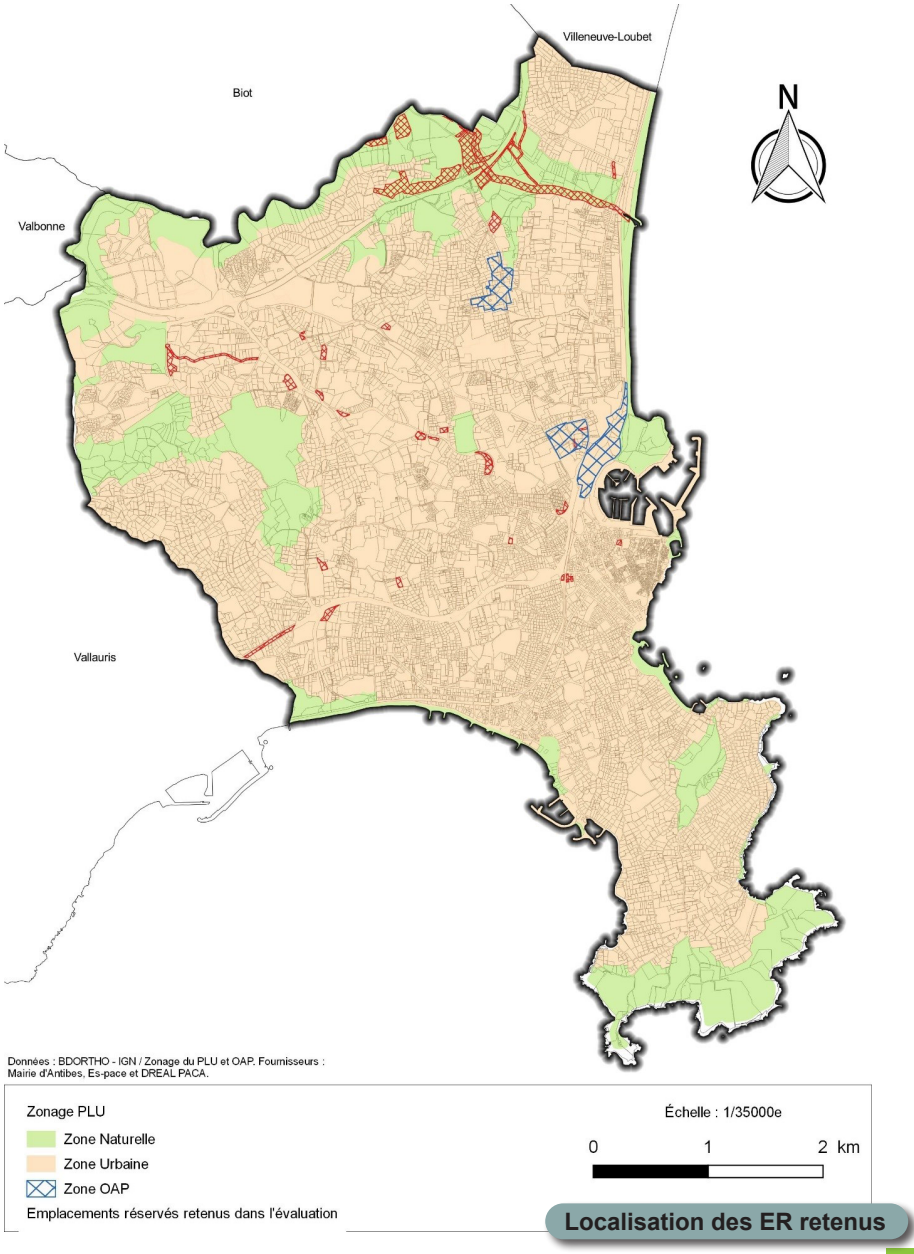
# 3 - INCIDENCES DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

## Incidences potentiellement négatives

Certains emplacements réservés vont nécessiter des modifications de l'affectation des sols. Généralement, il est constaté sur Antibes que ces emplacements affectent surtout la zone urbanisée et plus particulièrement des secteurs fortement imperméabilisés (accotement, friche urbaine, etc.). Il est observé toutefois des emplacements qui recoupent des secteurs à enjeux environnementaux (traversée de cours d'eau, proximité de zones naturelles, etc.).

Dans le cadre de cette analyse des incidences négatives, il n'a été retenu que les emplacements réservés de plus de 1 hectare (ou s'en rapprochant) relatifs aux grands équipements modifiant significativement l'affectation des sols (parkings, aménagements hydrauliques, équipements publics, bassins de rétention, déviation routière) et en excluant les élargissement de voirie. Au total, ils sont au nombre de 10. En effet les autres emplacements sont de faibles emprises et localisés en milieu urbain sans enjeu environnemental particulier.

NB : En réponse à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, une étude complémentaire de certains emplacements réservés a été rajoutée.




Localisation des ER retenus

# 3 - INCIDENCES DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

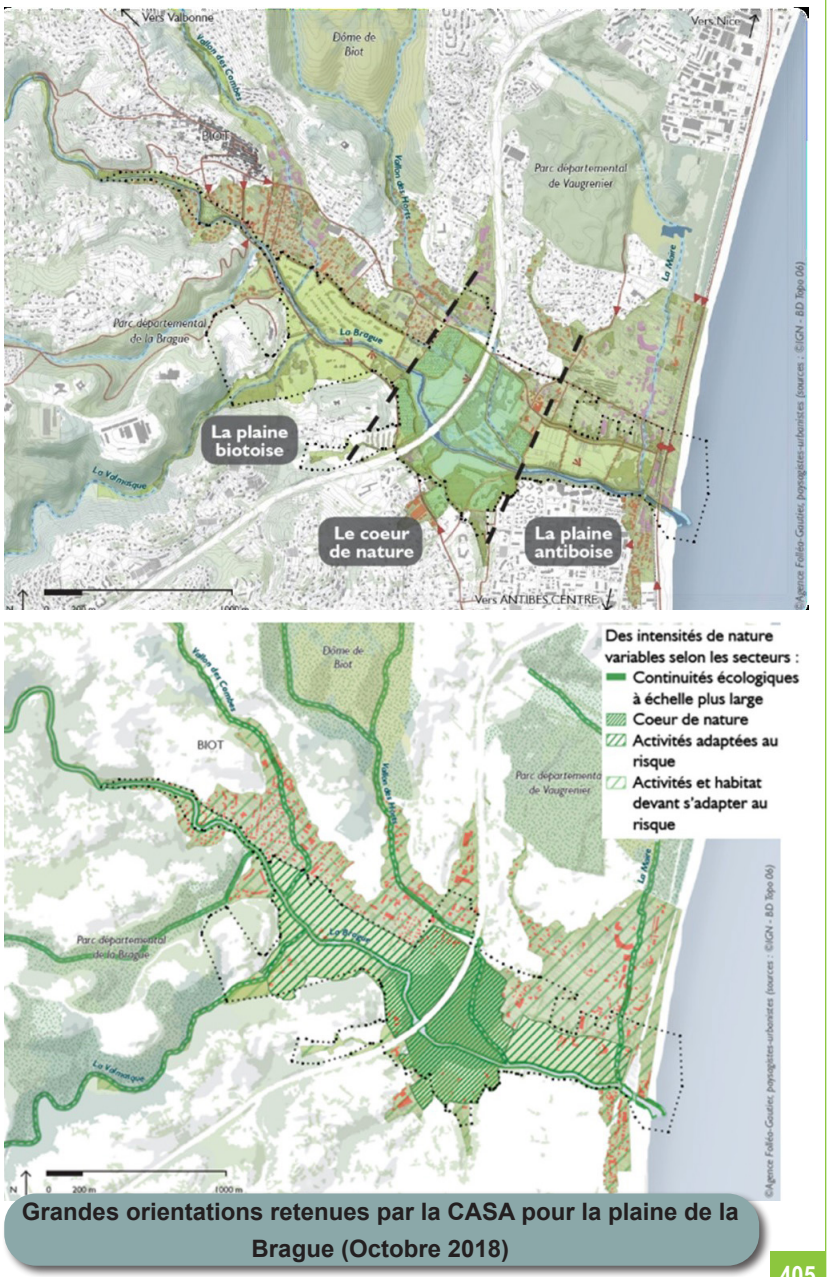
**Emplacements réservés de la plaine de la Brague et de la Valmasque**

Les différents emplacements réservés s'inscrivent dans le projet d'aménagement de la basse vallée de la Brague qui s'appuie sur différentes démarches complémentaires et de retour d'expérience de la crue d'octobre 2015 :

- Plan guide de la Brague : schéma de développement de la plaine
- Définition d'un fuseau pour la mise en place d'une DUP pour l'entretien des berges et de la ripisylve, cheminement piétonnier le long du cours d'eau aval
- Etude hydraulique sur la basse vallée (action 7.3 PAPI de la CASA) : schéma d'aménagement pour la protection contre les inondations

Les emplacements réservés viennent acter un certain nombre d'actions qui concernent le secteur antibois pour lequel les objectifs sont d'assurer une continuité de fonctionnement hydraulique et hydro-écologique de la basse vallée.

Les travaux envisagés consistent à restaurer le lit de la Brague et du ruisseau des Horts avec une stabilisation et une restauration des berges, la mise en place de cheminements doux. Ces travaux seront réalisés par la CASA avec l'appui de l'Agence de l'Eau. Sur la partie cœur de nature la gestion du site sera assuré par le Conservatoire du Littoral sur les 47 ha. Les principes d'aménagement du lit et des berges sont présentés dans les schémas suivants :




**Grandes orientations retenues par la CASA pour la plaine de la Brague (Octobre 2018)**

**Schéma de principe Horts - Vue en coupe**

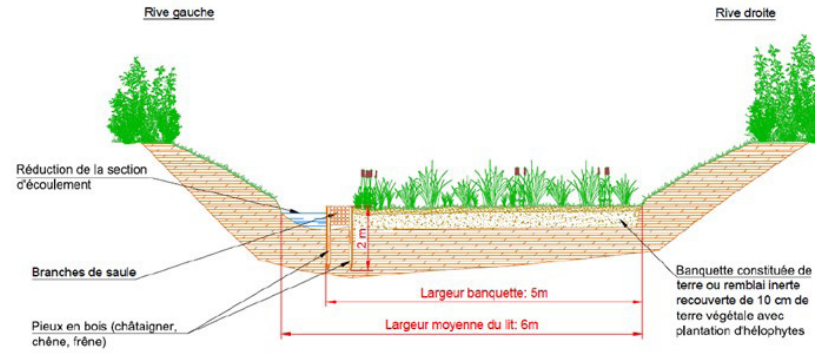
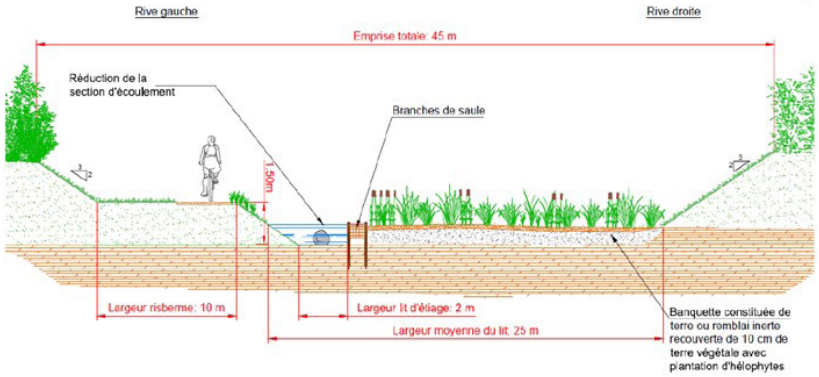
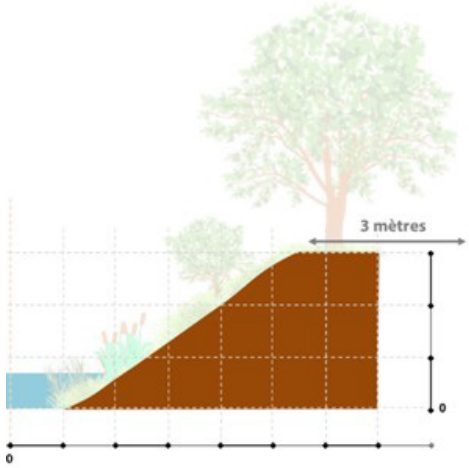



**Schéma de principe Bragues - Vue en coupe**




L'emplacement réservé le long du lit de la Bragues correspond à une bande de réservation (environ 3 mètres de part et d'autre du fleuve) pour permettre l'entretien du cours d'eau en lieu et place des riverains par la collectivité. Cet entretien permettra d'assurer la préservation et la restauration de la ripisylve et la circulation des engins pour les travaux d'entretien et enfin la mise en œuvre de cheminements doux.



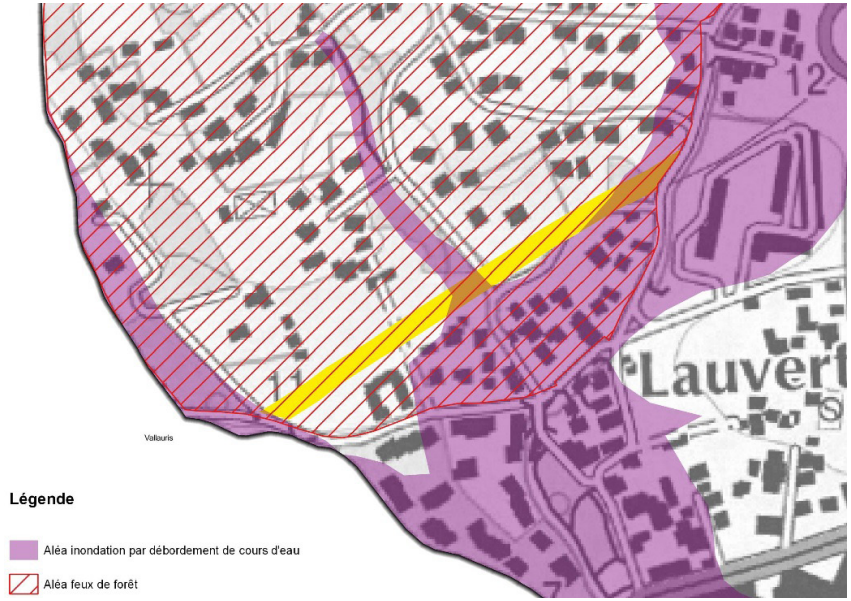

**Principes retenus pour la gestion du lit et des berges le long de la Bragues**

**Emplacement réservé n°DE/113**

Carte de localisation




Carte des enjeux identifiés




| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Création de la déviation de la RD6007 Limite Ouest de la commune - Chemin des Eucalyptus | 1,14 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Feux de forêt : Zone de danger moyen<br>Inondation par débordement de cours d'eau | - Friches, zones rudérales et autres délaissés<br>- Yeuseraies et peuplements de substitution à Pin d'Alep | Zone urbaine (Zone UDc) |
| **Incidences** | La création de cette nouvelle voie va traverser quelques boisements à risque d'incendie (risque via les mégots de cigarette). Elle implique le franchissement d'un vallon et donc impacter les conditions d'écoulement.<br>Nuisances sonores potentielles pour les riverains. | | | | | |

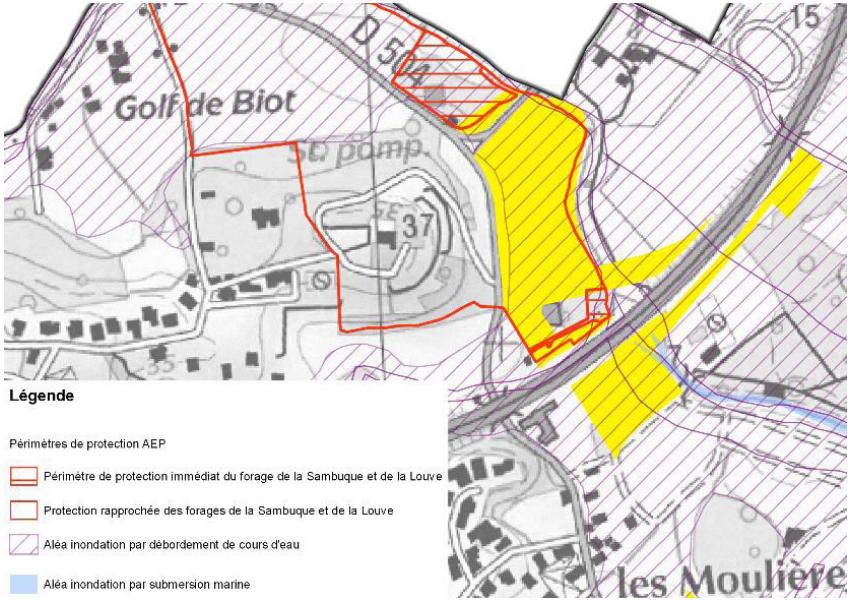
| | |
|---|---|
| **Mesures ERC** | Risque feu de forêt :<br>• Respect des prescriptions du PPR incendie de forêt<br>Eaux pluviales et superficielles :<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial<br>Nuisances sonores :<br>• Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques |

**Emplacement réservé n°ET/118**

Carte de localisation




Carte des enjeux identifiés



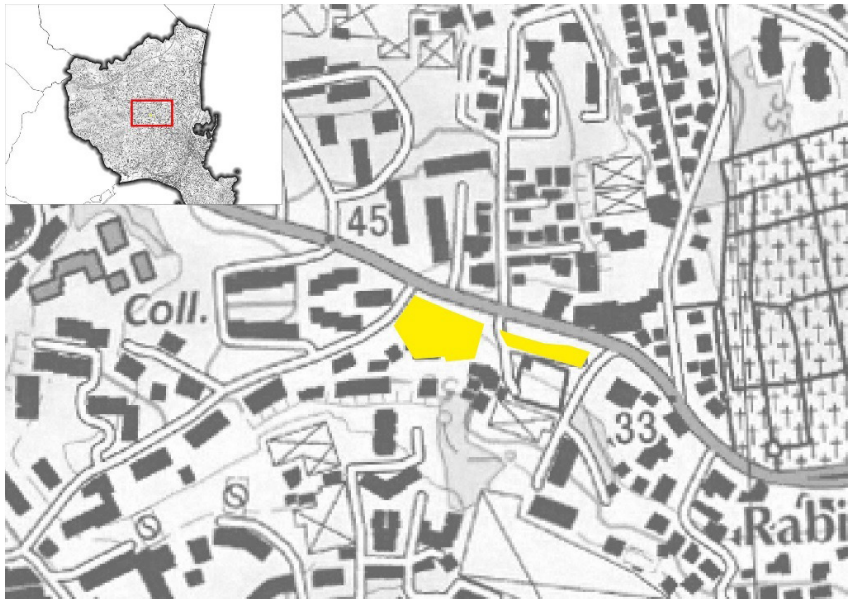

| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Création échangeur de Biot - Plaine de la Bragues<br>-<br>Les Moulières | 6,78 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : oui | Oui | Inondation par débordement et / ou ruissellement de cours d'eau et submersion marine | - Boisements rivulaires à Peupliers et Frêne à feuilles étroites<br>- Friches, zones rudérales et autres délaissés<br>- Yeuseraies et peuplements de substitution à Pin d'Alep<br>- En partie dans les périmètres de protection immédiat et rapproché des forages de la Louve et de la Sambuque | Zone naturelle (Zone Na et Ng) |

| | |
|---|---|
| **Incidences** | Cette opération peut avoir un impact significatif sur les continuités écologiques. Les conditions d'imperméabilisation et de gestion des eaux pluviales peuvent impacter le cours d'eau puis la mer et les plages, mais également les périmètres de protection immédiat et rapproché des forages de la Louve et de la Sambuque : risque de pollution, accroissement des débits. |
| **Mesures ERC** | <u>Eaux potables</u> :<br>• Respect du règlement de la servitude d'utilité publique AS1<br>- Périmètres de protection immédiat des forages de la Sambuque et de la Louve : le droit d'utiliser le sol est limité par la servitude AS1 et ses prescriptions, lesquelles précisent, entre autres, que ce périmètre est clôturé par une enceinte grillagée munie d'un portail d'accès<br>- Périmètres de protection rapproché des forages de la Sambuque et de la Louve : les prescriptions générales et particulières de la servitude AS1 s'inscrivent en tant que mesures d'évitement et de réduction des impacts potentiels sur la ressource en eau potable. Dans ce périmètre, toutes les installations et activités pouvant influer directement ou indirectement sur la qualité des eaux superficielles et/ou souterraines doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur. Les épandages et rejets d'eaux usées domestiques ou industrielles, même traitées, sont interdits. Toute nouvelle construction sera soumise à l'agrément du Conseil Départemental d'Hygiène.<br><u>Eaux pluviales et superficielles</u> :<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial<br>• Pour les eaux de drainage des infrastructures routières et des parkings, des ouvrages de type séparateurs à hydrocarbures sont à prescrire.<br><u>Continuités écologiques du cours d'eau de la Brague</u> :<br>• L'emplacement réservé n°CA/126-1 (le long de la brague et qui se superpose en partie à celui-ci) ,dédié à l'entretien et la restauration des berges de la Brague, peut s'inscrire comme mesure de réduction des effets potentiellement négatifs de la création de l'échangeur de Biot.<br><u>Risque inondation</u> :<br>• Respect des prescriptions du PPR inondation<br><br><u>Précautions en phase travaux</u> :<br>• Pour circonscrire tout entraînement de matières en suspension, les travaux se dérouleront hors des épisodes pluvieux de forte intensité et périodes à risque afin d'éviter tout transport de pollution jusqu'au milieu naturel.<br>• Afin de limiter les risques liés à l'imperméabilisation des sols, les dispositifs de régulation et de traitement prévus (ou temporaires) seront mis en place dès le début des travaux.<br>• Pendant le déroulement des travaux, les entreprises devront également s'engager à respecter la réglementation en vigueur concernant : |

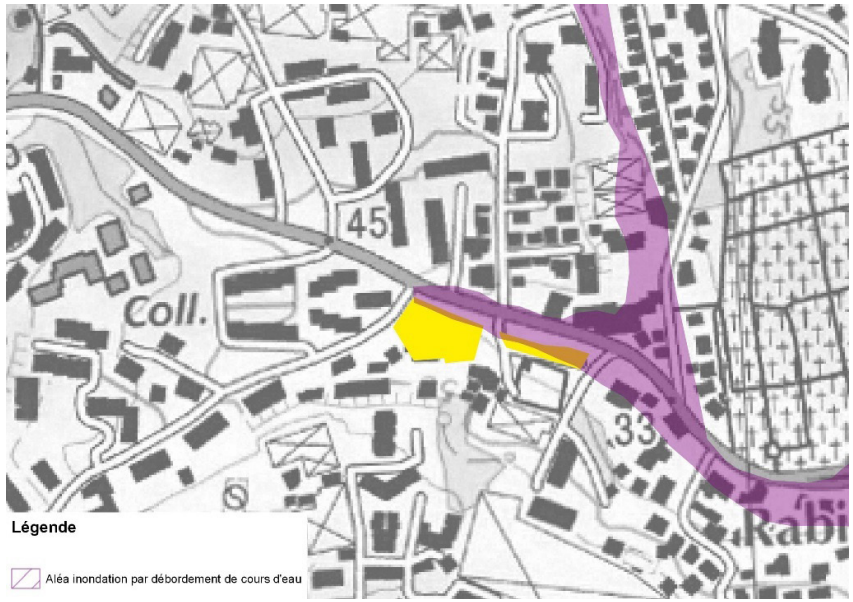
| | |
|---|---|
| | - les déchets de chantiers<br>- le stockage, la récupération et l'élimination des huiles de vidange, des engins de chantier et des divers produits dangereux, le stationnement des engins de chantiers (surface étanche, récupération des eaux,…).<br><br><u>Mesures de prévention des pollutions accidentelles</u> :<br>• Un dispositif de confinement doit être prévu permettant le stockage momentané (système de vanne, by-pass, obturateur automatique) et le pompage ultérieur des eaux polluées ;<br>• Des dispositifs adaptés au risque encouru devront être mis en œuvre en fonction des caractéristiques du projet et de la sensibilité des exutoires ;<br>• Sur le site, le stationnement des engins s'effectue en dehors des zones de talweg ; l'implantation des installations de chantier sera située en dehors des zones sensibles (cours d'eau, périmètre de protection AEP, zones humide,…) ; l'entretien, le ravitaillement (avec des pompes à arrêt automatique), la réparation, le nettoyage des engins et le stockage de carburants ou de lubrifiants sont interdits à proximité des cours d'eau (ces opérations sont réalisées sur des aires spécifiques étanches) ;<br>• Pour les routes, un dispositif de contention des véhicules sur le voirie (glissière de sécurité,…) en cas d'accident devra âtre prévu au droit des enjeux sensibles (cours d'eau, captage, mares,…) ;<br>• Un document d'intervention détaillé en cas de pollution accidentelle doit être élaboré. Il doit mentionne les procédures à suivre et désigner les personnes responsables des interventions ;<br>• Un soin particulier doit être apporté aux modalités d'étanchéité et d'obturation de ce stockage au regard de la protection des nappes et des milieux récepteurs ;<br>• Il est impératif que ces ouvrages de protection contre les pollutions accidentelles soient facilement accessibles et que soit indiquée la manœuvre à suivre en cas d'accidents (signalétique in situ). La rapidité d'intervention, dont dépend la qualité de protection des milieux et usages aval, est subordonnée à l'efficacité de surveillance et à l'organisation d'un niveau d'alerte.<br><br>Pour les zones humides (« La Brague » et « Prairies humides de la Brague ») à proximité du projet de création de l'échangeur de Biot, on retiendra les principes d'aménagement suivants :<br>• L'alimentation de cette zone humide par les eaux pluviales du projet est à envisager seulement après traitement<br>• Afin de préserver la fonctionnalité du milieu humide, il est à préconiser la mise en place d'une zone tampon (végétale à priori) entre l'aménagement et ce milieu<br><br>Il est rappelé qu'en cas de destruction d'une zone humide, la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) impose la reconstitution d'une zone humide à hauteur d'un ratio de 200 %. |

**Emplacement réservé n°CA/120**

Carte de localisation



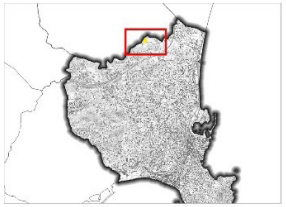

Carte des enjeux identifiés

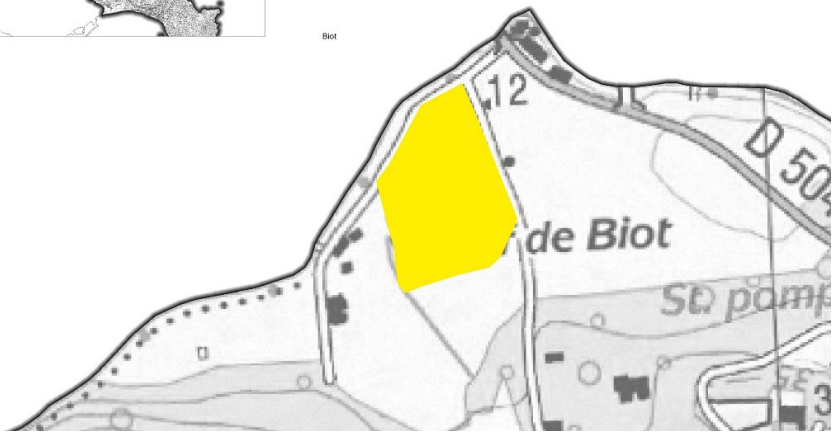



| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bassins de rétention<br>-<br>233 et 315 route de Grasse | 0,58 ha | Natura 2000 ZPS : Non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Inondation par débordement de cours d'eau | Absence de données | Zone urbaine (Zone U) |
| **Indicences** | Aucune incidence sur la biodiversité et la trame verte et bleue. Cet ER aura un impact positif sur le risque d'inondation en aval. | | | | | |
| **Mesures ERC** | Cet ER, dédié à des bassins de rétention, va permettre de compenser les effets de l'imperméabilisation des surfaces liées aux aménagement du projet de PLU. Cet ER s'inscrit donc comme une mesure de compensation. | | | | | |

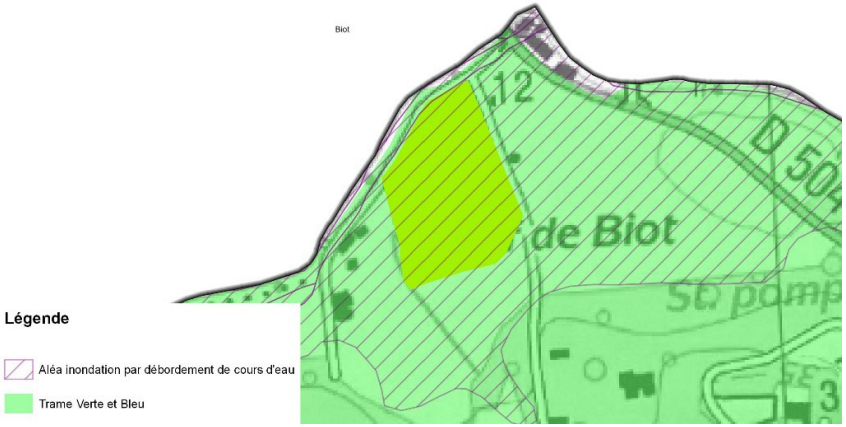
**Emplacement réservé n°CA/121-2**

Carte de localisation






Carte des enjeux identifiés




| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zone d'expansion des crues de la Brague et protection des terrains agricoles | 2,09 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Oui | Inondation par débordement de cours d'eau | Friches, zones rudérales et autres délaissés | Zone naturelle (Zone N) |
| **Incidences** | Cet ER aura un impact positif sur le risque d'inondation en aval et sur le maintien de la continuité écologique de la plaine de la Brague. | | | | | |
| **Mesures ERC** | Cet ER, destiné à l'expansion des crues de la Brague, s'inscrit en tant de mesures de maintien et/ou de restauration de l'espace de mobilité de ce cours d'eau et, de ce fait, de la continuité écologique de la plaine de la Brague. | | | | | |

**Emplacement réservé n°CA/122**

Carte de localisation



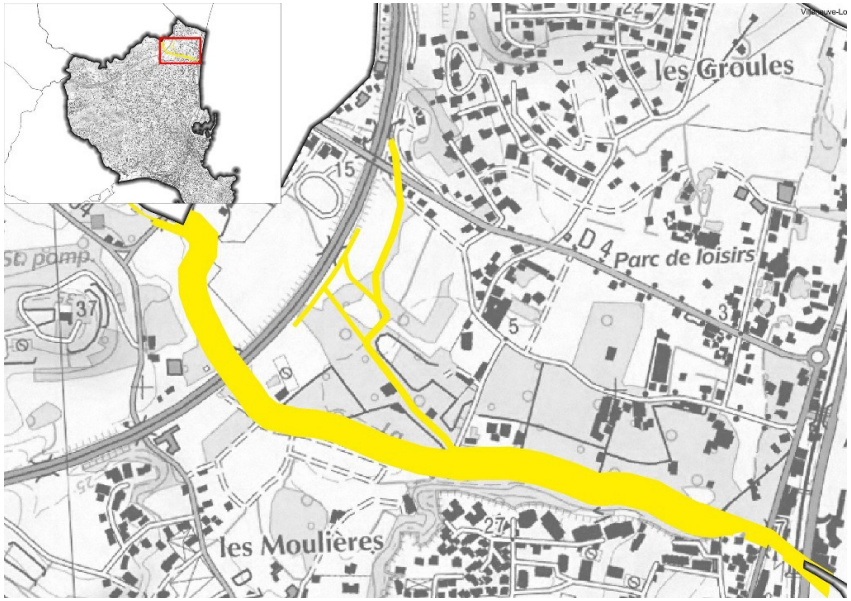

Carte des enjeux identifiés



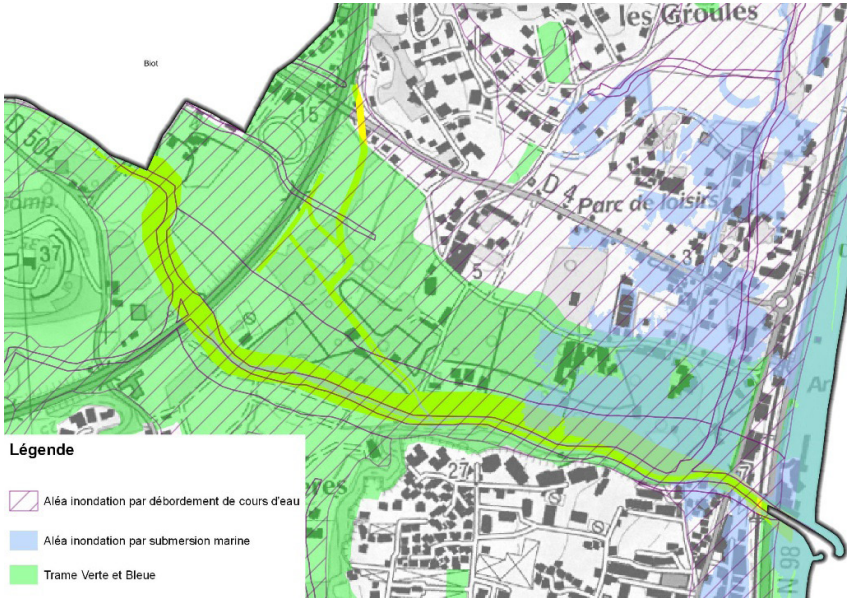

| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vallon - La Colle<br>-<br>Bassin de rétention | 0,33 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Inondation par débordement de cours d'eau | Absence de données | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | Aucune incidence sur la biodiversité et la trame verte et bleue. Cet ER aura un impact positif sur le risque d'inondation en aval. | | | | | |
| **Mesures ERC** | Cet ER, dédié à un bassin de rétention, va permettre de compenser les effets de l'imperméabilisation des surfaces liées aux aménagements du projet de PLU. Cet ER s'inscrit donc comme une mesure de compensation. | | | | | |

**Emplacement réservé n°CA/126-1**

Carte de localisation




Carte des enjeux identifiés

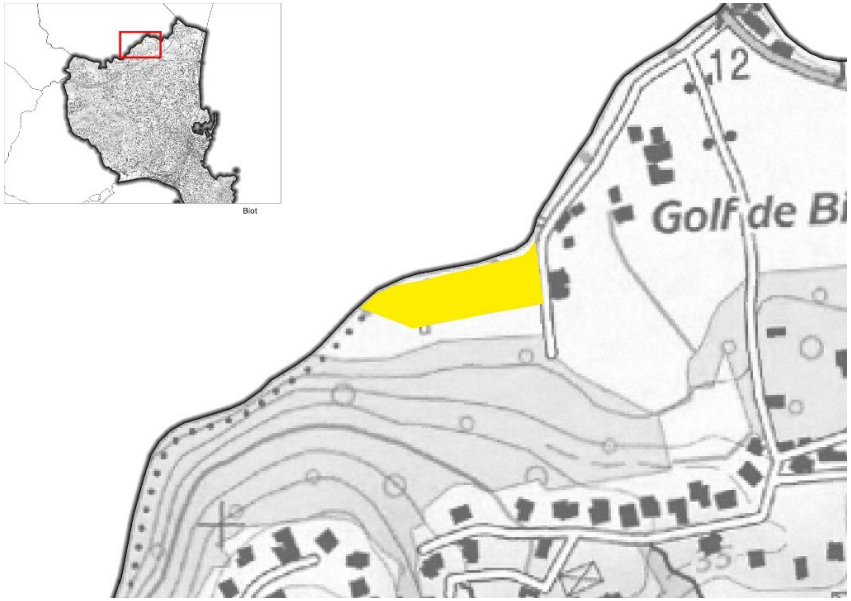



| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Plaine de la Brague<br><br>Réaménagement hydraulique | 12,28 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : oui | Oui | Inondation par débordement de cours d'eau et submersion marine | - Boisements rivulaires à Peupliers et Frêne à feuilles étroites<br>- Ensemble complexe de prairies humides<br>- Espaces verts urbains, parcs<br>- Friches, zones rudérales et autres délaissés | Zone urbaine (Zone U) |

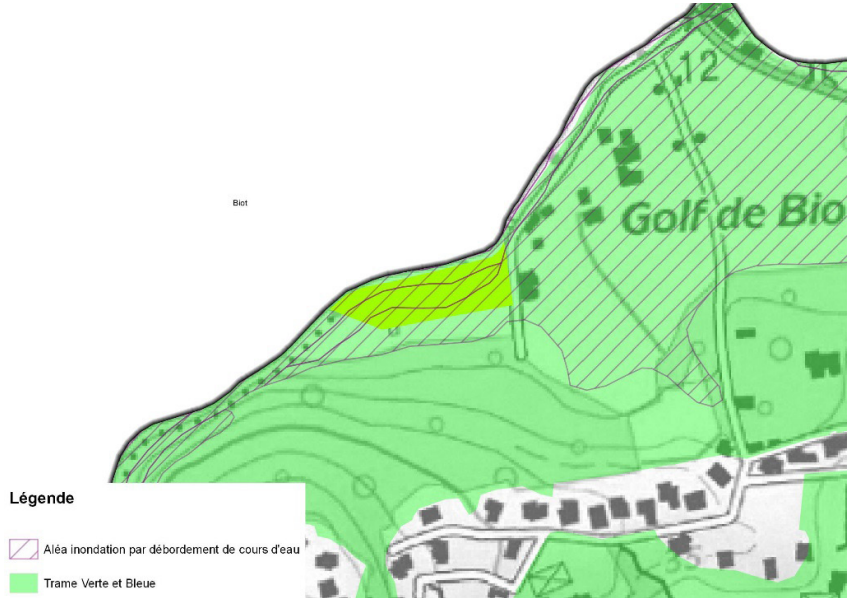
| | |
|---|---|
| **Incidences** | Cet ER aura un impact positif sur le risque d'inondation en aval et les continuités écologiques.<br>Les travaux peuvent impacter la biodiversité en place. |
| **Mesures ERC** | Cet ER s'inscrit en tant que mesures de restauration de la continuité écologique de la vallée de la Brague puisqu'il est destiné à l'entretien et à la restauration des berges ainsi qu'à la mise en œuvre des premiers aménagements hydrauliques et environnementaux (créations de risbermes notamment).<br><br>Pour les opérations impliquant des travaux en rivière, un contact préalable avec la police de l'eau est requis.<br><br>En phase travaux, il s'agira de prendre toutes les précautions et mesures nécessaires pour ne pas impacter la biodiversité à enjeu modéré dans le vallon Les Horts. Pendant les travaux, la continuité hydraulique du cours d'eau ne devra pas être rompue.<br><br>Dans tous les cas, le maître d'ouvrage informera le service de police de l'eau de la date de début des travaux. |

**Emplacement réservé n°CA/128**

Carte de localisation



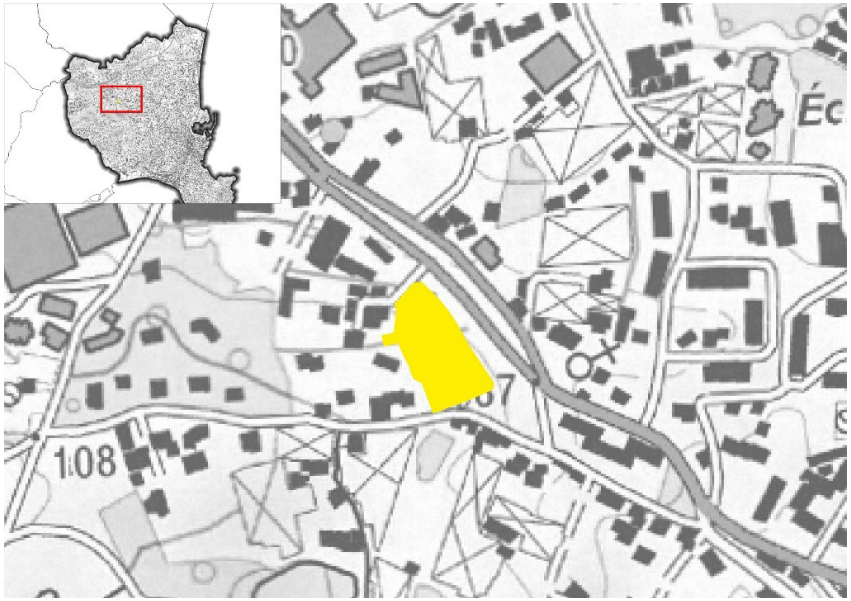

Carte des enjeux identifiés



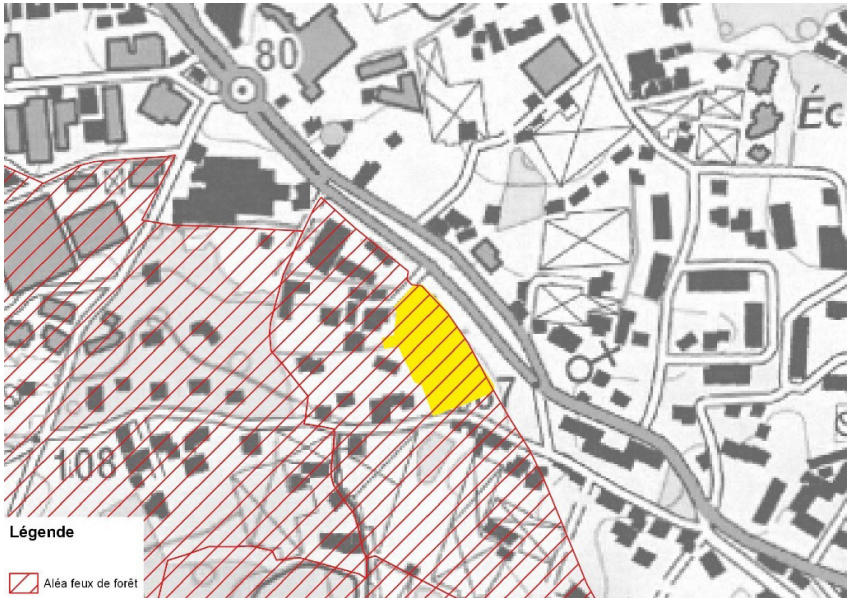

| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vallon de la Valmasque - Quartier des Rastines<br><br>Réaménagement hydraulique : zone d'expansion des crues | 0,87 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Oui mais terrains artificialisés et imperméabilisés | Inondation par débordement de cours d'eau | - Yeuseraies et peuplements de substitution à Pin d'Alep<br>- Friches, zones rudérales et autres délaissés | Zone naturelle (Zone N) |
| **Incidence** | Cet ER a par contre un impact positif sur le risque d'inondation en aval et sur le maintien de la continuité écologique du vallon de la Valmasque. | | | | | |
| **Mesures ERC** | Cet ER, destiné à l'expansion des crues du cours d'eau de la Valmasque, s'inscrit en tant que mesures de maintien et/ou de restauration de l'espace de mobilité de ce cours d'eau et, de ce fait, de la continuité écologique du vallon de la Valmasque. | | | | | |

**Emplacement réservé n°CA/129**

Carte de localisation



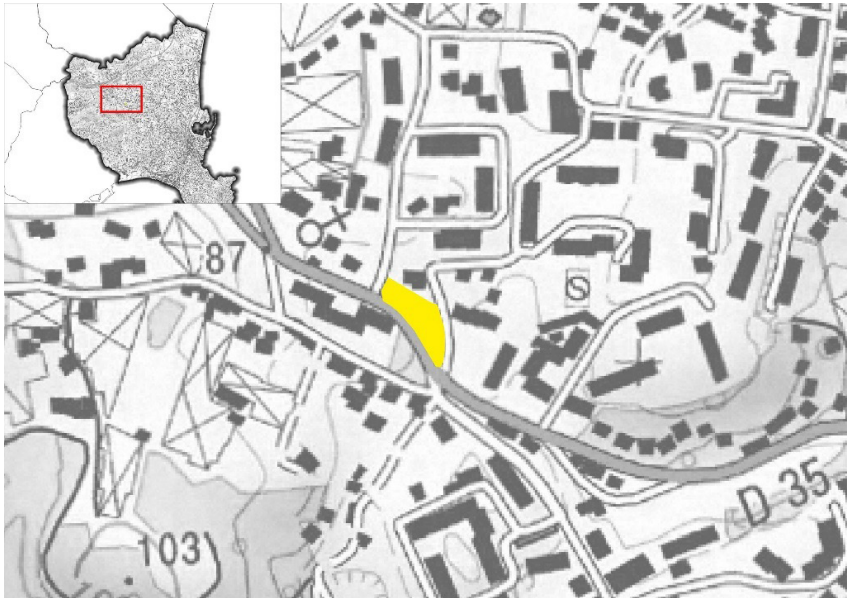
Carte des enjeux identifiés




| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1675 route de Grasse<br><br>Parking public | 0,83 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Feux de forêt : zone de danger moyen | Absence de données | Zone urbaine (Zone UZa) |
| **Incidence** | L'imperméabilisation des sols issue du parking est susceptible d'engendrer des apports de polluants plus importants par les eaux de ruissellement qui aboutiront à la mer (exutoire final). | | | | | |
| **Mesures ERC** | <u>Ressource en eau</u> :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial.<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes. | | | | | |

**Emplacement réservé n°CA/130**

Carte de localisation




| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1344 route de Grasse<br>-<br>Parking public | 0,27 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Non | Absence de données | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | L'imperméabilisation des sols issue du parking est susceptible d'engendrer des apports de polluants plus importants par les eaux de ruissellement qui aboutiront à la mer (exutoire final). | | | | | |
| **Mesures ERC** | <u>Ressource en eau</u> :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial.<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes. | | | | | |

**Emplacement réservé n°CA/131**

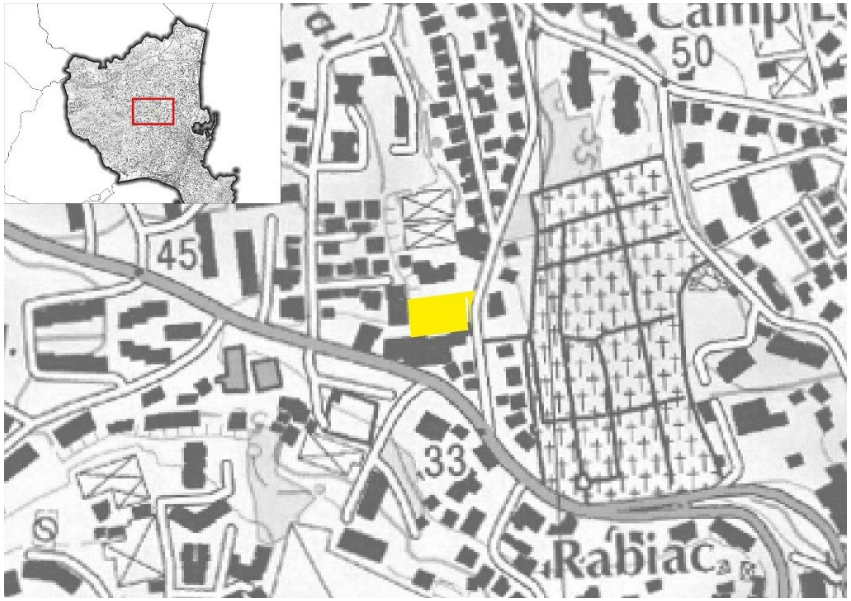
Carte de localisation



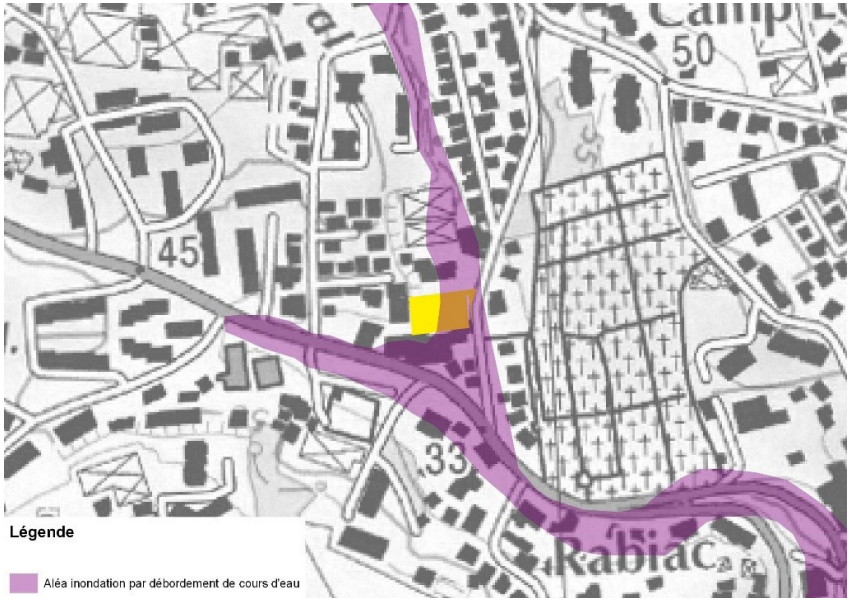

| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1093-1071 route de Grasse<br>-<br>Parking public | 0,23 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Non | Absence de données | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | L'imperméabilisation des sols issue du parking est susceptible d'engendrer des apports de polluants plus importants par les eaux de ruissellement qui aboutiront à la mer (exutoire final). | | | | | |
| **Mesures ERC** | <u>Ressource en eau</u> :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial.<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes. | | | | | |

**Emplacement réservé n°CA/132**

Carte de localisation




Carte des enjeux identifiés




| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 139 avenue de la Sarrazine<br><br>Parking public | 0,26 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Inondation par débordement de cours d'eau | Absence de données | Zone urbaine (Zone UZa) |
| **Incidence** | Cet ER s'inscrit en partie dans un fond de vallon. L'imperméabilisation des sols va entraîner des modifications sur les volumes d'eaux pluviales qui peuvent impacter la qualité des eaux et accroître le risque pluvial à l'aval. | | | | | |

| | |
|---|---|
| **Mesures ERC** | Ressource en eau :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial<br>Risque inondation :<br>• Respect des prescriptions du PPR inondation et du règlement pluvial<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes. |

**Emplacement réservé n°CA/133**

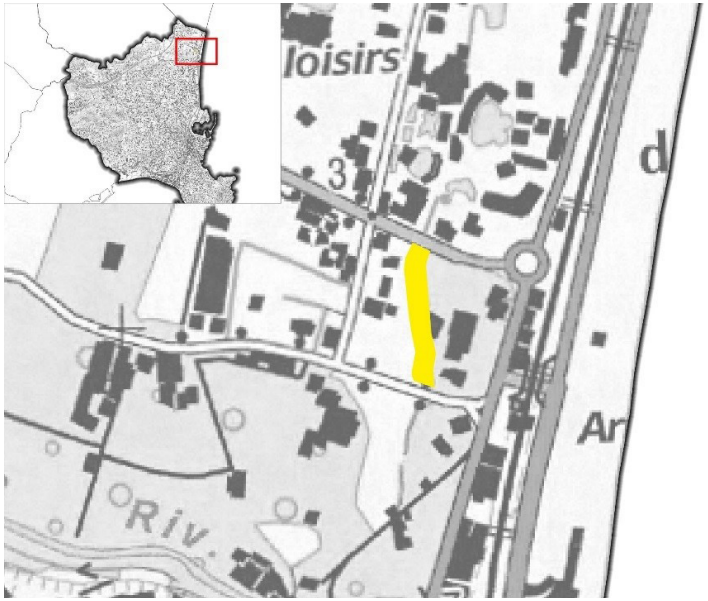
Carte de localisation



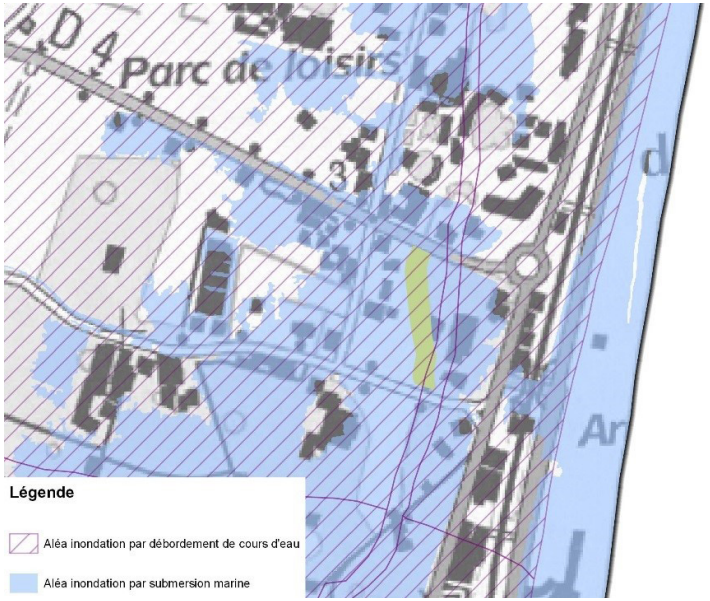

| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 boulevard Général Vautrin<br>-<br>Parking public | 0,42 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Non | Absence de données | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | L'imperméabilisation des sols issue du parking est susceptible d'engendrer des apports de polluants plus importants par les eaux de ruissellement qui aboutiront à la mer (exutoire final). | | | | | |
| **Mesures ERC** | <u>Ressource en eau</u> :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial.<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes. | | | | | |

**Emplacement réservé n°CA/165**

Carte de localisation




Carte des enjeux identifiés




| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 63 route de Biot, route de Nice (RD6007) - La Brague - Requalification hydraulique et environnementale de la Maïre | 0,33 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Inondation par débordement de cours d'eau et submersion marine | Espaces verts urbains, parcs | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | Cet ER aura un impact positif sur le risque d'inondation en aval et les continuités écologiques.<br>Les travaux peuvent impacter la biodiversité en place . | | | | | |

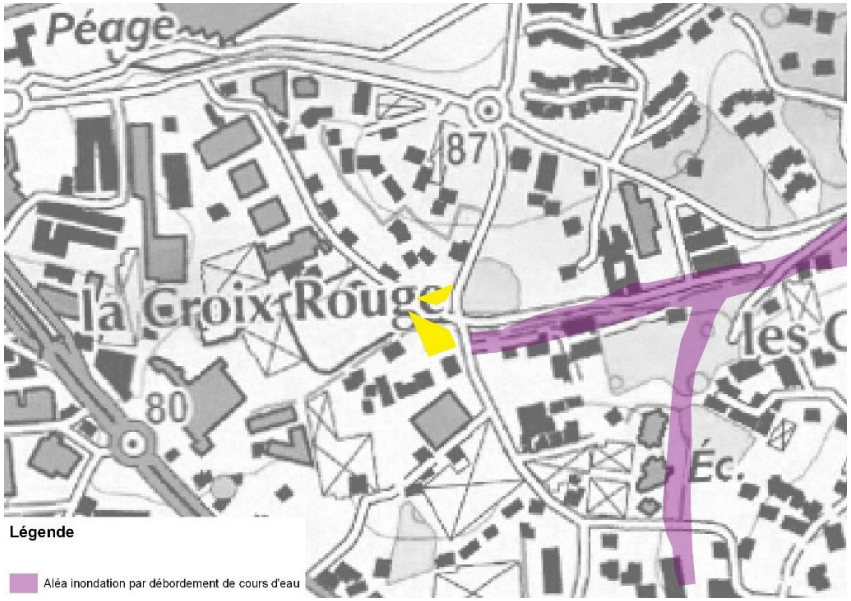
| | |
|---|---|
| **Mesures ERC** | Cet ER s'inscrit en tant que mesures de restauration de la continuité écologique du vallon de la Maïre puisqu'il est destiné à l'entretien et à la restauration des berges ainsi qu'à la mise en œuvre des premiers aménagements hydrauliques et environnementaux (créations de risbermes notamment).<br><br>Pour les opérations impliquant des travaux en rivière, un contact préalable avec la police de l'eau est requis.<br><br>En phase travaux, il s'agira de prendre toutes les précautions et mesures nécessaires pour ne pas impacter la biodiversité à enjeu faible dans le secteur du vallon de la Maïre. Pendant les travaux, la continuité hydraulique du cours d'eau ne devra pas être rompue.<br><br>Dans tous les cas, le maître d'ouvrage informera le service de police de l'eau de la date de début des travaux. |

**Emplacement réservé n°CO/100-6**

Carte de localisation



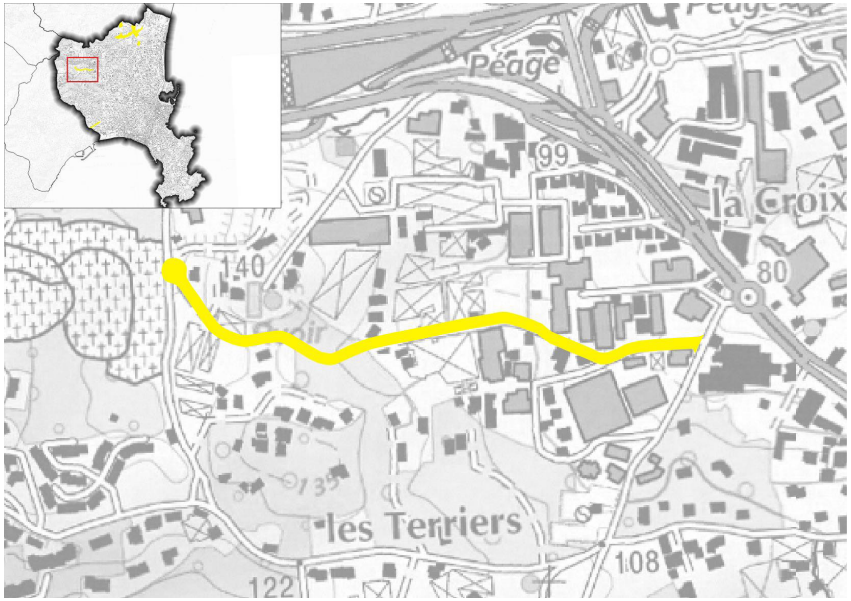

Carte des enjeux identifiés



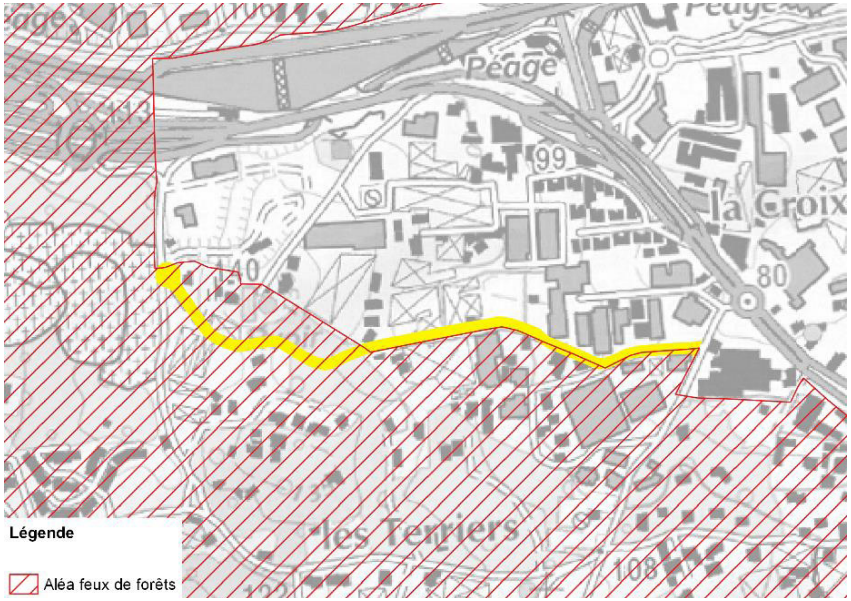

| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Carrefour chemin des Combes - 1ère avenue - Place | 0,15 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Non | Espaces verts urbains, parcs | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | L'imperméabilisation des sols issue de la place est susceptible d'engendrer des apports de polluants plus importants par les eaux de ruissellement qui aboutiront à la mer (exutoire final). | | | | | |
| **Mesures ERC** | <u>Ressource en eau</u> :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes, fosses d'arbres végétalisées | | | | | |

**Emplacement réservé n°CO/103-1 et CA/103-1**

Carte de localisation




Carte des enjeux identifiés

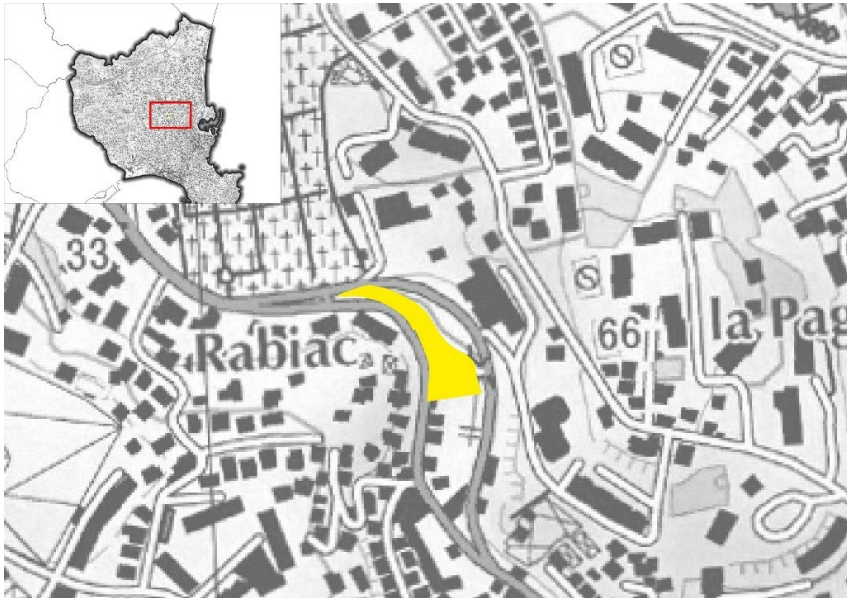



| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Création Voie nouvelle TERRIERS NORD : Avenue Weisweller - Chemin des Terriers | 1,48 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Feux de forêt : Zone de danger modéré | - Espaces verts urbains, parcs<br>- Friches, zones rudérales et autres délaissés<br>- Yeuseraies et peuplements de substitution à Pin d'Alep | Zone urbaine (Zone U) |

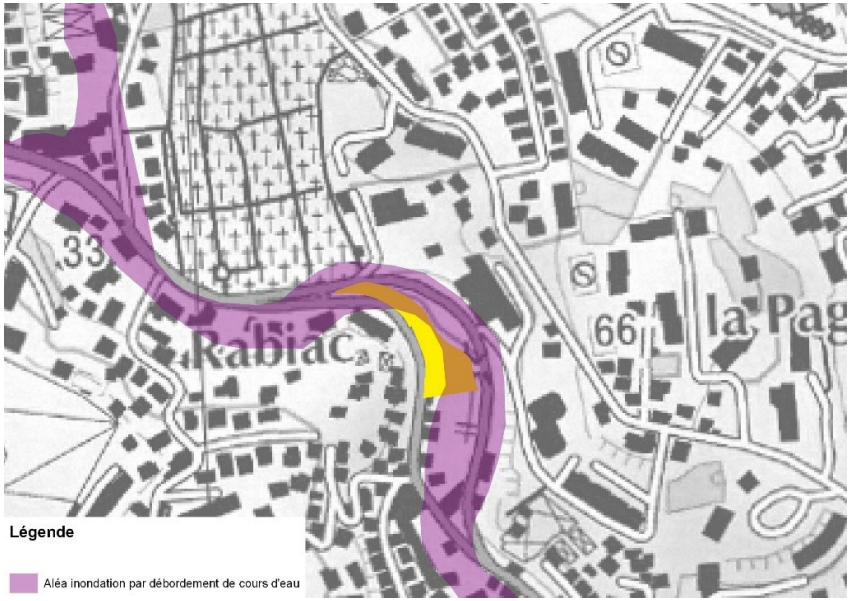
| | |
|---|---|
| **Incidences** | La création de cette nouvelle voie va s'inscrire pour partie dans une zone boisée à risque d'incendie, notamment via les mégots de cigarette.<br>L'imperméabilisation des sols issue de la voirie est susceptible d'engendrer des apports de polluants plus importants par les eaux de ruissellement qui aboutiront à la mer (exutoire final). |
| **Mesures ERC** | <u>Ressource en eau</u> :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial.<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : chaussées à structures réservoirs. |

**Emplacement réservé n°CO/119-1**

Carte de localisation




Carte des enjeux identifiés

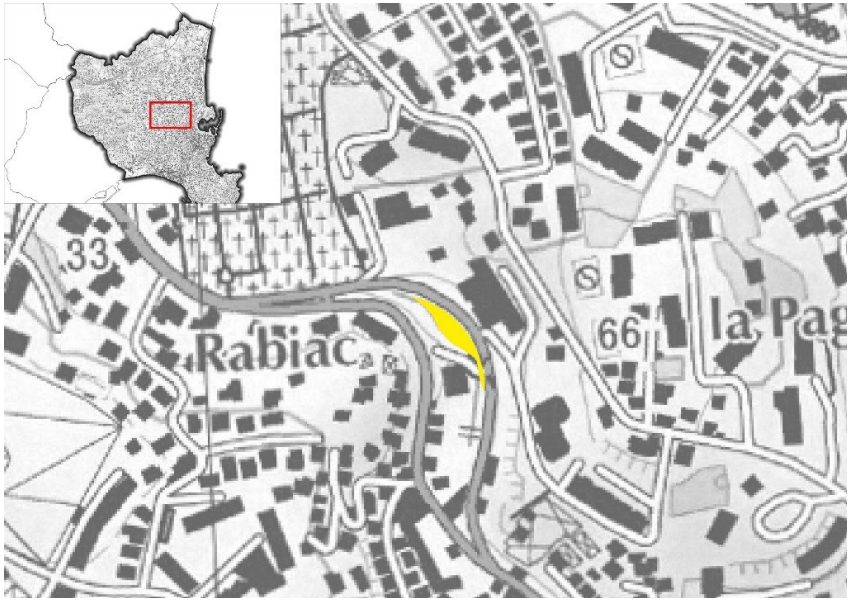



| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 76 à 82 route de Grasse – Rabiac<br>-<br>Espace vert, bassin de rétention et piste cyclable | 0,47 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Inondation par débordement de cours d'eau | Absence de données | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | Cet ER aura un impact positif sur le risque d'inondation en aval | | | | | |

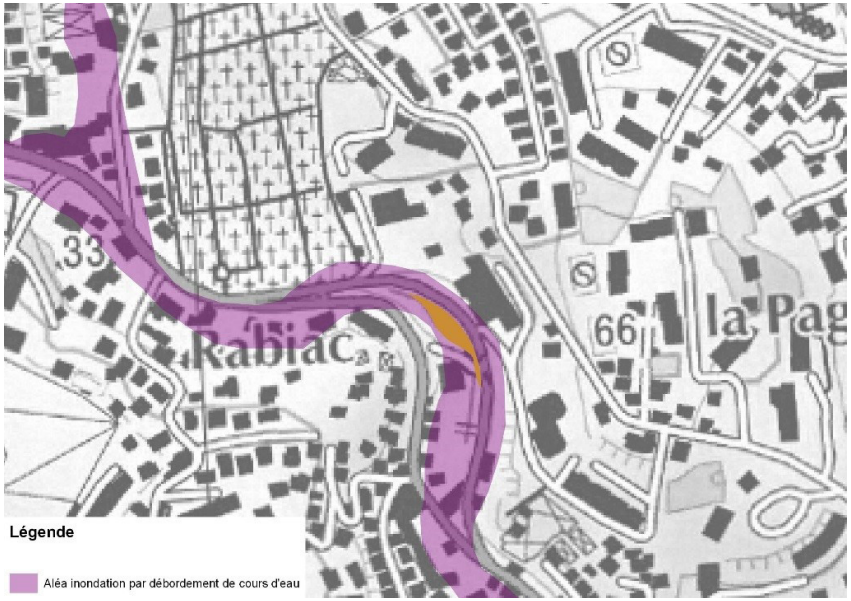
| | |
|---|---|
| **Mesures ERC** | Cet ER, dédié à un bassin de rétention, va permettre de compenser les effets de l'imperméabilisation des surfaces liées aux aménagements du projet de PLU. Cet ER s'inscrit donc comme une mesure de compensation.<br>Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial :<br>• Pour la piste cyclable : revêtement perméable, fosses d'arbres végétalisées ;<br>• Pour l'espace vert : jardins de pluie.<br><br>En phase travaux, il s'agira de prendre toutes les précautions et mesures nécessaires pour ne pas impacter le cours d'eau au droit de l'emprise de l'ER.<br><u>Précautions en phase travaux</u> :<br>• Pour circonscrire tout entraînement de matières en suspension, les travaux se dérouleront hors des épisodes pluvieux de forte intensité et périodes à risques afin d'éviter tout transport de pollution jusqu'au milieu naturel.<br>• Afin de limiter les risques liés à l'imperméabilisation des sols, les dispositifs de régulation et de traitement prévus (ou temporaires) seront mis en place dès le début des travaux<br>• Pendant le déroulement des travaux, les entreprises devront également s'engager à respecter la réglementation en vigueur concernant :<br>- les déchets de chantiers<br>- le stockage, la récupération et l'élimination des huiles de vidange, des engins de chantier et des divers produits dangereux, le stationnement des engins de chantiers (surface étanche, récupération des eaux,…). |

**Emplacement réservé n°CO/119-2**

Carte de localisation




Carte des enjeux identifiés

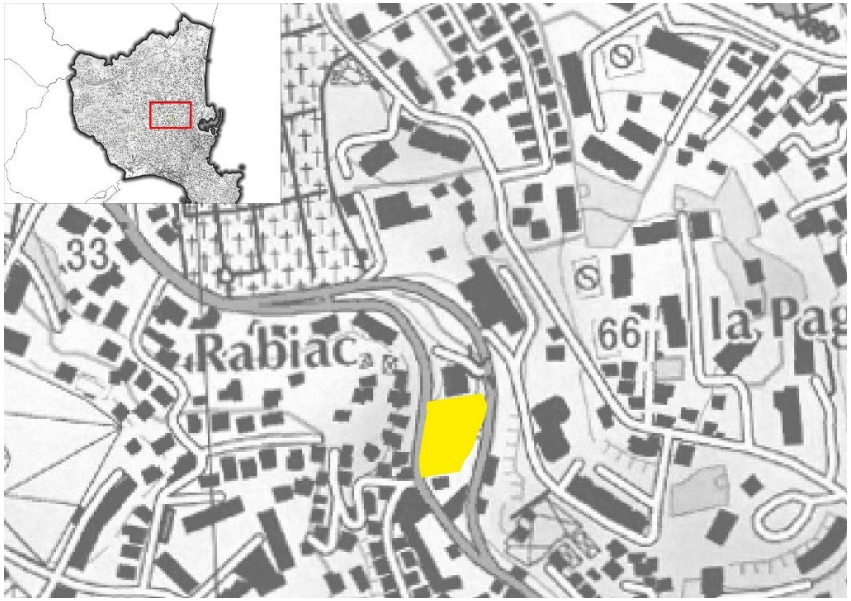



| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 76 à 82 route de Grasse – Rabiac<br>-<br>Espace vert, bassin de rétention et piste cyclable | 0,13 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Inondation par débordement de cours d'eau | Absence de données | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | Cet ER aura un impact positif sur le risque d'inondation en aval | | | | | |

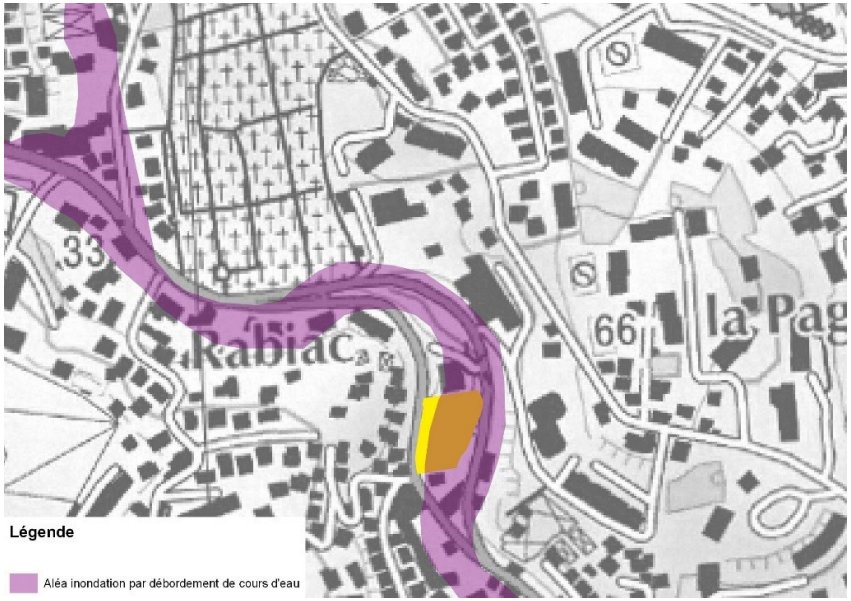
| | |
|---|---|
| **Mesures ERC** | Cet ER, dédié à un bassin de rétention, va permettre de compenser les effets de l'imperméabilisation des surfaces liées aux aménagements du projet de PLU. Cet ER s'inscrit donc comme une mesure de compensation.<br><br>En phase travaux, il s'agira de prendre toutes les précautions et mesures nécessaires pour ne pas impacter le cours d'eau au droit de l'emprise de l'ER.<br><u>Précautions en phase travaux</u> :<br>• Pour circonscrire tout entraînement de matières en suspension, les travaux se dérouleront hors des épisodes pluvieux de forte intensité et périodes à risques afin d'éviter tout transport de pollution jusqu'au milieu naturel.<br>• Afin de limiter les risques liés à l'imperméabilisation des sols, les dispositifs de régulation et de traitement prévus (ou temporaires) seront mis en place dès le début des travaux<br>• Pendant le déroulement des travaux, les entreprises devront également s'engager à respecter la réglementation en vigueur concernant :<br>- les déchets de chantiers<br>- le stockage, la récupération et l'élimination des huiles de vidange, des engins de chantier et des divers produits dangereux, le stationnement des engins de chantiers (surface étanche, récupération des eaux,…). |

**Emplacement réservé n°CO/119-3**

Carte de localisation




Carte des enjeux identifiés

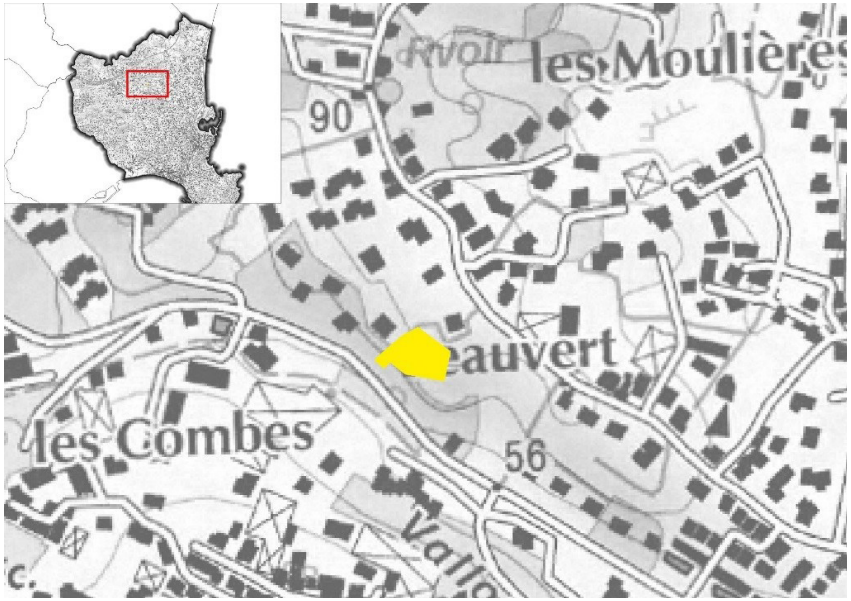



| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 68 à 76 route de Grasse – Rabiac<br>-<br>Espace vert, bassin de rétention et piste cyclable | 0,45 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Inondation par débordement de cours d'eau | Absence de données | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | Cet ER aura un impact positif sur le risque d'inondation en aval | | | | | |

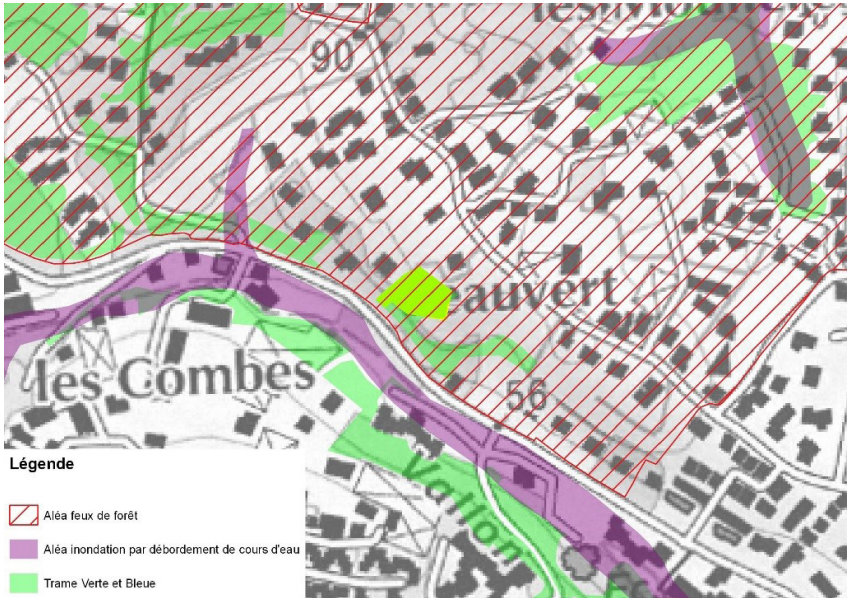
| | |
|---|---|
| **Mesures ERC** | Cet ER, dédié à un bassin de rétention, va permettre de compenser les effets de l'imperméabilisation des surfaces liées aux aménagements du projet de PLU. Cet ER s'inscrit donc comme une mesure de compensation.<br><br>En phase travaux, il s'agira de prendre toutes les précautions et mesures nécessaires pour ne pas impacter le cours d'eau au droit de l'emprise de l'ER.<br><u>Précautions en phase travaux</u> :<br>• Pour circonscrire tout entraînement de matières en suspension, les travaux se dérouleront hors des épisodes pluvieux de forte intensité et périodes à risques afin d'éviter tout transport de pollution jusqu'au milieu naturel.<br>• Afin de limiter les risques liés à l'imperméabilisation des sols, les dispositifs de régulation et de traitement prévus (ou temporaires) seront mis en place dès le début des travaux<br>• Pendant le déroulement des travaux, les entreprises devront également s'engager à respecter la réglementation en vigueur concernant :<br>- les déchets de chantiers<br>- le stockage, la récupération et l'élimination des huiles de vidange, des engins de chantier et des divers produits dangereux, le stationnement des engins de chantiers (surface étanche, récupération des eaux,…). |

**Emplacement réservé n°CO/129**

Carte de localisation



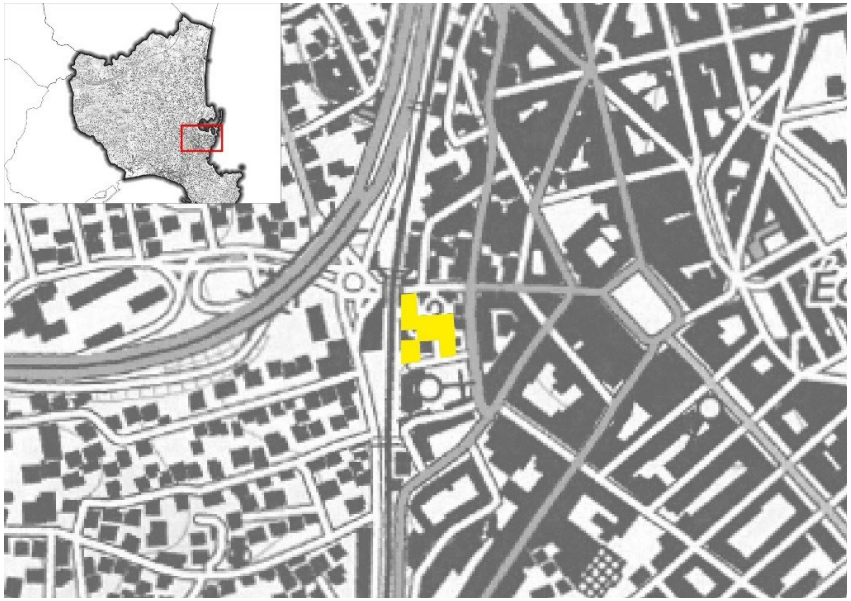

Carte des enjeux identifiés




| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1548 chemin de Saint Claude - Les Combes - Réservoir d'eau potable et espace vert | 0,27 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Oui | Feux de forêt : Zone de danger modéré<br>Inondation par débordement de cours d'eau | Yeuseraies et peuplements de substitution à Pin d'Alep | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | Incidence positive sur la ressource en eau potable.<br>Incidence positive sur le risque incendie, dans la mesure où cette réserve d'eau peut être réquisitionnée en cas d'incendie | | | | | |
| **Mesures ERC** | En l'absence d'impact négatif, aucune mesure n'est proposée. | | | | | |

**Emplacement réservé n°CO/138**

Carte de localisation



Carte des enjeux identifiés

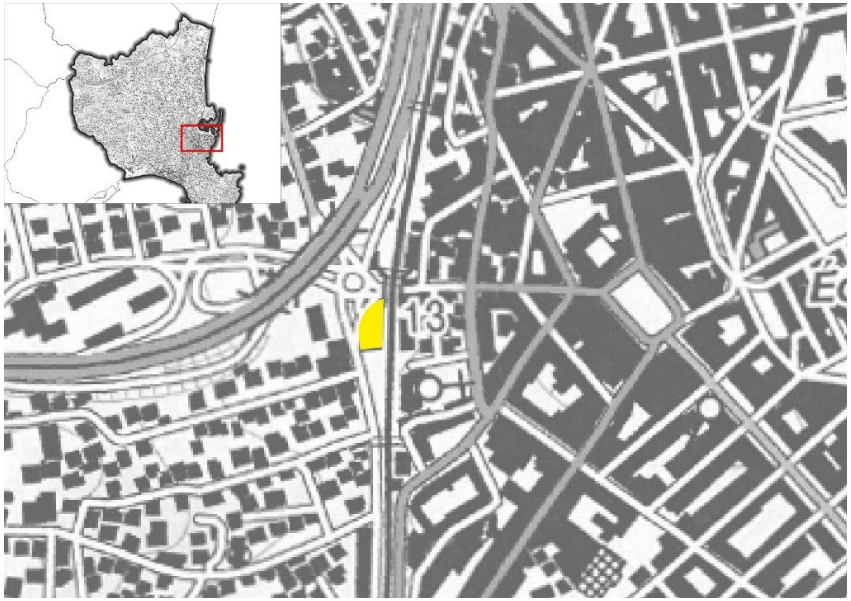



| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Rue Directeur Chaudon, allée du Châtaignier, avenue Aristide Briand – Châtaignier<br>-<br>Parking public | 0,25 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Inondation par débordement de cours d'eau | Absence de données | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | L'imperméabilisation des sols va entraîner des modifications sur les volumes d'eaux pluviales qui peuvent impacter la qualité des eaux et accroître le risque pluvial à l'aval. | | | | | |

| | |
|---|---|
| **Mesures ERC** | Ressource en eau et Risque inondation :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial<br>• Respect des prescriptions du PPR inondation et du règlement pluvial<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes. |

**Emplacement réservé n°CO/140-1**

Carte de localisation



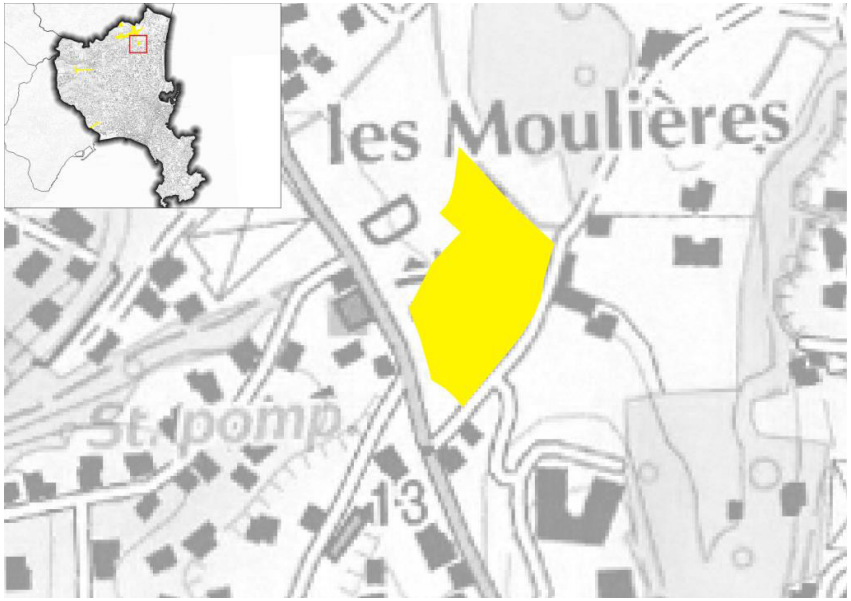
Carte des enjeux identifiés



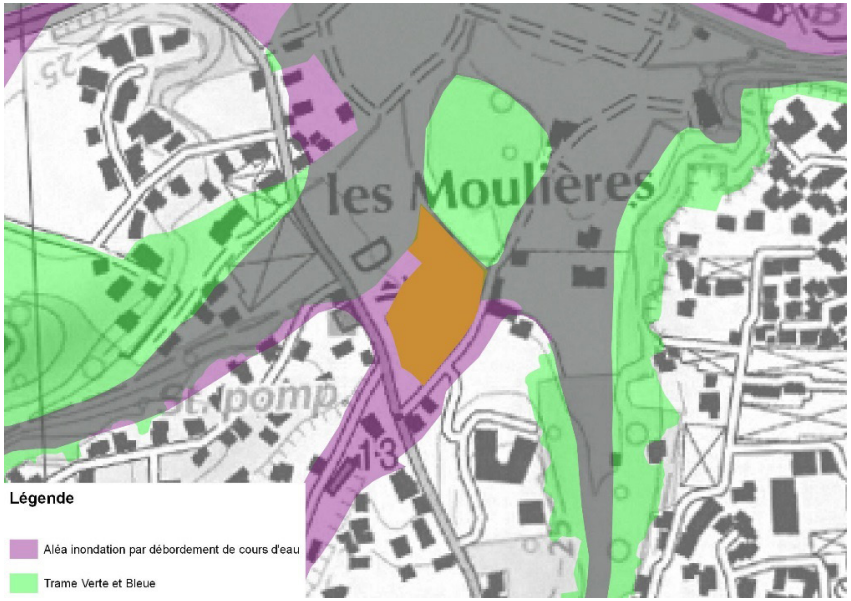

| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 chemin Fournel-Badine - Les Châtaigniers - Parking de délestage | 0,11 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Inondation par débordement de cours d'eau | Absence de données | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | L'imperméabilisation des sols va entraîner des modifications sur les volumes d'eaux pluviales qui peuvent impacter la qualité des eaux et accroître le risque pluvial à l'aval. | | | | | |
| **Mesures ERC** | <u>Ressource en eau</u> :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes. | | | | | |

**Emplacement réservé n°CO/142**

Carte de localisation



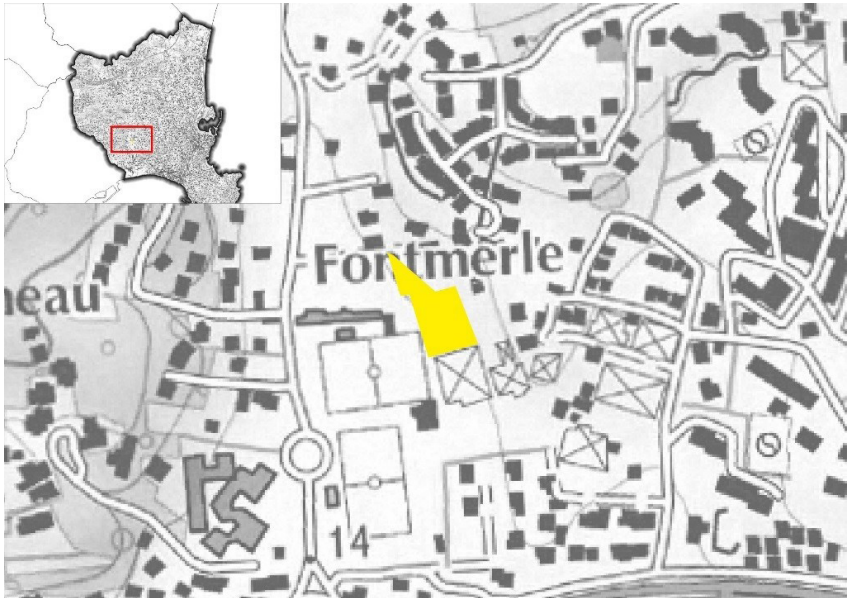

Carte des enjeux identifiés




| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Parking de délestage - 2370 avenue Michard Pélissier - Les Moulières | 1,10 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Inondation par débordement de cours d'eau | Boisements rivulaires à Peupliers et Frêne à feuilles étroites | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | Ce projet s'inscrit dans un fond de vallon. L'imperméabilisation des sols va entraîner des modifications sur les volumes d'eaux pluviales, sur la qualité des eaux qui peuvent impacter la qualité des eaux et accroître le risque pluvial à l'aval. | | | | | |
| **Mesures ERC** | <u>Ressource en eau et risque inondation</u> :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes. | | | | | |

**Emplacement réservé n°CO/146**

Carte de localisation




Carte des enjeux identifiés

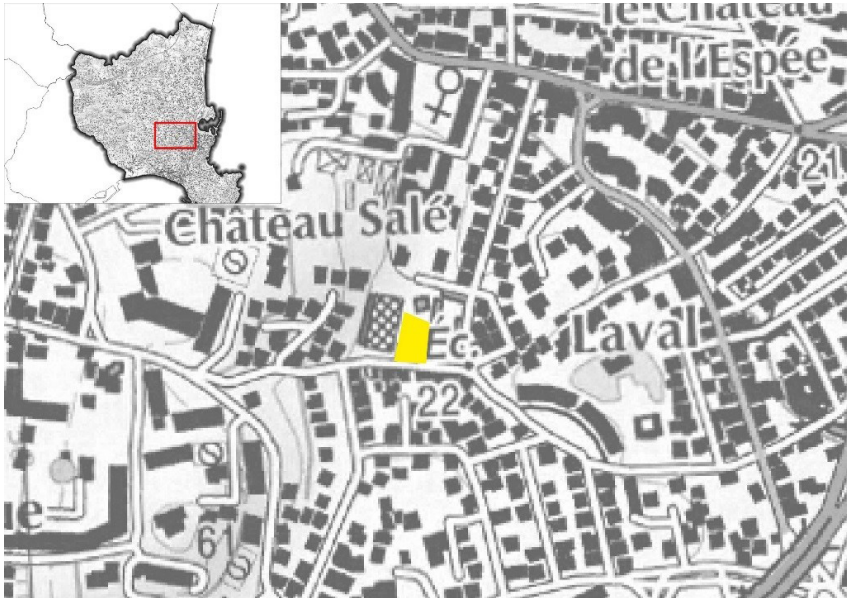



| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 425 chemin des Eucalyptus<br>-<br>Équipement sportif, parkings liés aux équipements sportifs et destinés aux bus du Vieil Antibes et de Juan-les-Pins | 0,44 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | En limite de zone inondable par débordement de cours d'eau | Friches, zones rudérales et autres délaissés | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | Pour le parking : L'imperméabilisation des sols va entraîner des modifications sur les volumes d'eaux pluviales, sur la qualité des eaux qui peuvent impacter la qualité des eaux et accroître le risque pluvial à l'aval. | | | | | |

| | |
|---|---|
| **Mesures ERC** | Ressource en eau et risque inondation :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes. |

**Emplacement réservé n°CO/147**

Carte de localisation

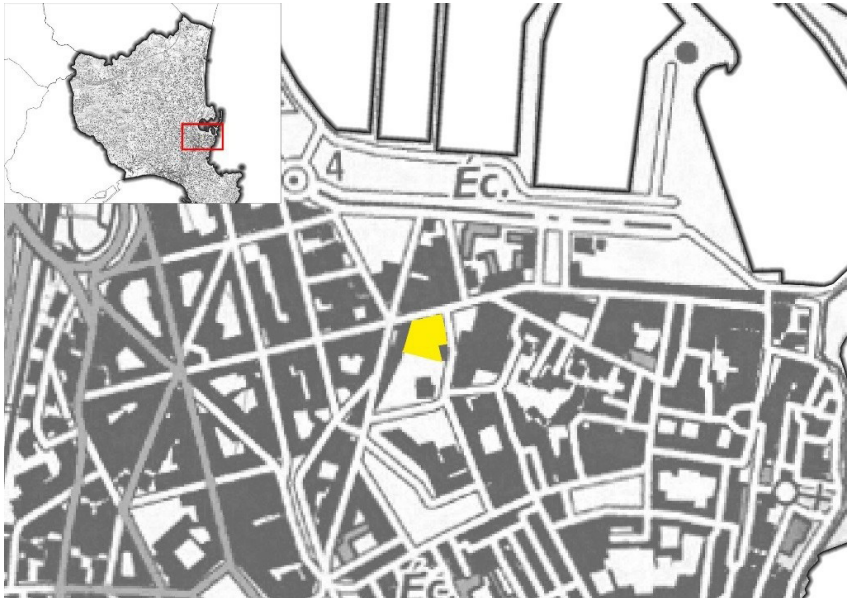



| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 52 Vieux chemin de Saint Jean – Laval<br>-<br>Extension des équipements scolaires et sportifs | 0,15 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Non | Absence de données | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | Si l'extension des équipements scolaires et sportifs implique une imperméabilisation des sols, celle-ci va entrainer des modifications sur les volumes d'eaux pluviales, sur la qualité des eaux qui peuvent impacter la qualité des eaux et accroitre le risque pluvial à l'aval. | | | | | |

| | |
|---|---|
| **Mesures ERC** | Ressource en eau :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial.<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes. |

**Emplacement réservé n°CO/148**

Carte de localisation




Carte des enjeux identifiés




| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 à 6 boulevard d'Aguillon, 36 rue Vauban, 11bis à 19 rue Lacan<br>-<br>Équipement à vocation scolaire | 0,16 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Oui | Inondation par submersion marine | Absence de données | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | Si l'équipement envisagé implique une imperméabilisation des sols, celle-ci va entrainer des modifications sur les volumes d'eaux pluviales, sur la qualité des eaux qui peuvent impacter la qualité des eaux et accroitre le risque pluvial à l'aval. | | | | | |

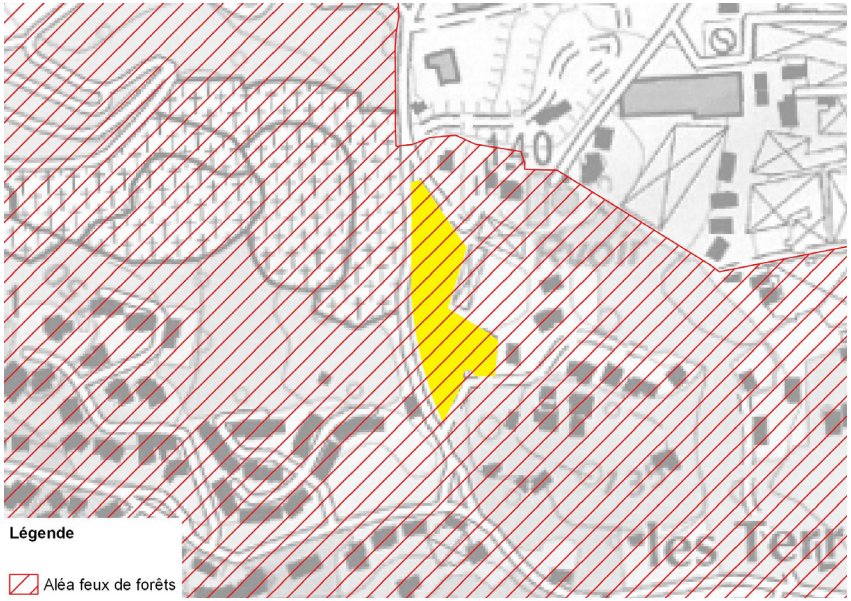
| | |
|---|---|
| **Mesures ERC** | Ressource en eau et risque inondation :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial et du PPRi<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes. |

**Emplacement réservé n°CO/151**

Carte de localisation




Carte des enjeux identifiés

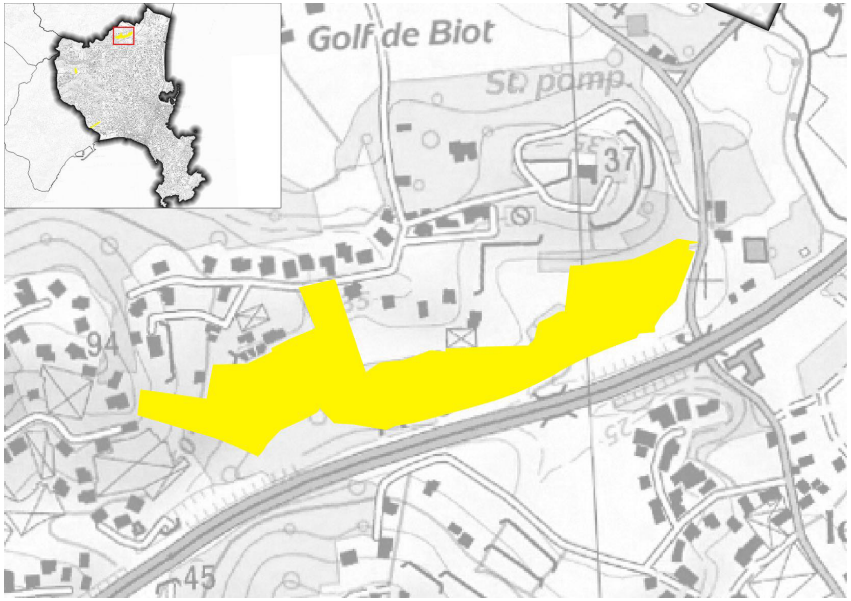



| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Équipement public (ateliers municipaux) - Les Terriers | 1 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Feux de forêt : Zone de danger modéré | Absence de données | Zone urbaine (Zone UZa) |
| **Incidences** | Ce projet d'équipement est concerné par un risque feux de forêt. Cette implantation va augmenter la vulnérabilité du site vis-à-vis du risque incendie.<br>L'imperméabilisation des sols va entraîner des modifications sur les volumes d'eaux pluviales, sur la qualité des eaux qui peuvent impacter la qualité des eaux et accroître le risque pluvial à l'aval. | | | | | |

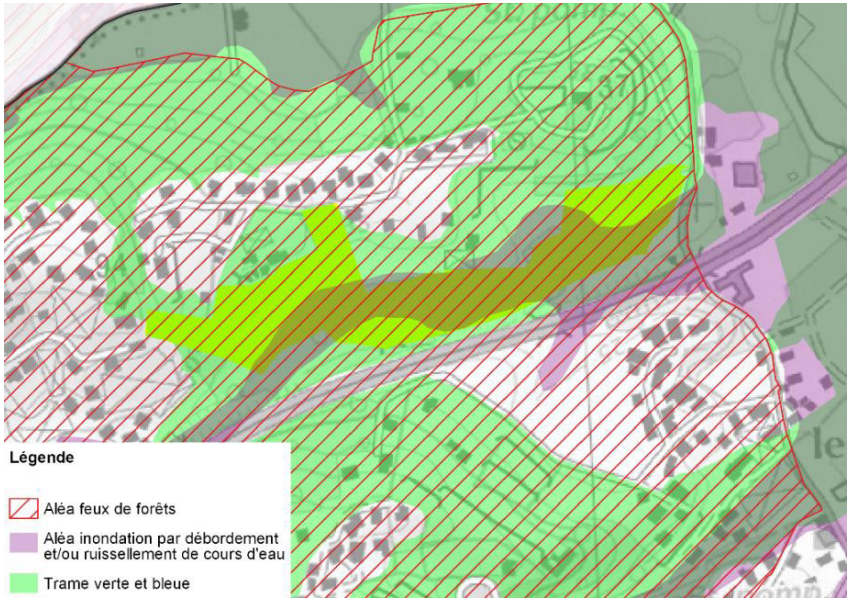
| | |
|---|---|
| **Mesures ERC** | Ressource en eau et risque inondation :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial.<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes.<br>Risque incendie :<br>• La création de voies dans le secteur Terriers nord (ER 103-1, 103-2, 103-11) et l'élargissement de l'allée Bellevue (ER 103-3) vont faciliter l'accès aux camions de pompiers<br>• Installation de poteaux incendie |

**Emplacement réservé n°CO/159**

Carte de localisation




Carte des enjeux identifiés




| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Espaces verts et jardins familiaux - Chemin de l'Orangerie et chemin de la Valmasque - Les Rastines | 7,20 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Oui | Feux de forêt : Zone de danger moyen<br>Inondation par débordement de cours d'eau | - Espaces verts urbains, parcs<br>- Friches, zones rudérales et autres délaissés<br>- Yeuseraies et peuplements de substitution à Pin d'Alep | Zone naturelle (Zone Ng) |

| | |
|---|---|
| **Incidences** | Ce projet va impacter la trame verte et bleue en modifiant les milieux naturels.<br>Les aménagements, les terrassements pourront avoir des incidences sur les conditions d'écoulement dans le vallon.<br>Cette implantation va augmenter la fréquentation du site et augmenter indirectement les actes de malveillance (mégots). |
| **Mesures ERC** | <u>Biodiversité et continuités écologiques</u> :<br>• Article N11 : dans le secteur Ng, l'usage de matériaux PVC, plastiques, palplanches béton, canisses et tôles est interdit pour les clôtures.<br>• Préservation des boisements, haies arborées, arbres isolés.<br><u>Ressource en eau et risque inondation</u> :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial et du PPRi<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes. |

**Emplacement réservé n°CO/184**

Carte de localisation



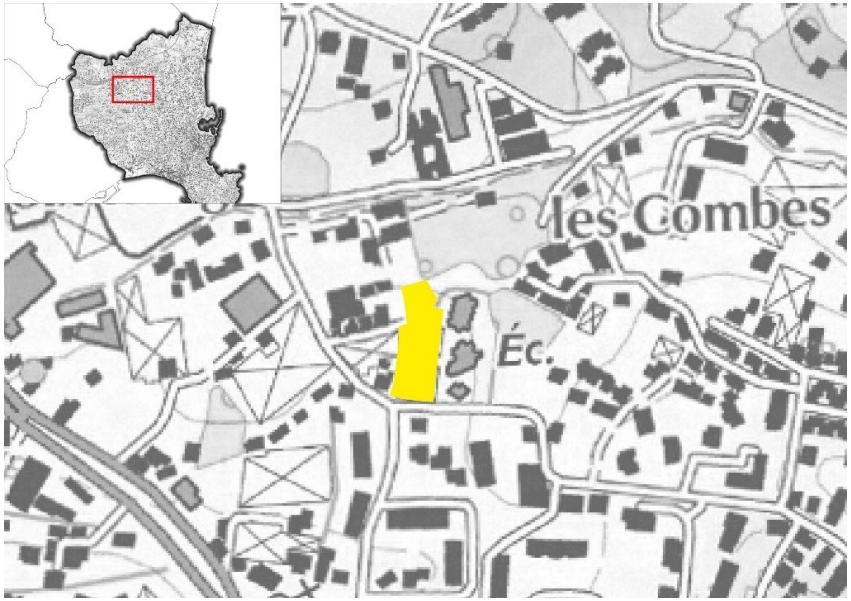

Carte des enjeux identifiés



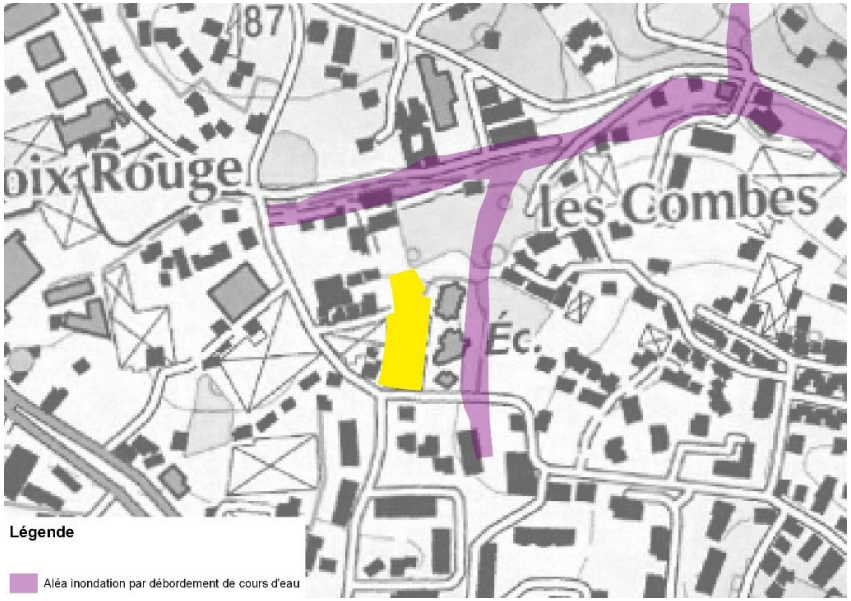

| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1250 Chemin de Vallauris<br>Parking public paysager | 0,73 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Inondation par débordement de cours d'eau | Friches, zones rudérales et autres délaissés | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | L'imperméabilisation des sols va entraîner des modifications sur les volumes d'eaux pluviales qui peuvent impacter la qualité des eaux et accroître le risque pluvial à l'aval. | | | | | |
| **Mesures ERC** | <u>Ressource en eau et risque inondation</u> :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial et du PPRi<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes | | | | | |

**Emplacement réservé n°CO/195**

Carte de localisation




Carte des enjeux identifiés




| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1060 chemin des Combes<br>Équipements scolaires et annexes | 0,50 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Oui | En limite de zone inondable par débordement de cours d'eau | Absence de données | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | Si l'équipement envisagé implique une imperméabilisation des sols, celle-ci va entrainer des modifications sur les volumes d'eaux pluviales qui peuvent impacter la qualité des eaux et accroitre le risque pluvial à l'aval. | | | | | |
| **Mesures ERC** | <u>Ressource en eau et risque inondation</u> :<br>• Dans le cadre des aménagements proposés pour répondre aux enjeux qualitatifs des eaux pluviales sur la commune, des bassins de rétention sont prévus (ER Bassins de rétention).<br>• Respect des prescriptions du règlement pluvial et du PPRi<br>• Mise en œuvre de techniques alternatives en assainissement pluvial : fossés et noues paysagères, pavement perméable, tranchées drainantes ou infiltrantes | | | | | |

**Emplacement réservé n°CO/200**

Carte de localisation




| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 31 route de Nice<br>Liaison et espaces verts | 0,11 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Non | Absence de données | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | Dans la mesure où cet ER s'inscrit dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), des principes d'aménagement permettront d'éviter ou réduire les effets négatifs du projet. | | | | | |

**Emplacement réservé n°CO/202**

Carte de localisation




| Objet | Surface | Biodiversité | Trame verte et bleue | Risques naturels | Ressources naturelles | Occupation des sols (zonage PLU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 avenue de Nice<br>Parking paysager et espace de détente | 0,12 ha | Natura 2000 ZPS : non<br>Natura 2000 ZSC : non<br>ZNIEFF : non | Non | Non | Absence de données | Zone urbaine (Zone U) |
| **Incidences** | Dans la mesure où cet ER s'inscrit dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), des principes d'aménagement permettront d'éviter ou réduire les effets négatifs du projet. | | | | | |

# 4 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

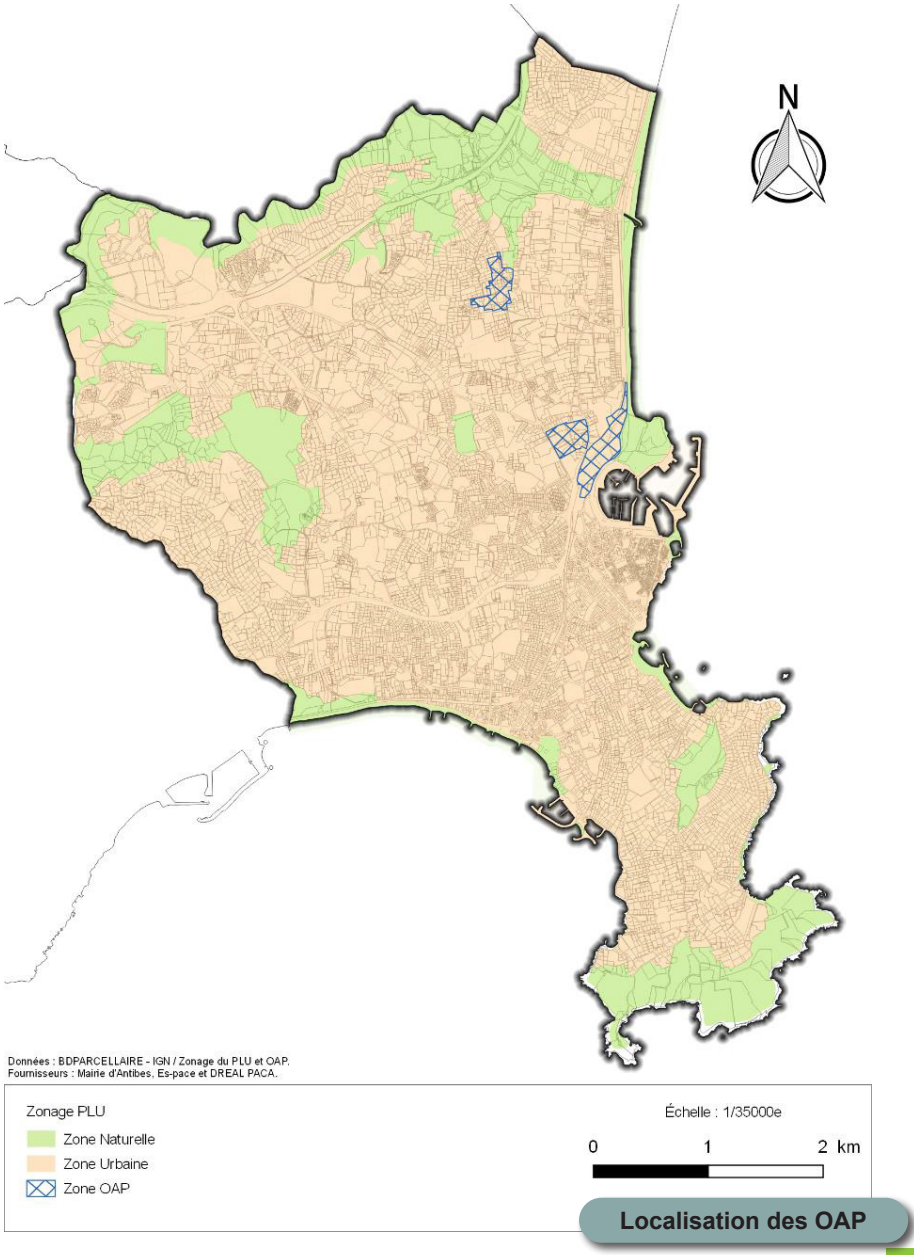
Le PLU d'Antibes - Juan-les-Pins porte un certain nombre de projets susceptibles d'impacter des zones présentant un intérêt particulier pour l'environnement ou concernées par des contraintes environnementales majeures, comme les risques naturels par exemple.

Il est recensé sur la commune trois grands projets urbains qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel codifiés aux articles L.151-6, L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme, suite à la loi Grenelle 2. Ces OAP sont des outils du PLU qui précisent certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les OAP définissent des principes d'aménagement qui sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité. Dans la mesure où elles sont susceptibles de générer des incidences sur l'environnement, elles doivent, à ce titre, être analysées lors de l'évaluation environnementale.

Les trois OAP concernent les secteurs suivants :
- Les Quatre Chemins
- Jules Grec / Anthéa
- Gare Pétroliers

Pour ces OAP, les incidences sont hiérarchisées de la manière suivante :
- Incidence positive : ☺
- Incidence neutre : 😐
- Incidence négative : ☹

Ce chapitre présente également les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement sur ces secteurs suivant deux type de mesure :
- Mesure intégrée dans le PLU
- Mesure d'accompagnement




**Localisation des OAP**

# 4 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

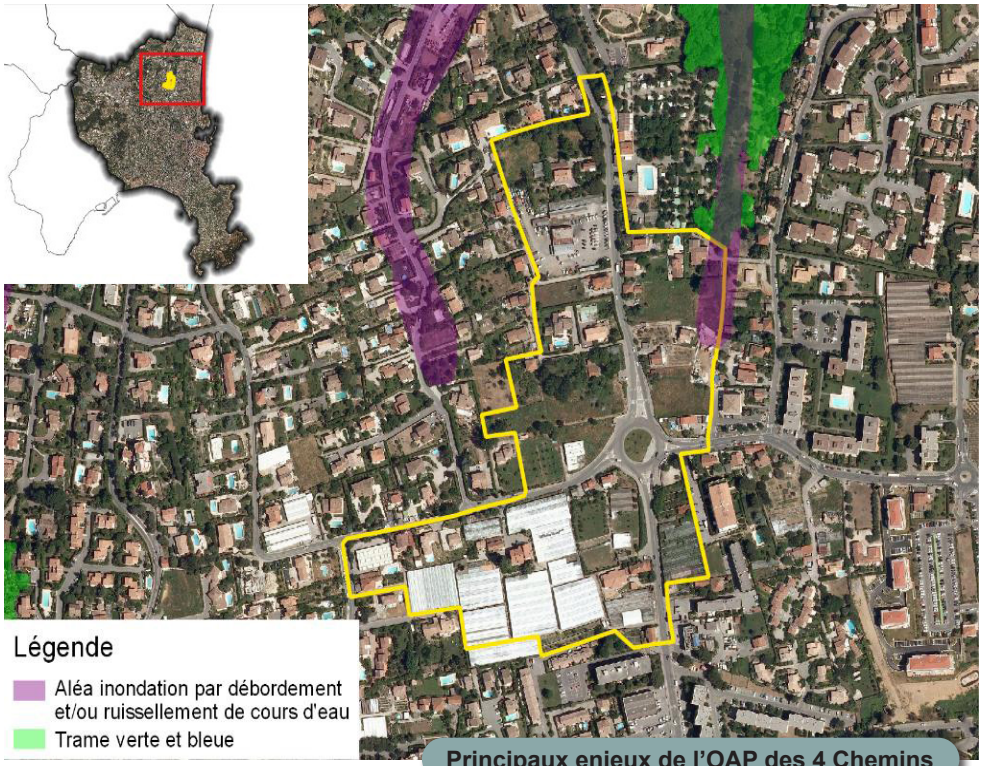
## 4.1 - OAP des Quatre Chemins

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation se trouve au Nord-Est de la commune, sur le plateau qui domine la plaine de la Brague entre les secteurs des Moulières et des Maures.

Il s'agit d'un secteur urbain d'entrée de ville autour du rond-point des Quatre Chemins (croisement entre le chemin des Quatre Chemins et la Départementale 704). Le site longe et recoupe sur son flanc Est la départementale. Il couvre une superficie de 8,9 ha.

Les terrains sont de nature très diverses. On y observe des serres horticoles, quelques commerces, des entrepôts. Le périmètre de l'OAP intègre aussi des immeubles d'habitations et de l'habitat individuel. L'activité horticole fonctionne encore.
Le secteur est classé en zones UEa1 et UEa2 dans le projet de PLU, comme dans le PLU en vigueur.

Les incidences potentielles sur les grandes thématiques environnementales sont présentées dans les tableaux suivants.



Principaux enjeux de l'OAP des 4 Chemins

| Risques naturels | |
|---|---|
| **Enjeux** | Le site est en dehors des zones à risques feux de forêt. Sur son bord Est, la limite de l'OAP intègre l'extrémité amont d'un petit vallon affluent de la Brague. |
| **Incidences prévisibles** | Le site est sur un interfluve entre deux petits bassins versants. Le secteur n'est pas soumis au risque d'inondation. Sa position amont et suivant le niveau d'imperméabilisation retenu peut générer des volumes d'eau significatifs lors de pluies intenses et donc accroître le risque d'inondation à l'aval. ☹ |
| **Mesures** | Imposer des systèmes de rétention, stockage, infiltration. Favoriser la perméabilité des équipements, des espaces libres. |

# 4 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## 4.1 - OAP des Quatre Chemins

| BIODIVERSITÉ | |
|---|---|
| **Enjeux** | Ce secteur est largement urbanisé, il subsiste quelques boisements épars et quelques zones rudérales. Le site le plus intéressant, intégré à la trame verte et bleue, correspond au fond du vallon au Nord-Est de l'OAP. |
| **Incidences prévisibles** | Le projet est susceptible de défricher environ 3 000 m² de végétation arborée, qui ne présente pas d'intérêt écologique particulier. Le projet n'affecte pas la trame verte et bleue. 😐 |
| **Mesures** | La destruction de la végétation présente sera largement compensée par le traitement paysager envisagé le long des voiries et l'aménagement du jardin square paysager de détente. |

| RESSOURCES NATURELLES | |
|---|---|
| **Enjeux** | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate |
| **Incidences prévisibles** | 😐 |
| **Mesures** | / |

| PAYSAGE | |
|---|---|
| **Enjeux** | Le site présente aujourd'hui un paysage destructuré et très hétérogène perçu comme un espace à l'abandon sans véritable vocation. |
| **Incidences prévisibles** | Le projet est susceptible de défricher environ 3 000 m² de végétation arborée. ☹ L'aménagement global du secteur intégrera des espaces communs qualitatifs, supports de trames vertes. Ces trames vertes seront définies le long des axes structurants ainsi que le long de voiries. Le projet va consister également à recréer une véritable porte d'entrée de la ville. La hauteur des constructions projetées sera en adéquation avec l'environnement. ☺ |
| **Mesures** | La destruction de la végétation présente sera largement compenser par le traitement paysager envisagé le long des voirie et l'aménagement du jardin square paysager de détente. |

# 4 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## 4.1 - OAP des Quatre Chemins

| NUISANCES ET POLLUTIONS | |
|---|---|
| **Enjeux** | S'agissant d'un secteur urbain traversé par une route à fort trafic, le site est concerné par des nuisances en lien avec le trafic routier : pollution atmosphérique et nuisances sonores. La départementale 702 est identifiée comme route bruyante (catégorie 3) : une bande de 100 m de part et d'autre de la voie est affectée par le bruit. |
| **Incidences prévisibles** | La requalification de ce secteur va s'accompagner d'un nouveau programme de logement (habitat collectif, habitat groupé, habitat individuel) qui seront affectés par ces nuisances. Par ailleurs cette opération générera un volume de trafic accru avec l'arrivée de nouveaux arrivants et de nouveaux équipements.<br>L'imperméabilisation des sols générera des apports d'eaux pluviales potentiellement polluées par le lessivage des surfaces de stationnement, etc. en direction des vallons en contre bas et qui aboutissent à la Brague puis à la mer.<br>☹ |
| **Mesures** | Les nuisances et les émissions polluantes supplémentaires en lien avec le projet restent limitées et ne sont pas en mesure d'accroître significativement les impacts actuels. Le projet envisage des espaces verts le long des voies principales qui par effet de masque atténueront la pollution atmosphérique au droit des bâtiments. Le recul des bâtiments de la départementale 704 participera à atténuer les nuisances sonores.<br>Parmi les autres mesures envisagée :<br>- Imposer des systèmes de rétention, stockage, infiltration<br>- Favoriser la perméabilité des équipements, des espaces libres |

# 4 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## 4.2 - OAP Jules Grec / Anthéa

Le secteur Jules Grec / Anthéa est situé à proximité du centre-ville, de la gare SNCF Antibes ville et du récent pôle multimodal. Il est desservi par l'avenue Jules Grec (RD 704) et l'avenue de Nice (RD 6007).

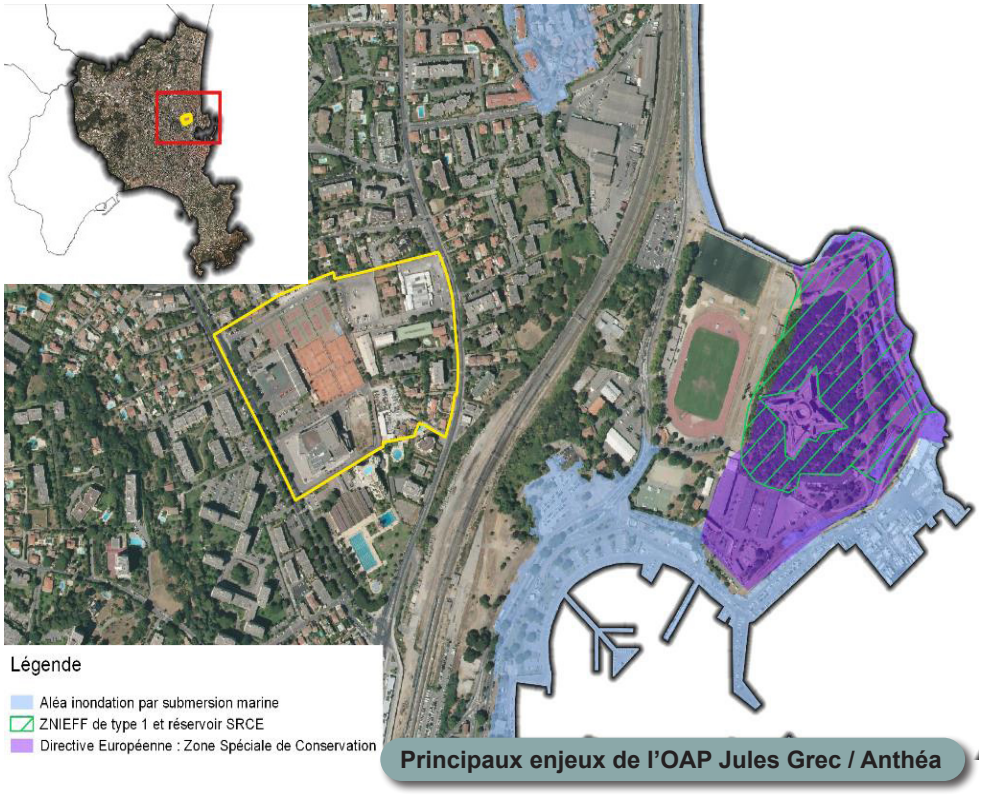
Le secteur est composé de nombreux équipements de superstructures publics tels que le centre de secours, la piscine municipale, un tennis club ou le théâtre Anthéa. On observe également des grands ensembles d'immeubles collectifs, et quelques entrepôts et parking.

Il couvre une surface de près de 10 ha.

Il n'y a pas d'enjeux environnementaux particuliers identifiés au droit ou en périphérie proche du site de l'OAP.

Les incidences potentielles sur les grandes thématiques environnementales sont présentées dans les tableaux suivants.

| Risques naturels | |
|---|---|
| **Enjeux** | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate. |
| **Incidences prévisibles** | 😐 |
| **Mesures** | / |




**Principaux enjeux de l'OAP Jules Grec / Anthéa**

## 4.2 - OAP Jules Grec / Anthéa

| Biodiversité | |
|---|---|
| **Enjeux** | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate. La première zone naturelle se situe à plus de 500 m. Les seuls espaces verts du secteur sont des jardins privés et des haies de bords de route. Le secteur ne présente aucun intérêt écologique particulier. |
| **Incidences prévisibles** | Pas d'incidences sur la biodiversité, la zone naturelle la plus proche (500 m) est séparée du site par une zone d'urbanisation dense et par la voie ferrée et la RD 6098. 😐 |
| **Mesures** | Le projet intègre des trames vertes qui seront définies entre les immeubles d'habitat collectif et accompagneront les cheminements doux. |

| Ressources naturelles | |
|---|---|
| **Enjeux** | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate. |
| **Incidences prévisibles** | 😐 |
| **Mesures** | / |

| Paysage | |
|---|---|
| **Enjeux** | Le site présente aujourd'hui un paysage hétérogène sans attrait paysager particulier. |
| **Incidences prévisibles** | Le projet envisage une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement existant représentant une nette amélioration vis-à-vis de la situation actuelle. L'aménagement global du secteur intégrera des espaces communs qualitatifs, supports de trames vertes. Ces trames vertes seront définies entre les immeubles d'habitat collectif et accompagneront les cheminements doux. ☺ |
| **Mesures** | / |

| Nuisances et pollutions | |
|---|---|
| **Enjeux** | Le secteur est bordé par des axes routiers à fort trafic (avenue de Nice en particulier et dans une moindre mesure avenue Jules Grec) ainsi que la voie ferrée induisant des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit.<br>Les niveaux sonores observés peuvent atteindre les 70 dB(A) dans les zones les plus proches de l'avenue de Nice.<br>Les polluants atmosphériques émis par la circulation automobile (particules en suspension, NO2…) sont susceptibles d'atteindre des concentrations relativement élevées. |
| **Incidences prévisibles** | La requalification de ce secteur va s'accompagner d'un nouveau programme de logement et d'équipements qui seront affectés par ces nuisances. Par ailleurs cette opération générera un volume de trafic accru avec l'arrivée de nouveaux arrivants et de nouveaux équipements.<br>L'imperméabilisation des sols générera des apports d'eaux pluviales au réseau. ☹ |
| **Mesures** | Les nuisances et des émissions polluantes supplémentaires en lien avec le projet restent limitées et ne sont pas en mesure d'accroître significativement les impacts actuels. Le projet envisage des espaces verts le long des voies principales qui par effet de masque atténueront la pollution atmosphérique au droit des bâtiments. Le recul des bâtiments et la mise en place du TCSP participeront à atténuer les nuisances sonores.<br>Parmi les autres mesures envisagée :<br>- Imposer des systèmes de rétention, stockage, infiltration<br>- Favoriser la perméabilité des équipements, des espaces libres |

# 4 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

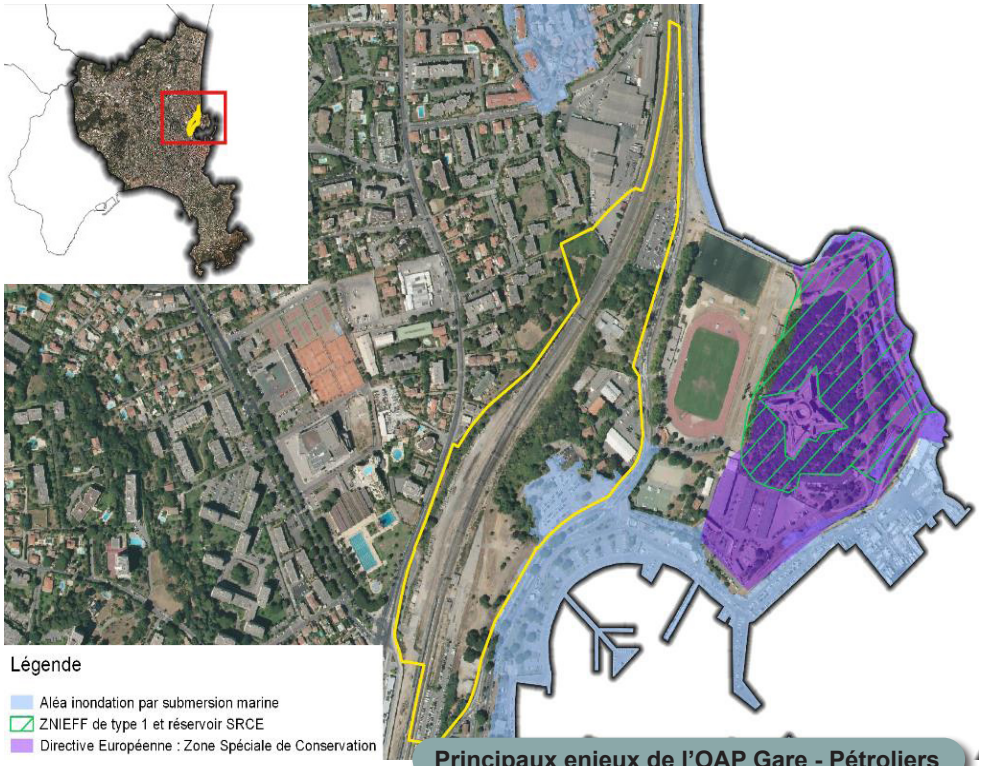
## 4.3 - OAP Gare - Pétroliers

Le secteur Gare-Pétroliers est un espace d'une superficie d'environ 13 hectares situé face au port Vauban et au Fort Carré et bordé au Nord-Ouest par la gare d'Antibes-ville avec le pôle d'échanges et au Nord par la ligne de chemin de fer.

Très proche du centre-ville et déjà fortement artificialisé, le secteur abrite encore une proportion intéressante d'espaces verts urbains, de part et d'autre de la voie ferrée, d'un parc et des espaces littoraux aux abords du Fort Carré. Cette végétation importante, qui fait office de frange végétale, permet de différencier la vieille ville de l'urbanisation plus récente. Le site est bordé par des axes routiers à fort trafic (avenue de Nice, RD 6098) ainsi que la voie ferrée.

Les incidences potentielles sur les grandes thématiques environnementales sont présentées dans les tableaux suivants.

| Risques naturels | |
|---|---|
| **Enjeux** | Le site est affecté pour une petite partie (UEd3) par un risque de submersion marine. |
| **Incidences prévisibles** | L'incidence concerne la zone prévue pour l'implantation du bâti à vocation d'habitat collectif et d'hôtellerie en partie située dans la zone inondable par submersion marine. ☹ |
| **Mesures** | 85 % d'espaces libres de l'unité foncière en UEd3. |




Principaux enjeux de l'OAP Gare - Pétroliers

# 4 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## 4.3 - OAP Gare - Pétroliers

| Biodiversité | |
|---|---|
| **Enjeux** | Le secteur du Fort Carré fait l'objet d'une ZNIEFF de type II et d'une zone spéciale de conservation (ZSC) pour Natura 2000. Il est également concerné par le SRCE comme continuum écologique. Les espaces verts présents sur les bords de la nationale et de la voie ferrée présentent une végétation rudérale avec de nombreuses espèces envahissantes et/ou ornementales (Peuplier grisard, Platane, Herbe de la pampa, Cyprès, Palmier spp., Pins d'Alep, Laurier rose, Micocoulier). Mais il s'agit surtout de milieux très dégradés (nombreux déchets, camps de fortune...). A ce jour, la trame verte sur le secteur Gare-Pétroliers est inexistante d'un point de vue écologique. |
| **Incidences prévisibles** | Le périmètre du projet n'affecte pas directement aucune de ces zones. Le projet affectera les espaces verts présents sur le site mais ne présentant pas d'intérêts écologiques particuliers.<br>😐 |
| **Mesures** | Les bâtiments seront aménagés avec des toitures terrasses plantées. Le pourcentage d'espaces libres sera de 85 % pour certains îlots urbains.<br>L'aménagement global du secteur intègre des espaces communs, supports de trames vertes. Un véritable parc / jardin urbain en lien avec les espaces du Fort Carré et la réalisation d'un boulevard urbain paysager seront créés. |

| Ressources naturelles | |
|---|---|
| **Enjeux** | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate. |
| **Incidences prévisibles** | 😐 |
| **Mesures** | / |

| Paysage | |
|---|---|
| **Enjeux** | |
| **Incidences prévisibles** | Le projet impliquera la destruction de zones naturelles pour la constructions des bâtiments et voiries sur moins de 2 ha environ.<br>☹<br>L'aménagement global du secteur intégrera des espaces communs qualitatifs, supports de trames vertes et de promenades. Un véritable parc / jardin urbain en lien avec les espaces du Fort Carré et la réalisation d'un boulevard urbain paysager seront créés. Dans cette optique, la route du bord de mer RD 6098, sera traitée et reprofilée (promenade, espaces verts, réseaux doux...). Ce parc urbain aura pour principale vocation les activités sportives et de loisirs. Par ailleurs, les bâtiments seront aménagés avec des toitures terrasses plantées, garantissant un équilibre paysagé et des perspectives visuelles depuis le Fort Carré. Le pourcentage d'espaces libres sera de 85 % pour les îlots 2 et 3.<br>☺ |
| **Mesures** | La destruction de la végétation présente sera largement compensée par le traitement paysager envisagé : toitures terrasses plantées, aménagements d'espaces verts, parcs, boulevard urbain paysagers. |

## 4.3 - OAP Gare - Pétroliers

| NUISANCES ET POLLUTIONS | |
|---|---|
| **Enjeux** | Des axes routiers à fort trafic (avenue de Nice, RD 6098) ainsi que la voie ferrée induisent des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit.<br>Les anciens sites industriels et activités de service (desserte de carburant, dépôt d'hydrocarbures…) sont susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués.<br>La proximité du littoral |
| **Incidences prévisibles** | De par la proximité de la mer, le risque de pollution des eaux marines par le ruissellement pluvial est élevé. L'imperméabilisation des sols générera des apports d'eaux pluviales potentiellement polluées par le lessivage des surfaces de stationnement, etc.<br>La requalification urbaine de ce secteur va s'accompagner d'un nouveau programme de logement qui seront affectés par ces nuisances. Par ailleurs cette opération générera un volume de trafic accru avec l'arrivée de nouveaux arrivants et de nouveaux équipements.<br>☹ |
| **Mesures** | Les nuisances supplémentaires et des émissions polluantes supplémentaires en lien avec le projet restent limitées et ne sont pas en mesure d'accroître significativement les impacts actuels.<br>Le projet envisage des espaces verts le long des voies principales qui par effet de masque atténueront la pollution atmosphérique au droit des bâtiments. Le recul des bâtiments de la départementale et de la voie ferrée participera à atténuer les nuisances sonores.<br>Parmi les autres mesures envisagée :<br>- Imposer des systèmes de rétention, stockage, infiltration<br>- Favoriser la perméabilité des équipements, des espaces libres |

# 5 - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Une première étape du travail a consisté à réaliser le diagnostic écologique et à mettre en lumière les principaux enjeux de la commune sur les milieux naturels.
Sur cette base et en relation avec les autres thématiques abordées, la commune d'Antibes - Juan-les-Pins a défini les zonages du projet urbanistique, prenant ainsi en compte les enjeux écologiques du territoire.

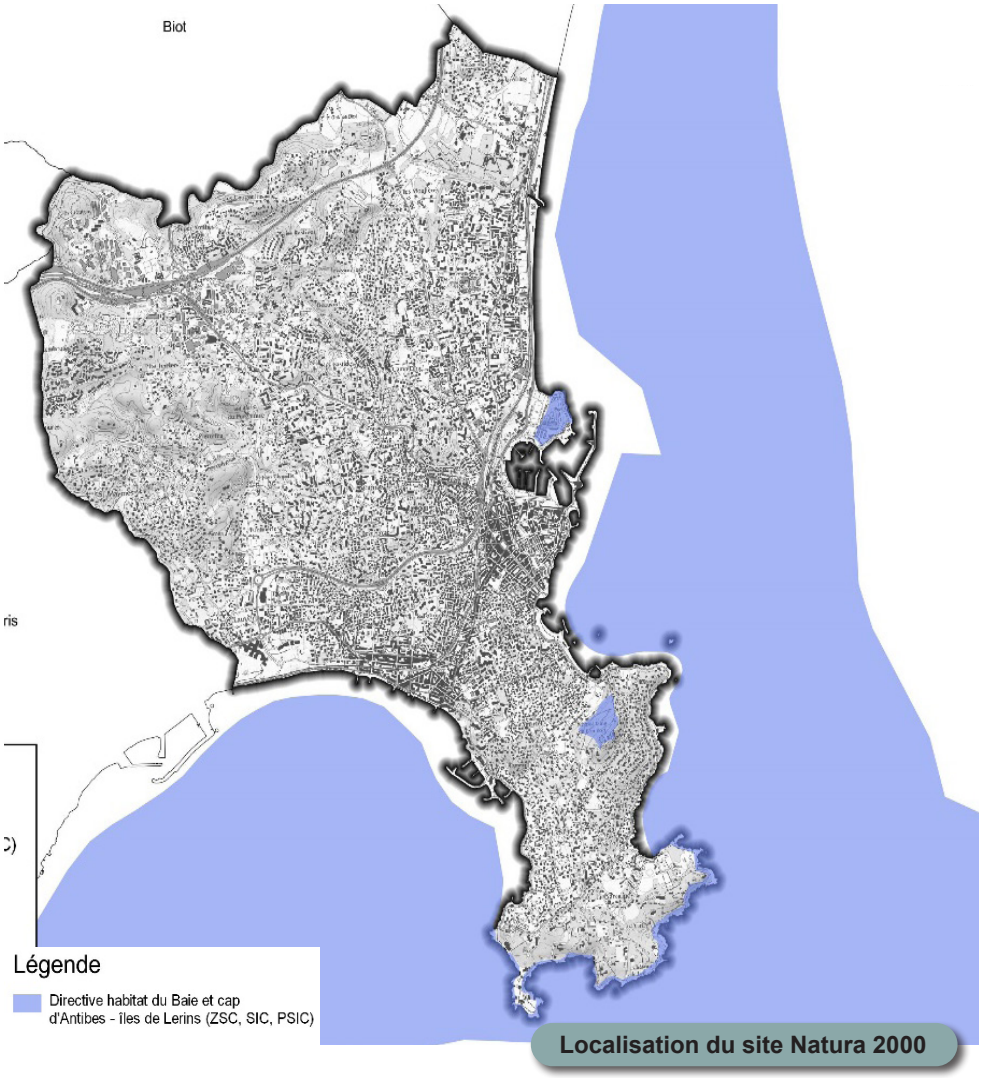
L'évaluation des incidences Natura 2000 fait suite à ce travail et consiste à évaluer le risque d'incidence que pourrait présenter le PLU sur les enjeux Natura 2000 des sites présents sur le territoire communal mais aussi à sa proximité, conformément à l'article L.414-4 du code de l'environnement qui soumet les documents de planification à une évaluation du risque d'incidence au titre de Natura 2000.

Il convient de préciser que cette évaluation du risque d'incidences se base sur des données issues de la bibliographie et qu'aucune expertise naturaliste de terrain (au sens d'inventaires complets en saison optimale), n'a été réalisée in-situ. En effet, cette étape de PLU ne nécessite pas ce type de prospections poussées.

**Sur la commune, il est identifié un seul site Natura 2000 - FR9301573 - « Baie et Cap d'Antibes – Îles de Lérins »** qui, bien qu'il s'agisse d'un site majoritairement marin, comprend des éléments terrestres : Bois de la Garoupe, le secteur du Fort Carré et sentier du littoral sur le secteur du Cap.

Ce site relève de la directive européenne « Habitats, Faune, Flore » qui régit les Sites d'Importance Communautaires (SIC) ou les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), et de la directive européenne « Oiseaux » qui régit les Zones de Protection Spéciale (ZPS).

Dans le cas présent, il s'agit d'un Site d'Intérêt Communautaire (SIC). Les habitats naturels et les espèces inscrits à cette directive permettent la désignation d'un SIC. Après validation, le SIC deviendra une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et sera intégré au réseau européen Natura 2000. Ce réseau de sites qui s'étend sur toute l'Europe vise une politique cohérente de préservation des espèces et des habitats naturels listés comme d'intérêt communautaire.



Localisation du site Natura 2000

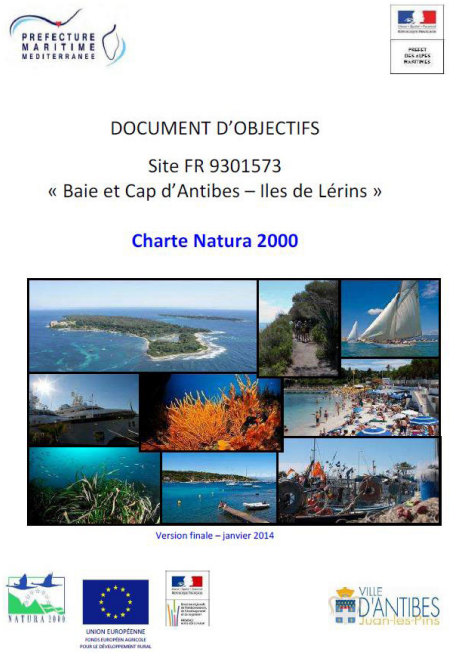
L'ensemble des eaux marines cernant la côte d'Antibes - Juan-les-Pins est concerné par ce périmètre Natura 2000 ainsi que le secteur du bois de la Garoupe, le Fort Carré et le sentier littoral. Il s'agit d'un site marin et côtier très intéressant de par sa structure : falaises, golfe, bancs de sable, et de par sa végétation : yeuseraies climaciques, herbiers marins, végétations halonitrophiles.

Concernant la partie terrestre, les milieux naturels, en mosaïque, sont encore bien conservés et abritent diverses espèces patrimoniales. Les falaises abritent de très beaux groupements végétaux des falaises calcaires aérohalines, caractérisés par de nombreuses espèces rares.

La partie marine comprend les eaux côtières, pourvues de grands ensembles d'herbiers sur roches, témoins de la qualité de milieu, ainsi que divers autres habitats marins remarquables (coralligène, grottes sous-marines, etc.). Elle comprend également une extension au large (jusqu'à - 1 623 m) incluant des tombants et pentes, parfois abruptes, du canyon du Var au droit du Cap, susceptibles de comporter certains types de récifs qui se rencontrent jusqu'à plus de 1 000 mètres de profondeur. Ce secteur est régulièrement fréquenté par des troupes de taille variable de grands dauphins comme en témoignent les données récentes d'une campagne 2007 (Centre de recherche sur les Cétacés).
La zone plus au large, au niveau des ruptures de pentes et des grands fonds est très régulièrement fréquentée par plusieurs autres espèces de mammifères marins (rorqual commun, cachalot, dauphin bleu et blanc).

Il apparaît, à la lecture du zonage du PLU pour le site Natura 2000, que **la mise en œuvre du document d'urbanisme d'Antibes - Juan-les-Pins n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives significatives** de nature en remettre en cause l'état de conservation des espèces et des habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 situés sur ou à proximité du territoire communal.

Par ailleurs, la commune a adhéré à la charte Natura 2000 qui est un outil d'adhésion au document d'objectifs du site Natura 2000 « Baie et Cap d'Antibes – Îles de Lérins ».
Sa signature constitue un acte fort d'engagement de gestion durable du site. Il s'agit d'un document contractuel, annexé au document d'objectifs (DOCOB), constitué d'une liste d'engagements et de recommandations contribuant à la réalisation des objectifs de conservation.




A travers cette charte et ses engagements, la préservation notamment des secteurs plus particulièrement concernés dans le cadre du PLU est largement assuré.

Le PLU, comme le montre la carte suivante, réglemente des secteurs littoraux et notamment un secteur NL qui couvre la frange littorale terrestre (4) intégrant ainsi le sentier littoral le long du Cap d'Antibes et se prolonge largement sur la partie marine. Ce zonage intègre aussi la partie marine la plus proche du site Natura 2000 (1).
Les secteurs du bois de la Garoupe (3) et du Fort Carré (2) sont classés dans le PLU en zone NL également mais renforcés par un classement en EBC. Ce classement a pour but de protéger la destination forestière des terrains, là où le maintien de boisements est jugé nécessaire pour des raisons écologiques, pour le paysage, le cadre de vie. Cela permet de répondre aux objectifs du DOCOB pour ces deux secteurs. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout

mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (L.113-1 du Code de l'urbanisme).

Dans le secteur NL sont admises sous conditions particulières uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments sans extension de ceux-ci,
- les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces,
- les aménagements légers dont la liste est fixée par l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme protège donc ces secteurs particuliers du zonage Natura 2000 FR9301573 « Baie et Cap d'Antibes – Îles de Lérins » des aménagements susceptibles de porter une atteinte directe à leur préservation.

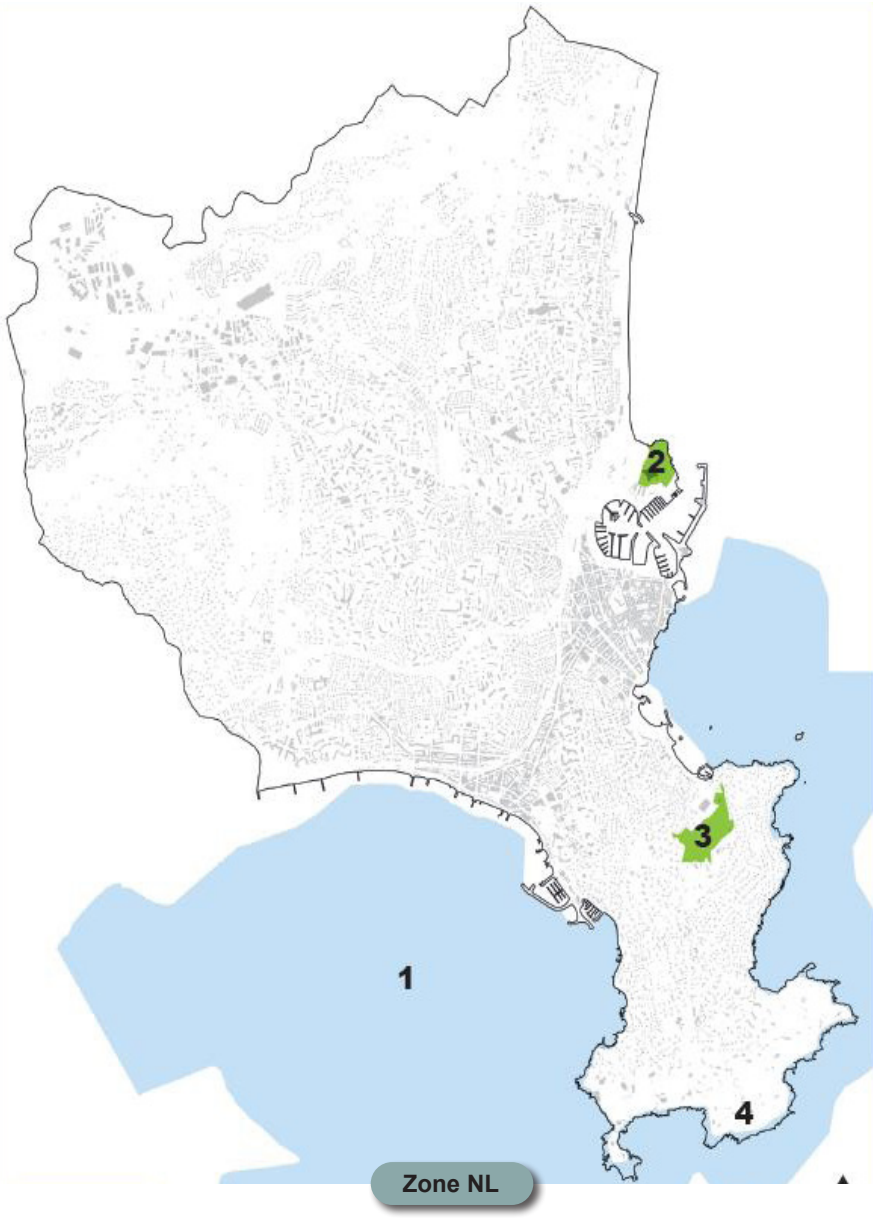
En termes d'effets indirects, les seules dispositions potentiellement significatives du Plan Local d'Urbanisme au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 portent uniquement et indirectement sur le renforcement de l'urbanisation le long du littoral.

Les impacts potentiels concernent la partie marine et sont :

- un surcroît d'eaux usées, qui devront être traitées avec une garantie de performance maximale compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur
- une augmentation du ruissellement et des rejets d'eaux pluviales, avec les mêmes impératifs que dans le cas précédent
- un accroissement de la fréquentation et du niveau général d'activité au niveau des différents ports et des plages et de leurs abords.

Les mesures de prévention des impacts envisagées sont :

- subordonner l'extension de l'urbanisation. Cela consiste si nécessaire à la mise à niveau du système d'assainissement. Le règlement du PLU énonce l'obligation du raccordement des opérations au réseau d'assainissement collectif de la commune, assurant ainsi l'absence d'impact sur le milieu marin



- d'apporter le maximum de garanties techniques pour la limitation et le traitement des rejets d'eaux pluviales, qui auront des performances élevées en tout temps, et en tenant compte des conditions particulières créées par l'existence d'un risque de submersion sur le littoral antibois. Ces garanties devront être confirmées et précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces différentes zones U proches du littoral, au regard du projet d'aménagement opérationnel. Le cas échéant, une étude d'impact précisera les incidences possibles du projet sur le site Natura 2000 et les mesures retenues pour les éviter, les réduire et les compenser.
- Le règlement du PLU évoque également la nécessité d'une gestion des eaux pluviales s'appuyant sur une collecte et un traitement systématiques suivant les prescriptions du zonage pluvial.

Dans la mesure où ces projets d'urbanisation n'induisent pas de rejets susceptibles de dégrader la qualité de l'éco-complexe marin, **le projet de PLU ne portera dans ce cas pas atteinte au site Natura 2000 - FR9301573 - « Baie et Cap d'Antibes – Îles de Lérins » ni aux espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.**



# PARTIE 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS, MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS ET ÉVOLUTIONS DU PLU

PARTIE 4

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement ainsi que des pièces graphiques. Il peut en outre comporter des plans de secteurs. Il est accompagné d'annexes.

- Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
  Il s'appuie sur le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution.
  Il analyse également les incidences de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, expose les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser ces incidences négatives et définit les critères retenus pour suivre les effets du plan.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce créée par la loi SRU. Il présente et fixe la politique locale d'aménagement de la commune pour les années à venir. Ce document est la traduction du projet urbain de la commune.
  L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise que le PADD « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* »

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont également une pièce nouvelle du PLU. Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement des quartiers ou secteurs, de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine, ou encore d'assurer le développement de la commune.
  Les OAP doivent être en cohérence avec le PADD. L'exécution de tous travaux, constructions... doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- Le règlement écrit est composé de 16 articles [1], qui :
  - fixent les règles d'affectation des sols, en délimitant 4 types de zones – zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles et forestières (zones N) –.
  - précisent les règles d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune des règles (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme [2]).

- Le règlement graphique avec notamment le plan de zonage qui indique le champ d'application du règlement par la localisation des zones et des différentes prescriptions s'il y a lieu.

- Les annexes, qui comprennent à titre informatif divers documents (articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme [2]).

[1] *Dans le respect des dispositions de la loi ALUR, les articles 5 et 14 de chaque zone sont désormais non réglementés.*

[2] *Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015 (décret du 28.12.2015, article 12)*

# CHAPITRE 1

# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

# 1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

## 1.1 - Fondement du choix des orientations

Les choix guidant l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et la façon dont ses axes répondent aux enjeux du diagnostic sont explicités dans le présent chapitre.

Au regard du diagnostic et des enjeux soulevés, le projet de territoire d'Antibes vise à permettre un développement maîtrisé de la commune, tout en préservant son cadre de vie et sa qualité patrimoniale et paysagère.

Au travers du PADD et de sa traduction réglementaire (plans de zonage et pièces écrites), la politique locale est concrétisée en intégrant les principes nationaux d'aménagement et d'urbanisme – *loi SUR, UH, ALUR* –, les objectifs fondamentaux du développement durable – *articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme* –, et les grands objectifs en matière de protection de l'environnement et de la biodiversité – *lois Grenelle I et II* –.

Dans cette perspective, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Antibes se décline au travers de 6 grandes ambitions :

1. **Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux**
2. **Conforter une offre en logements équilibrée, dans un environnement qualitatif durable**
3. **Conforter le rôle économique et social communal**
4. **Garantir une mobilité et un mode de vie durables**
5. **Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire**
6. **Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Les orientations du PADD de la commune d'Antibes - Juan-les-Pins ont été définies par l'intégration :

- Des documents supra-communaux : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) et la loi littoral, Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ... ;
- Des enjeux et objectifs du diagnostic territorial et environnemental ;
- Des hypothèses de croissance retenues ;
- Des capacités d'accueil du territoire en termes de restructuration et de renouvellement urbain ;
- De la capacité des équipements existants et les projets de nouveaux équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

# 1 - EXPRESSION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

## 1.2 - Justification du projet par rapport aux documents supra-communaux

Les articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme posent un rapport de compatibilité ou de prise en compte du PLU avec les documents, plans ou schémas issus du code de l'urbanisme.

A ce effet, le PLU d'Antibes - Juan-les-Pins doit être compatible avec les éléments suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis*
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée
- Le Plan de Gestion des Risques inondations du bassin Rhône Méditerranée
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

Il doit également prendre en compte les éléments suivants :

- Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Ces principaux documents forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU d'Antibes - Juan-les-Pins s'inscrit.

* *Pour rappel, le SCoT est lui même compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement et intègre les modalités d'application de la loi littoral*

## Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CASA

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA a été approuvé le 5 mai 2008 et est actuellement en révision. Le document d'orientations générales (DOG) constitue la traduction des objectifs du SCoT en matière de politique publique d'aménagement.

- ***Les espaces naturels protégés***

La commune inscrit la protection des espaces naturels existants, des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation dans son PADD « *Protéger et préserver les espaces, sites naturels, paysagers et écologiques (Orientation n°5)* ». Il s'agit notamment de l'extrémité du Cap d'Antibes, des collines de l'arc Pimeau-Pierrefeu-Semboules, de la Plaine de la Brague, du vallon de la Valmasque, du Fort Carré, de la Garoupe...
Au delà de l'identification de ces espaces par un zonage naturel, le PLU délimite des espaces boisés classés (EBC) sur ces secteurs, afin d'assurer le maintien et la préservation de ces espaces.

- ***Les enjeux de développement***

Les fonctions centrales du centre-ville d'Antibes et du centre de Juan-les-Pins sont maintenues et renforcées ; le PADD affiche cette volonté avec son orientation « *Maintenir les principaux pôles de centralités* ».

Le développement de l'habitat est acté pour l'ensemble des sites identifiés dans le SCoT :

. Les quartiers du Trianon, également appelé Jules-Grec - Anthéa, le site des Pétroliers et l'avenue Jules Grec, sont intégrés dans des secteurs à enjeux, pour lesquels le PADD affiche « *Axer le développement de l'habitat dans la plupart des secteurs à enjeux* ».

. Les quartiers de la Fontonne, de Croix Rouge, de l'Estagnol, déjà urbanisés, et les secteurs desservis par la voie ferrée, le futur bus-tram et les liaisons structurantes sont également pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme : Orientation 1 - I c « *Poursuivre et ajuster le renouvellement urbain dans les secteurs de proximité des principaux axes de transports collectifs* ».

Le développement en matière d'activités est inscrit dans l'orientation n°3 du PADD d'Antibes, notamment par l'action « *Requalifier, restructurer, maîtriser et densifier les polarités commerciales situées en périphérie et en coeur de ville, notamment avec la requalification-extension du secteur des Hauts d'Antibes* ». Par ailleurs, le site des Trois Moulins est pris en compte par l'action « *Renforcer la technopole de Sophia Antipolis en affirmant son rôle de porte d'entrée Sud-Est et de vitrine tertiaire à travers le secteur à enjeux des Trois Moulins et l'arrivée du bus-tram* ».

Le développement dans le domaine des sports et loisirs sur le secteur des Trois Moulins a déjà été entrepris avec la réalisation de la salle omnisports AzurAréna. Pour l'ensemble du territoire communal, le PADD affiche la volonté de « *Poursuivre l'effort de l'offre en matière d'équipements structurants ou liés à la vie quotidienne, notamment la réhabilitation du stade nautique ou la construction d'une base de voile* ».
Enfin, le site de la Plaine de la Brague est identifié dans le PADD d'Antibes comme un site à enjeux, sur le long terme, notamment pour la création d'un parc paysager.

Le développement des équipements structurants est acté le long des principaux axes de circulation et à proximité du bus-tram, ainsi que dans le quartier des Trois Moulins avec une salle polyvalente sportive.

- ***Les enjeux de protection dans les espaces à dominante urbaine***

Le PADD précise que le développement urbain sera maîtrisé et durable, et surtout circonscrit dans le tissu pavillonnaire diffus. L'ensemble des

espaces paysagers sensibles identifiés par le SCoT et qui concernent plus particulièrement les versants des collines qui font face à la mer, notamment Pimeau, les secteurs urbanisés anciens de Juan-les-Pins et d'Antibes, le secteur résidentiel du Cap d'Antibes ou les quartiers de Saint-Mayme et Pierrefeu, sont protégés de l'urbanisation dans le PLU.

Les enjeux ponctuels de protection (la villa Thuret, le secteur ouest du Fort Carré, la pinède de Juan-les-Pins) et les continuités naturelles à préserver, notamment entre les Encourdoules et l'arc Pimeau - Pierrefeu - Semboules, sont également pris en compte dans le PADD par « *Protéger et préserver les espaces, sites naturels, paysagers et écologiques : les espaces boisés ou naturels et les coupures d'urbanisation, les parcs et jardins caractéristiques...* ».

Enfin, les voies protégées, en particulier la voie littorale, le prolongement de la RD 6107, les entrées de ville et les fronts de mer sont intégrés dans le PADD d'Antibes, à l'orientation n°1 « *Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville* » et l'orientation n°4 « *Requalifier en boulevard urbain les principaux axes de circulation* ».

- ***Les activités agricoles***

Les activités agricoles sont intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme d'Antibes en tant qu'activités économiques par l'action « Soutenir les activités agricoles – permettre le développement d'exploitations agricoles sur le territoire communal ».

- ***Les transports et déplacements***

Le SCoT identifie la desserte de la commune par les transports en commun comme un enjeu. La commune d'Antibes l'inscrit à travers son PADD, par « *Poursuivre la réalisation du transport en communal en site propre depuis le pôles d'échanges d'Antibes vers le technopole* » et « *Dynamiser et / ou créer un pôle d'échanges aux gares ferroviaires du centre ville, de Juan-les-Pins et de Biot* ».

L'accessibilité par l'autoroute A8, avec la création de l'échangeur de Biot, est maintenue dans le Plan Local d'Urbanisme d'Antibes, par l'inscription d'un emplacement réservé, tout comme le projet de liaison RD 6107 « *Améliorer les conditions de desserte autour du carrefour des Eucalyptus en lien avec l'aménagement global de l'entrée de ville – prolonger la RD 6107 en direction de Golfe Juan* ».

## Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Conformément à l'article L.131-1-10 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions présentées dans les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), lorsqu'ils existent, concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le PADD assure la compatibilité du PLU avec les objectifs du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée en vigueur pour la période 2016-2021 et pour l'essentiel de ses neuf orientations fondamentales :

- ***S'adapter aux effets du changement climatique***

  L'orientation n°5 « *Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire* » du PADD d'Antibes fixe pour objectif d'assurer la protection des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels particulièrement prégnants sur le territoire antibois et qui deviendront exacerbés au regard des effets du changement climatique attendus sur les régions méditerranéennes (inondation, submersion marine, feux de forêt,).

- ***Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité***

  La prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité est privilégié par l'orientation n°5 « Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel [...] », notamment grâce à la protection de la ressource en eau du point de vue qualitatif et quantitatif. Le PADD est donc compatible avec cette orientation.

- ***Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques***

  Les orientations 5 et 6 du PADD permettent de mettre en œuvre ce principe, notamment en confortant la gestion des réseaux d'eau potable et d'eaux usées et en renforçant la gestion de l'assainissement pluvial. En maîtrisant l'urbanisation dans la ville, le PADD tient compte de la disponibilité de la ressource en eau.

- ***Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau***

  La disposition du SDAGE « Assurer la cohérence des projets d'aménagement du territoire et de développement économique avec les objectifs de la politique de l'eau » est prise en compte dans le PADD par les actions de sensibilisation du public à l'économie d'eau potable et de confortement de la gestion des réseaux d'eau potable. La maîtrise des rejets ponctuels ou diffus est prévue par la limitation des rejets de polluants avec des systèmes d'assainissement performants.
  De même, le risque inondation et la gestion des eaux pluviales sont pris en compte par l'orientation n°5, notamment par la poursuite des travaux hydrauliques engagés à l'échelle intercommunale et la mise en œuvre des dispositions du schéma d'assainissement pluvial.
  Enfin, cette disposition nécessite de « maîtriser l'artificialisation des milieux et de préserver les milieux aquatiques et les zone humides », ce qui est largement prévu par la préservation de la trame verte et bleue et la protection des réservoirs de biodiversité.

- ***Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé***

  Le PADD répond en partie aux dispositions « Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses », « Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles » et « Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine par l'action de «

Préserver les activités agricoles existantes », en « privilégiant une activité agro-pastorale dans la plaine de la Brague » en préservant voire réhabilitant les herbages qui permet de maintenir des zones tampons pour limiter les transferts en direction des milieux aquatiques.
Le PADD préserve de plus les aires d'alimentation des captages d'eau potable.

- ***Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides***

Un objectif du PADD concerne le littoral et les fonds marin pour leur pérennisation et leur protection. Il est également indiqué que les espaces littoraux, proches du littoral, bénéficient d'un classement spécifique réglementant la construction. Cela permet de répondre notamment à cette orientation fondamentale du SDAGE.
Le PADD se fixe pour objectif également de protéger les écosystèmes terrestres et marins ainsi que la zone humide de la Brague.
Par ailleurs, le PADD énonce la préservation la trame bleue constituée du cours d'eau permanent de la Brague, de sa prairie humide et du vallon de Madé et la mise en valeur des cours d'eau et la protection de leurs berges.
Par ces objectifs, le PLU assure ainsi sa compatibilité avec l'orientation du SDAGE et plus particulièrement aux sous-objectifs : « Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques » et « Préserver, restaurer et gérer les zones humides ».

- ***Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir***

La disposition « Anticiper et s'adapter à la rareté de la ressource en eau » du SDAGE est prise en compte par l'action de sensibilisation du public pour l'économie d'eau potable.

- ***Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques***

Le PADD d'Antibes, notamment dans son orientation n°5, laisse une part importante à la préservation des populations contre les risques naturels. Il évoque la nécessité de réduire le risque et de prendre en compte le ruissellement urbain notamment par une meilleure gestion des eaux pluviales. Il fait de la lutte contre l'imperméabilisation un enjeu fort avec le maintien de coefficient d'emprise au sol significatif pour limiter cette imperméabilisation notamment dans les zones d'habitat diffus.
Les zones d'expansion des crues des cours d'eau vont être préservées. De même, le ruissellement à la source et la vulnérabilité des zones urbaines seront limités grâce à l'objectif de modération de consommation de l'espace, par la protection des espaces naturels remarquables et des continuités écologiques, par la préservation des axes des vallons et des écoulements naturels, par la poursuite des travaux hydrauliques, par la garantie de l'équilibre entre bâti et végétal, la re-végétalisation des espaces publics, la préservation des espaces de respiration…
Le PADD rappelle l'existence d'un PPR inondations sur la commune qui réglemente l'urbanisation dans les zones inondables et qui s'impose au PLU.
Le PADD énonce la poursuite des mesures en faveur des aménagements hydrauliques notamment les travaux du square Cerutti et la mise en œuvre des dispositions du schéma d'assainissement pluvial, notamment à travers la réalisation d'ouvrages de réception et de stockage des eaux pluviales.

### Plan de Gestion des Risques inondations (PGRi)

Pour permettre la mise en œuvre de la Directive Inondation, un outil spécifique a été créé par l'État : le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).
Ce dernier définit un cadre pour la politique de prévention des risques d'inondations à l'échelle des bassins hydrographique. Sur le bassin Rhône Méditerranée, ce plan de gestion a été arrêté le 7 décembre 2015.

Pour décliner en actions concrètes les grands objectifs et dispositions du PGRI, une Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) a été arrêtée en octobre 2016 sur le Territoire à Risque Important d'Inondation Nice Cannes Mandelieu qui intègre la commune d'Antibes.

Le PADD d'Antibes assure la compatibilité avec la SLGRI au regard des objectifs de cette dernière de la manière suivante :

- ***Améliorer la prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement urbain dans l'aménagement du territoire et l'occupation des sols***

  Le PADD du PLU notamment dans son orientation n°5 fait une part importante à la préservation des populations contre les risques naturels. Il évoque la nécessité de réduire le risque et de prendre en compte le ruissellement urbain notamment par une meilleure gestion des eaux pluviales. Il fait de la lutte contre l'imperméabilisation un enjeu fort avec le maintien de coefficient d'emprise au sol significatif pour limiter cette imperméabilisation notamment dans les zones d'habitat diffus.
  Les zones d'expansion des crues des cours d'eau vont être préservées.

- ***Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à la crise***

  Le PLU n'est pas en mesure de répondre à cet objectif.

- ***Poursuivre la restauration des ouvrages de protection et favoriser les opérations de réduction de l'aléa***

  Le PADD énonce la poursuite des mesures en faveur des aménagements hydrauliques notamment les travaux du square Cerutti et la mise en œuvre les dispositions du schéma d'assainissement pluvial, notamment à travers la réalisation d'ouvrages de réception et de stockage des eaux pluviales.

- ***Améliorer la perception et la mobilisation des populations face au risque inondation***

  Le PADD rappelle l'existence d'un PPR inondations sur la commune qui réglemente l'urbanisation dans les zones inondables et qui s'impose au PLU.

- ***Fédérer les acteurs du TRI Nice-Cannes-Mandelieu autour de la gestion du risque inondation***

  Le PLU n'est pas en mesure de répondre à cet objectif.

## Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CASA a été approuvé le 5 mai 2008 et est actuellement en révision.
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Antibes doit être compatible avec sa politique globale d'organisation et de gestion des déplacements.

- ***Promouvoir les transports collectifs***

La commune d'Antibes, à travers son PADD, et notamment l'action O4 - III « *Inciter au report modal, à l'usage des transports publics et des modes actifs, en cohérence avec le programme d'action du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CASA* » indique sa volonté de poursuivre la réalisation d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP), entre le centre-ville d'Antibes et la technopole de Sophia Antipolis.
Par ailleurs, un pôle d'échanges, face à la gare ferroviaire d'Antibes, récemment créé, permet de développer l'intermodalité.

- ***Renforcer les liens entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et les territoires voisins***

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Antibes prévoit, à travers son action du PADD O4 - I « *Faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile* » le réaménagement du complexe routier d'Antibes Nord, notamment par la création de nouvelles bretelles d'autoroute (Biot, Trois Moulins), une restructuration des voies du secteurs des Hauts d'Antibes... en vue d'améliorer la circulation des flux en direction de la technopole de Sophia Antipolis et des communes voisines.

- ***Favoriser les circulations douces***

Le PADD d'Antibes prévoit de « *Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public (O.4 - IV)* », notamment par une densification du maillage des modes doux sur le territoire : développement des déplacements doux, piétons et cycles sur les axes structurants (RD 6098 par exemple), accompagnement du tracé du bus-tram, mise en place de modes doux autour des carrefour des Eucalyptus, dans la Plaine de la Brague...

- ***Agir pour des voiries plus sûres***

La requalification en boulevards urbains des principaux axes de circulation prévue dans l'Orientation 4 - I du PADD permettra de repenser les axes et de les restructurer, et notamment de résorber les points noirs de fluidité et de sécurité et d'harmoniser le traitement des voies.

- ***Conforter le dynamisme des centres urbains et des villages***

Le Plan Local d'Urbanisme d'Antibes prévoir de réorganiser le stationnement en cohérence avec le développement des transports collectifs, de préserver la qualité de vie en limitant l'impact visuel du stationnement, d'organiser les flux de marchandises pour renforcer le dynamisme commercial.

- ***Inciter à une écomobilité des salariés et des scolaires***
- ***Aider aux changements de comportement***

Ces deux dernières politiques de déplacements peuvent plus difficilement être mises en oeuvre dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Néanmoins, la commune d'Antibes, par la création de parcs relais en périphérie du centre ville, à proximité du bus-tram et de la gare ferroviaire de Juan-les-Pins (Orientation 4 - V du PADD), favorise le report modale et incite à l'utilisation du covoiturage.
Le déploiement des réseaux numériques, en lien avec le bus-tram, permettra également de favoriser le télétravail (Orientation 4 - VI du PADD).

### Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le second Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, pour la période 2012 - 2017, a été approuvé le 23 décembre 2011. Il vient d'être prorogé de 2 ans.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Antibes doit être compatible avec les dispositions du PLH.

- ***Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins***

  Le PADD d'Antibes prévoit, dans son action O.2 - VI de « *Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale* ». Il s'agit ainsi de créer des logements adaptés pour les actifs antibois, les étudiants, les personnes âgées...

- ***Valoriser le parc et les quartiers existants***

  La commune prévoit d'améliorer les performances énergétiques et environnementales dans les bâtiments, et notamment de faciliter le recours aux énergies renouvelables dans le patrimoine public et privé (Orientation 2 - II a).
  Par ailleurs, le PADD indique la volonté communale de « *Favoriser la production et la requalification de logements à partir du bâti existant (O.2 - IV d)* ».

- ***Conforter la politique foncière de l'habitat***

  Le Plan Local d'Urbanisme d'Antibes offre la possibilité d'édifier des formes d'habitat alternatives – petits immeubles collectifs ou habitat individuel groupé – , plus économe d'espace (O.2 - IV f).

- ***Mettre en place des moyen de mise en oeuvre du PLH***
- ***Organiser l'observation du PLH***

  Ces deux dernières actions ne peuvent pas être mises en oeuvre par la Plan Local d'Urbanisme.

Une partie spécifique « 2.6 - Mixité sociale » dresse le détail de la création en logements, et notamment en logements locatifs sociaux, prévu par la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Antibes.

## Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)

Le PLU d'Antibes doit être compatible avec le Plan Climat Énergie Territorial, mis en œuvre à l'échelle des territoires de l'Ouest 06 – la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, la Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence, les communes d'Antibes, Cannes et Grasse.

Au regard des axes stratégiques et des objectifs opérationnels du PCAET, le PADD assure sa compatibilité avec certains axes de ce plan de la manière suivante :

- ***Engager l'Ouest 06 vers la construction d'un territoire durable***

  Le PADD, dans son orientation n°2 « Conforter une offre de logement équilibrée dans un environnement qualitatif durable » évoque la promotion des performances énergétiques et environnementales des constructions. Il promeut les opérations exemplaire en terme de durabilité.
  Il évoque également la possibilité d'installation d'activités économiques dans des secteurs résidentielles ou sur certains axes de communication et de transport en commun. Par cet objectif, cela répond à l'orientation du PCAET qui évoque la nécessité de réduire l'usage des véhicules particuliers pour les besoins quotidiens des habitants en favorisant des alternatives aux aux déplacements et en favorisant les modes de transports respectueux de l'environnement.
  Ce principe est largement renforcé par l'orientation n°4 « Garantir une mobilité et un mode de vie durable ». Cette orientation est parfaitement compatible avec cet axe du PCAET en incitant au report modal, à l'usage des transports en communs et des modes actifs avec notamment la poursuite du bus-tram et le développement des pôles d'échanges aux niveau des gares ferroviaires. L'objectif d'un partage équilibré de l'espace public également évoqué dans cette orientation n°4 avec la promotion des déplacements doux sur certains axes répond donc à cet axe du PCAET.

- ***Conforter l'attractivité du territoire en anticipant les effets du changement climatique***

  Les objectifs de cet axe sont abordés principalement dans l'orientation n°5 « Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques dans le respect des équilibres du territoire ». Cette orientation du PADD concerne notamment la prévention et la gestion des risques qui intègrent les effets prévisibles accrus liés aux effets du changement climatique.
  Elle évoque également l'importance de la préservation des ressources naturelles et plus particulièrement de la ressource en eau.

- ***Engager le territoire vers la transition énergétique***

  Le PADD, dans son orientation n°2, fait de l'amélioration des performances énergétiques un enjeu fort du PLU. Il promeut le recours aux énergies renouvelables et plus particulièrement au solaire pour les opérations nouvelles et pour les bâtiments existants l'amélioration des performances énergétiques.

- ***Poursuivre l'exemplarité de l'action publique***

  A travers son orientation n°2 « Conforter une offre de logement équilibrée dans un environnement qualitatif durable », le PADD du PLU fait de la durabilité un objectif important qui répond à cet axe du PCAET.
  Le PADD promeut l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des constructions. Il soutient les opérations exemplaires en terme de durabilité.

- ***Fédérer l'ensemble des acteurs et des habitants***

  Le PLU n'a pas vocation à répondre à cet objectif du PCAET.

## Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

La trame verte et bleue, introduite par la loi Grenelle II, est mise en oeuvre notamment par le Schéma Régional de Cohérence Écologique. Son objectif premier est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques.
Pour y parvenir, il décline plusieurs actions :

- ***Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation de réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.***

  Le PADD répond à cette action par :
  - L'optimisation de la densification des zones déjà urbanisées,
  - L'arrêt du développement de l'urbanisation au niveau des boisements et des espaces et sites de grande qualité,
  - La protection et la préservation des espaces, sites et paysages de grande qualité écologique tels que les continuités naturelles et les coupures d'urbanisation qui constituent la trame verte de la commune, les parcs et jardins,
  - La mise en valeur des cours d'eau et la protection de la qualité des eaux de surface, qui constituent la trame bleue,
  - La volonté affichée de « maintenir et protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, par la conservation d'une trame verte et bleue », identifiée dans la carte d'enjeux de l'orientation n°5.

- ***Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.***

  Cette action est garantie en partie par les actions citées ci-dessus, et par la préservation et réhabilitation des espaces agricoles, notamment les herbages de la plaine de la Brague avec des activités agro-pastorales, plus respectueuses de l'environnement.

- ***Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.***

  Le PADD répond à cette action par l'arrêt du développement de l'urbanisation, la protection des coupures de l'urbanisation et la préservation des espaces de respiration, estimés à environ 63 hectares.

- ***Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.***

  Enfin la dernière action est prise en compte par l'inscription dans l'orientation n°5 de « la protection et la préservation du littoral et ses fonds marins (herbiers, récifs) » et par la gestion et valorisation des espaces naturels tels que les berges de la Brague et le sentier du Littoral au Cap d'Antibes.

# 2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

## 2.1 - Justification du PADD avec les grands enjeux territoriaux

Les objectifs du PADD et leur mise en oeuvre sont explicités ci-après.

Pour mémoire, les 6 grandes orientations du PADD sont les suivantes :

1. **Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux**

2. **Conforter une offre en logements équilibrée, dans un environnement qualitatif durable**

3. **Conforter le rôle économique et social communal**

4. **Garantir une mobilité et un mode de vie durables**

5. **Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire**

6. **Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le tableau ci-après expose la traduction de ces orientations et objectifs communaux dans le règlement écrit et graphique du PLU.

## Orientation n°1 : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux

| Orientations et objectifs du PADD | Explications des choix retenus pour établir le PADD |
|---|---|
| I. Assurer un développement urbain maîtrisé et durable :<br><br>a. Adapter les besoins à satisfaire dans une perspective d'évolution de la population, à l'horizon 2030 qui tend à la stabilisation. | Les perspectives d'évolution démographiques retenues dans le PLU approuvé de 2011, réalisées entre autre sur la base de la période 1999 - 2006, prévoient une croissance de la population de 0,6 % par an à l'horizon 2020. Or, depuis 2011, il apparaît que le nombre d'habitants se stabilise.<br><br>Pour autant, la ville d'Antibes a soutenu un important effort en termes de production de logements de l'ordre en moyenne de 400 à 500 logements dont près de la moitié en logements sociaux, ce qui lui a permis d'accompagner sa population active et de maintenir sa population. Cet effort permet ainsi de répondre aux besoins, mais sans gain de croissance significatif ; l'attractivité des territoires des autres communes du territoire azuréen captant de surcroit certains ménages tels que les actifs.<br><br>La révision du PLU s'inscrit par conséquent dans un contexte démographique qui tend à une stabilisation de la population telle que décrite dans le diagnostic avec notamment une diminution de la taille des ménages, un processus de décohabitation et un vieillissement structurels constatés depuis l'approbation du PLU et dont les prévisions indiquent qu'elle se poursuivra de manière réaliste à l'horizon 2030.<br><br>La perspective de population stabilisée, autour de 0,1 % en moyenne par an, induit néanmoins des besoins de production de logements dans un cadre urbain de qualité pour rester attractif, répondre aux besoins ou renouveler le parc existant.<br><br>C'est dans ce contexte que le PADD exprime la volonté communale de répondre aux besoins identifiés de la population actuelle et future. Pour ce faire, la commune choisit d'y répondre de manière adaptée au contexte et de façon nuancée, en veillant à une bonne intégration et qualité urbaine et paysagère. Il s'agit ainsi d'intégrer notamment les potentiels de développement |

## Orientation n°1 : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux

b. Poursuivre le développement urbain dans les secteurs à enjeux du PLU de 2011 (secteurs des Trois Moulins, Gare Pétroliers, Quatre Chemins, Marenda-Lacan, Jules Grec Anthéa, Les Terriers, Les Combes...).

spécifiques des secteurs à enjeux et ceux bien desservis par les transports en commun, les possibilités de mutation dans les autres quartiers résidentiels, avec une attention particulière pour le centre ancien.

Le développement urbain envisagé s'inscrit dans l'enveloppe urbaine constituée, avec la volonté de conforter les espaces naturels et boisés qui font la qualité du territoire.

>> La ville ne dispose plus que de très peu d'espaces à urbaniser en dehors de ceux déjà consommés. Ainsi, les besoins futurs, particulièrement en matière d'habitat, se réalisent notamment par le renouvellement urbain. Certains espaces stratégiques de renouvellement urbain, tels que les Trois Moulins (ou Croûtons-Est), les Terriers, les Combes, les Quatre chemins, Gare Pétroliers (appelé également Port Vauban - gare Pétroliers) et Jules-Grec Anthéa (ou Prugnons) sont déjà identifiés dans le PLU de 2011.

Le PLU révisé poursuit la mise en œuvre de l'aménagement de ces secteurs dits « à enjeux » pour tirer parti de leur potentiel d'urbanisation en assurant leur restructuration et leur valorisation et identifie deux autres secteurs : les Hauts d'Antibes, à vocation économique et Marenda-Lacan au cœur du centre ancien dont la réhabilitation des logements est affichée dans le PADD de 2011.

Dans ce cadre, l'objectif dans les secteurs à enjeux, notamment dotés d'une disponibilité foncière, est de poursuivre le développement urbain par rapport au tissu urbain constitué, en lien avec les objectifs généraux du Code de l'Urbanisme. Ce tissu urbain constitué offre des potentiels de développement mais qu'il faut bien adapter à chaque contexte urbain.

Le secteur à enjeux des Trois Moulins, localisé à l'extrémité Nord-Ouest du territoire communal, bénéficie de la dynamique et de la synergie des aménagements du plateau de Valbonne Sophia-Antipolis. La proximité avec l'autoroute A8 lui confère une situation privilégiée, un accès facilité concourant à son développement. La présence d'équipements tels que le lycée ou la salle omnisports structure ce secteur dont le cadre environnemental et paysager remarquable lié à

## Orientation n°1 : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux

la présence du Parc Naturel Départemental de la Valmasque représente un attrait certain. Bien que la desserte du secteur soit insuffisante, l'arrivée du Bus-tram Antibes-Sophia et les futurs réaménagements routiers amélioreront l'accessibilité du site.
Son foncier important, en grande partie public, et sa capacité de mutation et de diversification font de cet espace un potentiel d'urbanité propre à marquer à terme à la fois l'entrée de la technopole et de la ville d'Antibes.
Le développement urbain de cet espace repose ainsi sur la création d'un nouveau quartier bâti collectif discontinu et d'un espace à vocation tertiaire.

Le secteur Gare-Pétroliers est situé face au port Vauban et au Fort Carré. Anciennement site de stockage d'hydrocarbures, l'espace est aujourd'hui composé de friches industrielles dont la maîtrise est majoritairement publique. Ce quartier s'intègre dans un ensemble paysager de grande valeur, véritable « entrée de ville ». Déjà identifié dans le PLU de 2011, il a vocation à accueillir un ensemble de fonctions et permet le développement d'un véritable quartier par l'installation de logements et d'activités économiques et commerciales, tout en maintenant et renforçant la qualité paysagère.

Trois secteurs à enjeux sont intégrés dans le PLU en 2017 : Quatre Chemins, Marenda-Lacan et Jules Grec-Anthéa.

Le secteur des Quatre Chemins, identifié comme entrée de ville dans le PLU révisé, assure une mixité des formes de bâti tout en maintenant une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement existant d'une part et la requalification de l'entrée de ville d'autre part.

Le secteur Marenda-Lacan accueille un ensemble de fonctions urbaines et permet le développement d'un nouveau quartier pour Antibes, à l'interface entre la ville historique et la ville nouvelle.

Le secteur Jules Grec-Anthéa assure le développement d'un pôle culturel et la structuration

## Orientation n°1 : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux

d'un véritable quartier marqué par une mixité fonctionnelle. Il s'agit de dynamiser cet espace de transition entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires périphériques par la construction d'habitats majoritairement collectifs, en lien avec les typologies bâties alentours.

Le secteur des Terriers, situé en entrée de ville, près du carrefour des deux axes structurants (RD35 et RD 35 bis) et sur le passage du bus-tram présente un grand intérêt en matière d'aménagement. Pourtant, il supporte des activités économiques bien souvent hébergées dans des locaux à l'architecture peu soignée. Il en résulte un espace hétéroclite constitué d'entrepôts métalliques, de bâtiments fonctionnels sans esthétisme, de serres à l'abandon noyant quelques maisons individuelles. Cet ensemble est desservi par des voies essentiellement privées, ouvertes au public, dont les dimensions aléatoires et les tracés de circonstance irriguent difficilement ces installations. Le PLU révisé, à l'instar du PLU de 2011, restructure ce secteur en privilégiant la mixité fonctionnelle.

Le secteur des Combes, situé à proximité de l'échangeur autoroutier, se place à la porte de la technopole de Sophia Antipolis. Il présente une multitude de fonctions (agricole, activités, logements plus ou moins denses...) et accueille différentes typologies bâties (habitat collectif, habitat individuel, activités commerciales...) ce qui rend difficile la lecture du site.
Initialement à vocation maraîchère et horticole sur sa partie Est, il tend aujourd'hui à une mixité fonctionnelle avec de l'habitat et de l'activité économique. Il s'agit d'organiser le développement d'une mixité des formes de bâti et la transition entre les secteurs pavillonnaires périphériques et les zones commerciales en entrée de ville.

Le secteur des Hauts d'Antibes, intégré dans le PLU révisé, porte sur l'amélioration et la modernisation de l'activité commerciale, en complémentarité avec l'offre du centre-ville, ainsi que des accès à l'entrée de la ville. Le système d'échanges est particulièrement complexe en raison de la prédominance de zones d'activités commerciales ainsi que de la présence de plusieurs nœuds routiers et autoroutiers d'importance, permettant l'accès à Sophia-Antipolis, au centre-ville et aux communes voisines. Par ailleurs, la coupure du secteur par l'autoroute et le manque

## Orientation n°1 : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux

c. Poursuivre et ajuster le renouvellement urbain dans les secteurs de proximité des principaux axes de transports collectifs.

d'espace disponible compliquent les aménagements et laissent peu de place à la pratique des modes alternatifs à la voiture.

En complément de ces secteurs à enjeux, la commune poursuit et ajuste le renouvellement urbain dans les secteurs situés en particulier le long d'axes structurants bénéficiant d'une desserte par les transports en commun performante – notamment le transport en commun en site propre (TCSP) – d'équipements d'infrastructures et de superstructures adaptés (écoles, voiries...). L'objectif étant de veiller à une meilleure intégration et transition urbaine dans ces secteurs privilégiés de développement urbain.

Dans la poursuite des objectifs du PLU de 2011, l'effort de développement est porté notamment sur les linéaires de l'avenue Jules Grec, de la route de Grasse, de la route de Nice et de la route de Cannes, principaux axes structurants de la ville.

Il s'agit donc de poursuivre, comme il était déjà prévu dans le PLU de 2011, le développement de ces secteurs bien desservis en promouvant néanmoins le souci d'une meilleure intégration urbaine et paysagère de qualité. Cette aspect qualitatif nécessite d'être intensifié afin que les volumes bâtis soient mieux adaptés au tissu existant en veillant tout particulièrement à une meilleure transition avec la typologie des quartiers résidentiels environnants.

En effet, les formes urbaines produites sur la base du PLU de 2011 accentuent les ruptures et les dysfonctionnements déjà présents dans la constitution historique du tissu urbain et marquent une rupture trop forte par rapport à l'environnement existant. Elles ont pu générer des volumes bâtis trop importants, mal maîtrisés, qui ont entraîné ou pourraient entraîner une dégradation de la qualité de vie et de l'environnement urbain avec notamment l'aggravation des conflits d'usage liés à l'hétérogénéité du tissu urbain et au caractère limité des espaces publics tels que le sous calibrage des voies, le dysfonctionnement lié au trafic routier, la perte par endroit des perspectives visuelles paysagères et de l'ensoleillement.

## Orientation n°1 : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux

d. Assurer sur le territoire communal un développement raisonné et durable, en maîtrisant davantage l'évolution du tissu urbain existant :
- Promouvoir la nature en ville en confortant et ajustant l'équilibre entre bâti et végétal, pour dessiner la « ville-parc ».
- Circonscrire le tissu pavillonnaire diffus aux espaces déjà consommés et atténuer les discontinuités entre les zones pavillonnaires et les secteurs d'habitat collectif.
- Maintenir dans les secteurs de la « ville-parc » une trame urbaine aérée et développer l'urbanisation en aménageant des espaces de respiration, afin aussi de limiter les effets d'îlots de chaleur et les pics de pollution.

Dans le cadre de la révision du PLU, il convient donc de poursuivre l'objectif de développement de l'existant mais en prenant des mesures mieux adaptées, mieux maîtrisées, plus affinées.

En dehors des secteurs à enjeux et ceux situés à proximité des transports collectifs performants, le territoire communal présente un ensemble de tissu urbain varié, avec plus particulièrement des secteurs d'habitat pavillonnaire et diffus, correspondant en partie à la « ville-parc » et des quartiers à dominante d'habitat collectif. Ces secteurs sont dans l'ensemble peu desservis et relativement éloignés des grands axes de communication.

Les formes urbaines produites sur la base du PLU de 2011 créent des problématiques de mauvaises insertions et de dysfonctionnements. Elles n'ont pas assuré, pour certaines d'entre elles, une bonne transition entre les zones d'habitat à dominante collectif et celles caractérisées par un habitat essentiellement pavillonnaire. Cela a engendré une confrontation entre deux formes urbaines, altérant la qualité d'usage, la bonne insertion et la qualité de vie.

Afin de limiter l'impact sur le cadre de vie des quartiers à dominante pavillonnaire et compte tenu des formes et volumes relativement importants pouvant être réalisés dans certains quartiers composés d'un bâti collectif discontinu dominant, le PLU révisé promeut un équilibre des formes urbaines avec le paysage et l'environnement dans les secteurs d'habitat pavillonnaire et diffus.

Ainsi, dans tous les secteurs de mutation urbaine (habitat pavillonnaire, collectif, zones d'activités, etc), le PLU révisé garde comme impératif l'équilibre entre le végétal et le bâti, en assurant une meilleure présence du végétal au sol.

Par ailleurs, la protection des franges des espaces naturels, déjà effective dans le PLU de 2011, est maintenue et permet d'enrayer le grignotage au coup par coup de ces espaces, en donnant une limite nette aux espaces urbains.

Le PLU révisé, à l'instar du PLU approuvé de 2011, préserve le caractère de « ville parc » et

## Orientation n°1 : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux

maintien la densité arborée et/ou végétale de certains quartiers notamment situés aux Groules, aux Rastines, à la Vallée de la Valmasque, à Saint Maymes, au Vallon de Madé, à Pierrefeu, à Pimeau ou encore au Cap d'Antibes.

Le maintien d'une trame urbaine aérée dans ces espaces d'habitat diffus existant, agrémentée de parcs et jardins ainsi que de massifs boisés, permet une mutation douce et harmonieuse du tissu urbain. Il s'agit de préserver la qualité du cadre de vie et les perceptions paysagères notamment dans les espaces collinaires avec une forte covisibilité.

II. Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager >>

La ville d'Antibes dispose d'un patrimoine architectural et jardiné remarquable, constitué aussi bien de propriétés privées que publiques. Riche et varié, il constitue le témoignage d'un passé prestigieux et le fondement de son identité et de son attractivité. Il convient donc de privilégier la prise en compte du patrimoine en tant que donnée dynamique du développement urbain. L'objectif étant de concilier protection du patrimoine et développement économique et social autour de l'affirmation d'une identité patrimoniale.

Ainsi, le PLU continue de protéger non seulement les éléments identitaires qui font la renommée de la ville tel que le Cap et sa structure de parc habité, le centre ancien et ses deux tours sarrasines, le Fort Carré et, enfin, la « ville » balnéaire par excellence de Juan-les-Pins mais également les jardins publics tels que la Villa Thuret ou certains jardins privés.

III. Maintenir les principaux pôles de centralités (Croix Rouge, Combes, Fontonne, Cap d'Antibes, Juan-les-Pins) >>

Les centralités correspondent à des lieux de vie regroupant une diversité de fonctions (commerces, équipements collectifs, services et habitations, etc.) et constitués généralement d'aménagements leur conférant une certaine urbanité. De par leur position stratégique, certains secteurs de la ville tels que la Croix Rouge, les Combes, la Fontonne, le Cap ou encore Juan-les-Pins doivent conserver leur structure urbaine en pôle de centralité, dont la vocation s'organise en une mixité fonctionnelle et spatiale.
Le PLU révisé poursuivra ainsi l'effort entrepris dans le PLU de 2011 pour maintenir ces centralités.

## Orientation n°1 : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux

IV.Requalifier et mettre en valeur les « entrées de ville »

Matérialisant le premier contact de l'usager avec la ville, les entrées de ville doivent faire l'objet d'un traitement particulier notamment au Nord (route de Grasse, avenue Jules Grec), à l'Est (route de Nice) et à l'Ouest (route de Cannes).

Caractérisés par une faible qualité de l'environnement et de l'architecture, ces espaces doivent être requalifiés que ce soit en termes d'accessibilité, de traitement qualitatif ou de sécurisation. La valorisation de ces entrées de ville devant permettre de créer des continuités dans l'approche territoriale.

- *L'entrée de ville Nord à proximité de l'échangeur autoroutier, des deux axes structurants (RD35 et RD35 bis)*
  Depuis l'ouest du département, de l'autoroute A8 et en particulier depuis Sophia-Antipolis, cette entrée de ville représente le principal accès pour se rendre au centre d'Antibes, pour la population locale, comme pour la population touristique.
  L'environnement n'est pas valorisant pour l'entrée d'une ville de cette importance et présente bon nombre de dysfonctionnements liés à la juxtaposition de flux importants, d'échanges avec l'autoroute et de générations de pôles d'activités et commerciaux.
  La conjonction de l'hétérogénéité des espaces riverains (hangars commerciaux) d'une part, et la multiplication de la signalétique d'autre part pose un problème paysager certain et ce malgré un traitement paysager de qualité de l'axe lui-même. En effet, à la sortie immédiate de l'autoroute A8, le terre-plein central planté passe presque inaperçu, compte tenu du contexte environnant marqué par la prolifération désordonnée des enseignes commerciales et des panneaux publicitaires.
  Cette entrée de ville présente un grand intérêt en matière d'aménagement, identifiée comme secteur à enjeux dans le PLU révisé, que le bus-tram viendra structurer.

- *L'entrée de ville Nord à proximité de l'avenue Michard Pélissier*
  Ce secteur d'entrée de ville est marqué notamment par le rond-point des Quatre Chemins. Il présente une occupation et forme urbaine hétérogènes avec des serres abandonnées, des

## Orientation n°1 : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux

friches agricoles, quelques commerces et entrepôts, se mêlant aux immeubles et habitats individuels. Le boulevard urbain de l'avenue Jules Grec et de Michard Pélissier dessert ce quartier et permet de relier le centre-ville d'Antibes à Biot et la technopole de Sophia Antipolis.
Le PLU révisé identifie ce secteur à enjeux des Quatre Chemins et intègre ainsi la requalification de cette entrée de ville. Son aménagement engage la transition entre les espaces non bâtis et agricoles avec les quartiers pavillonnaires périphériques. Elle sera composée de différentes typologies bâties, organisées harmonieusement dans le secteur, libérant suffisamment d'espaces libres au sol pour préserver la qualité paysagère du site tout en permettant son identification précise.

- *L'entrée de ville Est*

  Depuis la limite communale avec Villeneuve-Loubet au Fort Carré, la RD 6098 traverse un environnement très peu bâti et dégradé. La vision devient plus prestigieuse au niveau du Fort Carré qui représente la véritable entrée de ville avec notamment l'aménagement paysager du terre-plein central de l'avenue du 11 Novembre. Le site s'intègre dans un ensemble paysager de grande valeur et s'ouvre largement sur l'extérieur : vue sur la mer et les éléments paysagers remarquables.
  Il s'agit dans le PLU révisé de conforter l'aménagement de cette entrée de ville, déjà identifiée dans la Directive Territoriale d'Aménagement, relayée par le Schéma de Cohérence Territoriale et le PLU de 2011.
  La requalification qualitative de cette entrée de ville, intégrée dans le secteur à enjeux Gare-Pétroliers, permettra de créer un véritable ensemble paysager de grande valeur en lien avec le centre-ville et le Port Vauban. De nouveaux logements ainsi que des activités économiques et commerciales viendront structurer ce secteur.

- *Enfin, l'entrée de ville Ouest*

  L'avenue de Cannes jusqu'à l'entrée de Golfe Juan n'est pas valorisante du fait des bâtiments commerciaux et de l'anarchie des enseignes publicitaires. Identifiée dans le PLU de 2011, le PLU révisé entend poursuivre la requalification de cette entrée de ville qui présente un intérêt particulier, notamment en terme de mobilité, avec le projet de déviation de la RD 6007.

## Orientation n°2 : Conforter une offre en logements équilibrée dans un environnement qualitatif durable

| Orientations et objectifs du PADD | Explications des choix retenus pour établir le PADD |
|---|---|
| I. Accompagner la réhabilitation et la mutation du patrimoine bâti du centre ancien et mobiliser les opérations de réhabilitation dans le parc de logements public ou privé existant | Le centre ancien est repéré comme étant un élément majeur du patrimoine antibois, tant d'un point de vue historique qu'architectural. A ce titre, la préservation de l'image urbaine et architecturale du centre historique est très forte.<br><br>Dans le cadre d'une gestion économe de l'espace, il est nécessaire de maintenir, voire renforcer, l'attrait du centre ancien. L'objectif vise à favoriser les évolutions urbaines dans ce quartier en permettant notamment aux habitants d'adapter leur logement à leurs besoins tout en restant dans l'enveloppe urbaine constituée. |
| II. Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales dans les bâtiments, en fonction du tissu urbain :<br><br>a. Faciliter le recours aux énergies renouvelables, notamment le solaire, dans le patrimoine public et privé, sous réserve de la protection des sites et des paysages.<br><br>b. Promouvoir l'exemplarité environnementale dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tout en favorisant l'innovation, la création et la qualité architecturale.<br><br>c. Améliorer les performances énergétiques des bâtiments – intégrer les réglementations thermiques en vigueur et répondre aux objectifs nationaux. | Pour s'inscrire dans le développement durable et la loi Grenelle II, la commune accompagne les projets pour intégrer les nouvelles sources énergétiques. En cohérence avec les orientations énergétiques nationales et départementales, elle s'engage donc dans les économies d'énergie grâce à une conception adaptée des bâtiments. |

## Orientation n°2 : Conforter une offre en logements équilibrée dans un environnement qualitatif durable

III. Assurer un équilibre de la mixité sociale par l'habitat et les fonctions urbaines sur l'ensemble du territoire

La commune est soumise aux objectifs de réalisation de logements, notamment sociaux (loi SRU, loi Duflot), retranscrits en partie dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis. Elle se doit par ailleurs de participer à l'effort de solidarité nationale en matière de production de logements.
L'attractivité du territoire est conditionnée par l'accès pour tous aux équipements structurants communaux et à une offre de logement suffisante.

Le PLU de 2011 prévoit des capacités de construction en adéquation avec les perspectives d'évolutions démographiques réalisées avant l'approbation du document. L'objectif de mixité sociale s'inscrit notamment dans les secteurs stratégiques de renouvellement urbain, secteurs dans lesquels la constructibilité résiduelle disponible demeure la plus importante ou encore sur 46 espaces identifiés.

Dans un souci d'équité et surtout afin de rendre efficiente la mixité sociale, il s'agit dans le PLU révisé d'assurer un équilibre de mixité social sur l'ensemble du territoire.
La requalification et le renouvellement urbain engagé dans le PLU révisé permettent de définir l'aménagement le plus adapté pour assurer un équilibre social et spatial des fonctions urbaines.

Une partie spécifique dresse le détail de l'évolution de la mixité sociale dans le PLU révisé.

IV. Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale :

a. Axer le développement de l'habitat dans la plupart des secteurs à enjeux, tels que les Quatre Chemins, Marenda-Lacan, Jules-Grec Anthéa, les Combes...

b. Concilier la production de logements avec la qualité urbaine.

Alors que le PLU de 2011 affiche une croissance à 0,6 %, le PLU révisé, s'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démographiques et des capacités d'accueil, opte pour une croissance modérée, en cohérence avec ses potentialités foncières. Les perspectives d'évolution démographique sur la commune d'Antibes induisent une stabilisation du nombre d'habitants, soit une croissance démographique estimée à 0,1 % en moyenne par an, pour, à l'horizon du PLU, ce qui représente environ 1 220 habitants supplémentaires.

Pour répondre aux besoins en logements, qu'ils soient liés à la croissance démographique, à l'évolution des modes de vie (décohabitation, augmentation du nombre de jeunes actifs vivant

## Orientation n°2 : Conforter une offre en logements équilibrée dans un environnement qualitatif durable

c. Répondre à la satisfaction des besoins en logements libres et en logements sociaux dans le nouveau contexte démographique.

d. Favoriser la production et la requalification de logements à partir du bâti existant.

e. Créer des logements adaptés à destination des actifs antibois, des étudiants et des personnes âgées, pour favoriser le parcours résidentiel.

f. Offrir la possibilité d'édifier des formes d'habitat alternatives – petits immeubles collectifs ou habitat individuel groupé –, tout en veillant à sa bonne insertion paysagère et urbaine.

seuls, augmentation du nombre de familles mono-parentales...) ou au vieillissement de la population, le PLU révisé doit permettre de créer un nombre suffisant de nouveaux logements, notamment grâce au renouvellement du tissu urbain dans les secteurs à enjeux. Ce besoin est estimé à environ 5 750 unités d'ici 2030.

Le PLU révisé choisit le principe de l'urbanisme par le projet urbain. Au-delà du renouvellement urbain initié par des opérations ponctuelles, la commune souhaite favoriser, sur des îlots plus complexes à fort potentiel de mutation foncière et urbaine, l'émergence d'opération de restructuration du tissu urbain et du fonctionnement du secteur. Ces nouveaux quartiers – ou secteurs à enjeux – sont identifiés en continuité des pôles urbains existants, dans les espaces qui présentent peu d'intérêt paysager ou écologique et qui sont susceptibles de bénéficier d'une desserte en transport en commun suffisante ainsi que d'un niveau d'équipement adapté.

La satisfaction des besoins en logements reposent pour partie sur la capacité à mobiliser et à valoriser le parc de logements existants dans les secteurs de renouvellement urbain et dans les secteurs à enjeux tout en veillant à une améliorer la qualité urbaine. Dans le cadre d'une perspective d'un développement urbain mieux maîtrisé, il convient dans la révision du PLU d'apporter une attention particulière à la qualité de vie et à l'environnement urbain tout en poursuivant les efforts de production de logements sur le territoire.

Le PLU révisé refonde la politique communale en matière de production de logements ; il a été jugé que le PLU de 2011 a engendré une production trop massive et mal répartie des logements, conduisant à des effets négatifs sur le tissu urbain constitué. Dans ce contexte, le PLU révisé vise une production de logements orientée de manière privilégiée dans les secteurs à enjeux, plus propices à accueillir le développement urbain, notamment par leur position en entrée de ville ou à proximité des transports en commun, et permettant par ailleurs de mieux encadrer l'évolution du tissu bâti dans les secteurs constitués. Il est ainsi estimé que les secteurs à enjeux peuvent accueillir quasiment 80 % des nouveaux logements, à terme en 2030. Les 20 % restants sont répartis dans les secteurs urbains déjà constitués principalement à dominante pavillonnaire.

## Orientation n°2 : Conforter une offre en logements équilibrée dans un environnement qualitatif durable

Poursuivre la production de logements locatifs sociaux constitue un enjeu prégnant pour la ville. Dans ce cadre, la révision du PLU vise à adapter les règles favorisant la production de logements locatifs sociaux en veillant à ce qu'ils soient mieux répartis au sein du tissu urbain sur l'ensemble de la commune.

Le PLU révisé vise également la création de logements pour personnes âgées et pour les étudiants au sein des programmes d'aménagement d'ensemble, localisés principalement dans les secteurs à enjeux.

## Orientation n°3 : Conforter le rôle économique et social communal

| Orientations et objectifs du PADD | | Explications des choix retenus pour établir le PADD |
|---|---|---|
| I. Poursuivre l'effort de l'offre en matière d'équipements structurants ou liés à la vie quotidienne, notamment l'extension du groupe scolaire Jean Moulin, la construction d'un nouveau conservatoire, la réhabilitation du stade nautique ou encore la construction d'une base de voile... | >> | La plupart des équipements prévus dans le PLU de 2011 ont d'ores et déjà été réalisés. Aujourd'hui, il ne s'agit donc plus de créer de nouveaux équipements, mais de valoriser leur réalisation.<br>Ainsi, à travers cette orientation du PADD révisé, la commune affiche sa volonté de réhabiliter sur des terrains qui lui appartiennent le stade nautique, le port et d'engager la reconstruction / extension de certaines écoles. La commune prévoit également la construction d'un nouveau conservatoire dans le secteur à enjeux Jules Grec - Anthéa. |
| II. Pérenniser le dynamisme de l'offre commerciale, de services et d'artisanat de détails, moteur de la croissance de l'emploi :<br>a. Accompagner l'amélioration de la qualité de la présentation de l'offre commerciale et de services, l'accessibilité et la lisibilité, notamment pour les trois grands pôles de proximité – Vieil Antibes, centre-ville, Juan-les-Pins.<br>b. Faciliter la mutation des activités dans le tissu urbain existant pour améliorer notamment le dynamisme des quartiers centraux d'Antibes et de Juan-les-Pins.<br>c. Cibler un axe commercial le long des voies passantes du centre d'Antibes et Juan-les-Pins, des espaces publics et de certains secteurs à enjeux.<br>d. Requalifier, restructurer, maîtriser et densifier les polarités commerciales situées en périphérie et en coeur de ville, | >> | Le territoire bénéficie d'une répartition équilibrée des différentes typologies commerciales. Entre le centre-ville d'Antibes, la station de Juan-les-Pins et les complexes commerciaux en périphérie, la ville accueille des pôles commerciaux de quartier qui apportent une offre de proximité aux populations les moins mobiles et prennent le rôle de liens sociaux.<br><br>Environ 2 000 locaux commerciaux sont présents sur le territoire communal, y compris établissements hôteliers, cafés et restaurants. Ce nombre est important puisqu'il donne un ratio d'un commerce pour 35 habitants alors que la moyenne nationale est d'un commerce pour 50 habitants. Avec une densité commerciale supérieure de 40 % à la moyenne nationale, le commerce antibois est de nature plutôt dynamique.<br><br>Pour pérenniser le dynamisme des centres d'Antibes et de Juan-les-Pins, il apparaît nécessaire de faciliter la mutation de certaines activités notamment par le biais d'une politique en matière de stationnement adaptée au contexte, ceci afin de favoriser le dynamisme de certaines rues.<br><br>La fonction commerciale joue un rôle majeur dans l'attractivité du territoire. Les commerces et services participent à l'animation de la ville et des quartiers ; ils contribuent à la revitalisation des centres et au lien social entre les habitants. Ainsi, la commune poursuit cet objectif en assurant, sur des espaces bien délimités, le maintien dans les centres d'Antibes et de Juan-les-Pins d'activés économiques (commerces, services type professions libérales, artisanat principalement destiné à |

## ORIENTATION N°3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL

notamment avec la requalification-extension du secteur des Hauts d'Antibes et le développement de l'offre du centre-ville sur le site Marenda-Lacan.

e. Permettre l'installation d'activités artisanales, commerciales et de services dans des secteurs à enjeux, certaines zones résidentielles ou certains axes de communication et de transports en commun, tout en veillant au respect des équilibres commerciaux avec les autres polarités marchandes.

la vente de biens ou de services...).

Le diagnostic territorial a démontré l'importance du développement des entreprises de commerce, de service et d'industrie pour appuyer le développement local. La pérennité de ces secteurs d'activités est un enjeu majeur du PLU révisé. Ainsi, il affiche la volonté communale de requalifier le secteur des Hauts d'Antibes, notamment par l'extension de Carrefour, en lien avec les réaménagements routiers et le bus-tram, mais également la volonté de développer l'offre commerciale de proximité située en centre-ville, avec l'aménagement de Marenda-Lacan.

III. Renforcer la technopole de Sophia Antipolis en affirmant son rôle de porte d'entrée Sud-Est et de vitrine tertiaire à travers le secteur à enjeux des Trois Moulins et l'arrivée du bus-tram.

>> Le quartier des Trois Moulins bénéficie d'une proximité avec l'autoroute A8 et la technopole de Sophia Antipolis lui conférant un statut très attractif. Cependant, la connexion du quartier à son environnement extérieur et la desserte interne du secteur est aujourd'hui insuffisante. En effet, l'accès à la zone d'activités s'effectue exclusivement par le sud. Cette configuration de voies tend à enclaver le quartier par rapport à Sophia Antipolis.

Le renforcement de la technopole repose sur la création d'un nouveau quartier urbain mixte et sur le développement d'une vitrine tertiaire, tout en maintenant une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement existant.

III. Accompagner l'aménagement de la zone des Prés, en partie sur les communes d'Antibes et de Biot, en tant que zone d'activités économiques d'intérêt communautaire.

>> La zone d'activités des Prés, située en partie sur les communes d'Antibes et Biot, est déclarée d'intérêt communautaire par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis. A ce jour, des études sont en cours pour déterminer le potentiel de développement de cette zone et les aménagements les plus adéquates, en lien avec la gestion et la préservation de la plaine de la Brague et la prise en compte du risque inondation.

## ORIENTATION N°3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL

IV. Confirmer, organiser et valoriser le pôle d'activités portuaires et balnéaires :

a. Prendre en compte la spécificité des établissements balnéaires le long du front de mer de Juan-les-Pins et de la Garoupe, dans le respect des sites et des paysages.

b. Accompagner la valorisation des ports.

La renommée d'Antibes - Juan-les-Pins et le dynamisme de sa vie culturelle (festivals, équipements...) lui apportent des retombées économiques importantes en matière d'économie touristique. Station balnéaire, de nombreux touristes sont accueillis en période estivale.

A travers cette orientation, le PADD révisé exprime la volonté communale de dynamiser et de pérenniser ce secteur. Il s'agit de prendre en compte les demandes sociétales actuelles, qui se traduisent notamment par une augmentation des demandes de loisirs et de séjours.

Le PLU révisé permet d'accompagner l'évolution des établissements balnéaires le long du front de mer de Juan-les-Pins et de la Garoupe, dans le respect des sites et des paysages et de permettre la réalisation d'établissements hôteliers notamment dans le secteur Gare-Pétroliers.

A l'instar des plages, les quatre ports de la ville – Galice, Salis, Croûton et Vauban – concourent à l'attractivité touristique du territoire. Premier port européen pour les navires de grande plaisance, d'une capacité de près de 2 000 postes d'amarrage, le port Vauban dispose d'une notoriété internationale. Il connaît pour autant une situation paradoxale, fortement équipé, il possède des espaces vides, résiduels, non structurés marqué par un front urbain disparate. Ainsi, l'objectif est d'accompagner la valorisation de cet espace à la frange de la vieille ville, des secteurs à enjeux Marenda-Lacan et Gare-Pétroliers.

V. Conforter l'offre touristique sur la commune, notamment dans les secteurs à enjeux.

Le PLU révisé conforte l'offre touristique dans les secteurs à enjeux, tout particulièrement à Marenda-Lacan et dans le secteur Gare-Pétrolier.

Le développement de Marenda-Lacan est dédié à l'installation de logements et d'activités économiques à vocation culturelle et commerciale. Le secteur accueille un ensemble de fonctions urbaines et permet le développement d'un nouveau quartier pour Antibes, à l'interface entre la ville historique et la ville nouvelle.

Très proche du centre-ville, le quartier Gare-Pétroliers s'intègre dans un ensemble paysager

## Orientation n°3 : Conforter le rôle économique et social communal

VI. Soutenir les activités agricoles :

a. Permettre le développement d'exploitations agricoles sur le territoire communal.

b. Encourager les circuits courts de commercialisation de produits locaux, et l'implantation de jardins familiaux et de petites exploitations.

de grande valeur dont la proportion intéressante d'espaces verts urbains fait office de frange végétale pour différencier la vieille ville de l'urbanisation plus récente. Ainsi, doté d'un fort potentiel touristique, ce secteur prévoit l'installation d'activités commerciales (type hôtellerie) en lien avec la gare multimodale et le port.

>> L'étalement urbain a contribué à la disparition progressive des espaces agricoles et horticoles sur le territoire communal. C'est pour cette raison qu'il n'existe aucune zone agricole spécifique délimitée dans le PLU de 2011.

Toutefois, des installations horticoles restent encore incluses dans le tissu urbain. La commune protège les exploitations existantes qui souhaitent assurer leur pérennité en permettant leur maintien et leur développement.

Au-delà de l'accompagnement des installations agricoles existantes, le PLU révisé permet la création de nouvelles constructions agricoles, de bâtiments destinés à la vente des produits de l'exploitation agricole ou encore de jardins familiaux dans un secteur situé au nord de la Commune.

## Orientation n°4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables

### Orientations et objectifs du PADD

I. Faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile :

a. Requalifier en boulevard urbain les principaux axes de circulation – route de Grasse, section Est du chemin de Saint-Claude, avenue Jules Grec...

b. Accompagner la restructuration du complexe routier d'Antibes Nord, notamment par la création de nouvelles bretelles d'autoroute (Biot, Trois Moulins), une restructuration des voies du secteur à enjeux des Hauts d'Antibes, une reconfiguration du giratoire des Semboules, la requalification à deux fois une voie de la RD 635 et de la rue des Trois Moulins et le franchissement de l'A8 entre les Semboules et les Trois Moulins – en vue d'améliorer la circulation des flux en direction de la technopole de Sophia Antipolis,

c. Favoriser le franchissement de la voie ferrée – facilité d'échanges avec l'espace Fort Carré-Port Vauban, création d'un passage routier souterrain entre la RD 6098 et le secteur du Val Claret...

d. Améliorer les conditions de desserte autour du carrefour des Eucalyptus, en lien avec l'aménagement global de l'entrée de ville – prolonger la RD 6107 en direction de Golfe Juan.

### Explications des choix retenus pour établir le PADD

La circulation des véhicules sur le territoire communal s'ordonne à partir de la structure radiale du réseau. Ce sont les axes structurants convergeant vers le centre-ville qui reçoivent la plus grande part du trafic routier. L'augmentation du nombre de véhicules sur le réseau viaire, en particulier durant les heures de pointe, crée des dysfonctionnements récurrents entre le centre-ville et les axes autoroutiers.

Ainsi, le PLU de 2011 complète et améliore le maillage de voiries existantes en vue d'assurer une meilleure desserte du territoire notamment dans les secteurs stratégiques de renouvellement urbain. La structure et le maillage du réseau de voirie s'organisent sur la base de l'ossature principale, constituée principalement par l'autoroute A8, la RD 6007 et sa déviation vers Vallauris, la RD 6098 requalifiée, la RD 35 bis, l'avenue Jules Grec et la RD 4. La réalisation de la RD 35bis et, à terme celle du prolongement de la déviation de la RD 6007 permet une requalification de la route de Grasse et du chemin de Saint Claude en boulevards favorisant les échanges plus urbains.

Le PLU révisé poursuit quant à lui ces objectifs et les conforte. L'optimisation du réseau viaire existant par rapport à la création de nouvelles infrastructures, ou le réaménagement d'autres, est nécessaire pour fluidifier le trafic sur certains axes. La poursuite du développement socio-économique et de l'habitat dans les secteurs à enjeux des Trois Moulins, des Combes et des Terriers nécessite d'accompagner la restructuration du complexe routier d'Antibes Nord.

Les orientations communales s'engagent donc, à travers cette orientation du PADD, à améliorer les conditions de déplacements notamment la mise à niveau de la voirie et sa requalification : sécuriser les axes, créer de nouveaux accès, engager des réaménagements routiers et autoroutiers permettant de fluidifier les déplacements vers et depuis la technopole...

## Orientation n°4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables

II. Fluidifier le trafic local de marchandises dans les zones les plus denses, notamment par une plateforme logistique dans le secteur Gare-Pétroliers.

>> La prise en compte du transport de marchandises dans les zones les plus denses contribue au développement économique et à l'amélioration du cadre de vie. Il s'agit de créer notamment les conditions d'une mise en cohérence des politiques entre urbanisme et déplacements par une organisation et une gestion raisonnée des flux de marchandises. Le PLU révisé projette ainsi de mettre en place une plateforme logistique dans le secteur Gare-Pétroliers.

III. Inciter au report modal, à l'usage des transports publics et des modes actifs, en cohérence avec le programme d'action du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) :

a. Poursuivre la réalisation du transport en commun en site propre (TCSP) depuis le pôle d'échanges d'Antibes vers la technopole.

b. Dynamiser et / ou créer un pôle d'échanges aux gares ferroviaires du centre ville, de Juan-les-Pins et de Biot, gestion des ruptures de charge entre le ferroviaire et le routier.

>> Le nombre de véhicules sur le réseau viaire est en constante augmentation. A terme, la saturation des voies a des conséquences négatives sur le tourisme et les autres activités économiques et sur l'environnement : pollution, bruit, stress, insécurité, allongement des temps de parcours... Les solutions qui consistent à adapter la ville à l'automobile ont leurs limites. Les habitudes de déplacements montrent toujours une prédominance de l'automobile car les voiries ne sont pas toujours aménagées pour le déplacement aisé des piétons et cyclistes. Il faut donc réorienter progressivement les déplacements urbains vers d'autres modes. Le développement d'une offre en transports alternatifs à la voiture individuelle doit permettre d'inciter au report modal.

Afin d'assurer une offre diversifiée et performante des déplacements sur le territoire, le Transport en Commun en Site Propre, déjà identifié dans le PLU de 2011, constitue un projet pivot du programme de la politique des déplacements. Il propose une offre en transports en commun performante, améliore la gestion des circulations automobiles et traite efficacement les ruptures de charge. L'amélioration de la part modale des transports en commun repose en grande partie sur la réalisation de ce TCSP qui reliera le pôle d'échanges d'Antibes à la technopole de Sophia Antipolis.

Les gares ferroviaires d'Antibes-ville, de Biot et de Juan-les-Pins présentent des positions stratégiques en termes de déplacement ; il s'agit de véritables « nœuds », dans lesquels les enjeux d'échange multimodal prennent tout leur sens. Le PADD expose la nécessité de créer des équipements adaptés : vélo-station, pôle mutlimodal...

## ORIENTATION N°4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES

IV. Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public :

a. Favoriser les déplacements doux, piétons et cycles, sécurisés notamment : requalifier la RD 6098 entre le Fort Carré et Villeneuve Loubet, accompagner le bus-tram par l'aménagement d'espaces dédiés aux modes de déplacements doux et mettre en place un maillage de pistes cyclables sur l'ensemble de la ville, et notamment autour du carrefour des Eucalyptus ou encore de la plaine de la Brague.

b. Favoriser l'aménagement des espaces publics dans certains secteurs à enjeux par la réalisation d'équipements visant à limiter les nuisances telles que des places de stationnement vélos.

Le PLU de 2011 recherche un partage équilibré de l'espace public, entre les différents modes de déplacements sur les principaux axes. Il renforce le réseau sécurisé de desserte piétonne et cyclable à l'échelle de la commune.

Le PLU révisé poursuit cet objectif. L'intégration de la marche à pied dans les politiques de déplacements et d'aménagement permet de promouvoir les mobilités douces et de faciliter la place du piéton dans le partage viaire. Il s'agit également de poursuivre les actions engagées en faveur de l'amélioration de la desserte cyclable du territoire afin de faciliter l'intégration du vélo dans les déplacements quotidiens de courtes distances.
La requalification en boulevard urbain des principaux grands axes de circulation de la commune, mais également la réalisation du bus-tram permet de « repenser » la voirie et d'y intégrer des dispositifs en faveur des modes doux.

Dans les secteurs stratégiques d'aménagement, le partage de l'espace est également une composante essentielle.

V. Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements :

a. Créer des parcs relais en périphérie du centre-ville, à proximité du bus-tram, de la gare ferroviaire de Juan-les-Pins.

b. Limiter l'impact visuel du stationnement.

c. Favoriser le stationnement des deux roues motorisés et non motorisés.

L'usage prédominant de la voiture et le manque de stationnement qui en découle génère des dysfonctionnements et cristallisent bon nombre de tensions dans les usages. La congestion de certains axes, le stationnement sur voirie qui utilise une part importante de l'espace public au détriment de ses autres usages ou de la qualité du paysage urbain, le stationnement interdit et en double file nécessitent d'équilibrer la place de la voiture.

L'objectif étant d'offrir un cadre de vie plus agréable à la population résidentielle et de faciliter les déplacements en incitant les travailleurs migrants à délaisser leur voiture au profit de l'utilisation des transports publics et autres modes doux.

La facilité à garer son véhicule joue un rôle clé dans le choix du mode de transport. Il s'agit d'agir sur la disponibilité des places publiques mais également sur le stationnement dans les

## Orientation n°4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables

espaces privés, leviers essentiels pour favoriser les changements de comportement lorsque des alternatives à l'usage de la voiture existent.

Le PLU révisé développe une intermodalité dont une des jonctions stratégiques figure dans les parcs-relais. Ils constituent des aménagements de stationnements de véhicules particuliers visant à rabattre le transport individuel vers un mode de transport collectif. Il est notamment attendu de l'implantation des parcs relais, en périphérie du centre-ville et à proximité des principaux pôles d'échanges, d'atténuer les effets de la saturation du réseau routier aux heures de pointe et de libérer des espaces de circulation et de stationnement en centre-ville pour rendre ce dernier plus agréable.

L'objectif de ce PLU révisé permet d'atténuer l'effet visuel de la voiture sur les espaces publics notamment en optimisant la capacité à accueillir des stationnements dans certains espaces privés et en améliorant le traitement paysager des places de stationnement dans les quartiers péricentraux.

Par ailleurs, la commune s'engage, à travers cet objectif, à améliorer le stationnement des deux roues motorisés et non motorisés pour certains usages.

VI. Équiper le territoire du « tout numérique » :
   a. Participer à la mise en oeuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) – desservir en très haut débit les zones d'activités et les bâtiments publics, permettre le développement du dégroupage, favoriser la montée en débit de l'ensemble des foyers...
   b. Développer les réseaux numériques en lien avec la création du bus-tram.

» Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel. Le PADD, à travers cette orientation, prend en compte cette nécessité et vise à promouvoir, dans les aménagements urbains, le déploiement des réseaux de communication électronique.

Dans le secteur à enjeux des Trois Moulins, le projet d'aménagement prend en compte et apporte des solutions innovantes et durables au numérique. Il favorise et facilite le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisés (fourreaux, pylônes, partie terminale des réseaux en fibre optique), conformément au SDDAN 06.

## ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

### ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

I. Protéger et préserver les espaces, sites naturels, paysagers et écologiques :

a. Les espaces boisés ou naturels et les coupures d'urbanisation qui constituent l'écrin naturel à préserver en affirmant les limites de l'urbanisation – Cap d'Antibes, plaine de la Brague, Valmasque, arc Pimeau-Pierrefeu-Semboules...

### EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Les espaces naturels ou boisés ont pour objet de maintenir des boisements de qualité dans le tissu urbain, afin de constituer des coupures d'urbanisation comme au Cap d'Antibes ou à préserver des boisements interstitiels, limitant une minéralisation excessive et aérant le tissu urbain plus ou moins dense.

Ils se traduisent notamment par des entités de taille significative sur la partie Nord, Nord-Ouest de la commune (Semboules, Valmasque, pointe sud du Cap et la Garoupe…) mais aussi très emblématique (socle du Fort Carré, Pinède de Juan-les-pins) et avec enfin un ensemble d'espaces diffus, de moindre envergure, qui contribuent à la qualité du cadre de vie et des espaces urbanisés. Les espaces emblématiques et de grandes envergures font déjà souvent l'objet d'inventaire et de protection réglementaire au titre de la législation environnementale (site classé, site Natura 2000, ZNIEFF…).

L'objectif est de préserver ces espaces qui présentent, selon le contexte, un intérêt paysager, patrimonial, écologique et pour la qualité du cadre de vie qui peuvent aussi constituer des espaces remarquables et caractéristiques du littoral.

Ces espaces peuvent assurer aussi une fonction de coupure d'urbanisation à partir d'espaces naturels significatifs sur la partie Nord-Est du littoral limitrophe avec les communes de Biot et Villeneuve Loubet (plaine de la Brague) et sur la partie Nord-Ouest à partir des reliefs collinaires et boisés de l'arc Pimeau, Pierrefeu, Semboules. La préservation de ces écrins naturels, qui font la qualité du territoire en affirmant notamment les limites de l'urbanisation, permet de garder un bon équilibre entre les différentes composantes du territoire.

La protection des espaces, sites naturels, paysagers et écologiques permet d'assurer la préservation d'éléments boisés constitutifs de la trame verte et bleue locale et donc de contribuer à la compatibilité du PLU avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) PACA.

**ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE**

Elle atténue également l'îlot de chaleur et les pollutions de l'air (microclimatisation), participe à la réduction des émissions de CO2 (puits de carbone) et crée des milieux favorables à une nécessaire biodiversification végétale et animale sur la commune fortement urbanisée.

b. Les parcs et jardins caractéristiques – parc Exflora, jardin Thuret...

>> Les parcs et jardins caractéristiques sont des espaces d'agrément ou d'ornement généralement structurés, très significatifs du territoire, qui participent à la valorisation du bâti et à la mise en scène du végétal. L'objectif est de pérenniser ces espaces au regard de leur intérêt paysager et emblématique du territoire.

Ils contribuent également à atténuer l'îlot de chaleur urbain et les pollutions de l'air. Ils participent dans une certaine mesure à réduire les émissions de CO2 et permettent la circulation des populations végétales et animales.

c. Les perspectives de vues liées au relief collinaire, notamment depuis les espaces publics.

>> Le territoire comporte des reliefs collinaires à l'état naturel marqué par la présence de boisements significatifs, qui participent à la qualité paysagère et à la perception de l'écrin de nature de la commune depuis notamment les espaces publics qu'il convient de préserver. L'objectif étant de maintenir la qualité du cadre de vie qui structure le paysage.

Les espaces boisés collinaires non construits de Pierrefeu et Pimeau, constitués essentiellement de pins d'Alep sur les adrets et de chênes sur les ubacs, forment un des derniers espaces naturels de la commune, prolongeant au Sud-Est le parc forestier départemental de la Valmasque. Leur situation en ligne de crête les rend perceptibles depuis de multiples points du littoral comme un arrière-plan naturel adossant et tempérant l'urbanisation dense du front de mer. Ce secteur collinaire, sensible du point de vue paysager, doit donc être protégé notamment en limitant l'impact des constructions.

d. Le littoral et les fonds marins.

>> Les espaces remarquables des parties du littoral terrestres et maritimes, identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), constituent des espaces naturels d'une grande qualité environnementale, paysagère et écologique qu'il convient de protéger de manière pérenne

## ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

tout en permettant leur mise en valeur. La partie maritime permet le maintien de grands équilibres biologiques, protégée notamment grâce à la présence de Zone d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et des sites Natura 2000.

II. Protéger les écosystèmes terrestres et marins ainsi que la zone humide de la Brague

Plusieurs écosystèmes sont présents sur les espaces terrestres et maritimes de la commune avec un inventaire établi par les ZNIEFF de type 1 et 2. Ils témoignent de la richesse, la diversité patrimoniale et environnementale du territoire qu'il convient de protéger. Ces espaces terrestres sont identifiés tels que la plaine de la Brague, une partie du secteur des Bréguières, le socle du Fort Carré et le bois de la Garoupe. Quant aux espaces maritimes, ils se situent notamment dans le Golfe de Juan et sur une partie du pourtour du Cap. Certains de ces secteurs font d'ailleurs l'objet de dispositions particulières avec Natura 2000.

La volonté de la commune d'identifier et de « sanctuariser » les zones littorales et les fonds marins à enjeux assure sur le territoire une préservation de la biodiversité marine ainsi qu'un développement des activités sur le littoral sans compromettre l'environnement (zones de mouillages organisées, création de sentiers de randonnée, développement du canoë-kayak et autres sports respectueux du milieu, restriction à certains endroits de phénomène d'érosion côtière…).

Ces objectifs viennent compléter et poursuivre les grands objectifs du contrat de Baie d'Azur (du Cap d'Ail au Cap d'Antibes) et du contrat de baie îles de Lérins (du Cap d'Antibes à Théoule-sur- Mer) que sont globalement la préservation et la restauration de la qualité des milieux marins et aquatiques pour disposer d'une mer de qualité, la restauration et le maintien de la richesse naturelle du milieu marin et la valorisation du littoral et des milieux naturels en organisant les activités humaines.

III. Préserver et remettre en bon état des continuités écologiques constitutives de la trame verte à partir des corridors permettant de relier les réservoirs de biodiversité

Les corridors écologiques correspondent aux axes de déplacements empruntés par la faune et la flore. Ils relient les grands espaces naturels (réservoirs de biodiversité). La préservation de ces corridors est essentielle au maintien de la biodiversité.

## ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

Les réservoirs comprennent des continuums écologiques, qui sont des unités qui regroupent plusieurs milieux naturels ou semi-naturels aux caractéristiques écologiques proches : le continuum forestier, le continuum des milieux ouverts, le continuum des milieux littoraux, le continuum des milieux humides… Les continuums écologiques sont reliés entre eux par des couloirs de déplacement qui permettent la circulation des espèces : ce sont les corridors écologiques. Ces corridors sont soit de type terrestre, soit de type aquatique.

Plusieurs corridors sont identifiés sur le territoire avec un état fonctionnel variable qu'il convient d'intégrer au mieux dans la trame verte pour répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité. Les principaux corridors se situent sur la partie Nord / Nord-Ouest du territoire communal et relié avec les territoires environnants.
Avec cet objectif de protection, différents continuums identifiés seront préservés :

- Le continuum forestier correspond aux yeuseraies et peuplements de substitution à Pin d'Alep et aux boisements stables du cordon littoral à Pin d'Alep.
- Le continuum de milieux ouverts correspond aux friches, aux zones rudérales et aux autres délaissés.
- Le continuum des milieux littoraux correspond aux plages et ensemble complexe de parois rocheuses littorales.

IV. Préserver la trame bleue constituée du cours d'eau permanent de la Brague, de sa prairie humide et du vallon de Madé

>>

Le PLU révisé dresse un inventaire des boisements en zone urbaine, périurbaine et le long des vallons et redéfinit la protection de certains espaces boisés pour identifier les espaces contribuant à la trame verte et à la trame bleue. La contribution des boisements aux continuités écologiques a été effectuée à partir de plusieurs critères comme la surface, l'éloignement vers un autre espace naturel, la naturalité de l'espace, la qualité environnementale proche, et enfin la présence de barrières / obstacles infranchissables (autoroutes, continuités urbaines…).

Outre la protection de la biodiversité qui demeure son objectif premier, la trame bleue permet de répondre à d'autres fonctions comme la protection des sols et l'amélioration de la qualité des cours d'eaux : les bandes enherbées, les boisements de bord de cours d'eau sont des pièges à

**ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE**

sédiments et limitent l'érosion des berges. La mise en place de la trame bleue permet également de lutter contre les inondations. A ce titre, les zones humides, véritables zones de stockage de l'eau, jouent le rôle « d'éponges » pour retarder et diminuer les pics de crue.

Ainsi, le PLU révisé identifie différents éléments de la trame bleue :
- un réservoir de biodiversité de la trame bleue « eaux courantes » comprenant la Bragues pour répondre à l'objectif du SRCE de recherche de remise en état optimale et pour la Valmasque pour laquelle le SRCE a pour objectif la recherche de préservation optimale,
- d'autres réservoirs de la trame verte et bleue issus d'autres zonages (Bois de la Garoupe, littoral du Cap d'Antibes, littoral du vieil Antibes et littoral de la plage de la Bragues au Fort),
- des espaces de fonctionnalité des cours d'eau (Vallon des eucalyptus, Vallon de Madé, du Lys, de Laval et de la Bragues).

V. Mettre en valeur les cours d'eau – protéger des berges, notamment celles de la Bragues. >> La préservation des cours d'eau et de leurs berges participe non seulement au maintien et au renforcement de la biodiversité locale mais également joue un rôle important dans la gestion des crues. Cet objectif permet de renforcer la lutte contre les inondations. Les fonds de vallons jouent le rôle de zone tampon lors des crues débordantes ainsi que de zone de stockage qui retardent et réduisent les pics de crue. Les milieux boisés et les prairies humides de bord de cours d'eau autorisent l'expansion et le ralentissement des inondations. La végétation des fonds de vallons joue aussi un rôle en ralentissant le débit des eaux de crue vers l'aval.

VI. Protéger les eaux souterraines (captages) >> Un enjeu de protection des eaux souterraines existe en particulier sur des zones de captage situées sur le nord de la commune. Le PLU intègre les captages d'alimentation en eaux potables et leur périmètre de protection présent autour des sites, en vue d'assurer la préservation de la ressource. L'objectif est donc de réduire les risques de pollutions ponctuelles et accidentelles de la ressource sur ces points précis. Les ressources proviennent majoritairement de forages à Saint-Laurent-du-Var (80 % de la ressource) et de Villeneuve-Loubet. Ces ressources sont complétées par des sources qui sont par contre communales (forages de la Sambuque et de La Louve de la plaine de la Bragues).

## ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

VII. Gérer, valoriser les espaces naturels et favoriser leur ouverture au public : berges de la Brague, parc départemental de la Valmasque, sentier du Littoral au Cap d'Antibes, bois de la Garoupe, socle du Fort Carré...

>> Le territoire bénéficie de la présence d'espaces naturels ouverts au public qui sont une composante importante de la qualité du cadre de vie pour les habitants et de l'attrait touristique de la commune et qu'il convient de valoriser à ce titre.

VIII. Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles – identifier et gérer les secteurs exposés, ou susceptibles de l'être, à des phénomènes de risques naturels : risque inondation, risque de submersion marine, risque incendie, risque mouvement de terrain, risque sismique

>> Le territoire comporte différents secteurs à risque avec selon les cas, des aléas forts ou modérés qui doivent être nécessairement intégrés pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

*Risque inondation*

Dans ce cadre, au titre des risques inondations, le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRi) a été approuvé le 29 décembre 1998 avec des risques forts ou modérés concernant essentiellement la plaine de la Brague, le secteur du Bas-Lauvert et les espaces principalement localisés le long des vallons (Laval, Madé…), auxquels s'ajoutent les impacts liés aux ruissellements urbains.

Les événements du 3 octobre 2015 ont remis en cause l'aléa de référence pris en considération pour le secteur de la Brague. Dans l'attente de la révision du PPRi, les services de l'État ont élaboré une cartographie du nouvel aléa inondations en février 2017 qu'il convient de prendre en compte pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

*Le risque submersion marine*

Le territoire est également impacté par un risque de submersion marine. Les services de l'Etat ont mené des études incluant la commune identifiée comme territoire à risque important avec une cartographie à l'appui caractérisant les dynamiques de submersion marine avec les aléas correspondants que le PLU doit prendre en compte.

*Le risque incendie*

Le territoire comporte différents massifs boisés créant un risque incendie. Le Plan de Prévention du Risque incendie de forêt (PPRif), approuvé le 17 juin 2009, identifie des secteurs soumis à des aléas forts, modérés ou faibles qui doivent être intégrés. Il s'agit des espaces situés sur la partie

**ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE**

IX. Renforcer la réduction du risque inondation par la gestion des eaux pluviales :

a. Préserver les axes d'écoulement hydraulique naturel avec leurs abords, notamment des vallons, des cours d'eau et talwegs et protéger les zones d'expansion des eaux.

b. Lutter contre l'imperméabilisation des sols.

c. Poursuivre les mesures en faveur des aménagements hydrauliques notamment les travaux du square Cerutti et mettre en oeuvre les dispositions du schéma d'assainissement pluvial, notamment à travers la réalisation d'ouvrages de réception et de stockage des eaux pluviales.

nord et ouest et de la commune.

*Le risque mouvement de terrain*

L'étude géotechnique est annexée au PLU. Aucun risque de grande ampleur, nécessitant la création d'un zonage spécifique inconstructible, n'a été recensé sur le territoire communal.

*Le risque sismique*

Le territoire communal est situé en zone de sismicité n°3 correspondant à un aléa modéré. La réglementation parasismique, qui introduit des règles particulières de constructions, doit être prise en compte.

Le risque inondation sur la commune est essentiellement lié au ruissellement urbain en raison notamment de l'imperméabilisation des sols. A ce jour, le ruissellement des eaux pluviales est la cause récurrente d'inondations sur le territoire d'Antibes.

Si les événements survenus le 3 octobre 2015 étaient exceptionnels et ont surtout impliqué le réseau hydrographique pérenne, il convient de considérer également tous les ruissellements urbains qui ne sont pas pris en charge par les réseaux de collecte enterrés ni par le réseau hydrographique. Ces ruissellements, induits par l'urbanisation mais aussi par le ruissellement naturel, produisent en plusieurs endroits de la commune des écoulements conséquents guidés par les voiries, et causant des destructions de biens publics et privés et la mise en danger des personnes.

Au vu des volumes et des débits mis en jeux par ces phénomènes, il ne sera jamais possible de réaliser des ouvrages aux dimensions suffisantes pour évacuer ces ruissellements par un réseau organisé, enterré ou superficiel. De plus, l'urbanisation et notamment la densification à venir vont aggraver autant la production de ruissellement que l'exposition au risque.
Il convient donc d'intensifier les mesures liées à ce risque d'inondation diffus et généralisé.

**ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE**

X. Adapter les réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'assainissement pluvial en fonction de l'évolution du tissu urbain

Les axes de ruissellement identifiés sur fond topographique se révèlent être des secteurs particulièrement sensibles au risque inondation. Dans les secteurs où l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible, notamment lors des épisodes pluvieux les plus intenses, les rejets indirects d'eaux pluviales par surverse seront nécessairement orientés vers ces axes de ruissellement. A ce titre, ils doivent être préservés pour protéger les zones d'expansion des eaux.

En lien avec les problématiques liées au ruissellement des eaux il s'agit aussi d'augmenter les exigences en matière d'espaces libres non imperméabilisés pour limiter l'imperméabilisation des sols notamment dans les secteurs d'urbanisation diffuse.

>> Bien que le développement démographique de la commune soit très faible, l'imperméabilisation croissante des sols ainsi que la remise à niveau de certaines dessertes nécessitent de recourir à des ouvrages enterrés de taille toujours plus imposante pour évacuer les eaux pluviales et usées ou pour le raccordement à l'eau potable.

Dans le passé, de nombreux branchements d'eau potable ont été autorisés sur les conduites d'alimentation. Ces branchements perturbent encore aujourd'hui le fonctionnement de la distribution sur plusieurs secteurs. Certaines conduites, situées à l'intérieur de propriétés privées en servitude de passage, rendent mal aisées les interventions d'entretien et de renforcement.
Ainsi, le réseau d'eau potable sur certains secteurs, notamment aux Cougoulins, doit être renforcé pour assurer une remise à niveau de la desserte.

Le réseau d'eaux usées permet d'assainir 75 % du territoire communal (soit 2 000 ha) représentant une population d'environ 80 000 résidents permanents et 160 000 habitants en période estivale. Il permet également de collecter et de traiter une bonne partie des eaux usées de la ville de Biot.

Les secteurs non desservis par l'assainissement collectif présentent des caractéristiques géologiques et pédologiques différentes dont la méconnaissance entraîne des dysfonctionnements, notamment sur les secteurs suivants : zones littorales / zones proches des vallons et des exutoires

## ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

pluviaux / cours d'eau de la Brague / périmètres de protection des zones de captage d'eau potable. Les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées sont notamment Pimeau, Saint Maymes, Brusquet, Super Antibes, la plaine de la Brague et les parties Sud et Est du Cap d'Antibes.
Les principales causes de dysfonctionnement des assainissements individuels sont liées à l'insuffisance de superficies des parcelles à assainir dans quelques lotissements à la suite de division parcellaire, à l'inadaptation des techniques d'épandages à la nature des sols en place, au mauvais entretien des installations et enfin à la réalisation de logements supplémentaires dans des maisons individuelles.

XI. Poursuivre le traitement des déchets et favoriser le dispositif de collecte des déchets ménagers et assimilés en vue de leur traitement dans le cadre de l'intercommunalité

>> La collecte et l'élimination des déchets relèvent de la compétence de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis depuis le 1er janvier 2002 pour le traitement et 2003 pour la collecte. La capacité de traitement des déchets est largement suffisante.

Le territoire communal est doté d'une déchetterie aux Trois Moulins dont la relocalisation est en cours de réflexion et d'une usine d'incinération des déchets dans le quartier des Semboules.

Dans tous les secteurs de la commune, sont implantés des containers de tris et un service affecté à la résorption des dépôts sauvages d'encombrants et autres types de déchets (gravats, végétaux...) intervient quotidiennement.

XII. Inscrire la reconquête et la gestion du site de la Plaine de la Brague dans le long terme – prise en compte des risques naturels, amélioration des continuités écologiques, devenir des activités économiques, création d'un parc paysager…

>> Suite aux intempéries du 3 octobre 2015 qui ont fortement impacté la Plaine de la Brague, une étude sur le devenir de cette zone est menée prenant en compte les aspects de sécurité et de lutte contre les inondations. Un plan-guide d'aménagement et de gestion durable de la Plaine de la Brague, en cours de réalisation par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, sera intégré dans la réflexion d'aménagement du secteur.

La reconquête de la plaine de la Brague devient un axe stratégique de développement. Il va s'agir de recentrer les activités autour de la nature. Ainsi, si les activités déjà existantes ne sont pas menacées, elles seront toutefois obligées de mettre en œuvre des mesures de réduction de

**ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE**

vulnérabilité des bâtiments conformément au futur plan de prévention des risques d'inondations (PPRi), dont l'approbation est programmée début 2019. Quant à celles qui souhaiteraient se créer, elles ne pourront évoluer que dans les domaines de l'exploitation agricole ou forestière et des loisirs de plein air.

## ORIENTATION N°6 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

I. Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement :

a. Protéger les espaces naturels remarquables de la commune et des continuités écologiques.

b. Limiter le mitage sur les coteaux et les boisements.

c. Prendre en compte les risques naturels.

d. Préserver le caractère de « Ville-Parc » et intégrer une trame verte et bleue.

→ Aucun espace naturel et agricole du PLU approuvé ne sera ouvert à l'urbanisation.

II. Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine :

a. Favoriser un renouvellement urbain des espaces minéralisés, et notamment pour les espaces stratégiques d'aménagement – les Trois Moulins, les Combes, les Terriers Nord, Jules Grec-Anthéa, Gare-Pétroliers, Marenda Lacan et les Quatre Chemins.

b. Offrir à tous un logement adapté, notamment en

### EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Le territoire d'Antibes - Juan-les-Pins est amené à se développer, tant en termes économique que démographique : ce développement sera cependant maîtrisé au regard des réalités locales.

S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démographiques et des capacités d'accueil exposées dans le diagnostic territorial, la commune fait le choix d'une croissance modérée, cohérente avec ses potentialités foncières.
En effet, les chiffres de population de l'INSEE pour la commune sont stables depuis l'année 2006 et aucun élément ne laisse présager une inflexion à la baisse ou la hausse de ce chiffre.
Les perspectives d'évolution démographique sur la commune induisent donc une stabilisation durable du nombre d'habitants, soit une croissance démographique estimée à 0,1 % en moyenne par an. A l'horizon 2030, la commune devrait accueillir environ 1 220 habitants supplémentaires.

Chaque résidence principale est occupée par un ménage qui constitue le socle du calcul du nombre d'habitants. Or le nombre d'habitants par résidence principale, c'est-à-dire le nombre moyen de personnes par ménage, diminue structurellement pour plusieurs raisons :

- Le vieillissement des ménages :
  - → Une part significative des ménages, particulièrement dans les maisons individuelles, « vieillissent » sur place.
  - → Les migrations interrégionales jouent en faveur des littoraux du sud de la France pour des ménages plus âgés.
- Les processus de décohabitation (départ des enfants du foyer familial).
- Une hausse des familles monoparentales consécutive à une séparation ou un divorce d'une part, une hausse du célibat avec une seule personne par ménage d'autre part.

Cette diminution de la taille des ménages est établit à - 0,80 % à l'horizon du PLU, soit 1,79 personne par ménages en 2030, contre 2,04 personnes par ménages en 2014 (date du dernier recensement INSEE).

## ORIENTATION N°6 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

permettant la reconstruction de certains bâtis ou leur réaffectation.

c. Privilégier un urbanisme de gestion en valorisant les « dents creuses ».

→ Répondre aux besoins identifiés en logements à l'horizon 2030.

→ Dégager environ 3,4 hectares par an d'espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine.

Ainsi, pour répondre aux besoins identifiés en logements, qu'ils soient liés à la croissance démographique (même quasi nulle) ou aux besoins en logements induits par une diminution de la taille des ménages, le PLU devra proposer des règles qui permettent de créer un nombre suffisant de nouveaux logements et engager le renouvellement du tissu urbain dans des secteurs à enjeux. Ce besoin est estimé à environ 5 750 unités d'ici 2030.

Depuis l'approbation du PLU en 2011, environ 9 hectares[1] par an ont été consommés, que ce soit pour la création de nouvelles constructions à usage d'habitation ou pour des équipements publics et/ou commerciaux.
La commune d'Antibes a décidé de s'emparer de cette problématique de consommation d'espace en proposant un projet de développement urbain mieux maîtrisé. L'objectif exprimé dans cette orientation du PADD est de mettre un terme au mitage de l'espace naturel, par une protection forte sur ces secteurs (zonage approprié, prescriptions particulières, etc). Ainsi, aucun espace naturel ne sera ouvert à l'urbanisation lors de la révision du PLU.

C'est également celui de « re-fixer » les limites de la ville et de contenir l'urbanisation nouvelle dans l'enveloppe urbaine existante. Pour ce faire, une analyse fine des capacités foncières[2] disponibles au sein de l'enveloppe urbaine actuelle permet d'émettre une hypothèse quant à la superficie des terrains qui seront artificialisés à l'horizon du PLU. Ainsi, il est estimé que 3,4 hectares par an environ de dents creuses seront artificialisés, contre 9 hectares aujourd'hui.

L'élément fondateur du projet antibois est donc un renouvellement urbain durable et qualitatif. Il s'agit de travailler les espaces urbanisés existants, sans consommer de nouveaux espaces.

Les terrains non bâtis situés au coeur des zones déjà urbanisées – environ 30 hectares de dents creuses – permettront de répondre aux besoins immédiats en nouveaux logements, tout en garantissant un cadre de vie qualitatif.

[1] *L'analyse complète est consultable dans la partie « Évolution de l'occupation des sols »*

[2] *L'analyse complète est consultable dans la partie « Potentiel de développement urbain de la commune »*

## ORIENTATION N°6 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Pour le reste, les opérations de renouvellement urbain sont des processus lents et aléatoires. Il s'agit d'opérations ponctuelles, qui ne garantissent pas une réponse suffisante aux besoins des habitants.
Sur le territoire communal, il est estimé qu'environ 10 hectares pourraient faire l'objet d'une urbanisation à long terme (division parcellaire, mutation de l'occupation des sols, etc).

Afin de garantir la production de logements nécessaires au développement d'Antibes, en compatibilité avec les objectifs du PLH, la commune prévoit donc un urbanisme de projet dans des secteurs d'extension – les secteurs stratégiques –. Dans ces secteurs, des densités significatives permettront une production importante de logements.

# CHAPITRE 2

# MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONSD'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# 1 - RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements [...]* »

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.* »

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

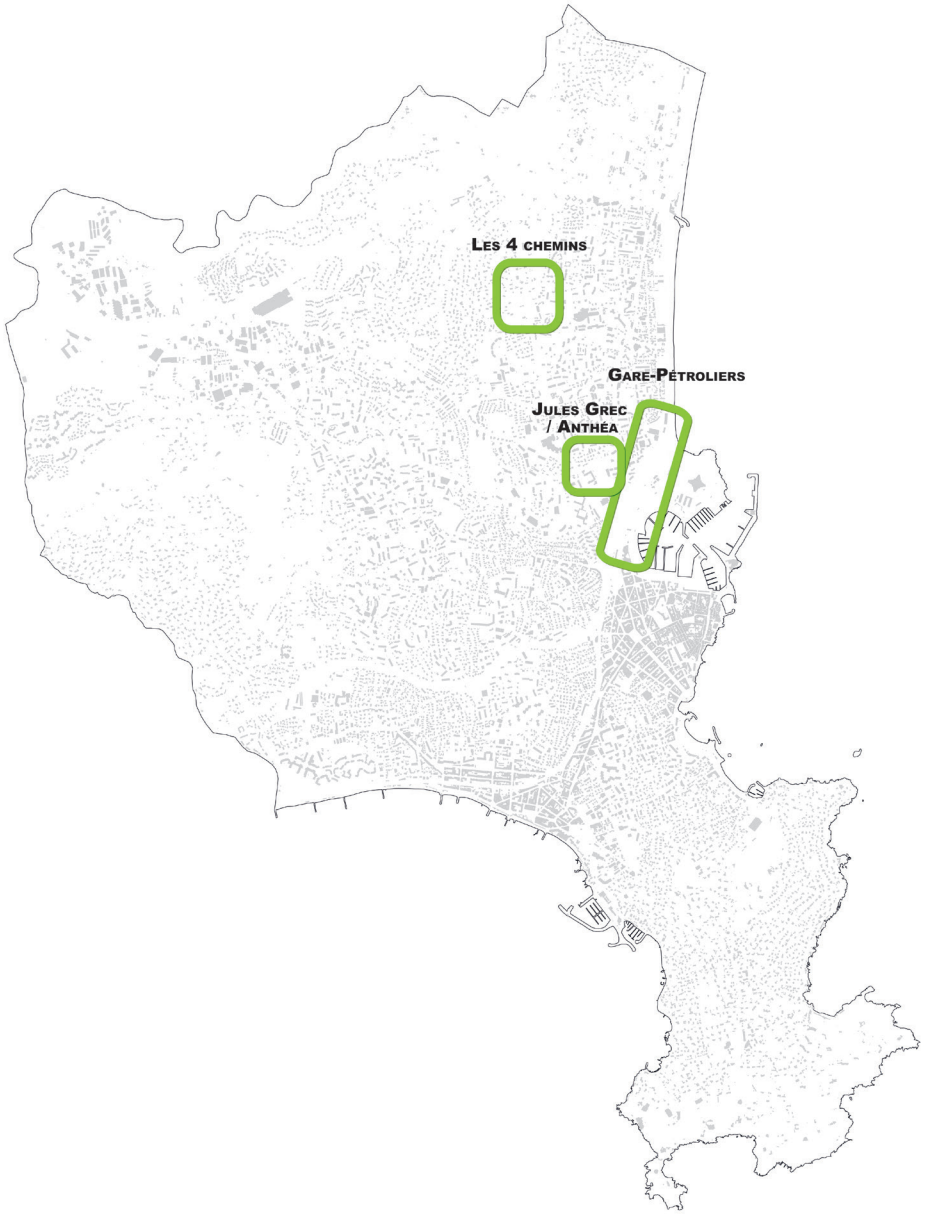
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés dans le Plan Local d'Urbanisme. Elles s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

# 1 - RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sur la commune d'Antibes - Juan-les-Pins, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent les secteurs suivants :

- Les Quatre Chemins
- Jules Grec - Anthéa
- Gare-Pétroliers

Ce chapitre présente le contexte et les enjeux pour chaque secteur ainsi que le parti d'aménagement retenu, afin de présenter les raisons qui ont conduit la commune à établir des orientations d'aménagement et de programmation.




**Localisation des secteurs concernés par une OAP**

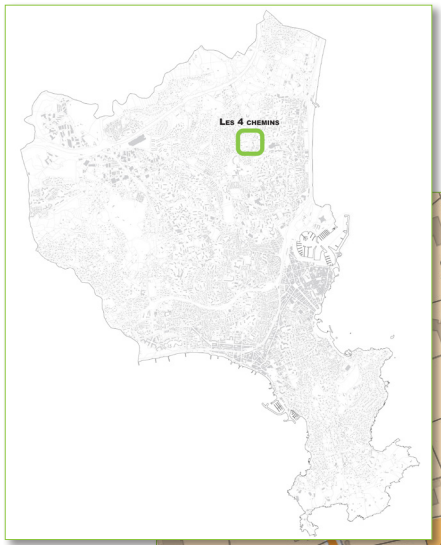
## 2.1 - OAP du secteur des Quatre Chemins

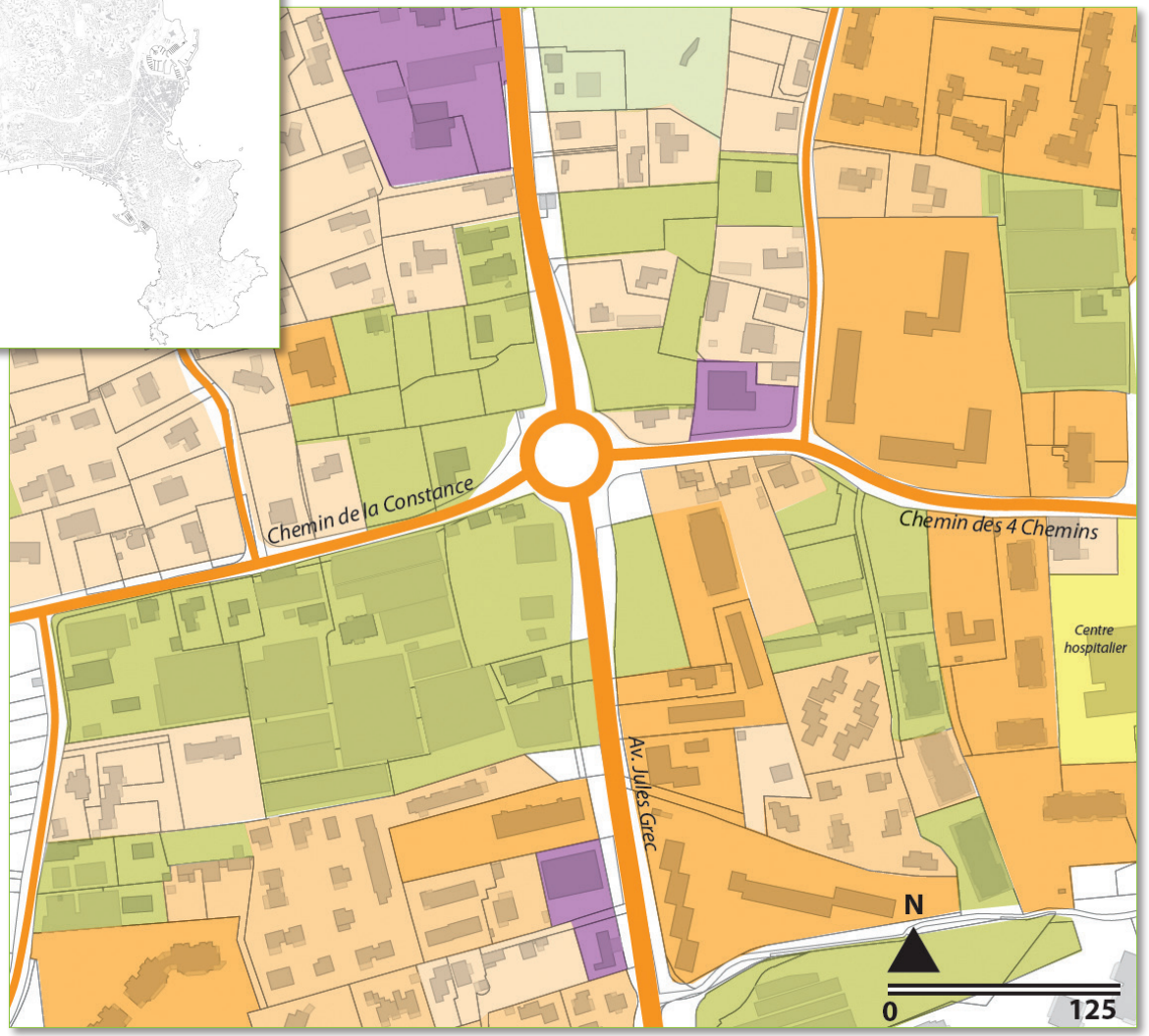
### Site et situation

Secteur d'entrée de ville, marqué notamment par le rond-point des Quatre Chemins, le quartier présente une occupation et une forme urbaine hétérogènes.

Des serres abandonnées, des friches agricoles, quelques commerces et entrepôts, se mêlent aux immeubles et habitats individuels. Le boulevard urbain de l'avenue Jules Grec et de Michard Pélissier dessert ce quartier et permet de relier le centre-ville d'Antibes à Biot et la technopole de Sophia Antipolis.

Les activités économiques du secteur sont aujourd'hui essentiellement liées aux exploitations horicoles. Or, ces dernières sont de moins en moins nombreuses et la ressource horticole se limite à la présence de quelques serres.



# 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 2.1 - OAP du secteur des Quatre Chemins

### Objectifs

L'opération projetée sur le secteur des Quatre Chemins participera à la mise en oeuvre des objectifs définis par la commune au moment du lancement du PLU et mis en exergue par le diagnostic territorial, à savoir :

- ***Requalifier l'entrée de ville ;***
- ***Structurer le quartier par la réalisation d'un espace structurant et qualifiant autour du rond-point avec des commerces et des services adaptés au quartier ;***
- ***Offrir de nouveaux logements, aux formes mixtes ;***
- ***Traiter qualitativement les aménagements paysagers autour des axes de communication notamment.***

Les principaux objectifs définis pour le secteur découlent des lignes de forces du PADD.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ***Typologie variée et mixité fonctionnelle :*** *accueil de différentes typologies bâties (habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel...), dégagement d'un quota de logements conventionnés...*
- ***Morphologie urbaine harmonieuse :*** *trame bâtie aérée, identification d'une entrée de ville, implantation des bâtiments d'habitation collectifs le long des axes et du carrefour des Quatre Chemins.*
- ***Composition paysagère cohérente :*** *trame verte développée le long des axes structurants, les jardins partagés, un square paysagé, aménagement d'espaces communs (place, square...), hauteurs en harmonie avec l'environnement existant...*
- ***Réseau viaire renforcé :*** *raccordement du secteur aux quartiers alentours, renforcement des axes pour supporter les flux, accompagnement par des modes doux.*

Le quartier, situé en entrée de ville, a une vocation essentiellement d'habitat. Les formes urbaines seront repensées pour offrir la possibilité de créer de nouveaux logements et développer une nouvelle centralité. Ainsi, des logements collectifs seront implantés le long de l'avenue Michard Pélissier et de l'avenue Jules Grec, pour créer, par les perspectives visuelles qu'ils dégagent et les hauteurs autorisées, un véritable boulevard urbain. Les logements groupés et individuels seront en arrière plan, pour s'apparenter progressivement avec le tissu urbain lâche des environs.

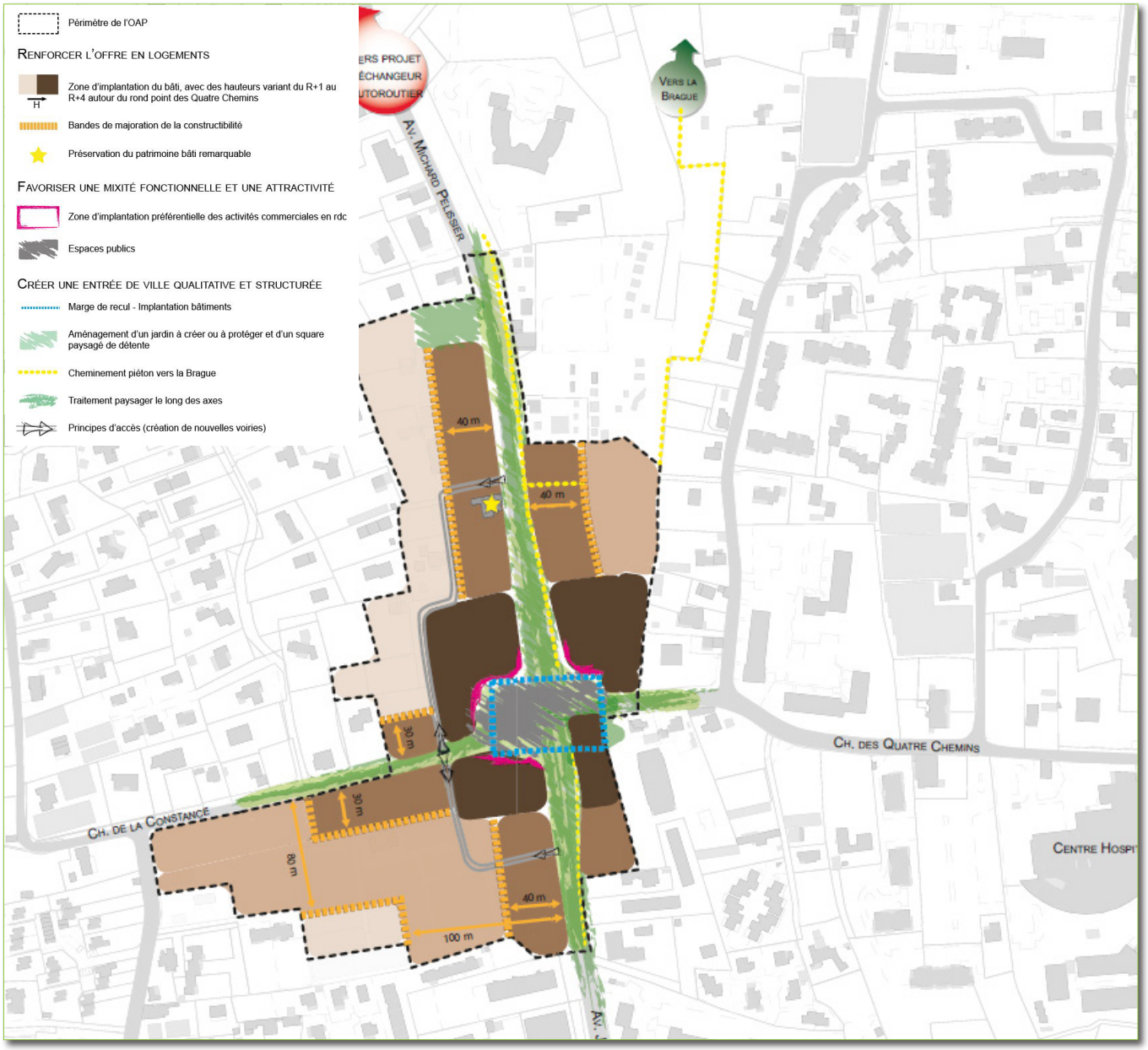
Par ailleurs, l'implantation de commerces de proximité en rez-de-chaussée des bâtiments situés autour de la place centrale, contribuera à la transformation du secteur en un véritable quartier.

Un minimum de 40 % de logements conventionnés participera à répondre aux besoins en logements identifiés pour la commune.

## 2.1 - OAP du secteur des Quatre Chemins

La trame bâtie aérée sera traduite par les espaces libres et paysagers, les espaces communs – place, placette, square paysager, jardins partagés – et servira de support aux cheminements doux.

Le projet d'aménagement répondra également aux nouveaux besoins en termes de mobilité et intégrera un maillage viaire résidentiel dans l'aménagement global.



# 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 2.1 - OAP du secteur des Quatre Chemins

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à répondre aux objectifs du PADD suivants :

√ Assurer sur le territoire communal un développement raisonné et durable, en maîtrisant davantage l'évolution du tissu urbain existant ;

√ Poursuivre le développement urbain dans les secteurs à enjeux du PLU de 2011 ;

√ Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville ;

√ Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale – axer le développement de l'habitat dans la plupart des secteurs à enjeux ;

√ Permettre l'installation d'activités artisanales, commerciales et de services dans des secteurs à enjeux, certaines zones résidentielles ou certains axes de communication et de transports en commun ;

√ Faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile - requalifier en boulevard urbain les principaux axes de circulation.

## 2.2 - OAP du secteur Jules Grec - Anthéa

### Site et situation

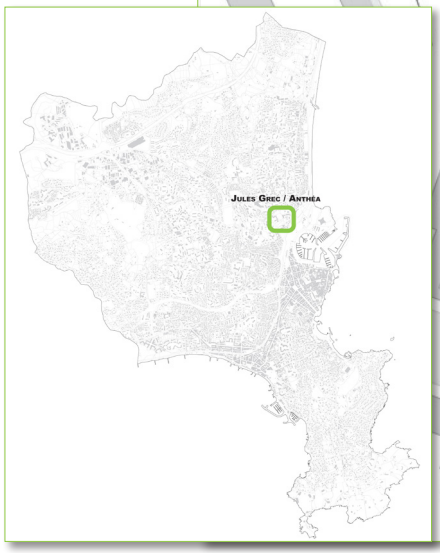
Le secteur Jules Grec - Anthéa est situé à proximité du centre ville, de la gare SNCF Antibes ville et du récent pôle multimodal. Il bénéficie d'une localisation privilégiée.

Desservi par l'avenue Jules Grec (RD 704) et l'avenue de Nice (RD 6007), le quartier est composé de nombreux équipements de superstructures publics tels que le centre de secours, la piscine municipale, un tennis club ou le nouveau théâtre Anthéa, inauguré en 2013.

Les grands ensembles d'immeubles collectifs, quelques entrepôts et parkings complètent l'occupation au sol du quartier.

Le site apparaît néanmoins comme enclavé ; aucune voie ne permet de le traverser et la dimension piétonne n'est que peu intégrée.

Le secteur Jules Grec - Anthéa est économiquement orienté vers la culture, les sports et les loisirs.
La nouvelle salle de spectacle Anthéa permet d'accueillir 1 250 personnes. Son nouveau parking accueille 230 places de stationnement. Cet équipement va permettre de jouer un rôle de « locomotive » pour l'ensemble du quartier ; son implantation affirme la vocation culturelle de ce secteur.



## 2.2 - OAP du secteur Jules Grec - Anthéa

### Objectifs

L'opération projetée sur le secteur Jules Grec - Anthéa participera à la mise en oeuvre des objectifs définis par la commune au moment du lancement du PLU et mis en exergue par le diagnostic territorial, à savoir :

- ***Conforter la vocation culturelle et sportive ;***
- ***Composer un nouveau quartier en intensifiant l'offre en logements ;***
- ***Accroître le rôle de centralité culturelle du quartier en y développant de nouveaux équipements structurants communaux (conservatoire de musique et de danse notamment) ;***
- ***Accompagner les nouveaux équipements par des traitements paysagers qualitatifs et un nouveau maillage.***

Les principaux objectifs définis pour le secteur découlent des lignes de forces du PADD.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ***Réponse aux besoins en logements :*** *développement d'un pôle culturel, accueil d'habitats collectifs, dégagement d'un quota de logements conventionnés...*
- ***Morphologie urbaine harmonieuse :*** *trame bâtie aérée et prise en compte de la proximité avec le Fort Carré par l'organisation du secteur et des hauteurs des bâtiments...*
- ***Composition paysagère cohérente :*** *trame verte développée dans le secteur et par des espaces communs, hauteurs en harmonie avec l'environnement existant...*
- ***Réseau viaire renforcé :*** *raccordement du secteur aux quartiers alentours, renforcement des axes, intégration du futur bus-tram et accompagnement par des modes doux.*

Avec sa proximité avec le centre-ville d'Antibes, le récent pôle multimodal, le futur bus-tram et la salle Anthéa, le secteur Jules Grec - Anthéa bénéficie d'une position stratégique que la commune souhaite renforcer, aussi bien en tant que pôle culturel que de nouveau quartier.
Les différentes vocations prévues dans le secteur y contribuent : un emplacement sera réservé à la réalisation d'un équipement public, des commerces pourront s'implanter le long de l'avenue Jules Grec et l'offre en logements sera renforcée dans l'ensemble du quartier. Un minimum de 40 % de logements conventionnés participera à répondre aux besoins en logements identifiés pour la commune.

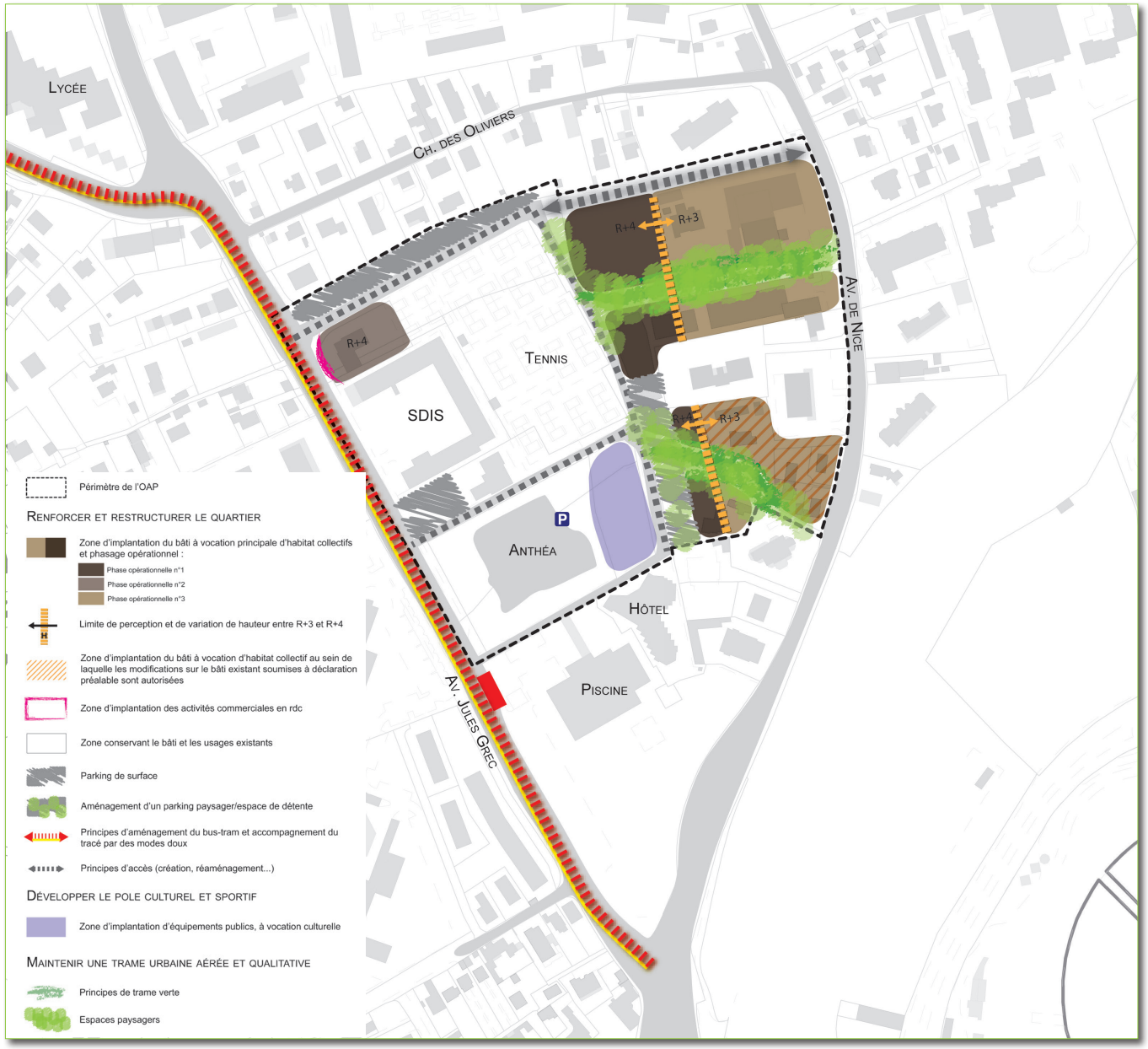
L'aménagement du secteur sera axé sur la qualité paysagère et s'accompagnera d'une conception architecturale et urbaine cohérente avec les perspectives visuelles depuis et sur le Fort Carré. Aussi, les bâtiments les plus visibles du monument auront une hauteur moins importante que le reste du quartier.

La qualité paysagère s'articulera également autour d'une trame verte redéfinie,

## 2.2 - OAP du secteur Jules Grec - Anthéa

notamment entre les immeubles d'habitat collectifs, support de cheminements piétons et de percées visuelles.

Le projet d'aménagement répondra également aux nouveaux besoins en termes de mobilité et intégrera le futur bus-tram dans les réflexions urbaines. Par ailleurs, le maillage du quartier sera repensé et amélioré, notamment grâce à la réalisation d'une nouvelle voie reliant l'avenue Jules Grec à l'avenue de Nice.



## 2.2 - OAP du secteur Jules Grec - Anthéa

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à répondre aux objectifs du PADD suivants :

√ Poursuivre le développement urbain dans les secteurs à enjeux du PLU de 2011 ;

√ Assurer sur le territoire communal un développement raisonné et durable, en maîtrisant davantage l'évolution du tissu urbain existant ;

√ Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager ;

√ Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale – axer le développement de l'habitat dans la plupart des secteurs à enjeux ;

√ Créer des logements adaptés à destination des actifs antibois, des étudiants et des personnes âgées ;

√ Poursuivre l'effort de l'offre en matière d'équipements structurants ou liés à la vie quotidienne, notamment la construction d'un nouveau conservatoire ;

√ Permettre l'installation d'activités artisanales, commerciales et de services dans des secteurs à enjeux ;

√ Faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile – requalifier en boulevard urbain les principaux axes de circulation ;

√ Poursuivre la réalisation du TCSP.

## 2.3 - OAP du secteur Gare - Pétroliers

### Site et situation

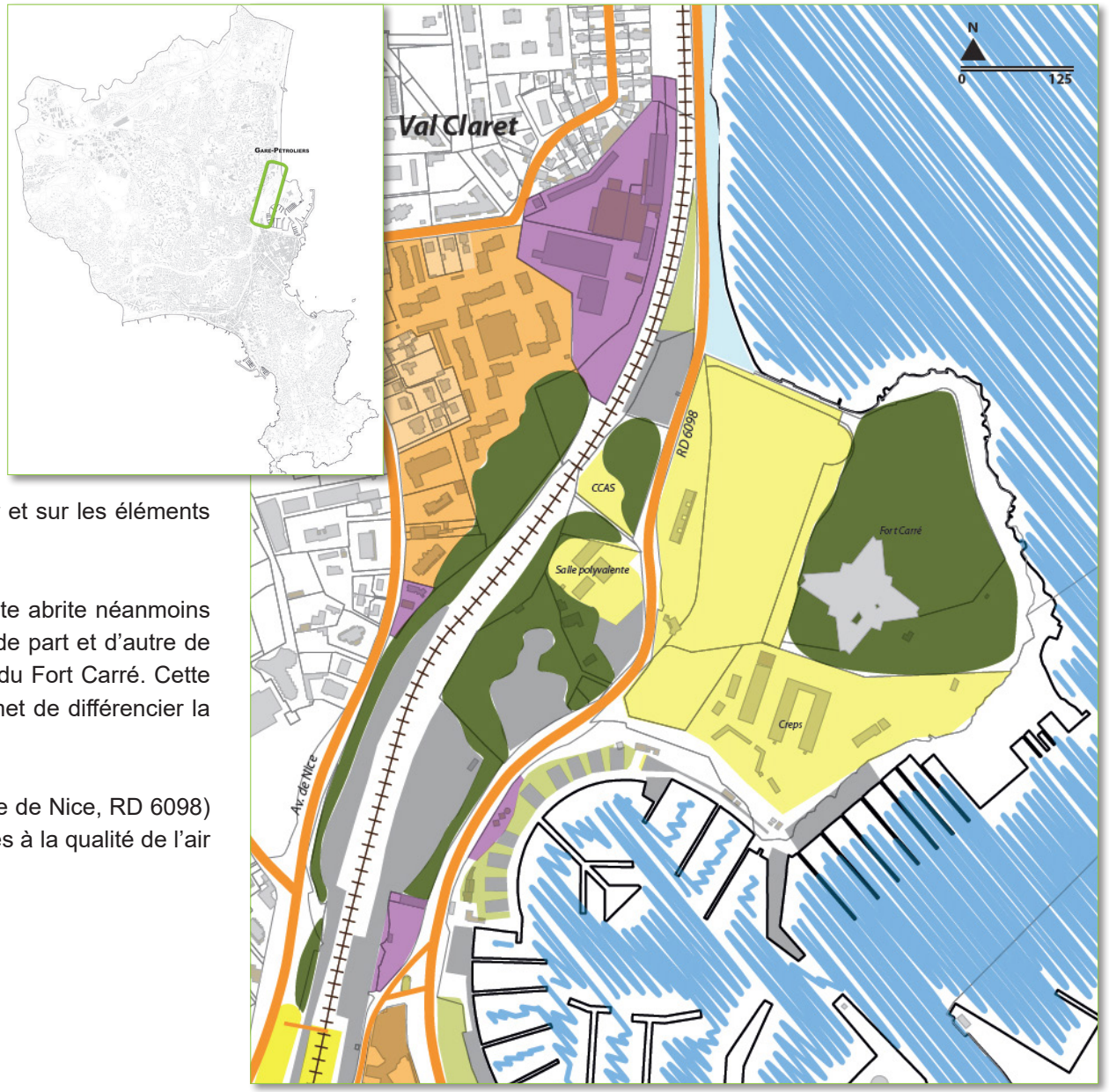
Le secteur Gare-Pétroliers est un espace d'une superficie d'environ 13 hectares situé face au port Vauban et au Fort Carré et bordé au Nord-Ouest par la gare d'Antibes-ville avec son récent pôle d'échanges et au Nord par la ligne de chemin de fer.

Anciennement site de stockage d'hydrocarbures, le site est aujourd'hui composé de friches industrielles dont la maîtrise est majoritairement publique (État, Commune, SNCF et EPF PACA notamment).

Le quartier Gare-Pétroliers s'intègre dans un ensemble paysager de grande valeur, véritable « entrée de ville » sud d'Antibes. Il s'ouvre largement sur l'extérieur : vue sur la mer et sur les éléments paysagers remarquables.

Très proche du centre-ville et déjà fortement artificialisé, le site abrite néanmoins encore une proportion intéressante d'espaces verts urbains, de part et d'autre de la voie ferrée, d'un parc et des espaces littoraux aux abords du Fort Carré. Cette végétation importante, qui fait office de frange végétale, permet de différencier la vieille ville de l'urbanisation plus récente.

Le secteur est bordé par des axes routiers à fort trafic (avenue de Nice, RD 6098) ainsi que la voie ferrée. Ces axes induisent des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit et des altérations liées au fonctionnement urbain.



## 2.3 - OAP du secteur Gare - Pétroliers

### Objectifs

L'opération projetée sur le secteur Gare - Pétroliers participera à la mise en oeuvre des objectifs définis par la commune au moment du lancement du PLU et mis en exergue par le diagnostic territorial, à savoir :

- ***Créer une entrée de ville qualitative, en lien avec le centre-ville et le Port Vauban.***
- ***Recréer un véritable jardin urbain et requalifier les abords du Fort Carré et la promenade littorale.***
- ***Mettre en valeur le patrimoine remarquable et notamment le Fort Carré.***
- ***Atténuer la rupture occasionnée par la voie ferrée dans le paysage et renforcer la transversalité « Ville haute - Ville basse ».***
- ***Engager une mutation du secteur vers une mixité fonctionnelle : activités économiques, logements, en cohérence avec le site et son environnement.***

Les principaux objectifs définis pour le secteur découlent des lignes de forces du PADD.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ***Développement de la dynamique économique et sociale :*** *requalification de l'entrée de ville, implantation d'activités tertiaires et commerciales, de logements, et d'autres activités, dégagement d'un quota de logements conventionnés...*
- ***Composition paysagère cohérente :*** *maintien d'espaces communs qualitatifs, de trames vertes et de promenade, réalisation d'un véritable parc urbain, hauteurs et emprises des constructions en adéquation avec l'environnement...*
- ***Réseau viaire repensé :*** *requalification des voies et amélioration des échanges de part et d'autre de la voie ferré, création d'espaces de promenade...*

Secteur à enjeux identifié par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, le quartier Gare-Pétroliers est situé en entrée de ville, face au Fort Carré et au port Vauban. Aujourd'hui essentiellement constitué de friches le long de la voie ferrée, le site est peu qualitatif. Les orientations d'aménagement visent tout particulièrement la requalification urbaine du secteur.

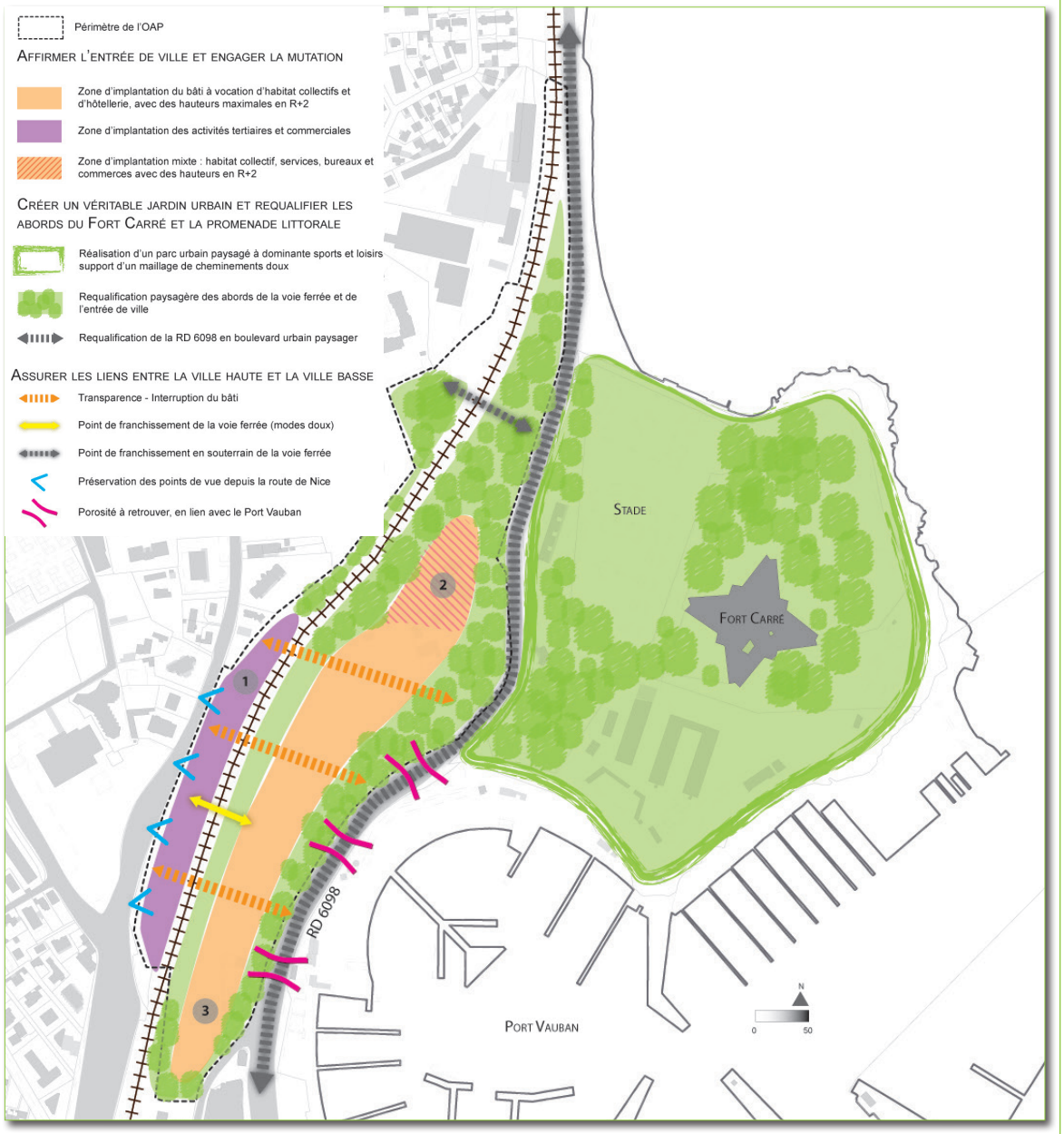
Il s'agit de développer un quartier nouveau, présentant un ensemble de fonctions urbaines : logements, activités tertiaires, activités commerciales, espaces verts...
Un minimum de 40 % de logements conventionnés participera à répondre aux besoins en logements identifiés pour la commune.

L'aménagement du site prendra en compte la topographie et le grand paysage, en y adaptant les formes urbaines : hauteur, emprise au sol, répartition minéral / végétal, organisation bâtie, etc. Ainsi, les constructions les moins visibles, en contrebas de la voie ferrée pourront avoir une hauteur plus importantes que celles en contrehaut de la voie ferrée ou dans le cône de vue du Fort Carré par exemple. Des percées visuelles seront dégagées par des coupures dans le bâti. L'emprise au sol déterminera également l'image de la trame verte et du

## 2.3 - OAP du secteur Gare - Pétroliers

parc urbain qui sera définit.

La requalification de la voirie qui traverse le secteur et l'amélioration des liens de part et d'autre de la voie ferrée participera également à la restructuration de l'entrée de ville. Le reprofilage de la RD 6098 visera une meilleure intégration de la voirie dans le paysage et le nouveau parc urbain. Elle permettra également de répondre aux nouveaux besoins en termes de mobilité et intégrera des modes doux.



## 2.3 - OAP du secteur Gare - Pétroliers

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à répondre aux objectifs du PADD suivants :

√ Poursuivre le développement urbain dans les secteurs à enjeux du PLU de 2011 ;

√ Assurer sur le territoire communal un développement raisonné et durable, en maîtrisant davantage l'évolution du tissu urbain existant ;

√ Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager ;

√ Requalifier et mettre en valeur les « entrées de ville » ;

√ Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale – axer le développement de l'habitat dans la plupart des secteurs à enjeux ;

√ Conforter l'offre touristique sur la commune, notamment dans les secteurs à enjeux ;

√ Accompagner la valorisation des ports ;

√ Faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile - Favoriser le franchissement de la voie ferrée ;

√ Requalifier en boulevard urbain les principaux axes de circulation ;

√ Protéger et préserver les espaces, sites naturels, paysagers et écologiques – les perspectives de vues, le littoral...

# CHAPITRE 3

# MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET ÉVOLUTION DU PLU

# 1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET TYPOLOGIE DES ZONES

Le règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU se décompose en documents graphiques comportant la division du territoire en zones, les emplacements réservés, les espaces boisés classés... et un document écrit, permettant respectivement de délimiter les différentes zones et de définir les règles applicables pour chacune d'elles, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). A titre d'information, les plans de prévention des risques naturels sont également représentés sur les plans de zonage au 2 000ème.

Le champ territorial du règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Antibes - Juan-les-Pins.

Le contenu des pièces réglementaires, fixé par les textes de loi (Code de l'urbanisme notamment), se compose de trois types d'outils :

- Un découpage en zones de quatre types :
  - . Les zones urbaines « U » ;
  - . Les zones à urbaniser « AU » ;
  - . Les zones agricoles « A » ;
  - . Les zones naturelles « N ».

Chaque zone peut être divisée en secteurs.

- Des éléments graphiques, exprimant des règles spécifiques indépendamment des vocations des zones (emplacements réservés, espaces boisés classés, éléments de paysage, etc.).

- Le règlement d'urbanisme qui fixe, à travers son document écrit, un corps de règles applicable à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, et qui se déclinent en 16 articles* :
  - . **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites
  - . **Article 2** - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
  - . **Article 3** - Accès et voirie
  - . **Article 4** - Desserte par les réseaux
  - . **Article 5*** - Caractéristique des terrains
  - . **Article 6** - Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques
  - . **Article 7** - Implantation par rapport aux limites séparatives
  - . **Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  - . **Article 9** - Emprise au sol des constructions
  - . **Article 10** - Hauteurs maximales des constructions
  - . **Article 11** - Aspect extérieur
  - . **Article 12** - Stationnement
  - . **Article 13** - Espaces libres et plantations
  - . **Article 14*** - Coefficient d'occupation du sol
  - . **Article 15** - Performances énergétiques et environnementales
  - . **Article 16** - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

** La délibération de révision du PLU ayant été prise avant la date d'entrée en vigueur du décret du 28.12.2015, il est fait référence aux articles du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31.12.2015 (article 12 du décret).*

** Dans le respect des dispositions de la loi ALUR, les articles 5 et 14 de chaque zone ne sont désormais plus réglementés.*

# 1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET TYPOLOGIE DES ZONES

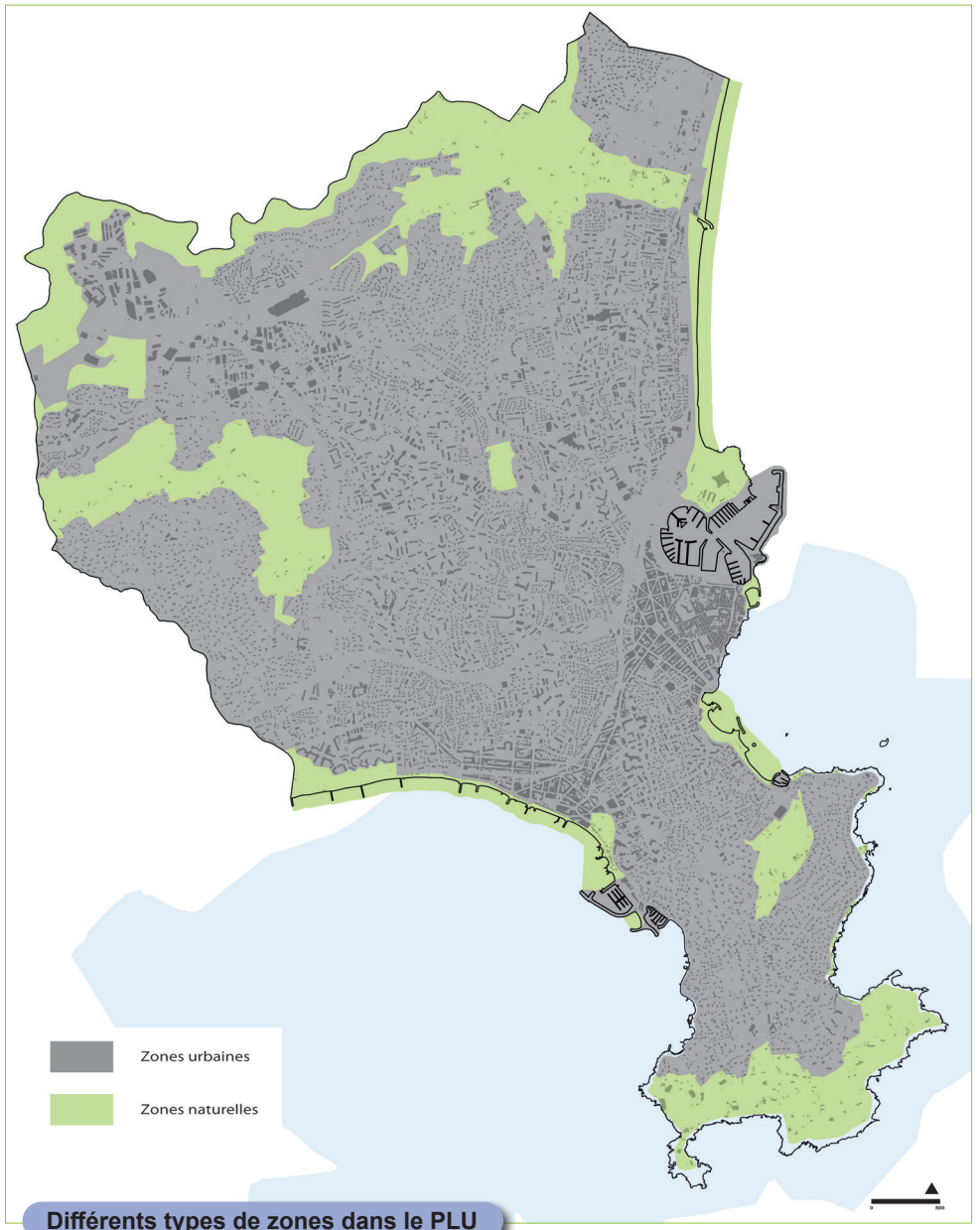
Les tissus urbains se distinguent par leur morphologie et leur vocation : les modes d'implantation, les gabarits de voies, les hauteurs, les volumétries et les typologies architecturales...

Cette diversité provient également des potentialités de mutation, et prend en compte les atouts et faiblesses du territoire.

Ainsi, des règles spécifiques doivent être élaborées pour chacun de ces tissus.

La carte ci-contre présente l'ensemble des zones du PLU regroupées en deux types de zones :

- Les zones urbaines « U » ;
- Les zones naturelles « N ».




**Différents types de zones dans le PLU**

Dans le prolongement des orientations déclinées dans le PADD, les principales évolutions réglementaires permettent de poursuivre le développement de la commune mais de manière plus adaptée au contexte urbain, en tenant compte des niveaux d'équipements des secteurs et en veillant à une meilleure qualité urbaine et paysagère.

Le PLU révisé définit à la fois des règles propres à chaque zone et des règles de portée plus générale. Ces dispositions font l'objet d'adaptation dans le cadre de la révision.

Des clarifications sont apportées dans la formulation des règles, au vu d'un retour d'expérience. Il s'agit de précisions dans les termes du règlement pour bien spécifier les conditions d'application du droit des sols et mettre en cohérence les règles qui interagissent les unes avec les autres. Certains termes sont par ailleurs explicités dans un glossaire. Il s'agit également de précisions dans les définitions de constructions et de bâtiments, des règles de hauteurs (hauteur relative, absolue...), des règles de stationnement...

Le PLU révisé procède par ailleurs à une mise à jour et à une intégration des termes par rapport aux définitions du code de l'urbanisme (emprise au sol, catégorie de construction, règle de calcul du stationnement...).

Le PLU révisé est également ajusté afin d'améliorer les dispositions d'application et de mieux s'adapter à la diversité des situations, notamment :

- Intégration des rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite dans les annexes pour faciliter leur possibilité d'implantation ; harmonisation de la définition d'autres ouvrages annexes généralement applicable dans l'ensemble des zones (transformateur EDF, vélo-station, locaux poubelle...)

- Autorisation de faire des affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation mais aussi à la conservation des constructions et installations autorisées. En effet, la conservation d'une construction peut nécessiter des excavations. Il est donc autorisé de réaliser des travaux de décaissement pour procéder notamment à l'assèchement et au traitement de murs gorgés d'eau.

- Assouplissement de la règle des portails et clôtures. Une distinction est opérée entre les clôtures le long des voies publiques, voies privées et emprises publiques avec les clôtures en limite séparative. Un assouplissement est apporté pour les clôtures en limite séparative avec notamment la suppression de l'obligation d'édifier un mur bahut qui n'accompagne de fait aucune voie. La longueur des éléments de maçonnerie est quant à elle réglementée pour faciliter l'intégration de certains éléments techniques d'une part et permettre d'habiller la sortie de voie par des pans coupés d'autre part.

- Autorisation de réaliser des cheminements piétons et des terrasses accessibles sur les dalles de couverture des sous-sols au delà de la bande de constructibilité pour accompagner au mieux les projets.

- Assouplissement des règles de hauteur pour les rampes d'accès pour pouvoir tenir compte des contraintes et de la configuration du site.

- Pour tenir compte des spécificités, des fonctionnalités et de la diversité des occupations et utilisations du sol, assouplissement des règles de gabarits notamment pour les services publics ou d'intérêt collectif (règles de hauteur, du linéaire de façade sur voie, de clôture...).

- Exonération de la production de stationnement pour les surfaces de plancher inférieures à 9 m² afin de mieux accompagner la réalisation de certains projets.

Par ailleurs, le PLU révisé vise à améliorer la qualité urbaine, paysagère et environnementale :

- Dans les marges de recul, interdiction du stationnement, hormis pour le

commerce et/ou équipement public, pour préserver la qualité paysagère et la perceptibilité depuis l'espace public.

- Obligation de traitement paysager de qualité dans les marges de recul pour améliorer la qualité urbaine et paysagère depuis l'espace public (secteurs UB, UC, UD, UE).

- Suppression de l'obligation de mettre 80 cm de terre végétale sur les dalles de couvertures des rez-de-chaussées. Cette règle générait la création d'un bandeau épais, indispensable pour contenir autant de terre, mais dont la qualité architecturale était discutable.

- Généralisation de la règle de la zone UB à l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat pour les règles de hauteurs maximales au regard des éléments de superstructures en toiture et des installations liées à l'énergie renouvelable notamment, pour limiter les impacts visuels depuis l'espace public.

- Généralisation de la règle à tous les secteurs à vocation d'habitat pour interdire tout niveau ou volume supplémentaire au-delà de l'égout du toit.

- Détermination des espaces libres et du calcul des surfaces aménagées en jardin en tenant mieux compte des enjeux d'imperméabilisation (biodiversité, écoulement des eaux...).

- Dans les unités de paysage, autorisation, entre autre, des bassins de rétention pour réduire la vulnérabilité au risque inondation.

Le PLU révisé modifie quelques fondements des dispositions réglementaires et notamment :

- Modification de la clef de répartition des logements locatifs aidés par un prêt de l'État, conformément aux nouvelles directives des services de l'État.

- Création d'un montage (Usufruit Locatif Social) portant sur le démembrement de propriété afin de produire plus de logements à loyer abordable.

- Suppression des emplacements réservés au profit d'un périmètre global de mixité sociale de 40 % pour tout projet de collectif d'habitation afin d'assurer un équilibre de la mixité sociale sur tous les secteurs à vocation d'habitat.

- Création d'un périmètre imposant 10 % d'accession à la propriété afin d'accompagner le parcours résidentiel.

- Précision sur la dérogation à la règle de répartition des financements pour les résidences de personnes âgées à caractère médico-social, les logements-foyers, les résidences sociales et les pensions de famille, afin de faciliter la réalisation des projets à vocation sociale sur le territoire.

- Instauration de règles spécifiques, en fonction des secteurs, pour le stationnement des résidences séniors à caractère social ainsi que les résidences universitaires afin d'accompagner au mieux les projets.

- En dehors des zones à dominante économique, précision de l'interdiction des dépôts de véhicules, pour exclure les dépôts de véhicules sans lien avec la destination de la zone, pour assurer la cohérence de celle-ci.

Enfin, quelques règles impactant certains secteurs sont modifiées et méritent d'être spécifiées à ce titre :

- Reformulation des règles relatives aux voies d'accès, en axant sur les voies privées, et en redéfinissant notamment les gabarits des bandes roulables (voirie, trottoirs et voie en impasse). Ce réajustement de règles intègre la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates, afin d'assurer une meilleure condition de desserte et la sécurité des usagers.

- Obligation de réalisation d'un espace dédié clos et sécurisé pour les vélos dans tous les secteurs d'habitat, hormis le centre historique (zones UB, UC, UD, UE) pour faciliter les usages.

- Afin de simplifier la règle des bâtiments implantés sur des terrains en pente (secteurs UC et UE), seuls deux cas de bonification de hauteur sont accordés.

- Élargissement des possibilités d'aménagement sur les dalles de couverture pour répondre aux différents enjeux fonctionnels, en dehors des tissus denses (zones UC, UD et UE).

- Application de la règle de stationnement pour les deux-roues motorisés aux zones UD et UZ pour intégrer l'ensemble des mobilités dans les projets.

- Afin de réduire l'impact visuel de la voiture et empêcher le report de celle-ci sur la voie publique, la règle précise que seules les places de stationnement automobiles doivent être intégrées aux constructions.

- Pour des raisons de sécurité liées aux intempéries du mois d'octobre 2015, certaines occupations et utilisations du sol interdites ont été détaillées. Il s'agit des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs et des résidences démontables (zones UD et UL).

- Dans l'emprise de la trame verte et bleue, afin de permettre aux espèces de se déplacer, une ouverture de 10 cm sur 10 cm non grillagée doit être réalisée tous les 10 mètres sur le mur bahut des clôtures.

- Répartition libre des arbres à haute tige dans les zones où il y a déjà des règles de quota, pour faciliter les projets (zones UC, UD, UE et UZ).

- Obligation de réaliser une cave par logement (zones UC, UD et UE) d'une superficie supérieure ou égale à 6 m² pour les constructions destinées à l'habitation hormis pour les maisons individuelles et les changements de destination d'un bâtiment existant, pour non seulement accompagner les usages mais également endiguer l'utilisation de box ou garage à des fins de stockage, induisant de fait un report des véhicules sur voie.

- Précision sur le fait que les dessertes internes, les voies de secours et les servitudes de passage ne sont pas considérées comme des voies privées ou publiques (toutes les zones à l'exception de la zone UA), ceci afin de garder une cohérence avec le tissu urbain existant.

Plus spécifiquement aux zones UC et UD, le PLU révisé vise un développement maîtrisé de qualité, avec des volumes bâtis mieux adaptés au tissu bâti existant, en assurant des espaces de respiration ainsi qu'un meilleur équilibre entre le végétal et le bâti. Pour ce faire, le règlement prévoit :

- Une augmentation mesurée du recul de construction par rapport aux emprises publiques et voies pour favoriser l'aération du tissu urbain et augmenter les distances de façade à façade dans les tissus à dominante collectifs discontinus ou pavillonnaires.

- Une augmentation du recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, outre les règles de prospects propres à chaque secteur, afin de préserver les espaces de respiration et donc le cadre de vie dans les secteurs peu denses à dominante d'habitat collectif ou pavillonnaire.

- Pour la zone UC, afin d'autoriser des constructions adaptées à la forme urbaine existante, limitation de la hauteur maximale à R+4, hormis pour le secteur UCa1.

- Une suppression du décompte des toitures végétalisées dans le calcul des espaces libres, pour privilégier aussi la présence du végétal au sol.

- Une répartition des coefficients d'emprise au sol (CES) tenant compte des

niveaux d'équipement des secteurs avec le maintien du CES en UCa2 et UCa3, un CES contenu pour les secteurs UCb2, UCb3 et UDc et une diminution plus significative pour les secteurs UDa et UDb, en corrélation avec les hauteurs et les espaces libres projetés, pour conforter le caractère de la « ville-parc ». Au vu des occupations moyennes existantes sur les zones UC et UD, un CES supérieur serait inopérant. Qui plus est, l'abaissement des seuils correspond d'avantage au constat que les habitants de ces quartiers recherchent : un équilibre entre construction et végétal, avec une prise en compte de la forme et de la géographie des terrains et des accès.

- Une réglementation de l'implantation en recul des limites séparatives des sous-sol pour permettre un traitement végétal, et notamment la plantation d'arbres à haute tige.

Le développement suivant expose les principales caractéristiques réglementaires propres à chaque zone, en indiquant également les changements apportés dans le cadre de la présente révision du PLU.

# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

## 2.1 - Zones urbaines (U)

L'inscription de zones urbaines et de règles spécifiques – densité, hauteur, type de constructions admises...– permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD : accueil de nouvelles populations, développement des activités économiques et touristiques, maintien d'un équilibre entre espaces minéralisés et végétalisés dans les espaces à forte valeur paysagère notamment, garantie d'un cadre de vie qualitatif et durable, urbanisation et développement urbain des centralités déjà existantes, etc.

Il s'agit également d'assurer la diversité des fonctions urbaines et sociales, tout en mettant en oeuvre une urbanisation à échelle humaine.

Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines du territoire antibois :

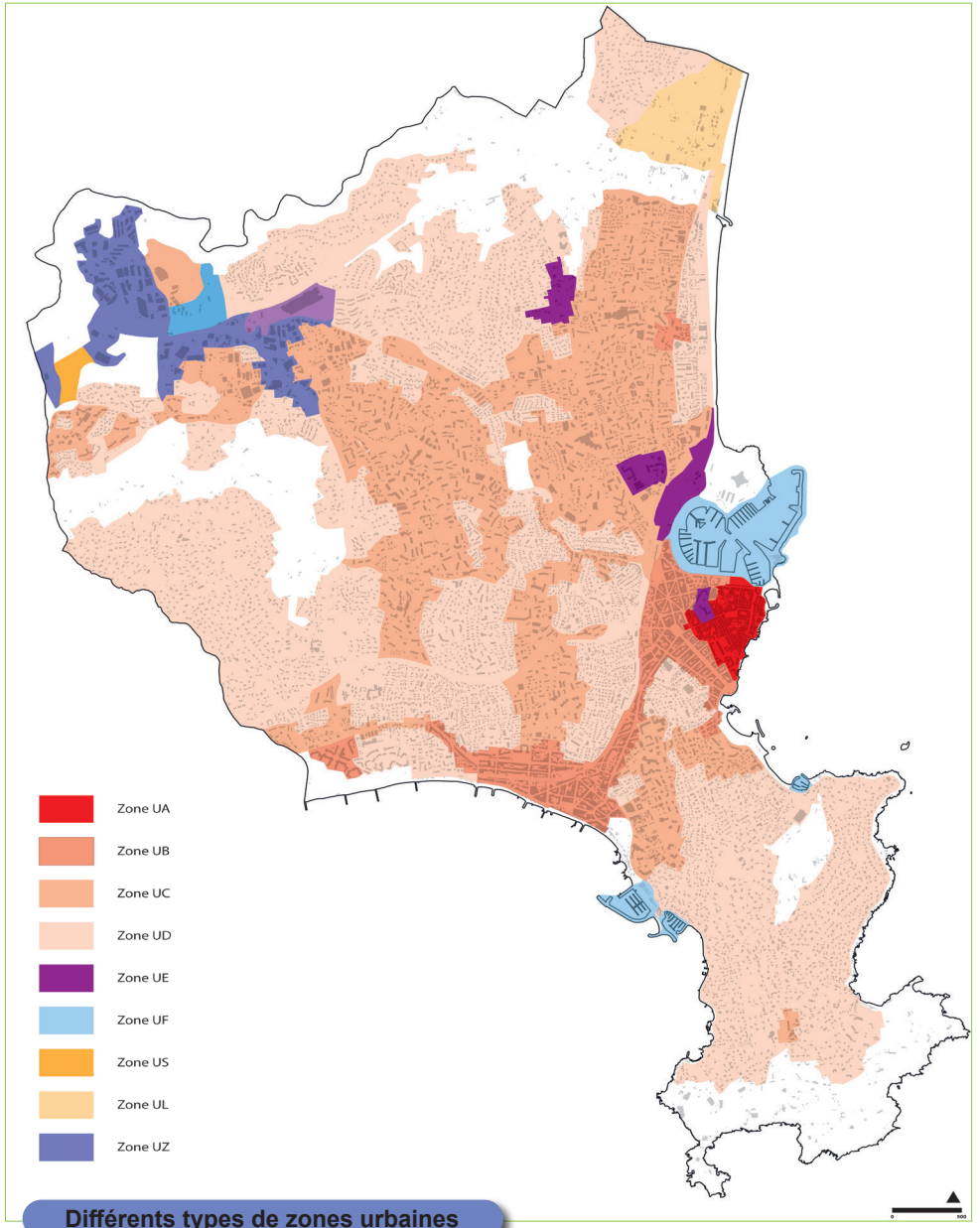
- **La zone UA**, pour la préservation du caractère traditionnel et la qualité architecturale du Vieil Antibes.

- **La zone UB**, avec 5 secteurs UBa, UBb, UBc, UBd et UBe, pour le développement plus dense des quartiers centraux tels que le centre d'Antibes, Juan-les-Pins, Antibes-les-Pins, la Fontonne.

- **La zone UC**, avec 9 secteurs UCa1, UCa2, UCa3, UCa4, UCb1, UCb2, UCb3, UCb4 et UCb5, pour le développement moyennement dense des quartiers péri-centraux.

- **La zone UD**, avec 7 secteurs UDa, UDb, UDc, UDd, UDe, UDf et UDg, et ses caractéristiques de secteur pavillonnaire, qui nécessite un équilibre minéral / végétal.

- **La zone UE**, avec 10 secteurs UEa1, UEa2, UEb, UEc1, UEc2, UEc3, UEd1, UEd2, UEd3 et UEd4, qui correspond aux secteurs stratégiques de renouvellement urbain pour lesquels des projets d'aménagement sont définis : Orientations d'Aménagement et de Programmation, Zone d'Aménagement Concerté...




**Différents types de zones urbaines**

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **La zone UF** correspondant aux équipements portuaires.

- **La zone UL** pour le secteur de la Brague, concerné par une activité touristique et de loisir.

- **La zone US** pour le secteur d'activités sportives situé dans le quartier des Semboules.

- **La zone UZ**, et ses 9 secteurs UZa, UZb, UZc, UZd, UZe1, UZe2, UZe3, UZe4 et UZf, à dominante d'activités économiques.

## 2.1 - Zones urbaines (U)

### La zone UA – Centre historique

La zone UA couvre l'entité du vieil Antibes, dont le caractère traditionnel, historique et le patrimoine sont à préserver et à mettre en valeur.

Elle couvre l'ensemble du bâti situé à l'intérieur des anciens remparts.

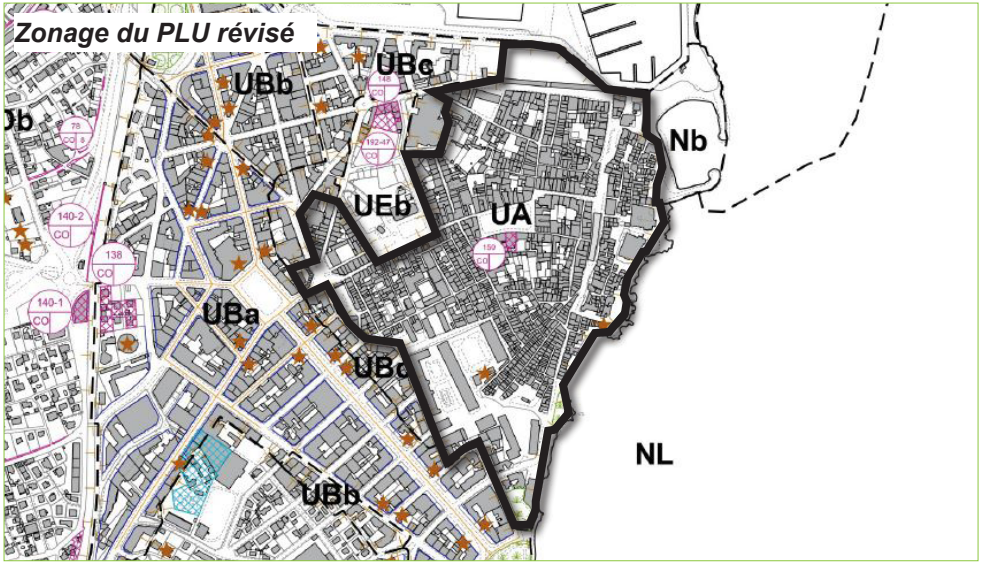
Il s'agit d'une zone urbaine caractéristique ; le tissu urbain est dense et resserré, ponctué d'espaces publics, le bâti est ancien et occupe la majeure partie de la parcelle étroite et profonde, de forme irrégulière.

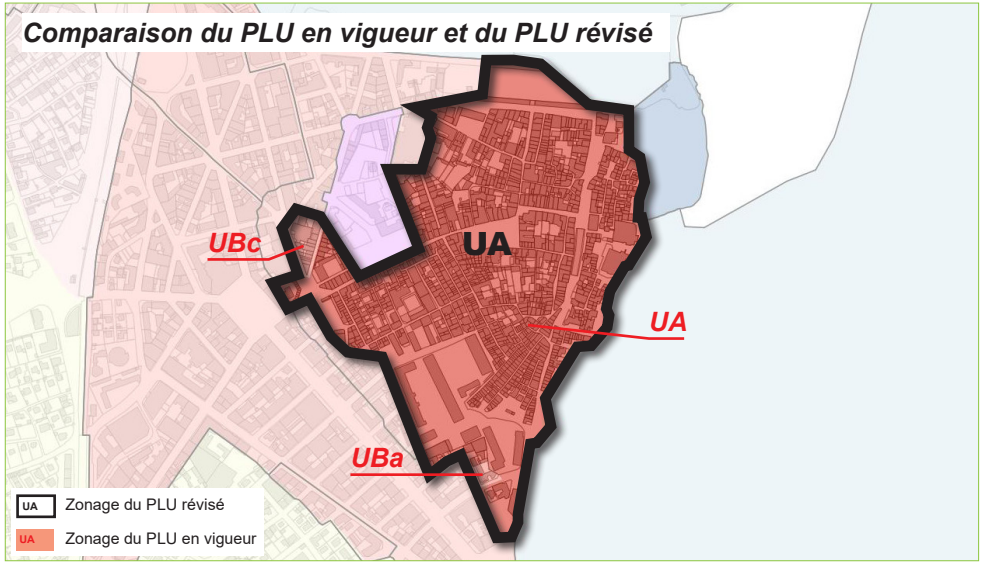
Le tissu urbain du centre historique a peu évolué et évoluera peu dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU révisé.
La superficie de cette zone est de 23,3 hectares, contre 22,7 hectares au PLU approuvé.




Cette différence résulte de :

- Une partie de la zone UBc du PLU en vigueur, située entre la rue Ernest Macé et la rue Vauban, est intégrée à la zone UA ; il s'agit de prendre en compte les spécificités du Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP).
- Une partie de la zone UBa du PLU en vigueur est intégrée à la zone UA afin d'intégrer l'îlot bâti situé entre l'avenue Principal Pastour et l'avenue du Général Maizière dans sa globalité. Il s'agit également de prendre en compte les spécificités du Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP) dans le zonage du PLU.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- Le reste de la zone était déjà classé en zone UA au PLU en vigueur.

La zone UA bénéficie de protections particulières :

- Le Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP), qui couvre l'ensemble de la zone UA. Les dispositions réglementaires de cette servitude d'utilité publique s'imposent au PLU et sont intégrées dans le règlement de la zone.
- Par ailleurs, dans le cadre du Site du Site Patrimonial Remarquable, plusieurs bâtiments remarquables, d'un point de vue patrimonial, urbain ou architectural, sont protégés. Cette protection est intégrée au zonage du PLU révisé. Pour la zone UA, il s'agit de :
  . la villa Barbacanne, belle et imposante maison située sur les remparts du Vieil Antibes,
  . la caserne Gazan, imposant bâtiment rappelant qu'au cours de son histoire, Antibes a été une ville de garnison et sa construction urbaine fortement empreinte de la vie militaire.
- Un emplacement réservé pour un équipement culturel et administratif (ER n°150/CO).
- La protection de parcs et jardins publics du bord de mer, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :
  . le jardin de la Tourraque, situé le long de la promenade Amiral de Grasse
  . le square Elie Levy, vers l'avenue Barquier.
- Un périmètre de mixité sociale (PMS) sur l'ensemble de la zone UA, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, pour favoriser la production de logements sociaux.



# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

## 2.1 - Zones urbaines (U)

**• Synthèse des principales évolutions entre le PLU approuvé et le PLU révisé**

Les modifications apportées à la zone UA sont très limitées, en raison d'une protection forte de cette zone, tant par le PLU que par le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP).

Pour soutenir l'attractivité et la dynamique du secteur notamment, tout en conservant les principes de protection de la zone, le règlement permet la création de surface de plancher dans le volume existant. De plus, l'interdiction de réaliser des piscine dans ce secteur très préservé est expressément mentionné.

Le règlement intègre également différentes règles relevant de thématiques communes avec le Site Patrimonial Remarquable, visant à une cohérence d'ensemble.

**• Principales dispositions réglementaires de la zone UA**

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu urbain et aux caractéristiques du centre historique. Elles visent à assurer le maintien et la préservation de l'organisation morphologique et de la typologie architecturale.

***Articles UA1 et UA2 - Occupations et utilisations du sol***

Ces deux articles visent à maintenir la destination et les fonctions dominantes du centre-ville, dans les volumétries actuelles.

Toutes les constructions nouvelles sont interdites, quelque soit leur destination (habitat, commerce, artisanat, bureau, stationnement...).
Seuls les reconstructions, les changements de destination et les créations de logements dans le volume existant sont autorisés. Cette dernière disposition, rajoutée par rapport au PLU en vigueur, accentue la possibilité de mutation du patrimoine bâti dans le centre ancien, luttant ainsi contre une éventuelle déprise.

L'article UA2 rappelle également les dispositions d'application du Périmètre de Mixité Sociale (PMS).

***Articles UA3 et UA4 - Accès et desserte***

En raison du caractère déjà constitué, très dense et n'étant pas amené à évoluer de façon significative, les accès et voiries et la desserte par les réseaux sont peu réglementés.
Les terrains doivent être accessibles par une voie et les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

***Articles UA6, UA7 et UA8 - Recul et alignement***

Afin de rester fidèle à l'image urbaine du vieil Antibes et de le préserver, l'implantation des constructions existantes, que ce soit par rapport aux voies et

emprises publiques, aux limites séparatives ou entre elles, doit être conservée en cas de reconstruction, afin de préserver la trame urbaine existante.

De même, les saillies sur façade (corniche, devanture...) sont réglementées en fonction de la largeur de la voie, dans un souci d'équilibre architectural entre les bâtiments anciens et les constructions plus récentes.

***Article UA9 - Emprise au sol des constructions***

En raison de la très forte densité de cette zone, cet article n'est pas réglementé ; l'ensemble des autres règles permet de garantir le maintien de la morphologie du vieil Antibes et de son bâti.

***Article UA10 - Hauteur des constructions***

Toujours dans l'objectif de maintenir la volumétrie actuelle du bâti du centre historique, la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser celle de la construction pré-existante en cas de reconstruction.
De même, les surélévations des constructions sont interdites, à l'exception des locaux annexes, dans la limite d'un seul niveau et en harmonie avec les gabarits voisins.

***Article UA11 - Aspect extérieur des constructions***

Le Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP) couvre entièrement la zone UA. L'article UA11 rappelle les dispositions réglementaires spécifiques du Site Patrimonial Remarquable.

Par ailleurs, plusieurs constructions sont identifiées sur le plan de zonage comme « bâtiment remarquable ». L'article UA11 rappelle que ces constructions ne peuvent être démolies et que les travaux sont interdits.

***Articles UA12 et UA13 - Gestion du stationnement, espaces libres et plantations***

En raison du caractère urbain dense du centre historique, il n'est pas fixé de règles en matière de stationnement ni en ce qui concerne les espaces libres et plantations.

***Articles UA15 et UA16 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et numérique***

Ces articles ne sont pas réglementés.

## 2.1 - Zones urbaines (U)

### La zone UB – Quartiers centraux

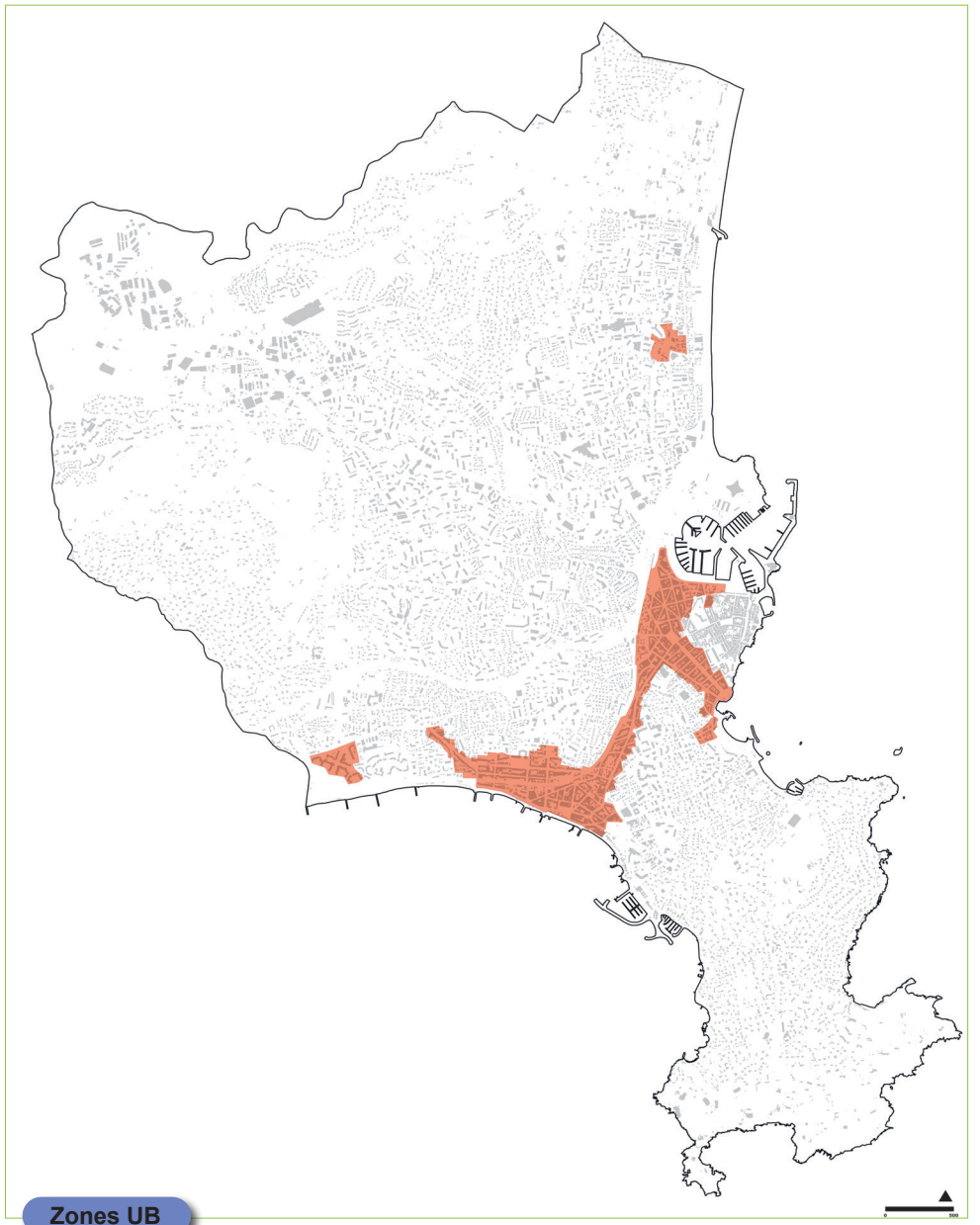
La zone UB correspond essentiellement à l'habitat collectif dense.
Cette zone se décline en plusieurs secteurs, dont les règles d'implantation et de hauteur diffèrent :

- Le secteur UBa
- Le secteur UBb
- Le secteur UBc
- Le secteur UBd
- Le secteur UBe

La zone UB a pour vocation de maintenir la trame urbaine existante, tout en favorisant le renouvellement urbain.

L'ensemble de la zone est concerné par un Périmètre de Mixité Sociale (PMS), au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, pour favoriser la production de logements sociaux. Par ailleurs, de part et d'autres des grands axes structurants qui traversent certains secteurs UB, une majoration de 10 % supplémentaires pour de l'accession sociale à la propriété est imposée.

La superficie de cette zone est de 107,9 hectares, contre 108,8 hectares au PLU approuvé. Le détail de cette évolution est exposé ci-après.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Synthèse des principales évolutions entre le PLU approuvé et le PLU révisé**

La suppression des superficies minimales constructibles et des coefficients d'occupation des sols par la loi ALUR et donc des articles 5 et 14 du règlement de PLU, a rendu obsolète la justification de certains secteurs. En effet, les autres dispositions du PLU, réglementant notamment les gabarits des constructions et leur implantation, sont dans certains cas quasiment identiques et ne permettent pas de générer des formes urbains différenciables.

La révision du PLU se place alors dans une logique de simplification des règles et d'harmonisation. Aussi, alors que le PLU approuvé comptait 6 secteurs dans la zone UB, le PLU révisé n'en réglemente que 5.

De manière très synthétique et pour mieux appréhender les choix opérés par la commune lors de la révision du document d'urbanisme, les évolutions des secteurs de la zone UB peuvent être résumé ainsi :

- Les secteurs UBa, UBb et UBc du PLU approuvé restent respectivement en UBa, UBb et UBc dans la révision. Les règles d'emprise au sol et de hauteur notamment restent identiques.

- Le seul secteur UBd du PLU approuvé est regroupé avec le secteur UBc. Les choix sont explicités ci-après.

- Pour suivre la logique de numérotation des secteurs, les secteurs UBe et UBf du PLU approuvé sont alors renommés en secteurs UBd et UBe. Leurs dispositions réglementaires restent toutefois les mêmes.

Concernant le règlement, pour faciliter la mutation, l'évolution du tissu urbain et donc le renouvellement urbain, des évolutions sont également apportées :

- Dans les secteurs UB, les emplacements réservés pour infrastructures ont été supprimés. Les caractéristiques du tissu urbain déjà fortement constitué ne permettant pas à moyen terme de réaliser des élargissements de voirie. Qui plus est, le maintien de ces emplacements réservés devenait un frein à l'évolution du patrimoine en empêchant notamment le ravalement des façades.

- Dans les secteurs UBa et UBb de Juan-les-Pins impactés par un risque d'inondation modéré, le stationnement est autorisé en rez-de-chaussée et en R+1, avec un traitement architectural particulier. Pour favoriser l'animation du quartier, une partie du rez-de-chaussée de la construction doit cependant permettre de créer du commerce.

- Afin de préserver les cœurs d'îlot, tout en assurant néanmoins la mixité fonctionnelle, les constructions destinées à de l'activité, aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à du stationnement, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, au-delà de la bande de constructibilité, sont autorisées.

- Les balcons autorisés apparaissent peu compatibles avec la typologie traditionnelle du bâti que l'on retrouve encore souvent dans le secteur UB. La largeur est diminuée pour les balcons sur voie et demeurent inchangée pour ceux donnant sur cour ou jardin. La règle est sans objet pour les bâtiments existants dont la typologie architecturale est incompatible avec la création de balcons.

- Pour les parcelles de moins de 20 mètres de profondeur, le bâtiment devra s'implanter à une distance par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égale à 4 mètres. Cette règle permettra d'éviter sur les parcelles peu profondes que les bâtiments se collent en limite de fond de parcelle, générant de fait des incohérences urbaines.

- Dans le cadre d'un changement de destination, sans création de surface de plancher, il peut être dérogé à la règle de stationnement.

- Le stationnement des deux-roues (motorisés ou vélos) est désormais également

autorisé en dehors de la bande de constructibilité en rez-de-chaussée. Cette mesure n'altère en rien la respiration des îlots et permet d'accompagner au mieux les projets dans un tissu dense.

- Afin d'homogénéiser les formes urbaines sur voies, la hauteur d'une nouvelle construction en limite séparative pourra être portée à celle du bâtiment existant.

## 2.1 - Zones urbaines (U)

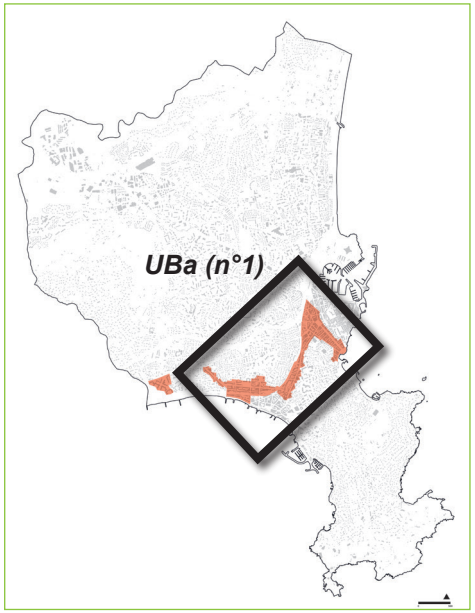
- **Secteur UBa - n°1**

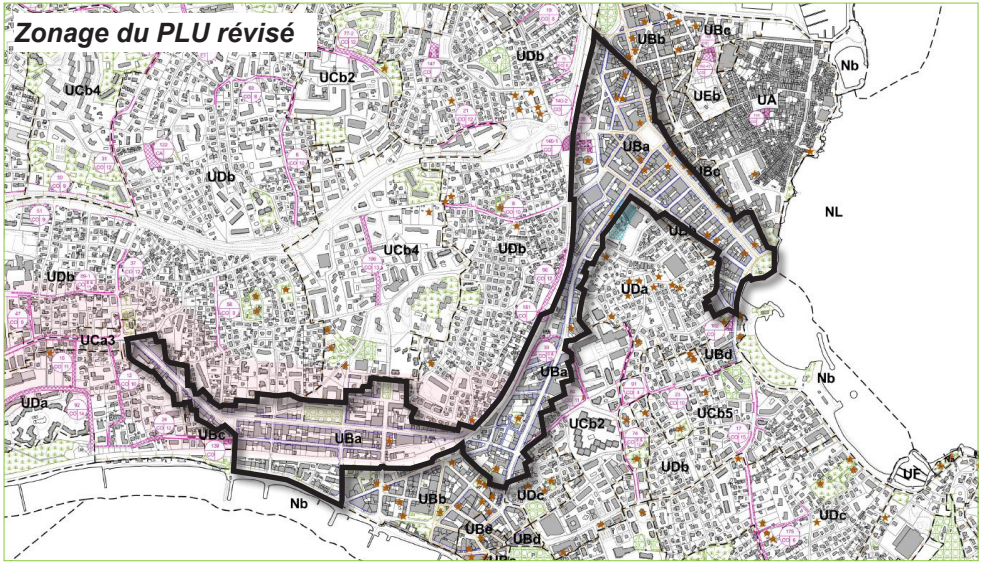
Le premier secteur UBa correspond au centre ville d'Antibes. Il regroupe l'ensemble des grands axes de communication permettant de relier le centre-ville à la mer et à Juan-les-Pins. Il regroupe ainsi l'ensemble des quartiers denses constitués d'immeubles collectifs à valeur patrimoniale.
Ce secteur n'a pas évolué en termes de surface ; il représente 61,8 hectares.

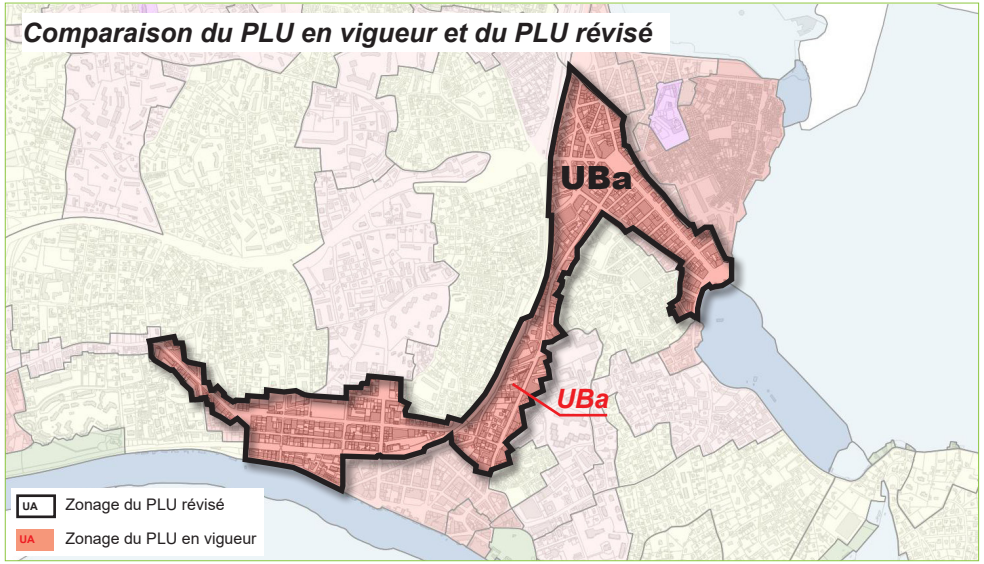
Ce premier secteur UBa bénéficie de protections particulières :

- Plusieurs emplacements réservés :
  - . pour élargissement de voirie : avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny (CO/030), chemin du Tanit (CO/084).
  - . pour un équipement public et parking (CO/138).
  - . pour la couverture de la voie ferrée et l'aménagement d'un carrefour (CO/181).
- Des marges de recul, permettant d'assurer une implantation rigoureuse des constructions le long de certains axes.
- Des Espaces Boisés Classés (EBC) sur le jardin de la villa Pauline et la Place Vilmorin.
- Des parcs et jardins d'agrément privés ou du bord de mer, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :
  - . Jardin de la villa Toki Ona
  - . Jardin de la villa Patricia
  - . Square Albert 1er
- Le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP), qui couvre une partie du secteur UBa n°1 au Nord et au Sud.

Les dispositions réglementaires de cette servitude d'utilité publique s'imposent au PLU.

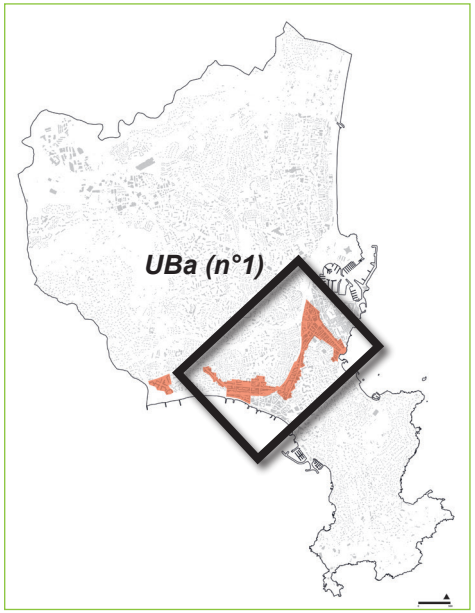


## 2.1 - Zones urbaines (U)

- Dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable, plusieurs bâtiments remarquables, d'un point de vue patrimonial, urbain ou architectural, sont protégés. Cette protection est intégrée au zonage du PLU révisé.
- La protection d'autres éléments du patrimoine bâti :
  - . Le Palais du soleil – *représentation du style art déco de Juan-les-Pins*
  - . Le Palais Wilson – *représentation du style art moderne de Juan-les-Pins*
  - . La Villa Toki Ona – *qualité architecturale et espace de respiration*
  - . Nador – *perceptibilité, représentation des maisons de ville du début 20ème*
  - . Jacquereille et Mireline – *recherche architecturale des années 30*
- Un Périmètre d'Attente pour Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur une partie du secteur ; la commune dispose d'un délai de réflexion de 5 ans pour réaliser les études nécessaires à la requalification de cet îlot.
  Il s'agit en effet d'un secteur stratégique, à proximité d'un axe structurant – le boulevard Wilson – qui fait le lien entre le centre-ville d'Antibes et Juan-les-Pins. Il fait également le lien entre la ville moderne et dynamique et la ville pavillonnaire.
  La commune souhaite connaître le réel potentiel de ce secteur .
- Un périmètre de diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le long des principaux axes de communication (boulevard Albert 1er, avenue Robert Soleau, Place de Gaulle, boulevard Dugommier...).



## 2.1 - Zones urbaines (U)

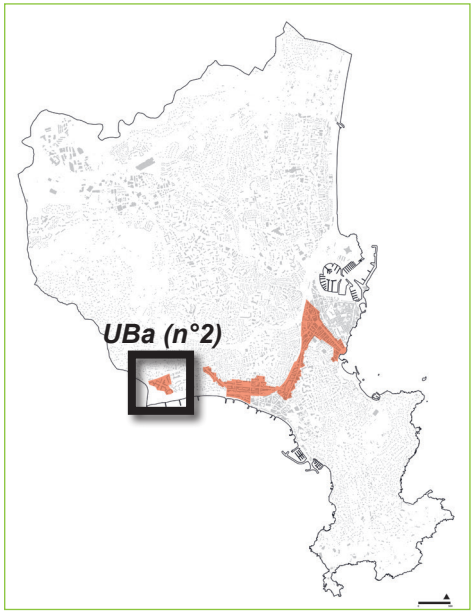
- **Secteur UBa - n°2**

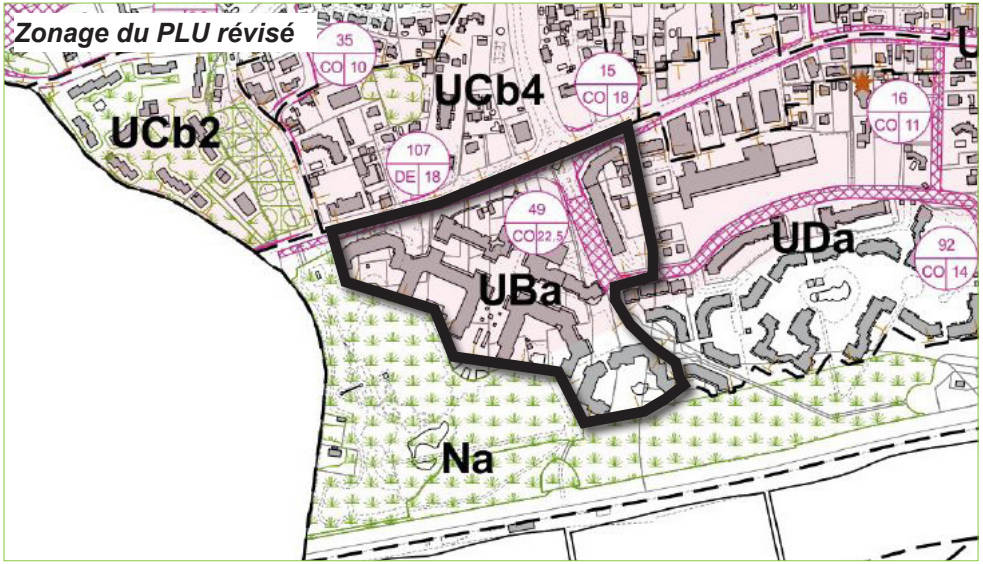
Le deuxième secteur UBa est situé dans le quartier de Lauvert Sud. Il est caractérisé par un tissu urbain relativement dense, composé d'immeubles collectifs discontinus. Il s'agit d'une opération immobilière d'ensemble, avec des caractéristiques urbaines particulières. Ce secteur se différencie des autres quartiers limitrophes.

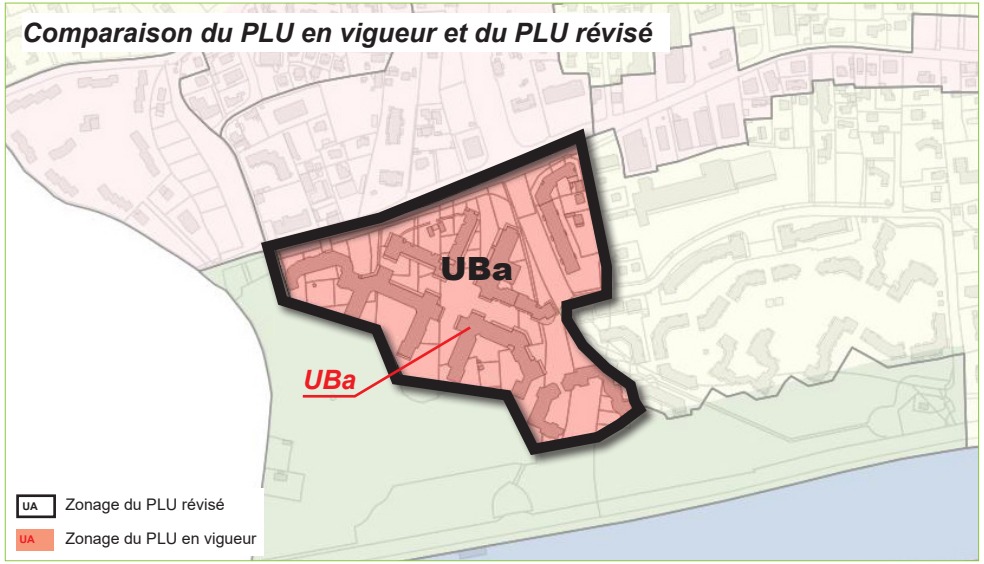
La superficie de ce secteur est de 6,6 hectares.

Le secteur est concerné par l'inscription d'emplacements réservés pour infrastructures :

- Classement du barreau de Juan-Flore, avenue de Cannes (CO/049),
- Élargissement de l'avenue de Cannes (CO/015 et DE/107),
- Création de la rue du Jardin Secret (CO/092).



## 2.1 - Zones urbaines (U)

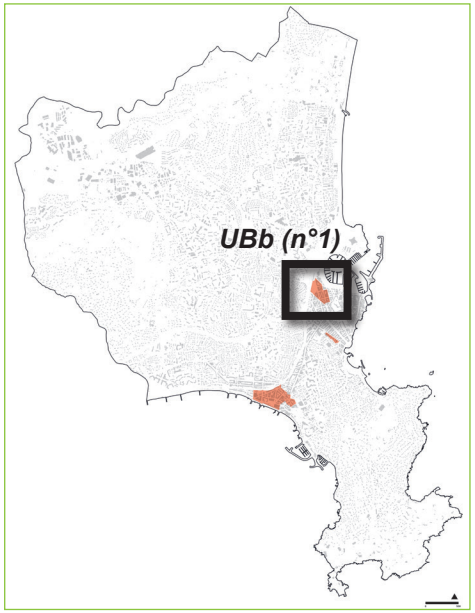
- **Secteur UBb - n°1**

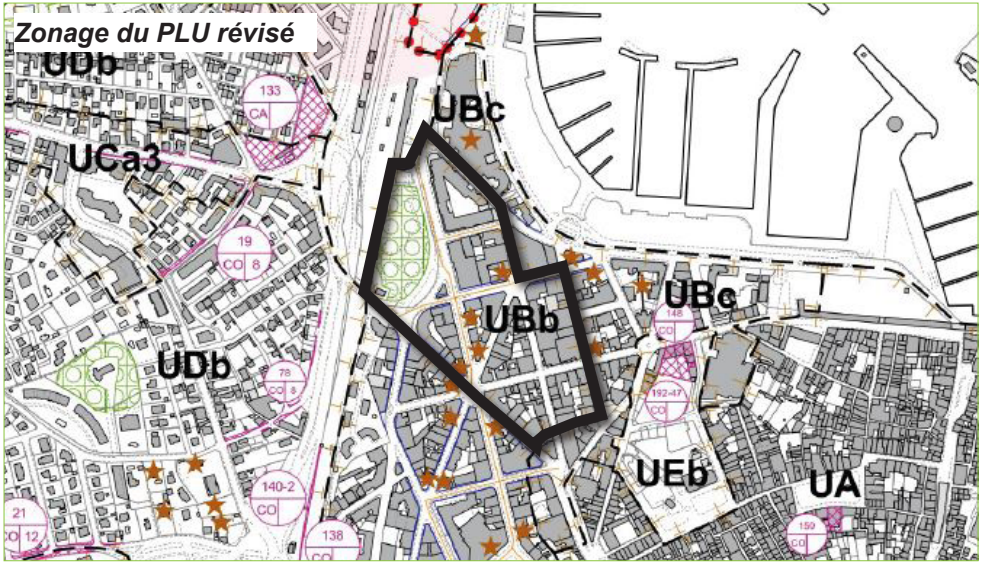
Ce secteur UBb se situe en périmètre du secteur UBa. Il présente les mêmes caractéristiques urbaines et à la même vocation de maintien de la typologie urbaine existante et de renouvellement urbain. Toutefois, les règles fixées par le PLU révisé, notamment une hauteur moindre, permettent d'assurer une transition vers le reste de la ville.

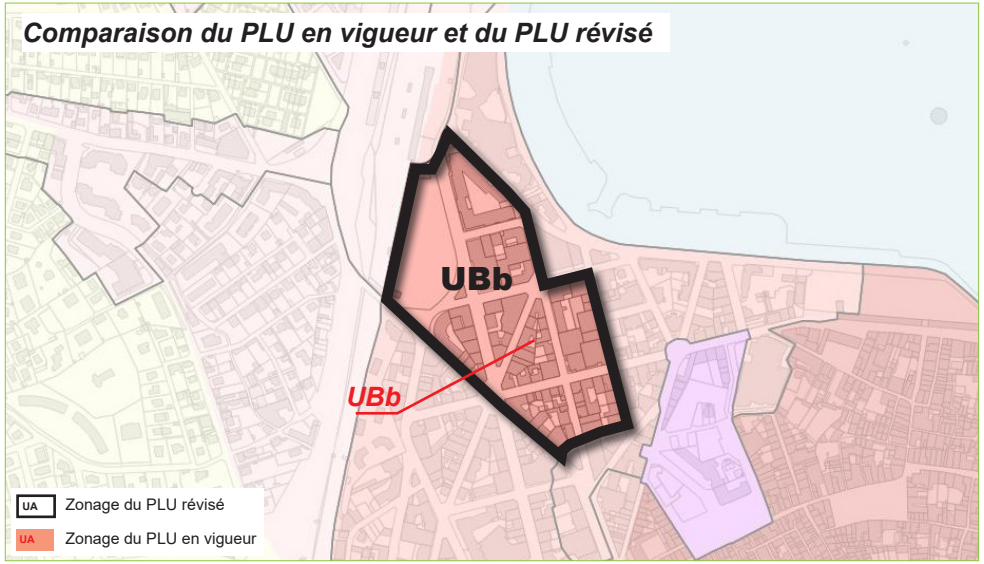
Le secteur UBb a une superficie de 5,9 hectares. Il a été redécoupé au Nord par rapport au PLU en vigueur.

Il est concerné par :

- Le Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP), dont les dispositions réglementaires de cette servitude d'utilité publique s'imposent au PLU. Dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable, plusieurs bâtiments remarquables, d'un point de vue patrimonial, urbain ou architectural, sont protégés. Cette protection est intégrée au zonage du PLU révisé.
- L'inscription d'un Espace Boisé Classé, à l'ouest du secteur, correspondant au Jardin René Cassin.
- Un périmètre de diversité commerciale (L.151-16) de part et d'autres de la rue Honoré Ferrare, l'avenue Soleau et la rue Carnot.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UBb - n°2**

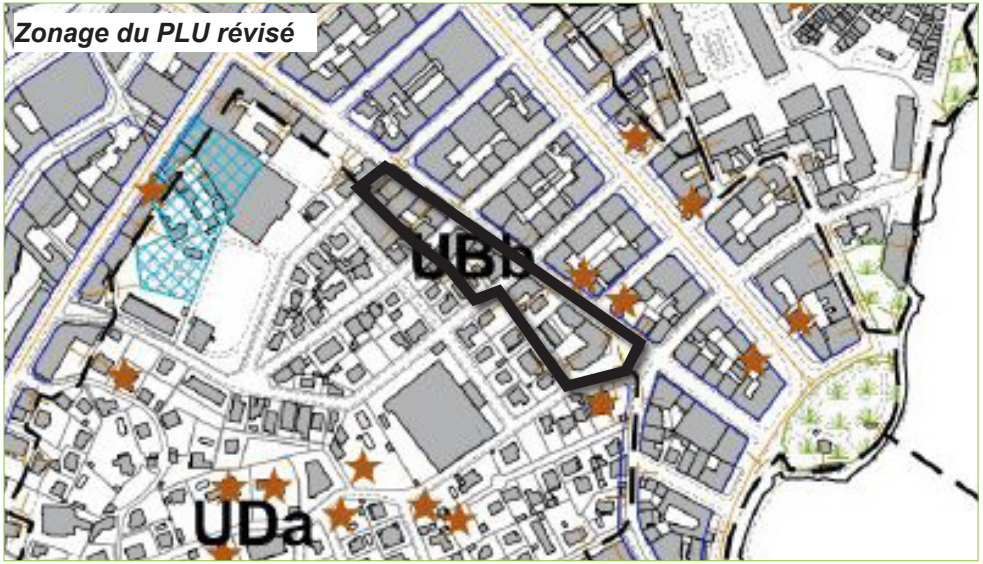
Ce deuxième secteur UBb est également situé en périphérie du secteur UBa et joue un rôle de transition de formes urbaines, et notamment de hauteur, entre le centre ville dense et la ville pavillonnaire.

Il n'a pas fait l'objet de modification par rapport au PLU en vigueur ; il provient du secteur UBb et à une superficie de 0,9 hectare.

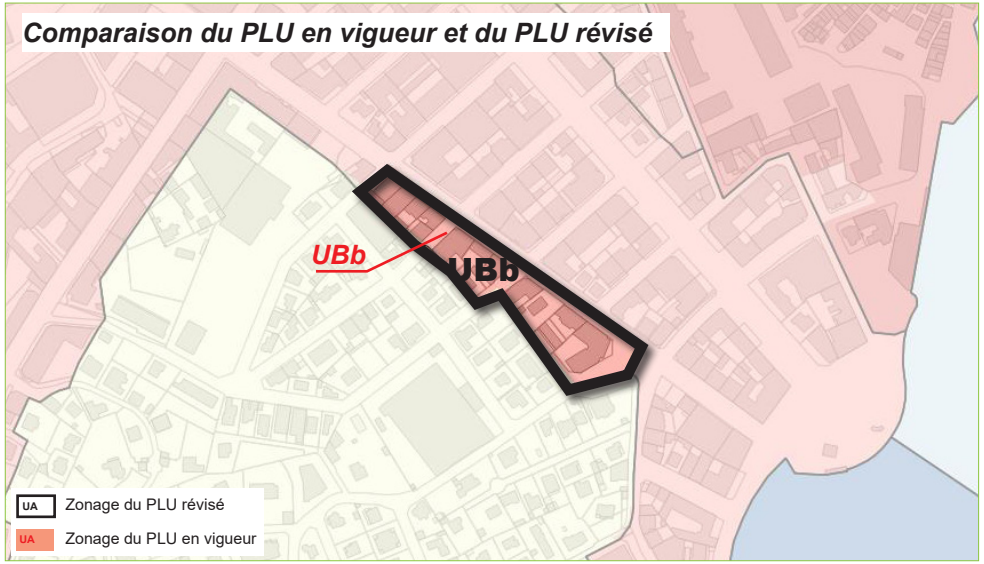
Le secteur ne bénéficie pas de prescriptions particulières. Il reste néanmoins concerné par le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP), dont les dispositions réglementaires s'imposent au PLU.




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UBb - n°3**

Ce secteur UBb correspond au centre de Juan-les-Pins et a pour vocation la préservation de cet espace urbanisé, de sa qualité architecturale et paysagère.

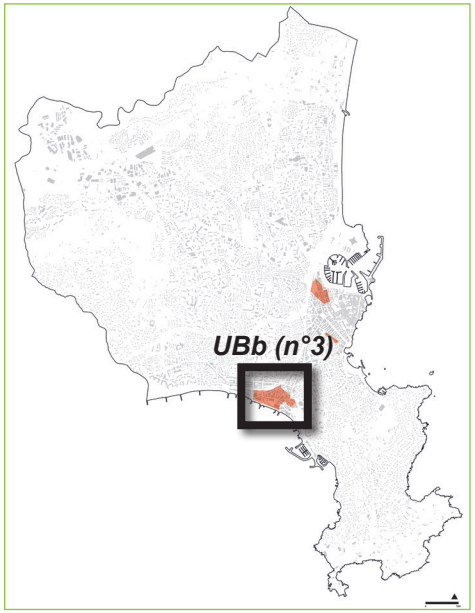
Il n'évolue pas par rapport au PLU en vigueur. Sa superficie est de 13 hectares.

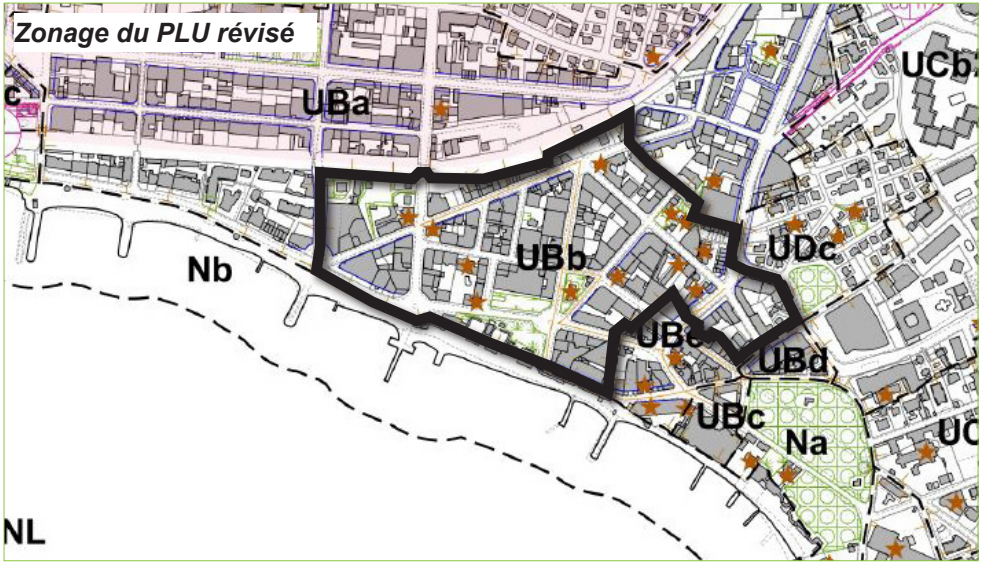
Le secteur UBb est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP), dont les dispositions réglementaires s'imposent au PLU. Par ailleurs, plusieurs bâtiments remarquables identifiés par le Site Patrimonial Remarquable sont intégrés dans le zonage du PLU.

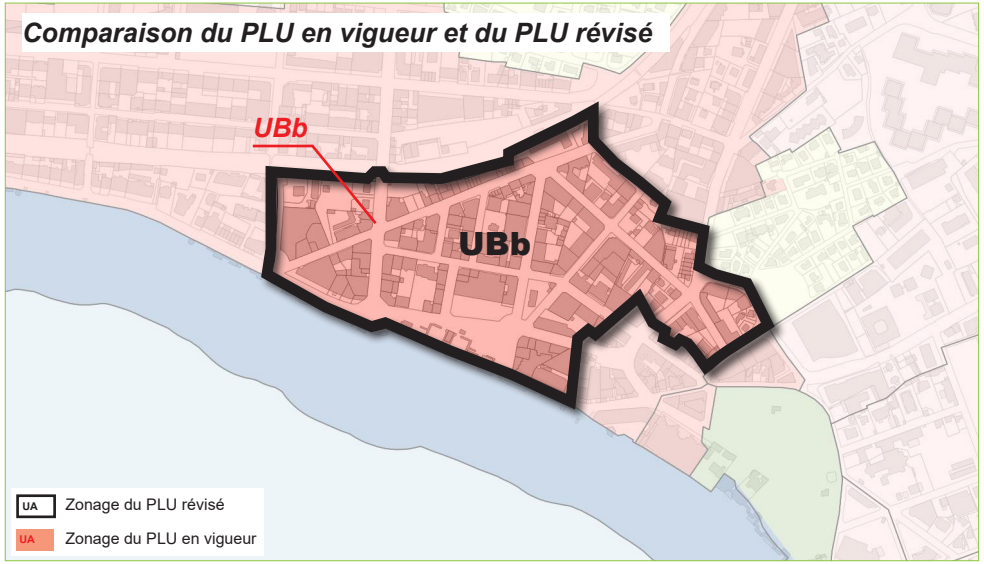
En outre, des parcs et jardins remarquables sont également protégés dans le cadre du PLU révisé :

. Jardin de la villa Miami
. Abords du parking Amirauté
. Jardin de la résidence Center Bay
. Square Maupassant
. Jardin de la villa l'île Verte
. Jardin de la villa Euterpe
. Jardin de la villa Holiday
. Jardin de la résidence, avenue Hochet
. Jardin de la villa Patricia

Enfin, un périmètre de diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme est inscrit le long des principaux axes du secteur : avenue de l'Estérel, avenue Joffre, avenue Maupassant, boulevard Wilson...



## 2.1 - Zones urbaines (U)

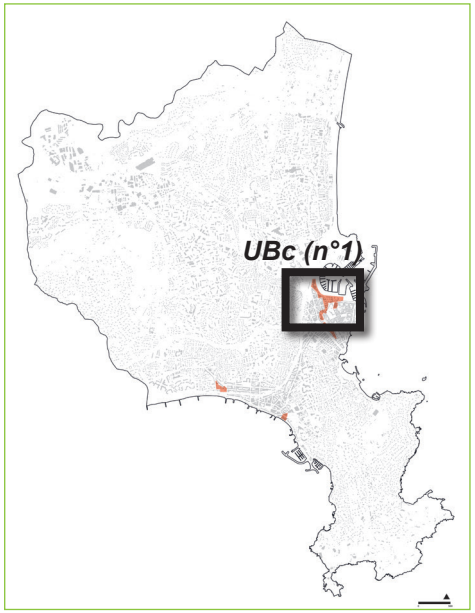
- **Secteur UBc - n°1**

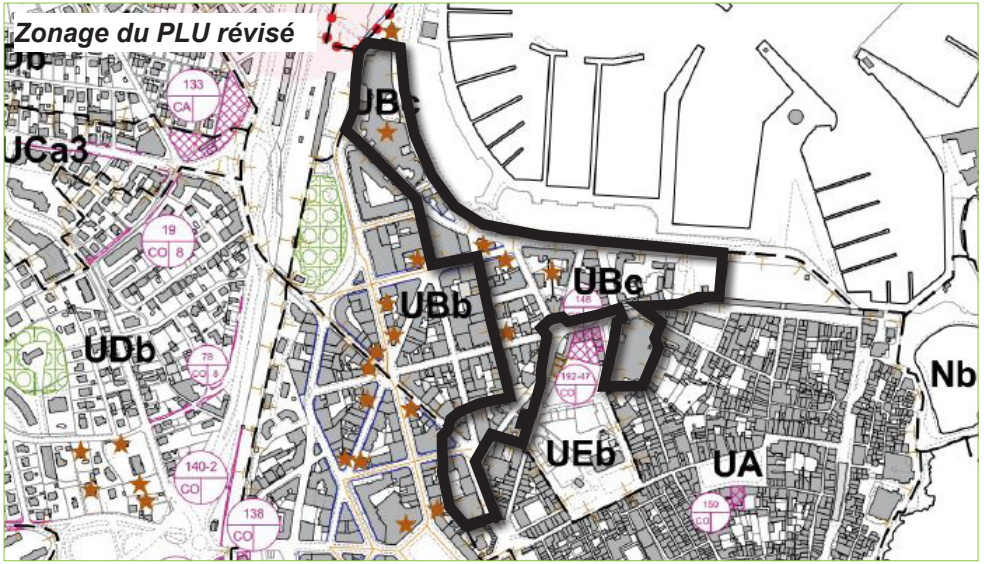
Le premier secteur UBc se situe à proximité du Port Vauban. Il s'agit d'un espace d'articulation entre le vieil Antibes et son extension ouest.

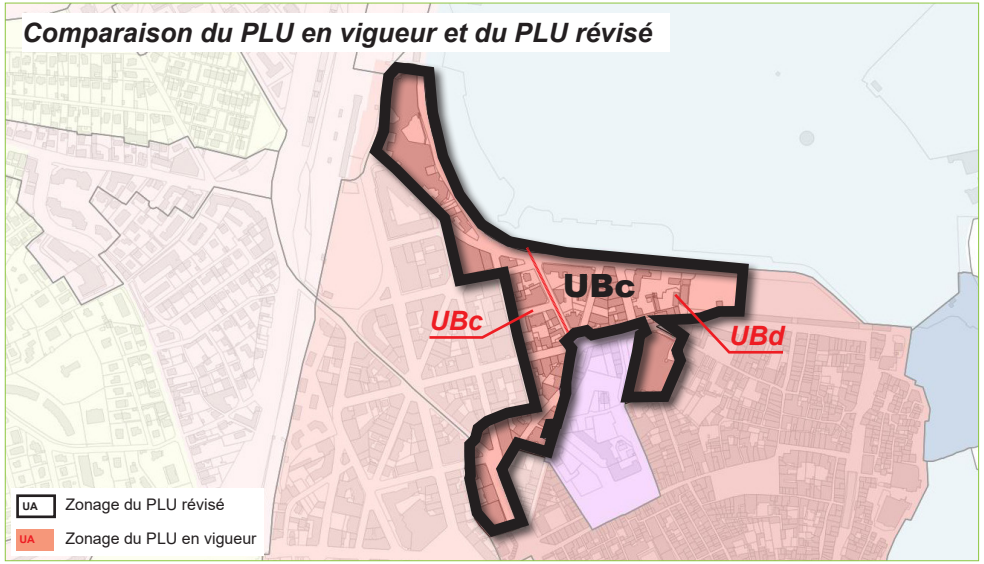
En comparaison au PLU en vigueur, le secteur UBc réintègre en grande partie le secteur UBc du PLU en vigueur et une partie du secteur UBd. Il regroupe ainsi toute la façade urbaine située en front de mer, face au Port Vauban, et permet d'assurer une unité architecturale.

La superficie de ce secteur nouveau est de 7 hectares.

Le secteur UBc est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP), et plusieurs bâtiments remarquables identifiés par cette servitude sont intégrés dans le zonage du PLU révisé.



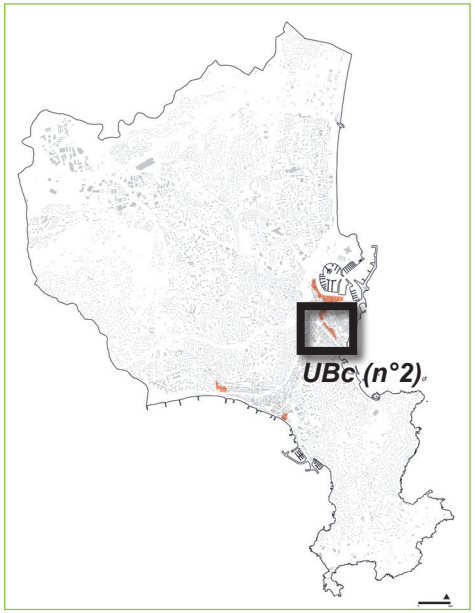
## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UBc - n°2**

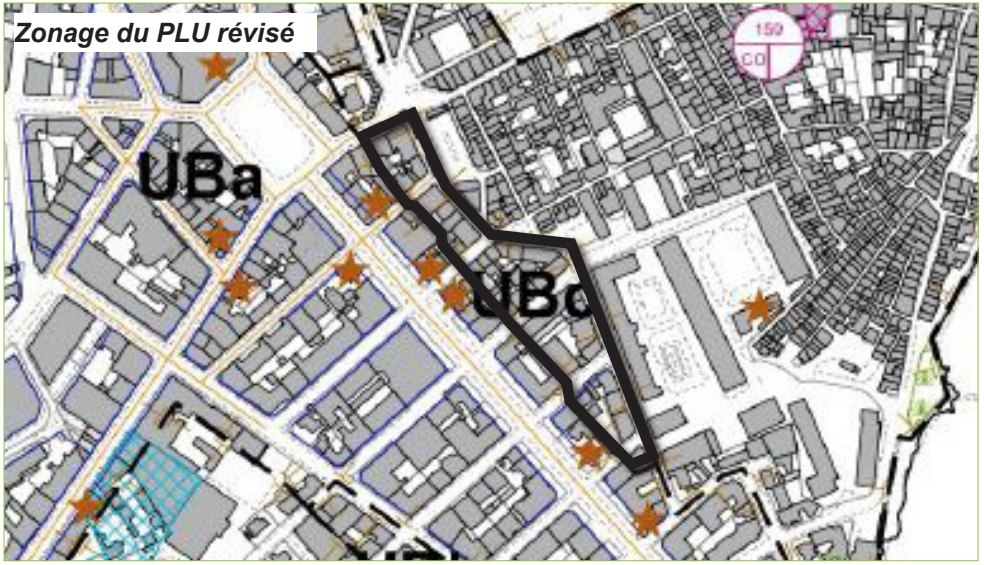
Le secteur UBc n°2 assure une transition entre l'urbanisme très dense du centre historique d'Antibes et l'urbanisme de la ville nouvelle du 19ème siècle le long de l'avenue Albert 1er, avec des hauteurs importantes.

Ce secteur est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP).

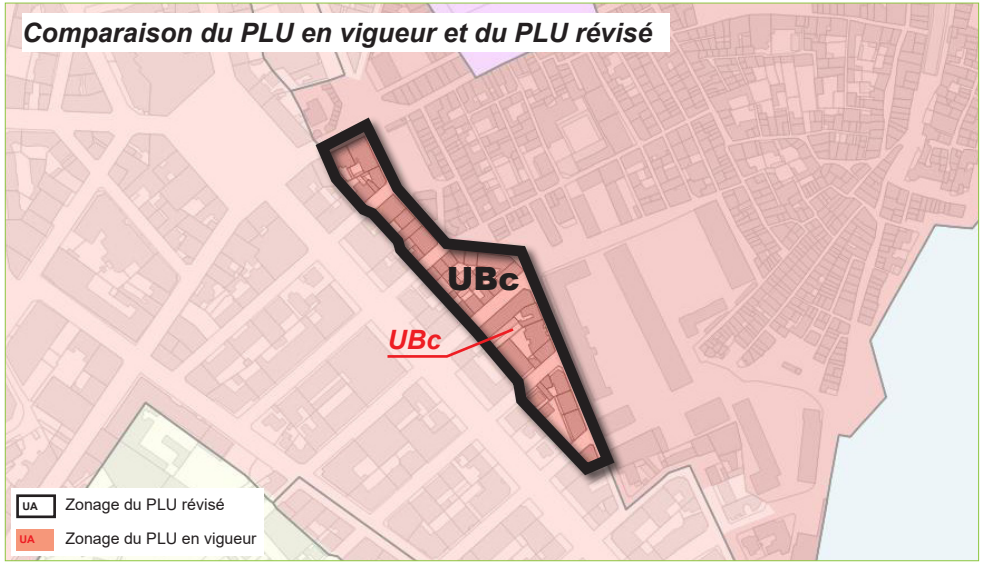
Il n'a pas évolué depuis le PLU en vigueur ; sa superficie est de 1,2 hectares.




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



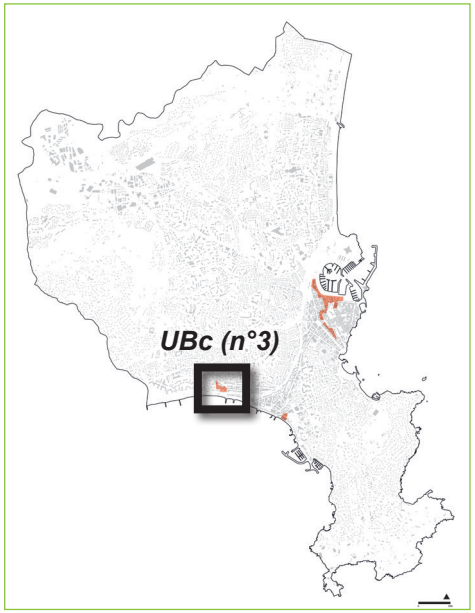
## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UBc - n°3**

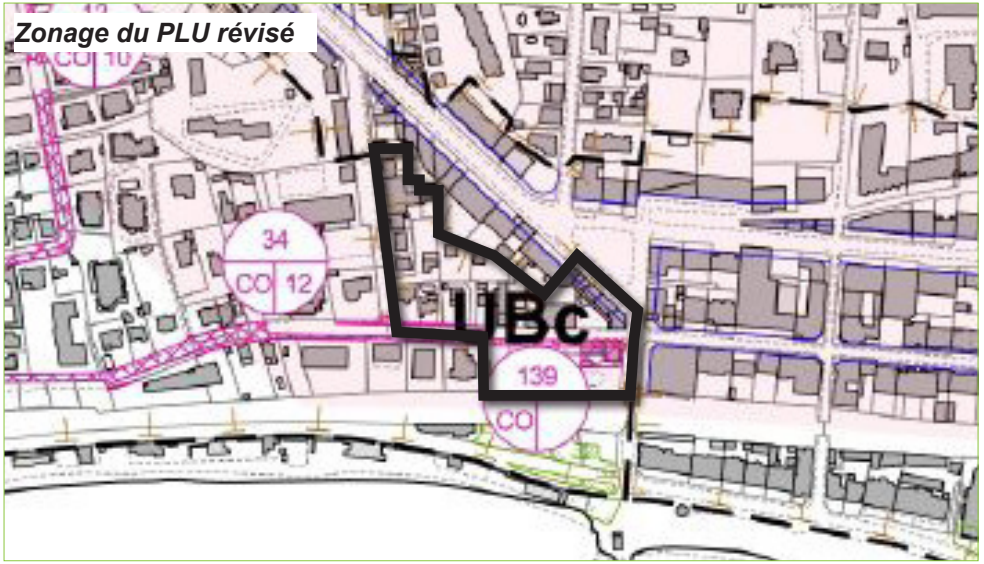
Ce secteur UBc est situé au quartier du Pont Dulys. Il marque une transition entre l'urbanisme dense de l'ouest de Juan-les-Pins et l'habitat pavillonnaire d'Antibes-les-Pins.

Il n'a pas évolué depuis le PLU en vigueur : son classement reste le même, ainsi que sa superficie de 1,4 hectares.

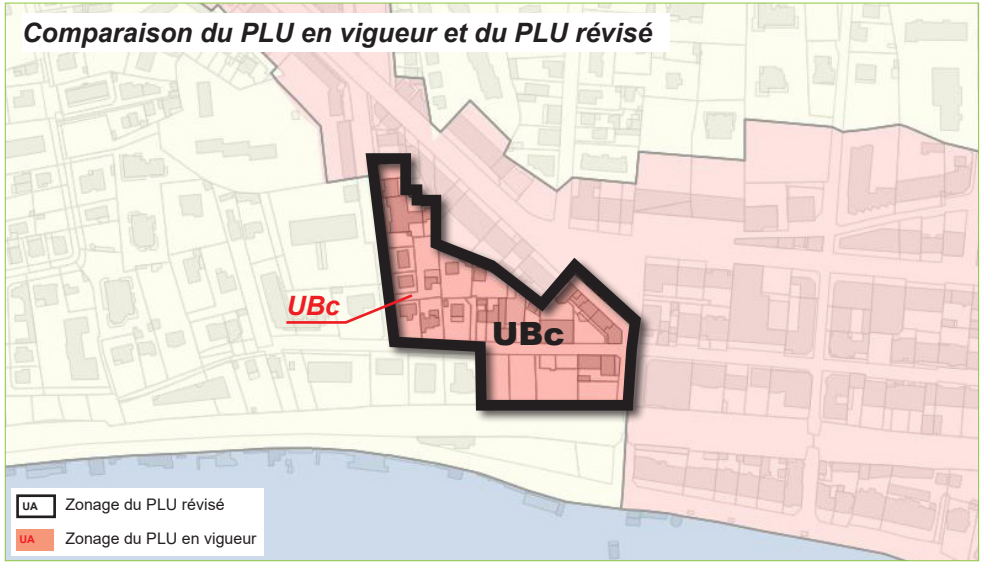
Le secteur est concerné par des emplacements réservés pour :
- élargissement de la rue Dulys (CO/034)
- création d'un parking public (CO/139)




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

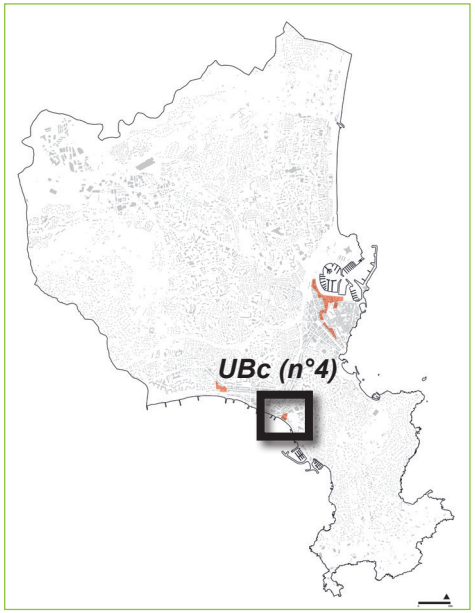
- **Secteur UBc - n°4**

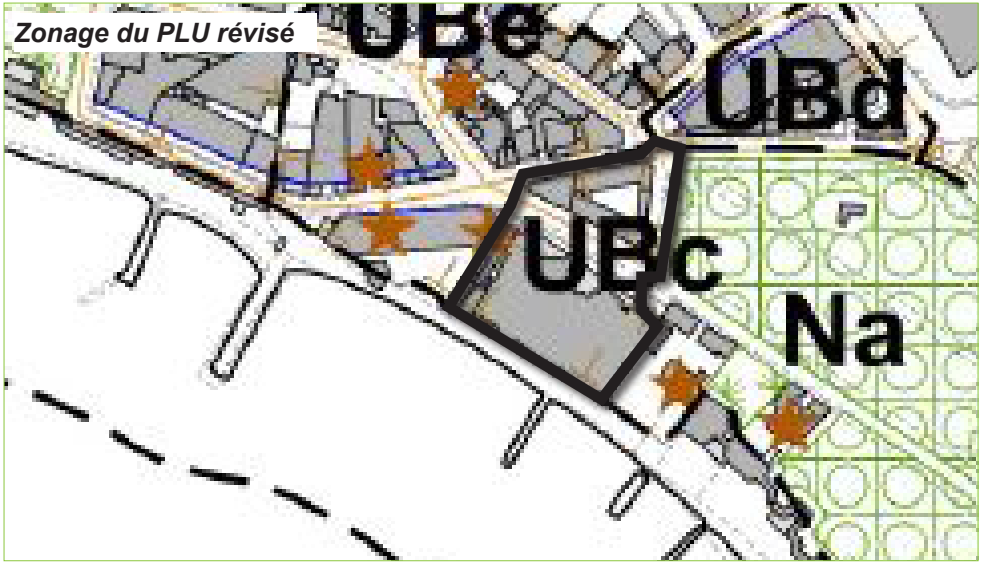
Ce quatrième secteur UBc est situé dans le coeur de vie de Juan-les-Pins, aux abords de la Pinède. Il délimite notamment le Casino.

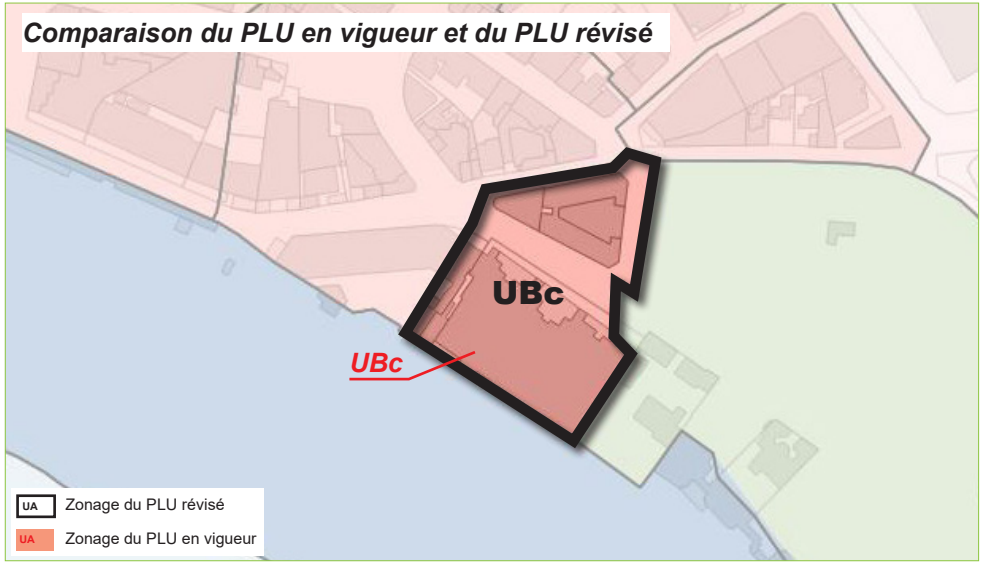
Le secteur est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP) et les dispositions réglementaires qui s'imposent.

D'une superficie de 0,7 hectare, le secteur n'a pas évolué depuis le PLU en vigueur.

Le secteur UBc est concerné par un périmètre de diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, de part et d'autre du boulevard Baudoin et de l'avenue Gallice.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UBd - n°1**

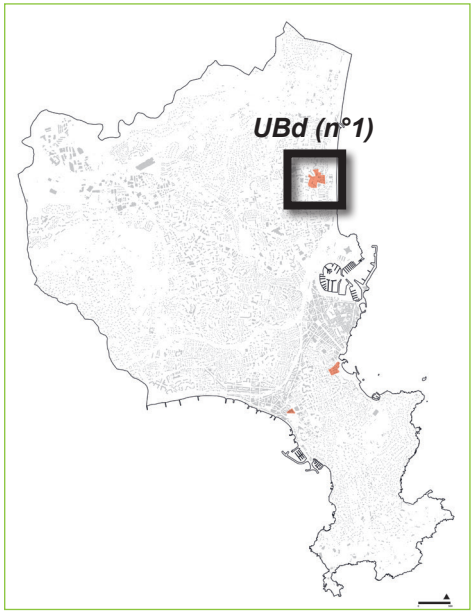
Ce secteur est situé dans le quartier de la Fontonne, à l'intersection entre les espaces du bord de mer et les espaces contigus de l'hôpital. Il s'agit d'un centre de vie secondaire qui a vocation à être modérément développé en raison de sa position stratégique.

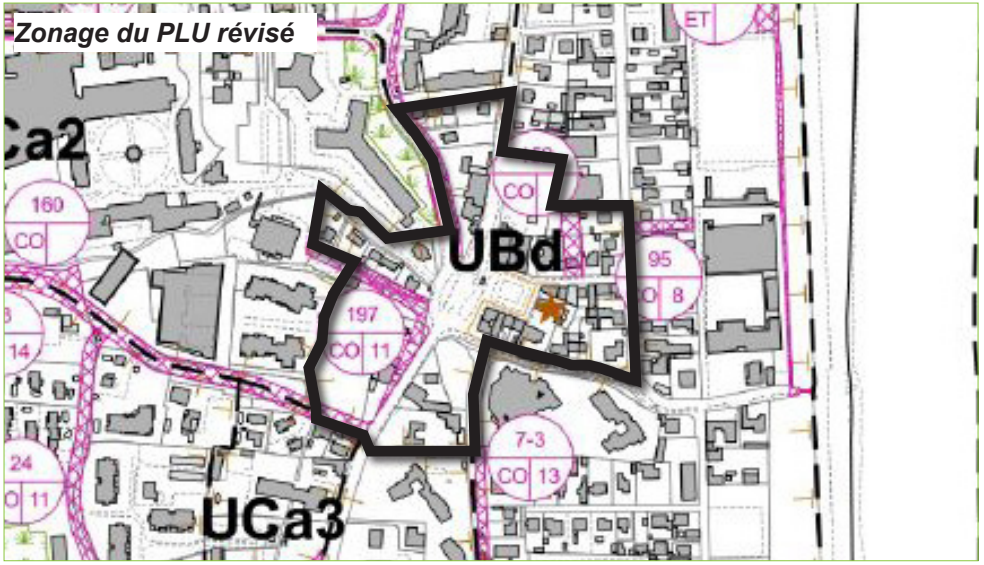
Le secteur UBd était autrefois classé en secteur UBe dans le PLU en vigueur. Ce changement de dénomination n'a toutefois pas d'incidence sur la constructibilité.

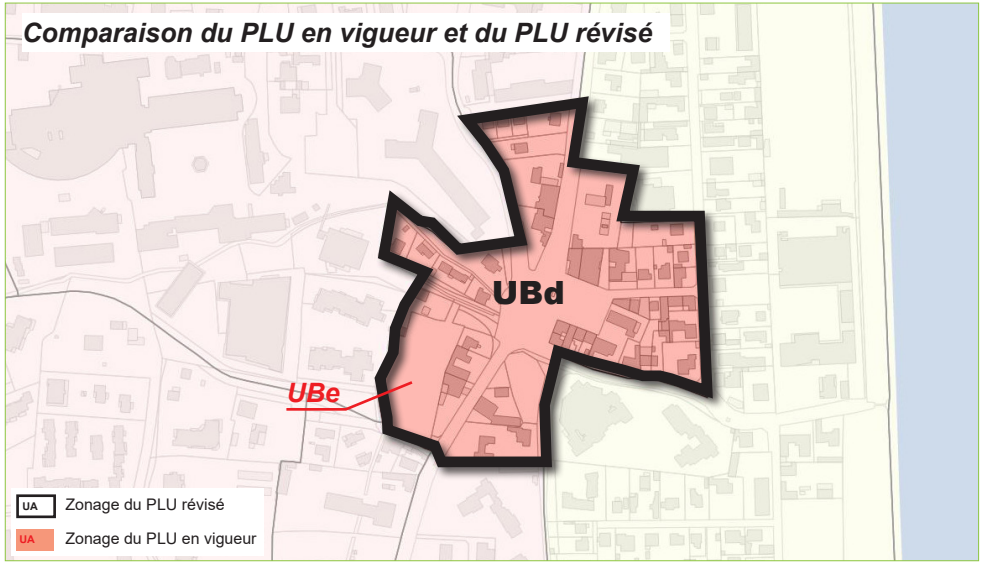
Ce nouveau secteur UBd a une superficie de 4,6 hectares.

Il est concerné par :

- L'inscription d'emplacements réservés :
  - . création du chemin de Font Sardine (CO/038)
  - . création d'une voie nouvelle pour le centre d'hémodialyse (CO/197)
  - . élargissement du chemin des Quatre Chemins (CO/071)
  - . création d'équipements sociaux et annexes (CO/152)
- La protection d'un élément de patrimoine :
  - . Église de la Fontonne – *élément fort de la place Jean Aude, coeur du quartier de la Fontonne*
- Un périmètre de diversité commerciale, (L.151-16) autour de la Place Jean Aude, de la rue Garbero et de la rue de l'Église.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UBd - n°2**

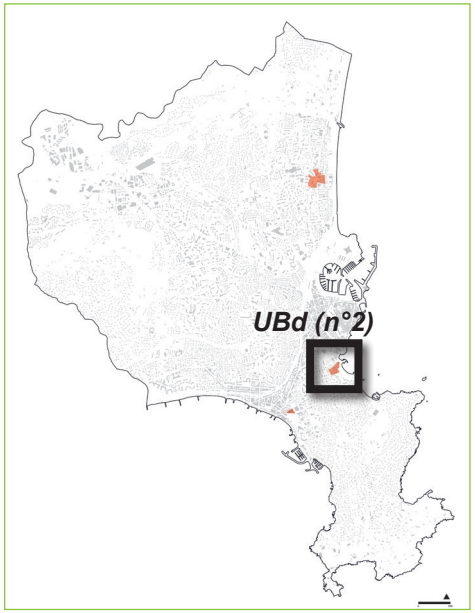
Ce deuxième secteur UBd, situé dans le quartier du Ponteil, est occupé par de l'habitat collectif dense mais dont la hauteur est modérée.
L'objectif de ce classement est de permettre le maintien de la typologie urbaine existante.

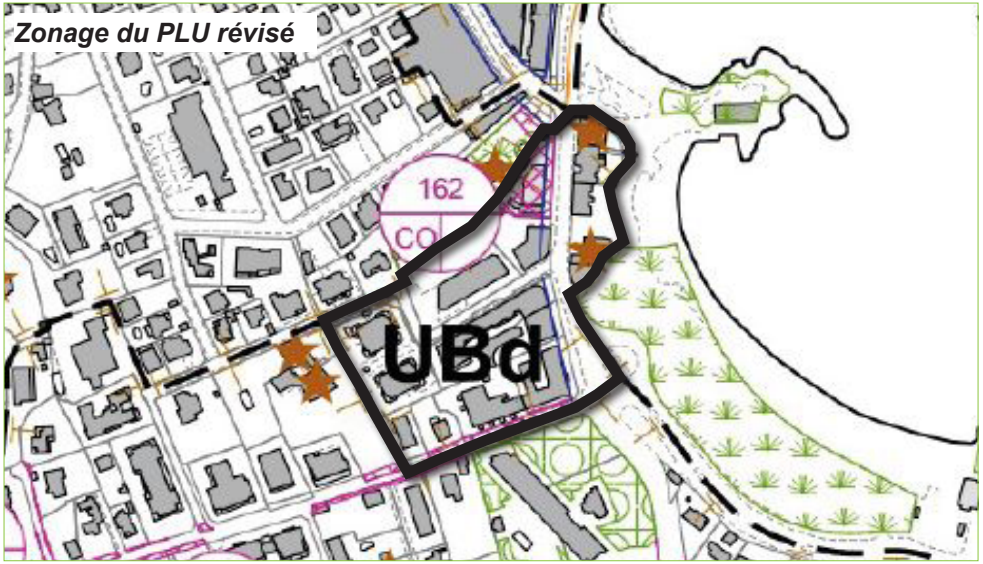
Le secteur était classé en UBe au PLU en vigueur. Ce changement de classement n'a toutefois pas d'incidences sur le développement du secteur.

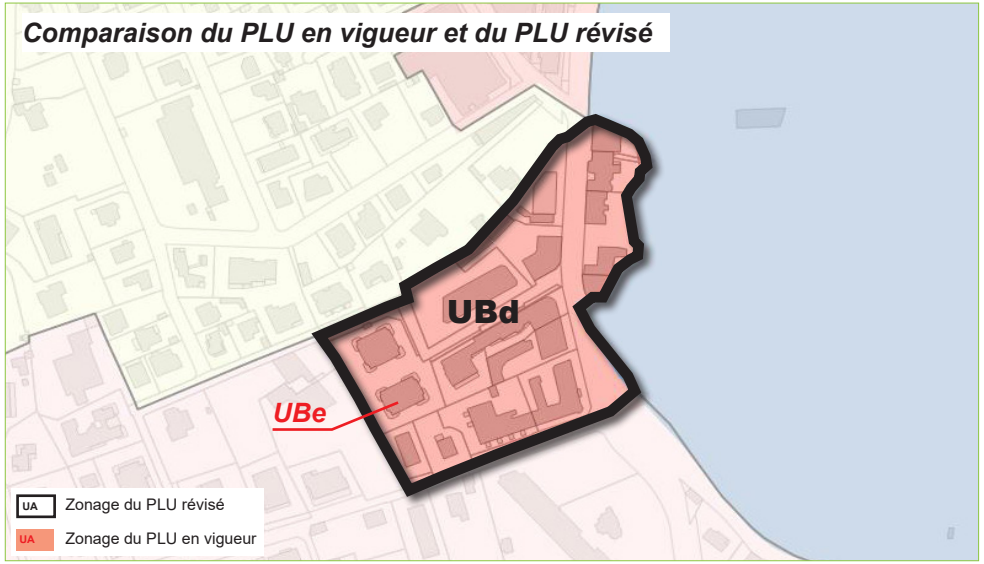
Ce secteur a une superficie de 1,9 hectares.

Il est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP). Les dispositions réglementaires de cette servitude s'imposent au PLU. A ce titre notamment, plusieurs bâtiments remarquables sont protégés. Cette protection est intégrée au zonage du PLU révisé.

Le secteur UBd n°2 est également concerné par les protections suivantes :
- Des emplacements réservés pour :
  . création d'espaces verts (CO/162)
  . élargissement de l'avenue des Chênes (CO/023)
- Des marges de recul



## 2.1 - Zones urbaines (U)

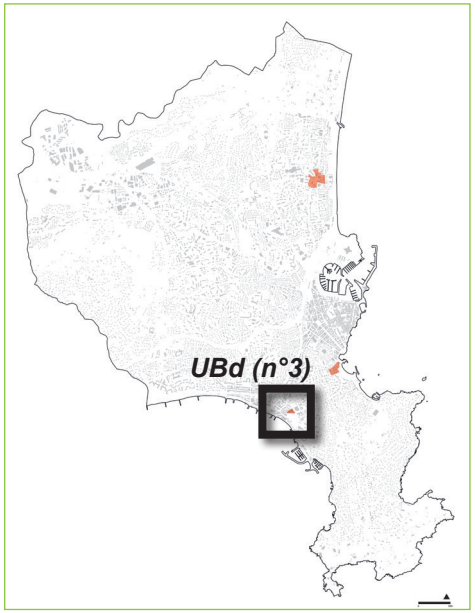
- **Secteur UBd - n°3**

Le secteur UBd n°3 est situé dans le quartier de Juan-les-Pins, en face de la Pinède. Il est constitué d'un îlot urbain d'habitat collectif dense, que le PLU doit maintenir.

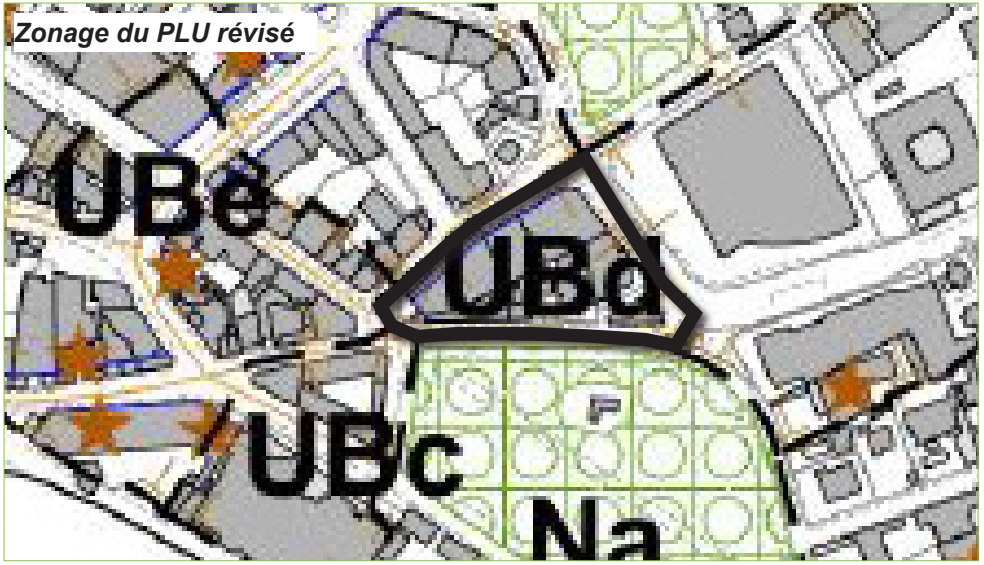
Ce secteur est par ailleurs concerné par le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP).

Autrefois classé en UBe, la vocation et la superficie du secteur reste les mêmes. Le secteur a une superficie de 0,6 hectare.

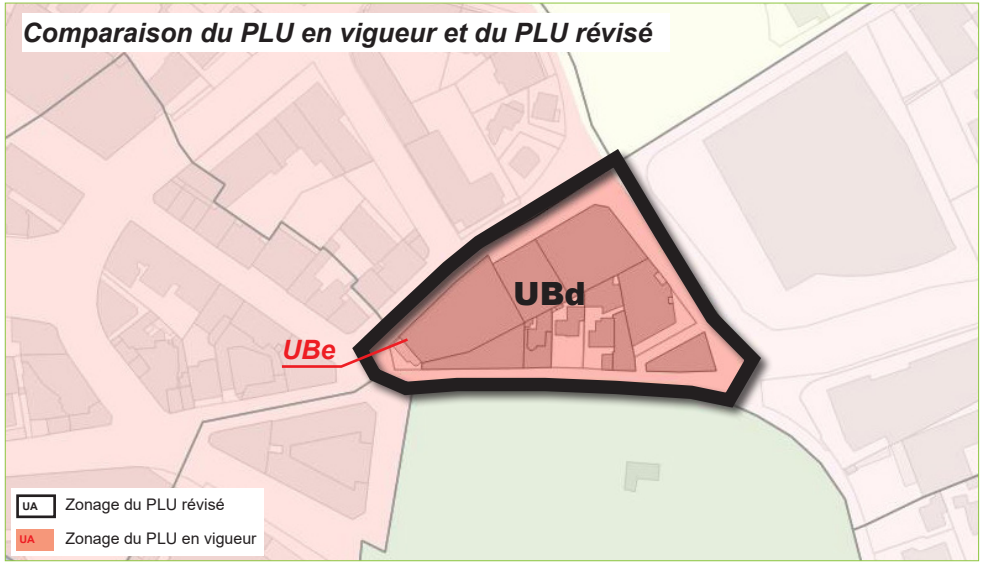
Le secteur est concerné par un périmètre de diversité commerciale (L.151-16) le long des voies qui bordent l'îlot : boulevard de la Pinède, boulevard Ardisson et avenue Gallice.




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UBe**



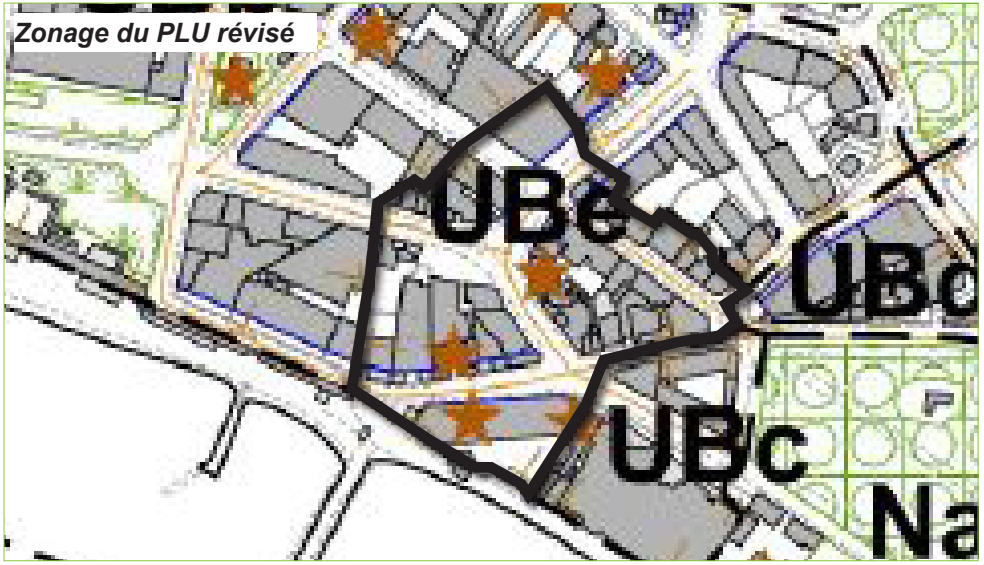

Le secteur UBe caractérise le coeur de vie de Juan-les-Pins, aux abords de la Pinède. Il s'agit d'un espace singulier dans le tissu urbain de Juan-les-Pins.

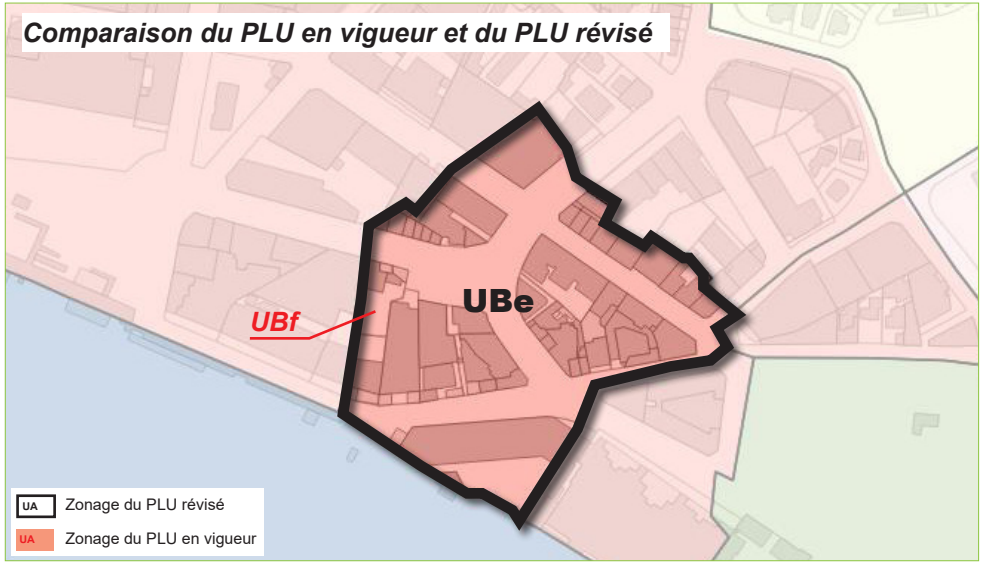
Il était classé en UBf au PLU en vigueur. Ce changement de classement n'a toutefois pas d'incidences sur le développement du secteur.

Ce secteur a une superficie de 1,8 hectares.

Il est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP). Les dispositions réglementaires de cette servitude s'imposent au PLU. A ce titre notamment, plusieurs bâtiments remarquables sont protégés. Cette protection est intégrée au zonage du PLU révisé.

Le secteur est également concerné par un périmètre de diversité commerciale, au titre du L.151-16, de part et d'autre de l'ensemble des voies qui le traversent.



# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Principales dispositions réglementaires de la zone UB**

Les règles édictées pour la zone UB correspondent à la nature du tissu urbain et aux caractéristiques de centralités et d'espaces urbains denses. Elles visent à renforcer la structure urbaine existante et à la développer, dans le respect de la préservation du paysage.

La zone UB comprend 5 secteurs : UBa, UBb, UBc, UBd et UBe.

***Articles UB1 et UB2 - Occupations et utilisations du sol***

Les articles 1 et 2 de la zone UB permettent le maintien des destinations et fonctions dominantes de ces quartiers.

Les rez-de-chaussée des constructions situées le long de certains axes délimités au plan de zonage dans le « Périmètre de diversité commerciale » sont destinés au commerce, à l'hôtellerie et / ou à l'artisanat ou aux services publics ou d'intérêt collectif, permettant ainsi de renforcer la centralité des quartiers.

Un Périmètre d'Attente pour Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est définit, en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sur une partie d'un secteur UBa. Ce dernier limite la constructibilité des terrains concernés pour une durée de 5 ans. Ainsi, pendant cette période, seules la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher sont autorisées. Cette règle devient caduque si, au terme des 5 ans, la commune ne s'est pas positionnée en faveur d'un projet d'aménagement pour ce secteur.

L'article UB2 rappelle également les dispositions d'application du Périmètre de Mixité Sociale (PMS) et du périmètre de majoration :

- Dans l'ensemble de la zone UB, pour tout les projets de constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² ou dégageant un nombre de logements supérieur ou égal à 12, 40 % de l'opération devra être affectée à du logement locatif social.
- Dans un périmètre défini cartographiquement et annexé au PLU, correspondant principalement à une bande de 200 mètres de part et d'autre des axes structurants et aux secteurs stratégiques de renouvellement urbain, il est établi que 10 % supplémentaire devra également être affecté à de l'accession sociale à la propriété.

***Articles UB3 et UB4 - Accès et desserte***

En raison de la morphologie urbaine existante déjà constituée, les règles d'urbanisme inscrites aux articles 3 et 4 reprennent les caractéristiques générales des zones urbaines, à savoir un accès à une voie et le raccordement aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

***Articles UB6, UB7 et UB8 - Recul et alignement***

Les articles 6, 7 et 8 réglementent le gabarit des constructions et jouent un rôle dans la qualité et la perceptibilité urbaine.

Ainsi, le règlement de la zone impose aux rez-de-chaussée des constructions de s'implanter à l'alignement existant ou futur ou à l'alignement des marges de recul définies sur le plan de zonage.

Toutefois, afin de favoriser le renouvellement urbain, sans pour autant modifier la perception de l'espace public, il peut être admis dans les secteurs les plus denses UBa et UBb et pour les façades sur rue, un dernier étage en retrait.

L'article UB6 prévoit également l'inscription de « bandes de constructibilité ». Celles-ci, comptées à partir de l'alignement existant ou futur ou des marges de recul, permettent de réglementer différemment les hauteurs et la destination des constructions en fonction de leur localisation. Cette mesure vise une structuration

du tissu urbain le long des voies structurantes et permet la préservation d'espaces moins denses en arrière plan par des hauteurs moindres.
Ainsi, pour la zone UB, toutes les constructions doivent être implantées dans cette bande de constructibilité, portée à 16 mètres pour tous les secteurs UB, à l'exception du secteur UBa, où elle est de 28 mètres en raison de sa forme urbaine particulière.

Toutefois, le règlement de la zone UB autorise certaines conditions pour réaliser des interruptions volumétriques, afin de maintenir des espaces de respiration dans le tissu urbain et créer des cônes de visibilité.

Enfin, le règlement autorise quelques exceptions au delà de la « bande de constructibilité », à condition qu'il s'agisse de bâtiments en rez-de-chaussée ou en sous sol à destination d'activité, de stationnement, de service public ou d'intérêt collectif. Cette mesure favorise la mixité fonctionnelle de la zone.

***Article UB9 - Emprise au sol des constructions***

En raison de la très forte densité de cette zone, cet article n'est pas réglementé ; l'ensemble des autres règles permet de garantir le maintien de la morphologie urbaine de ces quartiers centraux.

***Article UB10 - Hauteur des constructions***

Les règles de hauteur sont déterminées à partir de la typologie urbaine existante et de la vocation de la zone.

La hauteur des constructions est différente selon les secteurs :
- secteur UBa : 21 mètres ou 24 mètres si le dernier étage est en retrait
- secteur UBb : 18 mètres ou 21 mètres si le dernier étage est en retrait
- secteur UBc : 16 mètres
- secteur UBd : 10 mètres
- secteur UBe : surélévations interdites et hauteur préexistante en cas de reconstruction

Cependant, le règlement établit quelques exceptions, en vue de maintenir les nouvelles constructions dans le gabarit des constructions existantes. Par exemple, en secteur UBa, dans le quartier du pont du Lys, en bordure du chemin des Îles, la hauteur des bâtiments est limitée à 15 mètres. De même, dans le centre de Juan-les-Pins, en bordure du boulevard Wilson (secteurs UBa, UBc et UBd), la hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 3 niveaux et 10 mètres.

Les règles de hauteur prennent également en compte la topographie des lieux. Une tolérance est admise en fonction de la pente longitudinale de la voie. La longueur de façade sur voie sera divisée en séquences architecturales pour prendre en compte la déclivité de la voie sur laquelle s'appuie la construction.

Enfin, pour encourager la mixité fonctionnelle des centralités urbaines, le règlement du PLU maintient la règle du PLU en vigueur d'une hauteur de 3,80 mètres de sol fini à sol fini pour les rez-de-chaussée des constructions.

***Article UB11 - Aspect extérieur des constructions***

Le Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP) couvre une grande partie des secteurs de la zone UB. L'article UB11 rappelle que les dispositions de cette servitude s'imposent au PLU.

Pour les autres secteurs, l'aspect extérieur est peu réglementé ; il s'agit de proposer des aménagements urbains, architecturaux et paysagers qualitatifs.

***Article UB12 - Gestion du stationnement***

Le nombre de places de stationnement prévu par le règlement de la zone vise à répondre aux modes de vie contemporains, et notamment la possession d'en moyenne un véhicule par personne. Il est prévu un minimum d'1,5 places de stationnement par logement et d'1 place pour les logements locatifs

conventionnés.

Dans un soucis de qualité urbaine, de préservation de la « ville-parc » et afin de limiter le stationnement sur rue, cet article impose que 80 % des places de stationnement soient intégrées au volume de la construction. De même, les places de stationnement situées dans la bande de constructibilité réglementée à l'article UB6 doivent être enterrées.

Néanmoins, le stationnement relatif aux logements locatifs conventionnés dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant n'est pas réglementé afin de favoriser la réalisation de ce type de logements et de répondre aux objectifs de mixité sociale.

Pour les autres occupations et utilisations du sol, le règlement de la zone UB fixe des dispositions spécifiques aux besoins engendrés par les activités.

Pour favoriser la mutation des activités dans le tissu urbain existant dans la zone UB, les changements de destination, sans création de surface de plancher, ne sont pas soumis aux différentes règles de l'article UB12.

Enfin, pour favoriser les déplacements en deux roues, le règlement de la zone impose aux constructions la réalisation d'un local sécurisé pour le stationnement des deux roues. De même, le stationnement des deux roues pourra être admis en rez-de-chaussée des constructions.

***Article UB13 - Gestion des espaces libres et plantations***

En raison du caractère urbain dense des quartiers classés en zone UB, il n'est pas fixé de règles en matière d'espaces libres et plantations.

Le règlement rappelle les obligations induites par l'inscription d'Espaces Boisés Classés et des parcs et jardins.

***Articles UB15 et UB16 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et numérique***

Ces articles ne sont pas réglementés.

## La zone UC – Quartiers péri-centraux

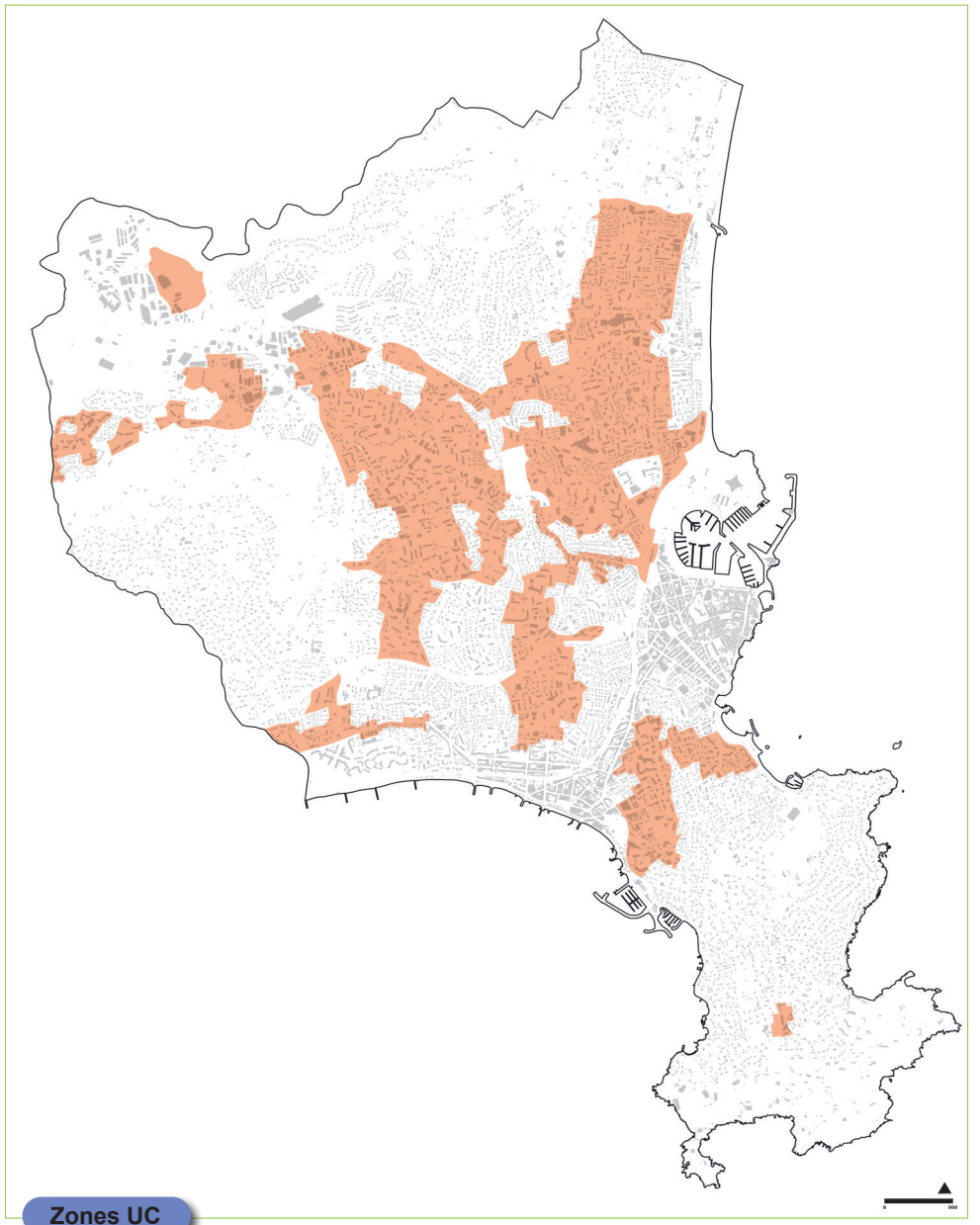
La zone UC correspond essentiellement à l'habitat collectif discontinu.
Cette zone se décline en plusieurs secteurs, dont les règles d'implantation, d'emprise et de hauteur diffèrent :

- Le secteur UCa1
- Le secteur UCa2
- Le secteur UCa3
- Le secteur UCa4
- Le secteur UCb1
- Le secteur UCb2
- Le secteur UCb3
- Le secteur UCb4
- Le secteur UCb5

La zone UC a pour vocation de favoriser le renouvellement urbain, en garantissant un équilibre minéral / végétal et un cadre de vie qualitatif dans le tissu urbain constitué.

L'ensemble de la zone est concerné par un Périmètre de Mixité Sociale (PMS), au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, pour favoriser la production de logements sociaux. Par ailleurs, de part et d'autres des grands axes structurants qui traversent certains secteurs UC, ainsi que dans quelques zones identifiées, une majoration de 10 % supplémentaires de logements en accession sociale à la propriété est imposée.

La superficie de cette zone est de 613,6 hectares, contre 621,4 hectares au PLU approuvé. Le détail de cette évolution est exposé ci-après.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Synthèse des principales évolutions entre le PLU approuvé et le PLU révisé**

La suppression des superficies minimales constructibles et des coefficients d'occupation des sols par la loi ALUR et donc des articles 5 et 14 du règlement de PLU, a rendu obsolète la justification de certains secteurs. En effet, les autres règles du PLU, réglementant notamment les gabarits des constructions et leur implantation, sont dans certains cas quasiment identiques et ne permettent pas de générer des formes urbains différenciables.

La révision du PLU se place alors dans une logique de simplification des règles et d'harmonisation. Aussi, alors que le PLU approuvé comptait 10 secteurs dans la zone UC, le PLU révisé n'en réglemente que 9.

De manière très synthétique et pour mieux appréhender les choix opérés par la commune lors de la révision du document d'urbanisme, les évolutions des secteurs de la zone UC peuvent être résumé ainsi :

- Un seul secteur UCa1 du PLU approuvé est maintenu dans le PLU révisé. Il s'agit d'un secteur à la typologie bâtie particulière et concerné par le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP). Les règles de ce secteur sont légèrement modifiées (règles de hauteurs notamment) pour prendre en compte ses caractéristiques morphologiques.

- Le secteur UCa2 est maintenu en UCa2. La règle de hauteur est revue à la marge pour une simplification des formes urbaines.

- Le secteur UCa3 reste également en UCa3. Une différence résulte de la hauteur autorisée au delà de la bande de constructibilité (7 mètres au lieu de 12 mètres).

- Les secteurs UCa4, UCb4 et UCb5 sont maintenus respectivement en UCa4, UCb4 et UCb5 et les dispositions réglementaires relatives aux gabarits restent les mêmes.

- Le secteur classé en UCb1 voit sa hauteur diminuer de 18 mètres à 16 mètres.

- Le secteur UCb2 maintenu sous la même classification a une emprise au sol légèrement moins importante qu'au PLU approuvé (30 % au lieu de 35 %).

- Et enfin, le secteur UCb6 est réintégré en grande partie dans le secteur UCb2, dont les dispositions réglementaires sont quasiment identiques, en raison de la suppression des coefficients d'occupation des sols.

Concernant le règlement :

- Afin d'autoriser les constructions adaptées à la forme urbaine existante et donc de favoriser les espaces de respiration, hormis pour le secteur UCa1, les hauteurs maximales sont autorisées à R+4 d'une manière générale, avec une obligation de retrait du dernier étage quand le bâtiment est en R+4. Dans une volonté de cohérence architecturale, le dernier étage en retrait n'est imposé que sur la façade donnant sur la voie.

- Il en est de même pour l'augmentation des retraits par rapport aux voies et aux limites séparatives qui jouent un rôle prépondérant dans la qualité et la perceptibilité urbaine.

- Dans les secteurs UCa2 et UCa3, la bande de constructibilité, permet la structuration d'un tissu urbain continu le long des voies. Désormais, elle ne sera générée que sur des voies pouvant accueillir des constructions importantes, listées dans le règlement. Alors que l'emprise au sol dans cette bande n'est pas réglementée, en dehors, elle est limitée à 30% de l'unité foncière.

- Dans les secteurs UCa2 et UCa3, le linéaire de façade sur voie permet la constitution d'une forme urbaine spécifique le long des axes structurants dont les façades de doivent pas excéder 45 mètres. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une « rupture » entre deux façades pourra être obtenue par la réalisation d'élévations de morphologies

différentes. Cette adaptation de la règle dans ces secteurs denses permet une forme urbaine en cohérence avec les besoins de la population.

- De manière générale, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres de l'alignement des voies existantes ou futures.

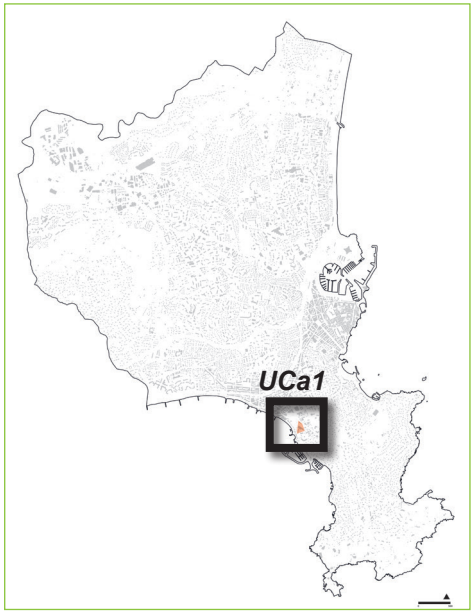
- Pour assurer une meilleure organisation du stationnement, en accompagnant les usages, les quotas de places pour visiteurs sont ajustés et imposés en extérieur, à hauteur de 15 % de stationnements réservés aux logements en accession libre et 10 % de stationnement réservés aux logements locatifs sociaux.

- Pour assurer une meilleure insertion paysagère et limiter l'impact visuel, les places de stationnement extérieures devront dorénavant faire l'objet d'un traitement paysager.

- Pour limiter l'impact visuel de la voiture depuis l'espace public, seuls sont autorisés dans la bande des 6 mètres, les places de stationnement en surface pour les commerces et les équipements publics.

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCa1**



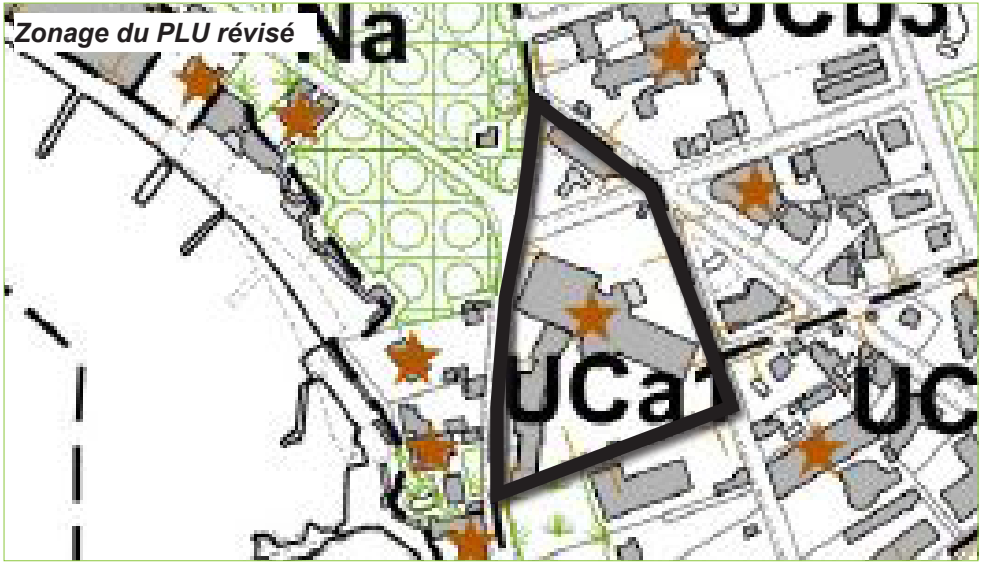

Le secteur UCa1 se situe à Juan-les-Pins, à l'Est de la Pinède et intègre le complexe hôtelier « Le Provençal ».

Il s'agit du seul secteur UCa1 maintenu du PLU en vigueur. En effet, la particularité du secteur, son activité dominante et son positionnement dans la station balnéaire de Juan-les-Pins, font de ce secteur un cas particulier, pour lequel des règles différentes s'imposent.

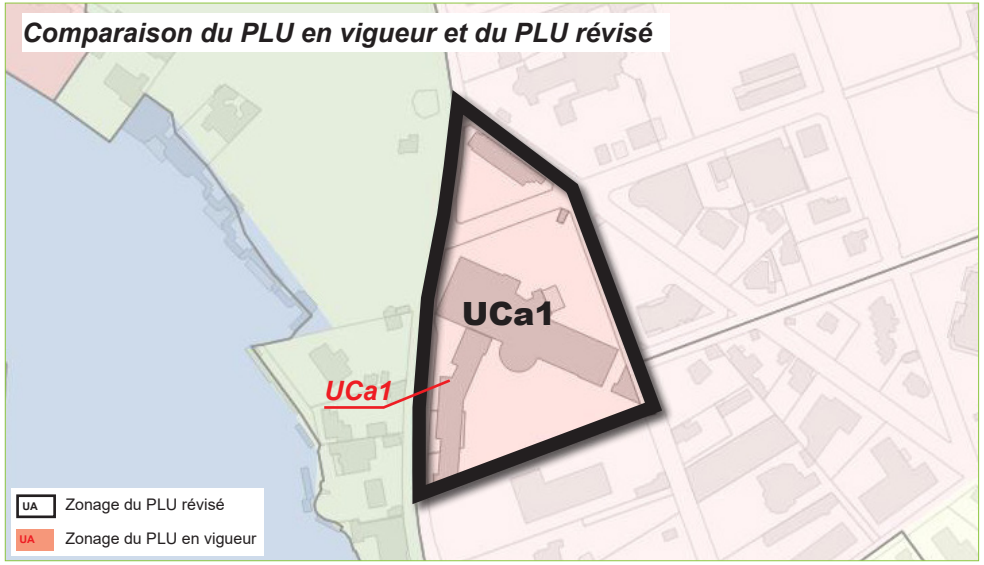
Le secteur UCa1 est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP), dont les dispositions réglementaires s'imposent au PLU. Par ailleurs, l'hôtel « Le Provençal » est identifié comme un bâtiment remarquable par cette servitude ; le zonage du PLU reprend cette mesure de protection.

La superficie du secteur est de 1,4 hectares.

*Zonage du PLU révisé*

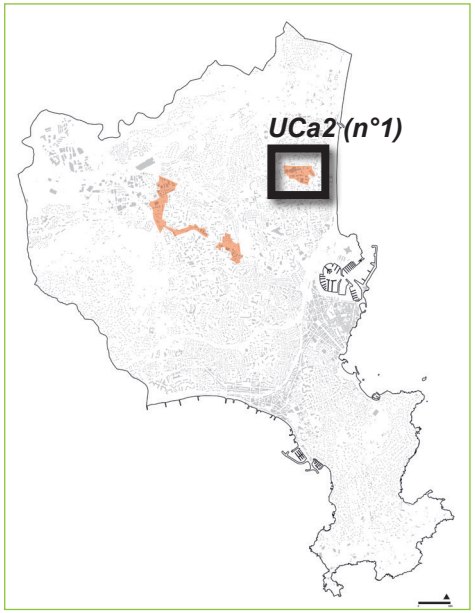



*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

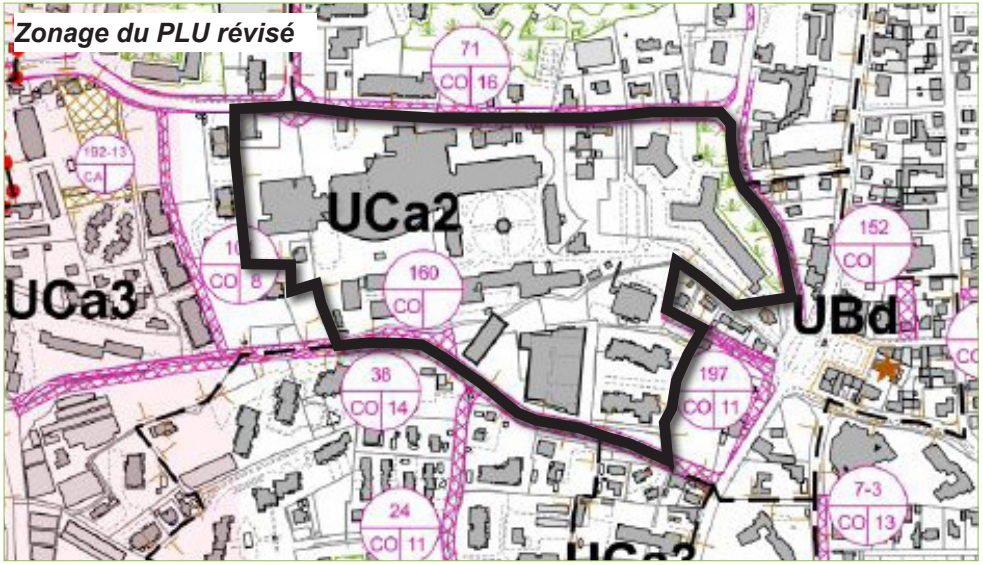
- **Secteur UCa2 - n°1**

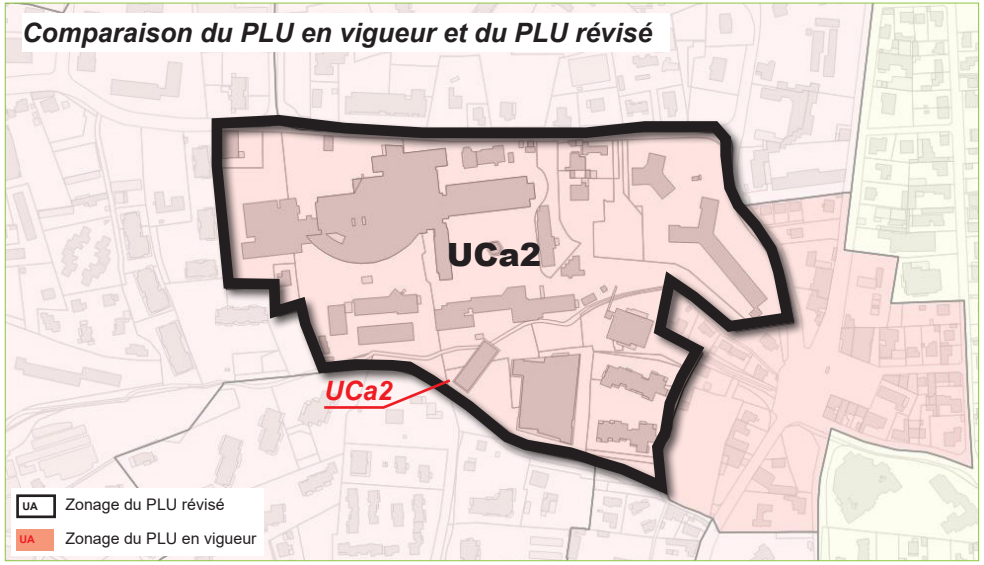



Le premier secteur UCa2 est situé dans le quartier de la Fontonne et englobe notamment l'hôpital. Il s'agit notamment pour le PLU révisé de réglementer cette activité et de lui permettre de poursuivre son développement.

D'une superficie de 10 hectares, le secteur est concerné par :

- Des emplacements réservés pour améliorer l'accessibilité au centre de vie de la Fontonne et à l'hôpital :
  - . élargissement du chemin des Quatre Chemins (CO/071),
  - . création d'une voie nouvelle pour le centre d'hémodialyse (CO/197),
  - . création du chemin de Font Sardine (CO/038)
- Un emplacement réservé pour poursuivre l'extension de l'hôpital, déjà engagée avec le précédent PLU (CO/160).
- La protection des jardins de la résidence Las Palmas, pour assurer un traitement paysager le long du chemin des Quatre Chemins.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCa2 - n°2**

Le secteur UCa2 présenté ici est situé dans le quartier des Combes, à proximité de l'échangeur de l'autoroute, des deux grands axes structurants de la commune – le chemin de Saint Claude et la route de Grasse – et de zones d'activités économiques. Il est aujourd'hui constitué par une occupation variée : équipements publics, activités économiques, habitat collectif, maisons individuelles, serres...

L'objectif communal est d'engager la mutation de ce secteur vers un tissu urbain légèrement plus dense, tout en assurant un cadre de vie qualitatif, et de le structurer. Il bénéficiera en outre prochainement du bus-tram.

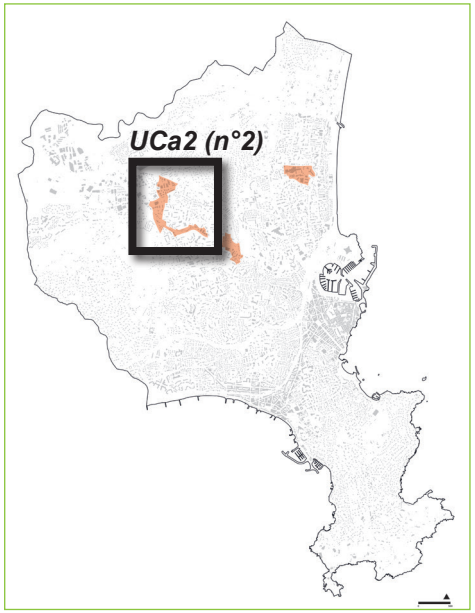
Le secteur, d'une superficie de 20,7 hectares est issu du rédécoupage suivant :

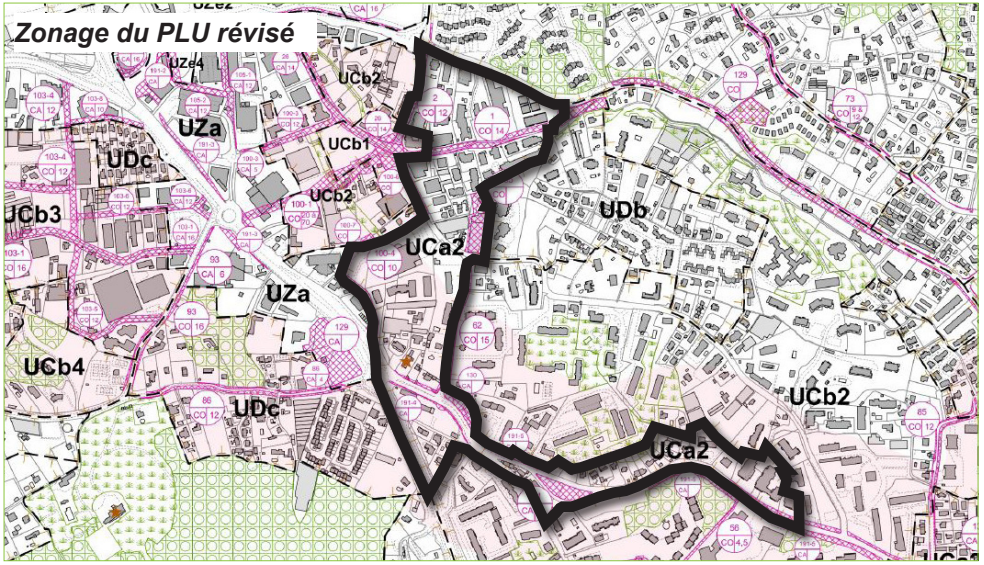
- Intégration du secteur UCa2 du PLU en vigueur situé le long de la route de Grasse : ce secteur est aujourd'hui constitué de maisons individuelles, dans un quartier quasi exclusivement composé de grands immeubles collectifs. Il s'agit de valoriser ce secteur et de lui permettre de muter.

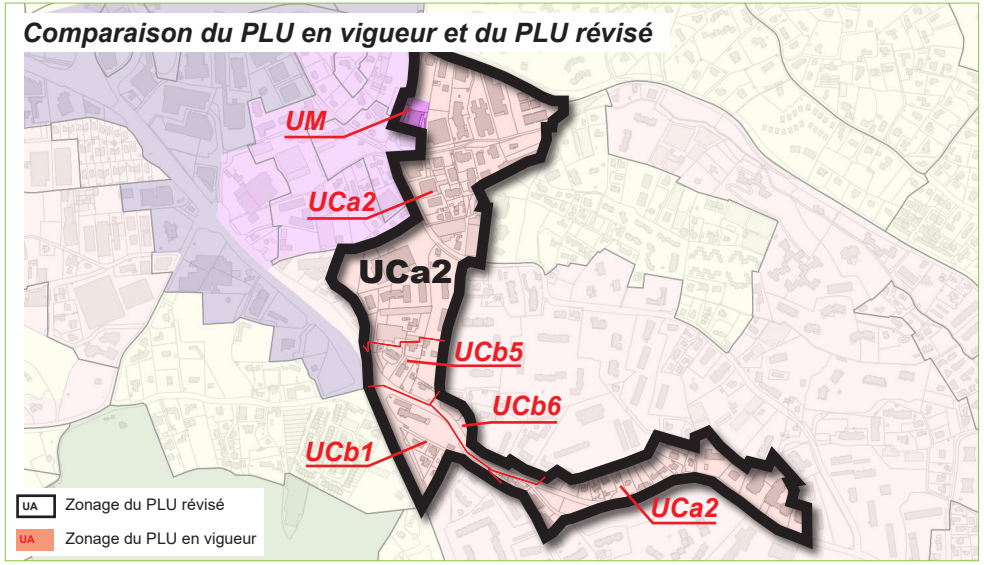
- Intégration du secteur UCa2 au Nord pour poursuivre le développement urbain qui est en train de s'opérer.

- Intégration de la cité judiciaire, autrefois classée dans le secteur UM.

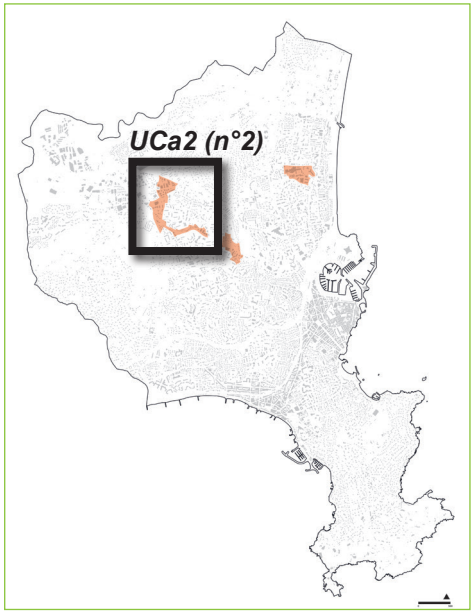
- Reclassement d'une partie des secteurs UCb1, UCb5 et UCb6 situés le long de la route de Grasse afin de simplifier et d'harmoniser les règles de constructibilité de part et d'autre de cet axe.



## 2.1 - Zones urbaines (U)




Par ailleurs, le secteur UCa2 n°2 est concerné par :

- L'inscription d'emplacements réservés pour :
  - . le passage du TCSP (CA/191-5, CA/191-4)
  - . l'élargissement de l'avenue des Martyrs de la Résistance (CO/062), du chemin de Saint Claude (CO/075), de la 1ère avenue (CO/001) et du chemin des Combes (CO/026)
  - . le classement et l'élargissement de la 2ème avenue (CO/002)
  - . la création d'une voie nouvelle dans le secteur des Combes Nord (CO/100-4)

- L'inscription d'un emplacement réservé pour « équipements scolaires et annexes » (CO/195).

- L'inscription d'emplacements réservés pour la création de parkings publics (ER CA/130 et CA/131).

- La protection d'un bâtiment remarquable : l'Église Sainte Hélène, bâtiment de culte et élément fort du quartier de la Croix Rouge.

- La protection de jardins de villas particulières.

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCa2 - n°3**

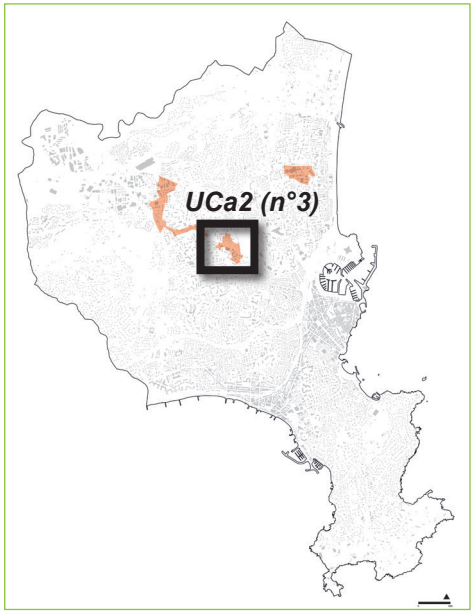
Ce secteur UCa2 est situé dans le quartier des Bastides, traversé par la route de Grasse et en limite avec le cimetière. Il se compose d'un tissu urbain disparate : petits collectifs, maisons individuelles, surface commerciale, services...
Il a une superficie de 8,7 hectares.

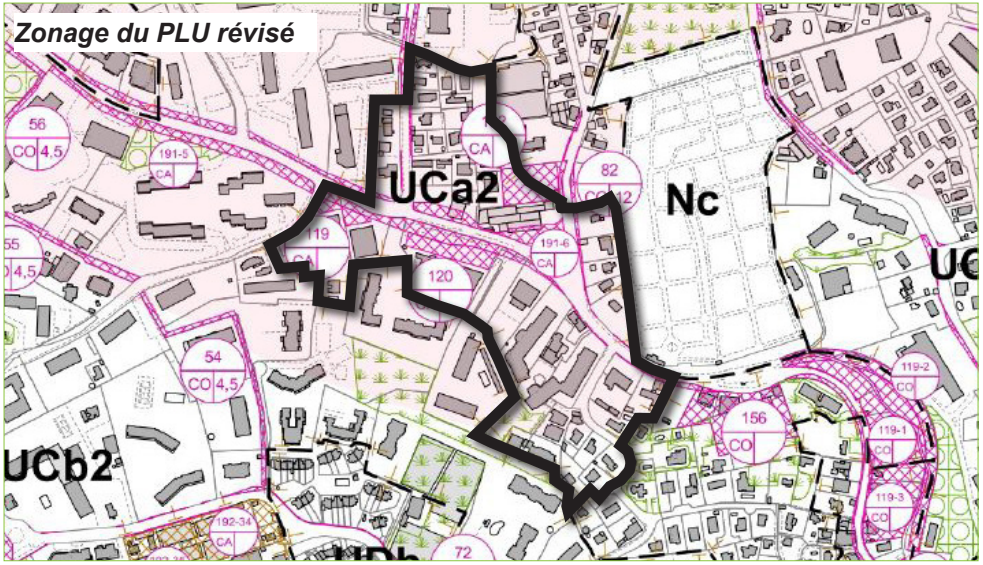
Le classement en UCa2 permet de poursuivre la mutation du secteur vers de l'habitat plus dense, tout en veillant à un cadre de vie de qualité et une bonne intégration du secteur dans le reste du quartier.
Ainsi, le secteur provient :

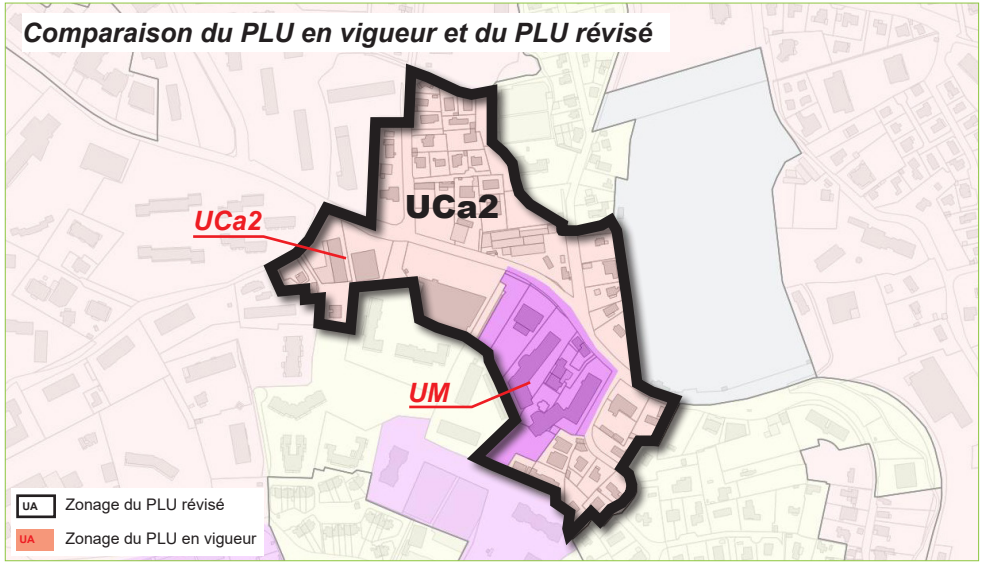
- du maintien de la zone UCa2 du PLU en vigueur, mais avec des hauteurs légèrement moins élevées.
- de l'intégration d'une partie du secteur stratégique de renouvellement urbain, traduit dans le PLU approuvé par une zone UM, ayant déjà été réalisé.

Par ailleurs, le secteur UCa2 fait l'objet de plusieurs prescriptions particulières pour :

- La réalisation d'équipements et d'infrastructures :
  - . emplacement réservé pour des aménagements hydrauliques (CA/119 et CA/120) le long de la route de Grasse
  - . emplacement réservé pour la mise en oeuvre du TCSP (CA/191-5, CA/191-6)
  - . emplacement réservé pour l'élargissement de l'avenue de la Sarrazine (CO/082), de l'avenue Philippe Rochat (CO/043), du chemin des Terres Blanches (CO/085).
  - . emplacement réservé pour la création d'un parking public (CA/132).
- La protection paysagère des jardins de la résidence Les Aloes.



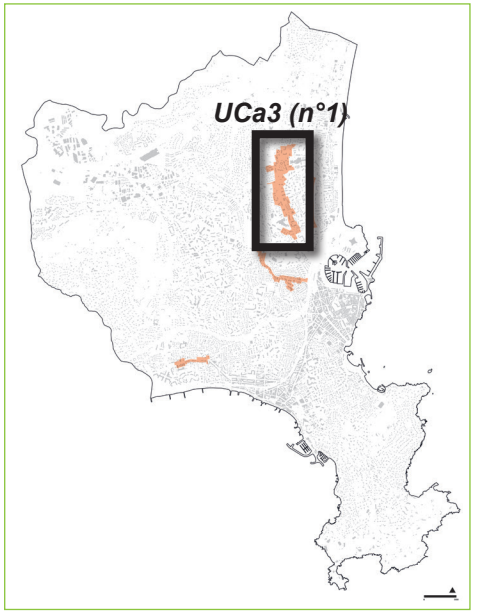
## 2.1 - Zones urbaines (U)

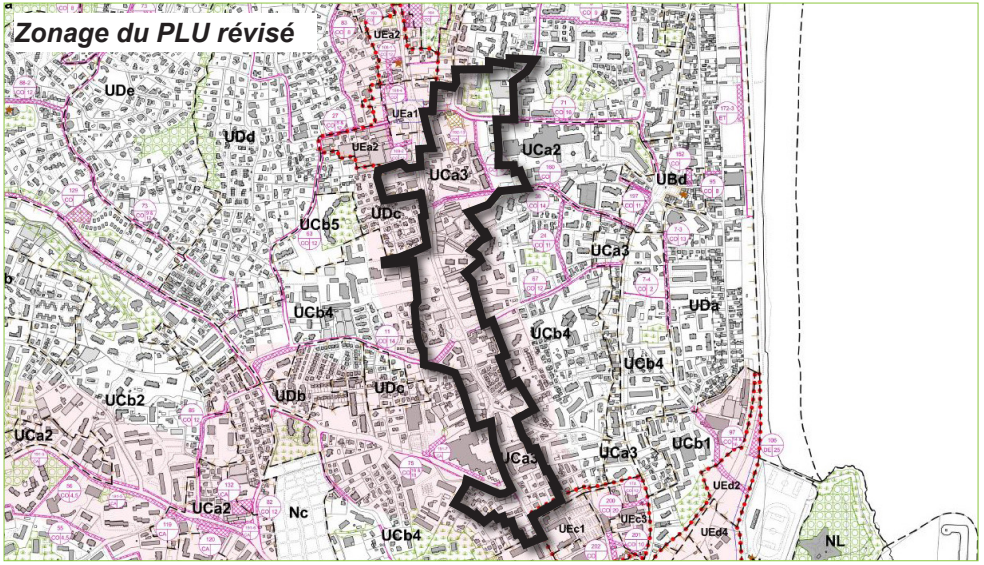
- **Secteur UCa3 - n°1**

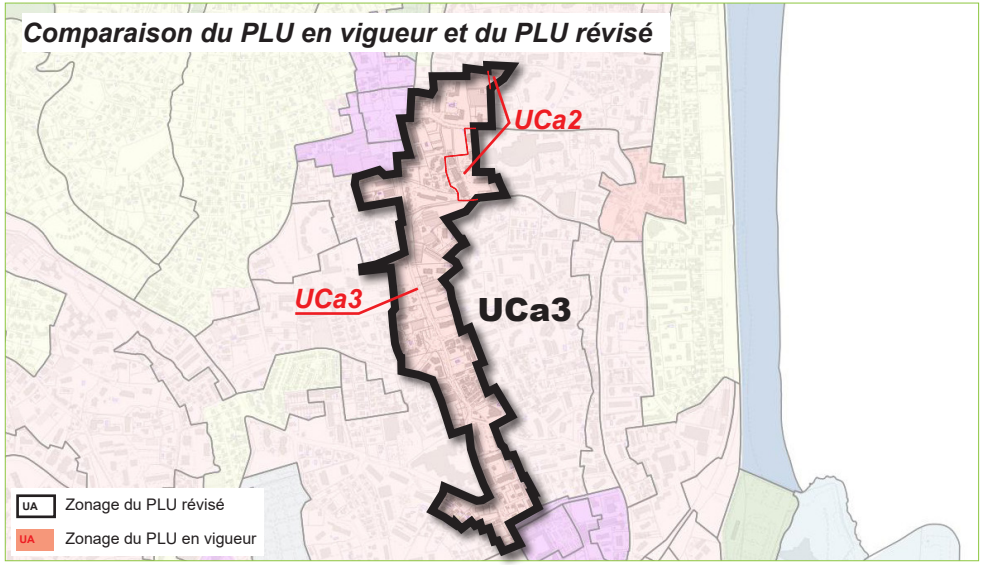
Ce premier secteur UCa3 est situé dans le quartier de la Fontonne, de part et d'autre de l'avenue Jules Grec.

Le secteur, d'une superficie de 29,3 hectares, est issu du rédécoupage suivant :
- maintien d'une grande partie du secteur UCa3 du PLU en vigueur
- intégration d'une partie du secteur UCa2 au Nord-Est du secteur pour prendre en compte la typologie bâtie et urbaine existante, et notamment les hauteurs moins importantes.

Le secteur est par ailleurs concerné par :
- L'inscription d'emplacements réservés pour :
  . élargissement du chemin de Beauvert (CO/011), du chemin du Petit Four (CO/067), du chemin des Quatre Chemins (CO/071)
  . création du chemin de Font Sardine (CO/038),
  . création d'une voie nouvelle aux abords Ouest de l'hôpital (CO/101)
- L'inscription d'emplacements réservés pour du logement (ERL CA/192-13).
- Le maintien de la protection des jardins de la résidences Les Oliviers.

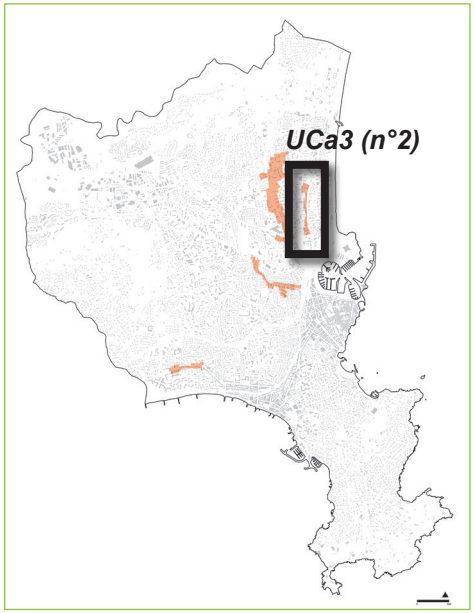


## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCa3 - n°2**

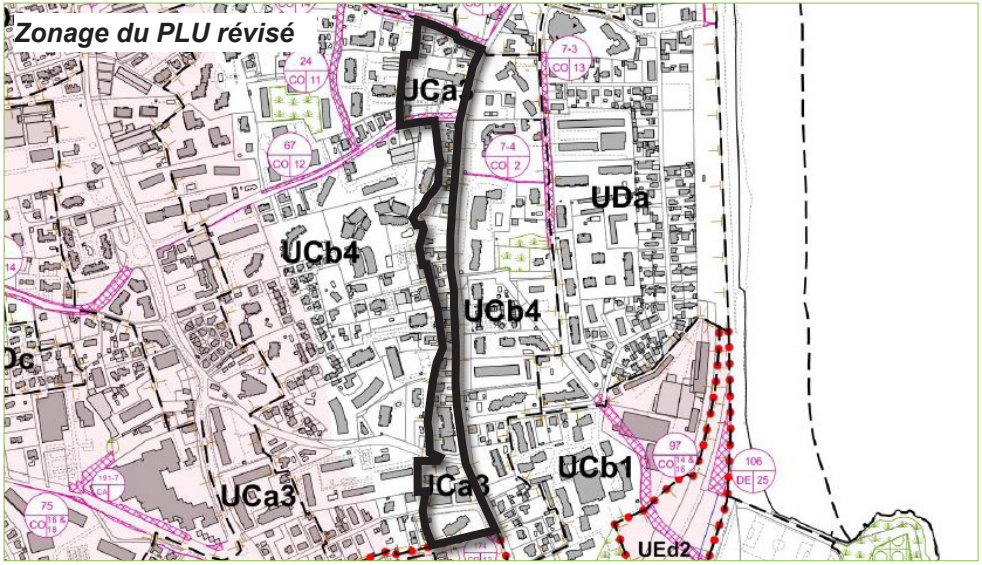


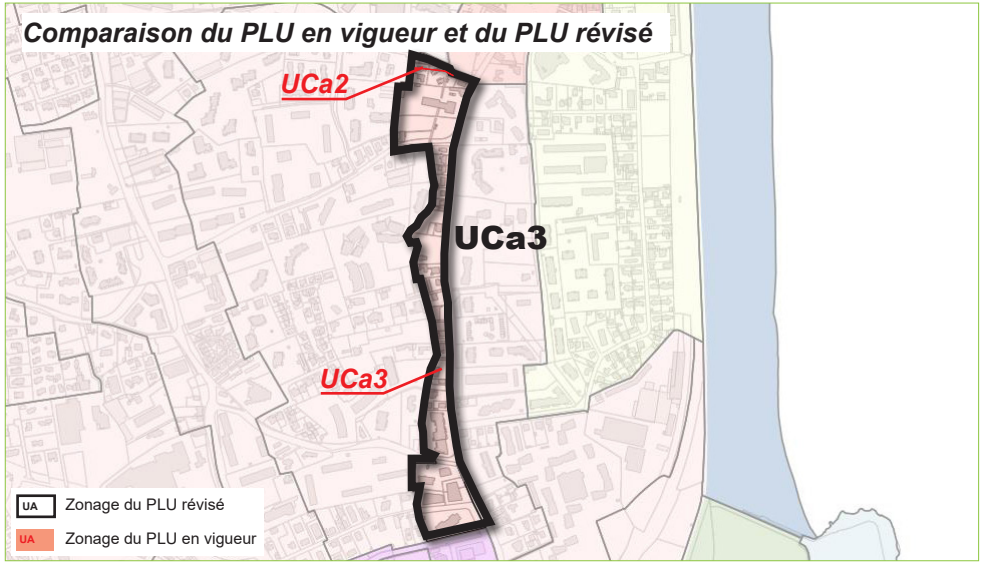

Ce secteur est situé dans le quartier de la Fontonne, le long de l'avenue de Nice. Il permet de relier le centre de vie de la Fontonne au centre-ville d'Antibes.
L'urbanisation du secteur est disparate (hauteur différente, collectif, habitat individuel...) et peu structuré.

D'une superficie de 4,6 hectares, le secteur provient en grande partie d'un secteur UCa3 du PLU en vigueur et d'une petite partie d'UCa2 au Nord du secteur. L'objectif de ce classement est d'assurer le renouvellement urbain et modeler la forme urbaine le long de cet axe de communication structurant.

Le secteur bénéficie de réserves pour des emplacements réservés d'infrastructures qui permettront notamment d'améliorer le réseau secondaire reliant la route de Nice au quartier :

. création du chemin de Font Sardine (CO/038)
. élargissement du chemin du Petit Four (CO/067)



## 2.1 - Zones urbaines (U)

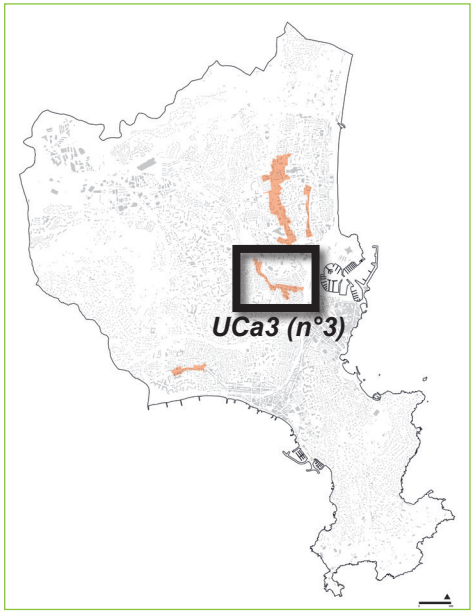
- **Secteur UCa3 - n°3**

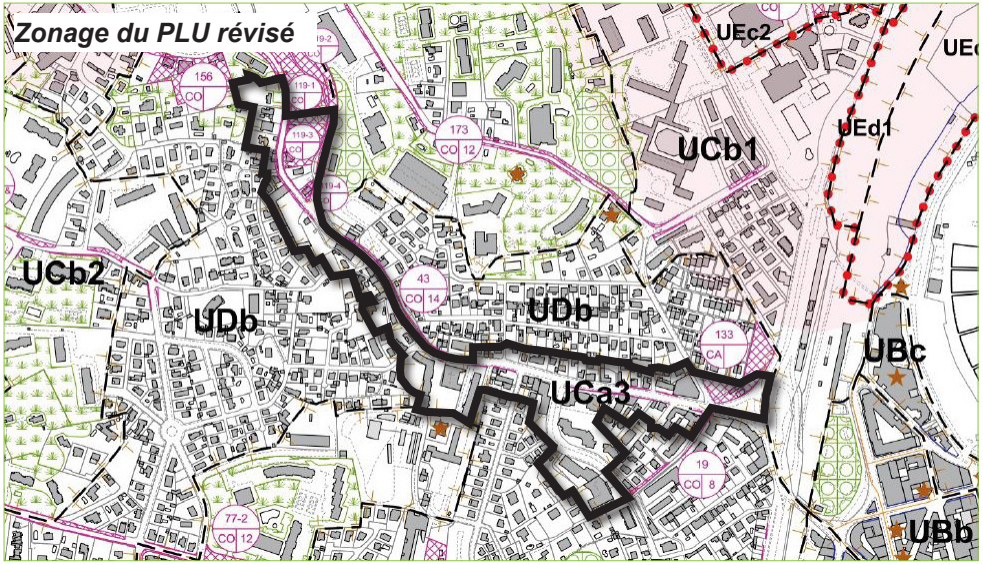
Le troisième secteur UCa3 est situé de part et d'autre de l'avenue Philippe Rochat. Il a une superficie de 8,4 hectares.

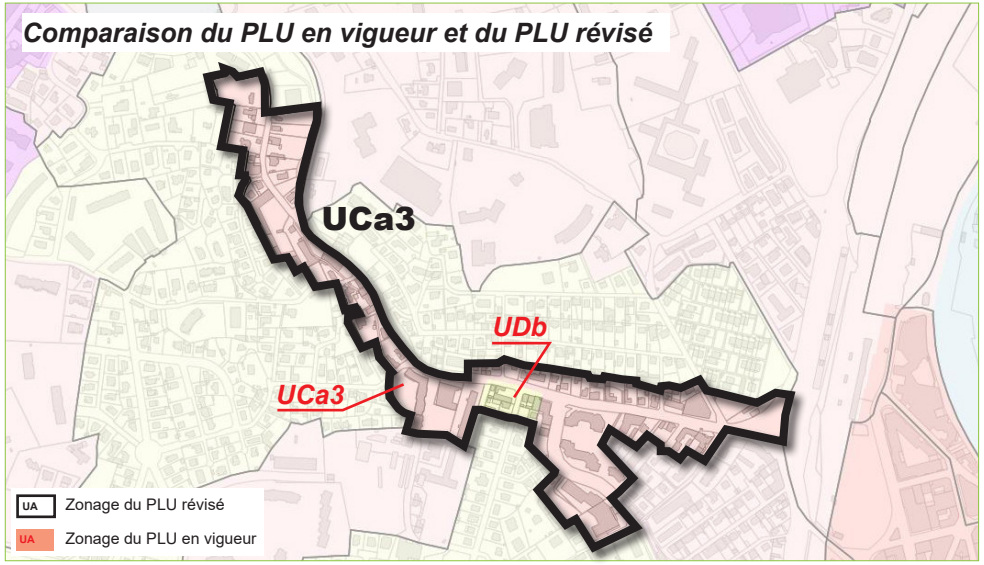
Il provient quasi exclusivement du secteur UCa3 du PLU en vigueur. Toutefois, dans un objectif de lisibilité et d'une harmonisation de la morphologie urbaine le long de cet axe structurant, une partie de l'ancien secteur UDb a été intégré à UCa3. Ainsi, ce secteur permet une réglementation commune pour l'alignement des bâtiments le long de ce boulevard urbain, qui constitue une entrée de ville.

Le secteur est concerné par l'inscription d'emplacements réservés :
- Espaces verts et bassin de rétention (CO/119-3 et CO/119-4)
- Élargissement de l'avenue Philippe Rochat (CO/043)
- Création d'un parking public (CA/133)

Dans la partie Nord du secteur, les quelques espaces libres sur les propriétés privés sont protégés. Il s'agit en effet d'espaces très perçus depuis la route de Grasse, qu'il convient donc de préserver pour la qualité paysagère du site.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCa3 - n°4**

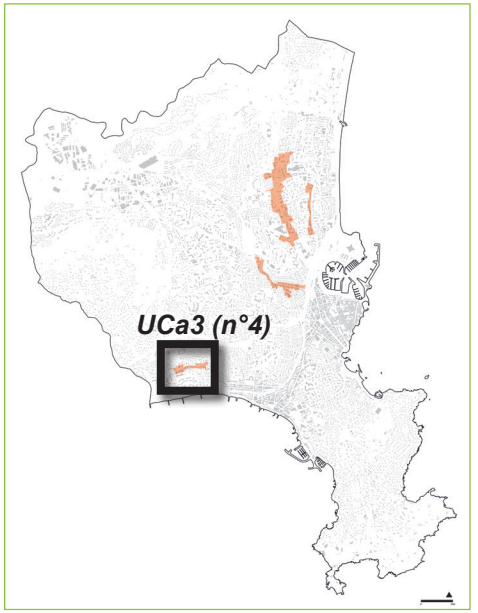
Ce secteur se situe de part et d'autre de la route de Cannes, en entrée de ville de Juan-les-Pins. Il bénéficie d'une position stratégique qu'il convient de renforcer, notamment par une mixité fonctionnelle.

Ce secteur était déjà classé en UCa3 au PLU en vigueur ; le PLU révisé poursuit donc cet objectif d'aménagement urbain.
Sa superficie reste la même : 4,1 hectares.

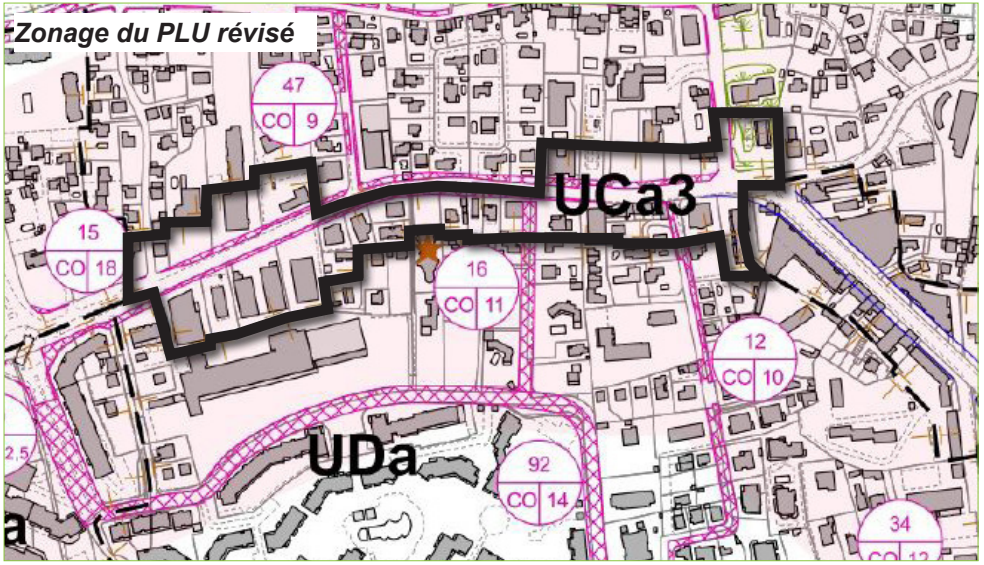
En terme de prescriptions, le secteur est concerné par des emplacements réservés pour :

. élargissement de l'avenue de Cannes (CO/015), du chemin de Cantogril (CO/016), de l'avenue du Général Ferrié (CO/037).
. classement et élargissement du boulevard Bijou Plage (CO/012)

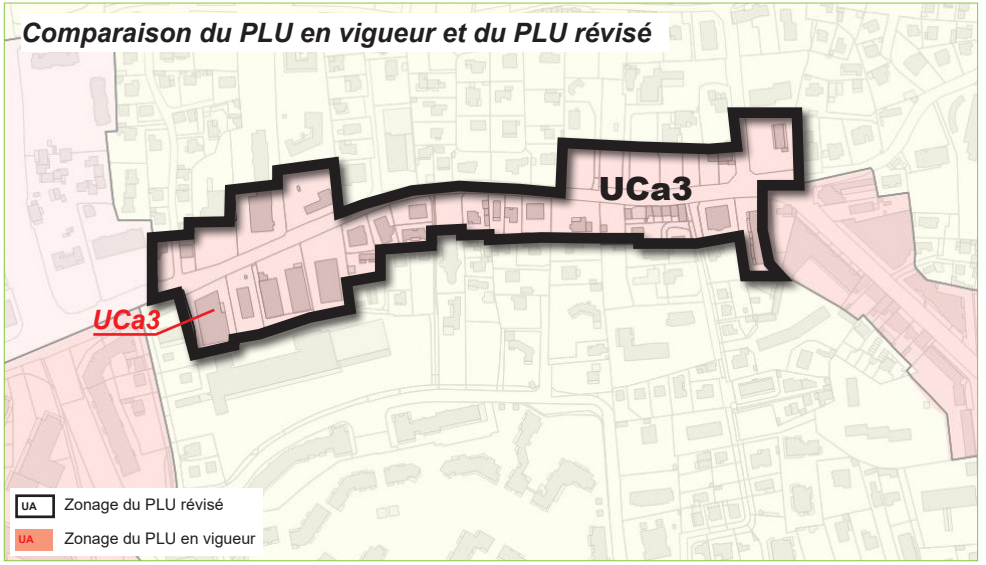
La protection des parcs et jardins d'agrément privés, inscrite dans le PLU en vigueur est maintenue dans le zonage du secteur. Il s'agit des jardins de la résidence La Reine.




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCa4**

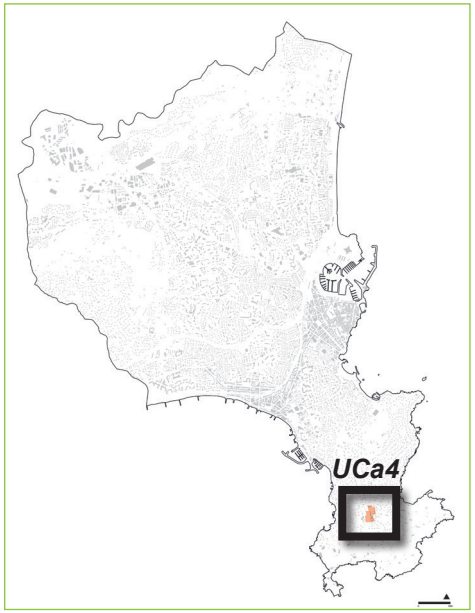
Le secteur UCa4 se situe au Cap d'Antibes, à l'intersection entre le boulevard Francis Meilland et le boulevard de la Garoupe. Il correspond au coeur de vie du quartier, avec la présence notamment de commerces et services.

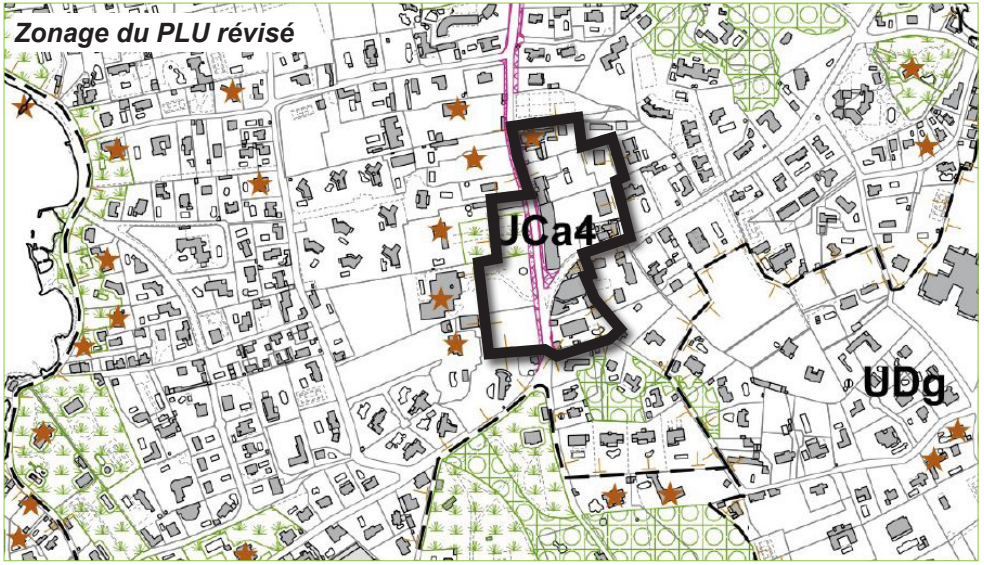
Le PLU révisé maintient le classement de ce secteur en UCa4 afin de conforter ce pôle de centralité. Il a une superficie de 3,1 hectares.

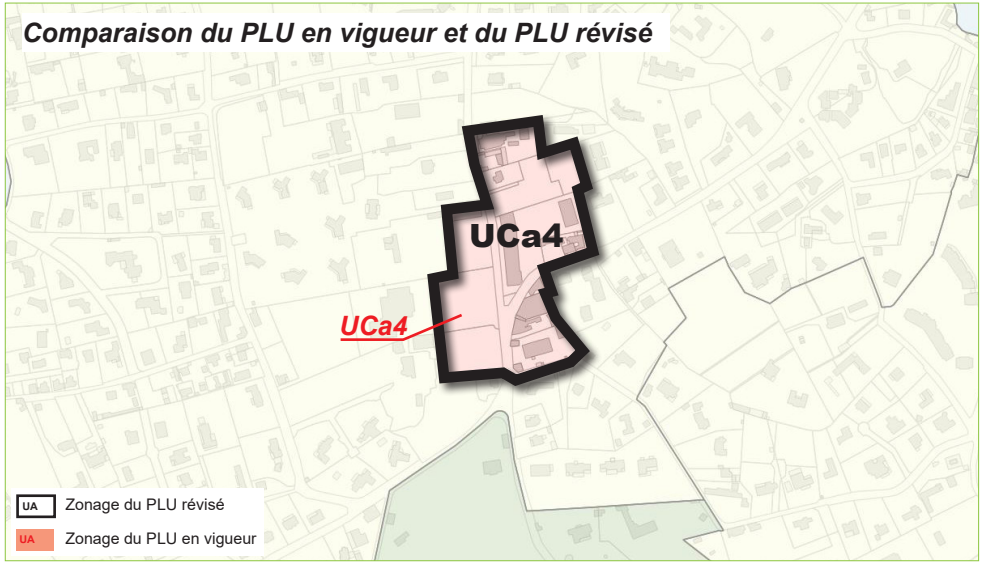
Le secteur UCa4 est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP). Ses dispositions réglementaires s'imposent donc à la zone. A ce titre, l'Église du Cap, identifié comme patrimoine remarquable par le Site Patrimonial Remarquable, est protégé dans le zonage de PLU.

Par ailleurs, le zonage de PLU fait apparaître d'autres prescriptions :

- Un emplacement réservé pour l'élargissement du boulevard du Cap et du boulevard Francis Meilland (CO/017)
- La protection des parcs et jardins privés du bord de mer à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France : les jardins de la villa Eden Rose.



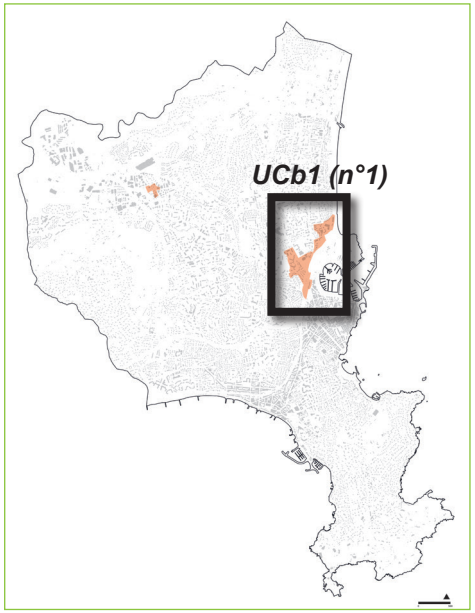
## 2.1 - Zones urbaines (U)

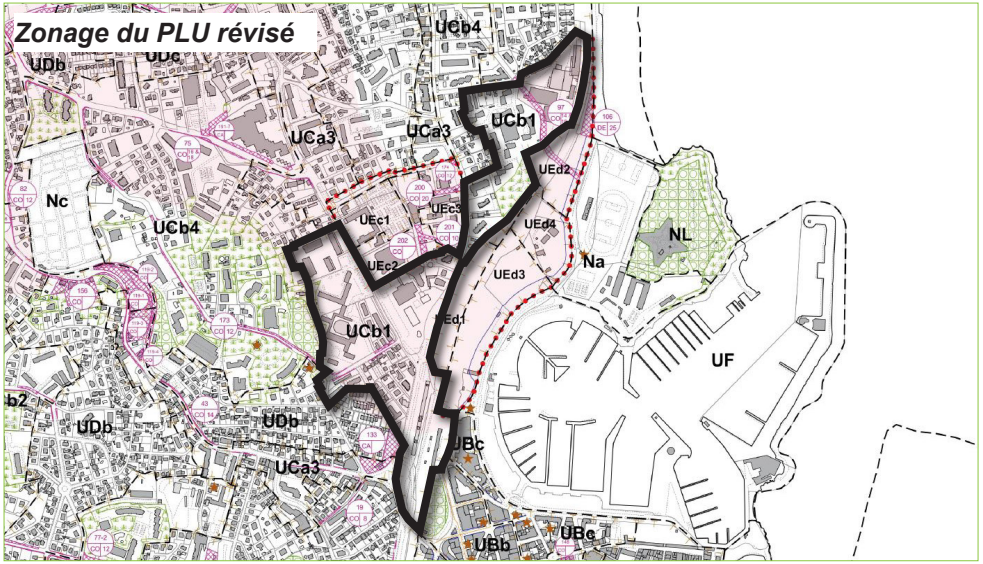
- **Secteur UCb1 - n°1**

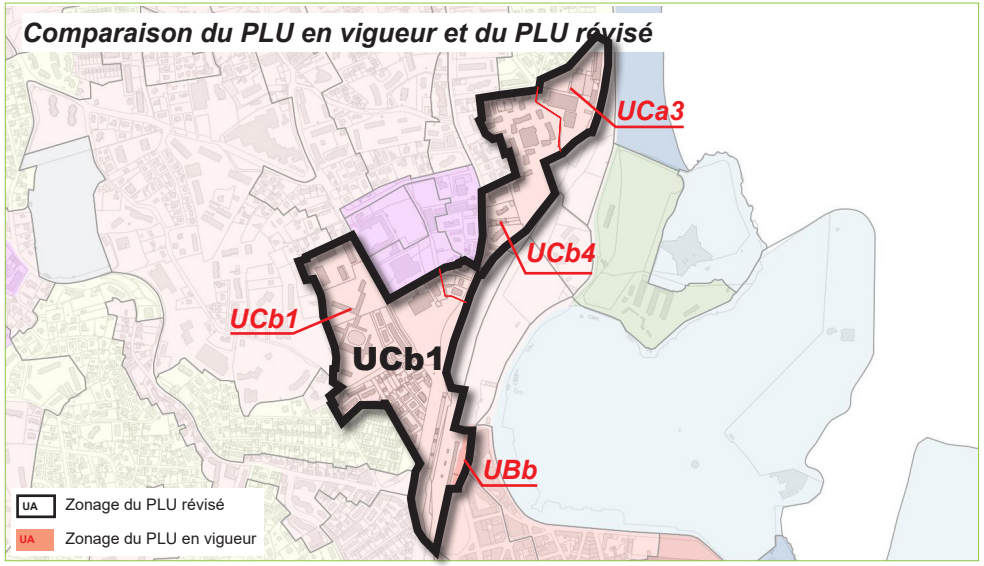
Le premier secteur UCb1 est situé au dessus des Pétroliers. Il est traversé notamment par la route de Nice et l'avenue Jules Grec et borde la voie ferrée. Il est fortement perceptible depuis le Fort Carré.
Il a une superficie de 25,6 hectares. Il est constitué d'un tissu urbain hétérogène, avec des immeubles collectifs de taille différente, quelques maisons individuelles, la présence de la piscine municipal et un espace d'entrepôts au Nord.

Ce secteur est issu d'un redécoupage des secteurs du PLU en vigueur :
- Maintien du secteur UCb1 existant sur la partie Sud du secteur,
- Intégration d'un partie du secteur UCb4 pour les constructions situées le long de la route de Nice, afin de permettre la requalification de cet axe en boulevard urbain,
- Intégration d'une partie de la zone UCa3 constituée des entrepôts de la société Mauro pour permettre leur mutation et la requalification du site en vue de son rattachement au reste de la commune.

Plusieurs prescriptions particulières s'imposent au secteur :
- Des emplacements réservés pour améliorer les dessertes secondaires du quartier :
  . création d'une voie de liaison du boulevard du Val Claret à la route du bord de mer (CO/097)
  . élargissement du chemin du Puy (CO/173)
- La protection des parcs et jardins : jardin des résidences Balcons du Port, les Romarins, Villa Bleue, jardins de la résidence le Vauban.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCb1 - n°2**

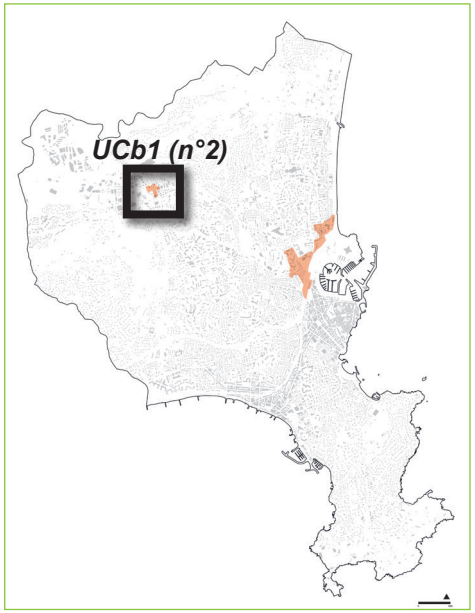
Ce secteur est situé dans le quartier des Combes. Il a une superficie de 2,4 hectares.

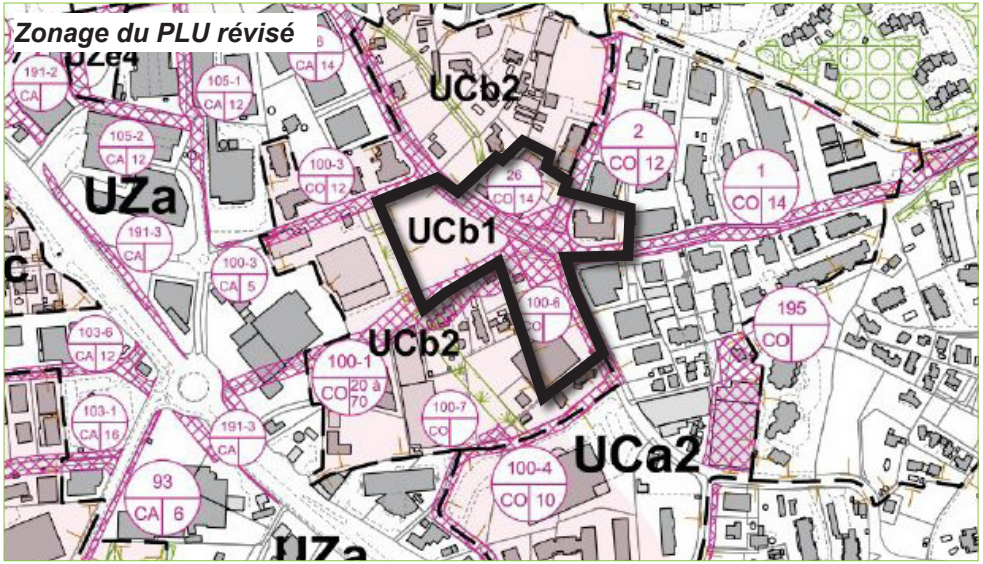
Le découpage des secteurs situés dans le quartier des Combes est issu d'une réflexion urbaine engagée par le PLU approuvé en 2011, qui définissait alors des secteurs d'études pour projet global d'aménagement. Ces réflexions ont donné lieu à l'inscription de différentes règles selon la configuration urbaine souhaitée par la commune.

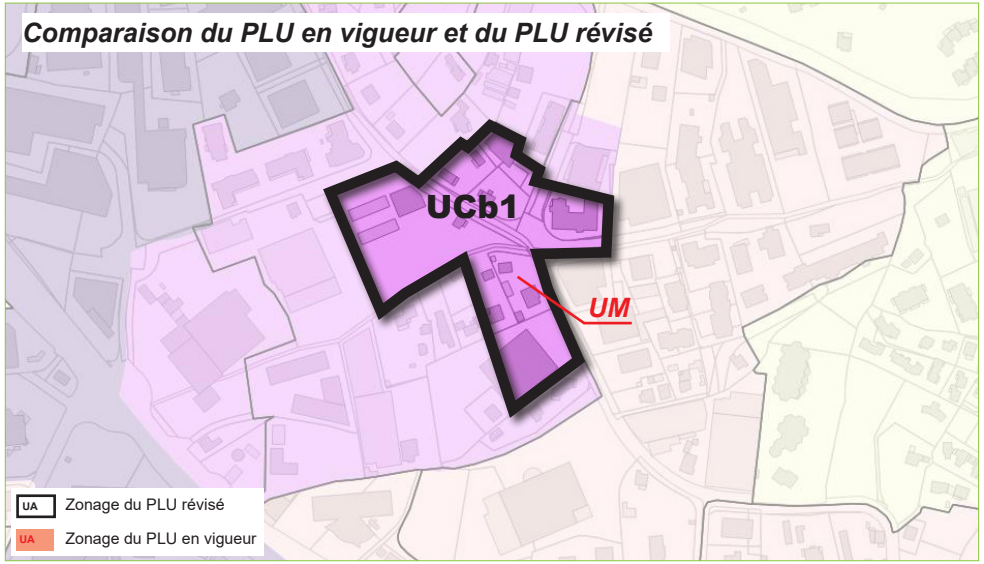
Ainsi, une partie du secteur UM est reclassée en secteur UCb1 dans la révision du PLU. Il s'agit du coeur du quartier des Combes, dont la vocation est d'être un lieu de vie, autour d'une place, avec des hauteurs plus importantes que sur le reste du quartier.

Des emplacements réservés, inscrits au plan de zonage, viennent conforter la réalisation de ce projet d'aménagement et permettent de le raccorder aux quartiers alentours :

- emplacement réservé pour la création d'une liaison piétonne et d'une zone d'expansion des crues dans le vallon de Laval (CO/100-1)
- emplacement réservé pour l'élargissement de la 1ère avenue (CO/001), du chemin des Combes (CO/026), de la 2ème avenue (CO/002)
- emplacement réservé pour une Place (CO/100-6).

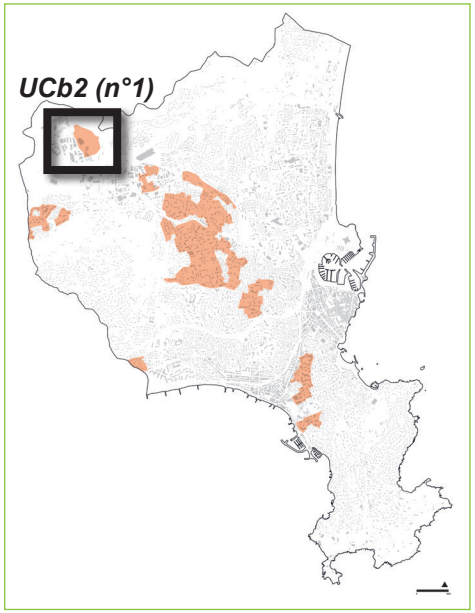


## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCb2 - n°1**




Le secteur UCb2 est situé dans le quartier des Trois Moulins, au Nord de la commune d'Antibes, aux portes de la technopole de Sophia Antipolis et de l'échangeur autoroutier.

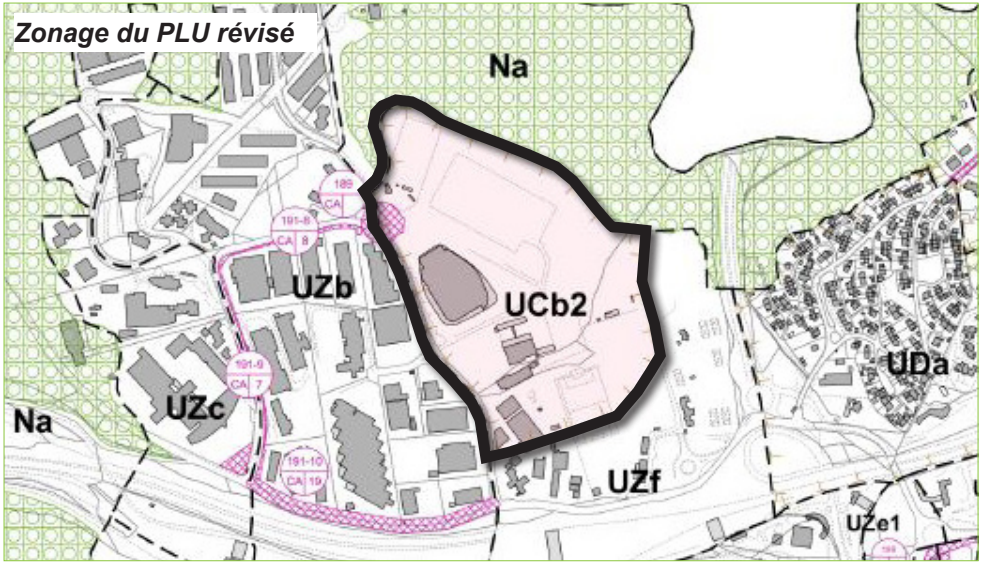
Le secteur a une superficie de 13,6 hectares. Il accueille aujourd'hui la salle Azurarena Antibes (5 000 places destinées aux manifestations sportives et grands spectacles), le stand de tir, terrains de sports, etc.

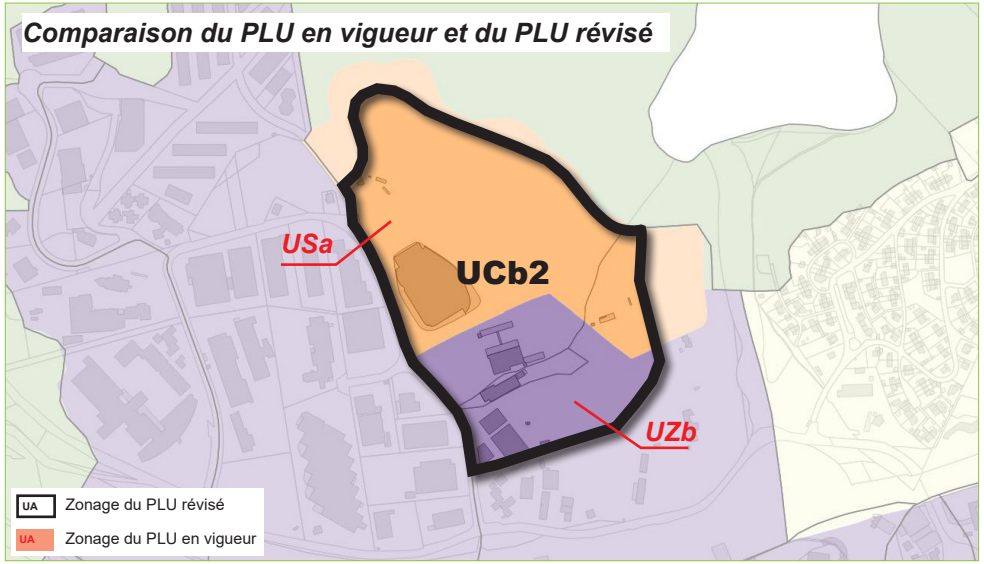
Par sa position privilégiée et son occupation actuelle, il est considéré comme un secteur stratégique d'aménagement. De nombreuses études et réflexions ont été menées, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), sur le potentiel de constructibilité du site. Par ailleurs, le projet en cours du bus-tram traverse le secteur.

L'objectif communal retenu pour ce secteur est d'y proposer un développement urbain et d'engager sa transformation en un véritable quartier. Ainsi, des fonctions variées pourront s'y implanter (logements, services, commerces, équipements...), autour d'un espace public central et d'espaces paysagers, supports d'activités récréatives et sportives.

Pour permettre la mise en oeuvre de ce projet, le secteur UCb2 est la conjugaison du secteur USa et d'une partie de UZb.

Le zonage est complété par un emplacement réservé pour la création d'un giratoire pour le projet de bus-tram entre la rue Henri Laugier et la rue des Cistes (CA-CO/189).



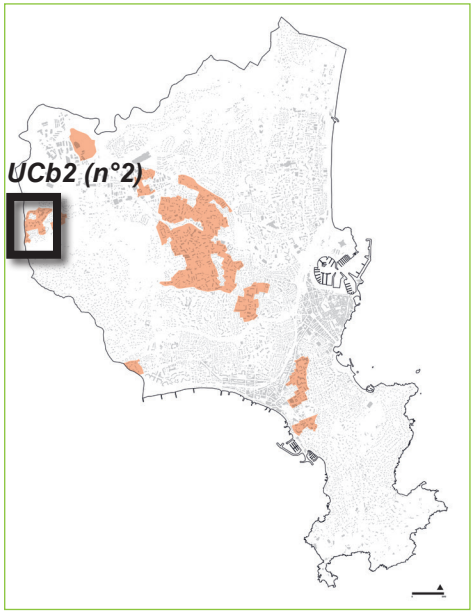
## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCb2 - n°2**

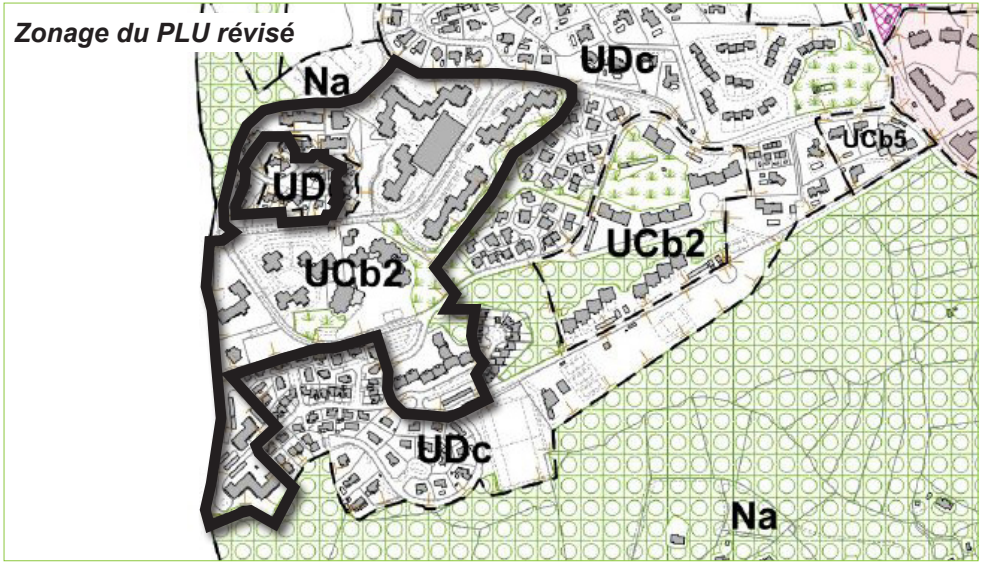
Ce secteur UCb2 est situé dans le quartier des Semboules, en limite Ouest du territoire communal. Il s'agit d'un quartier réalisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée.
Le secteur UCb2 est constitué d'immeubles collectifs, d'équipements publics et d'une forte présence de végétal. Il comprend également le centre de vie du quartier.
L'objectif de ce classement est de maintenir ce tissu urbain structuré.

Le secteur a une superficie de 11,8 hectares. Il provient exclusivement d'un secteur UCb1 au PLU en vigueur. Ce changement de classification n'a pas d'incidence sur le développement urbain du site.

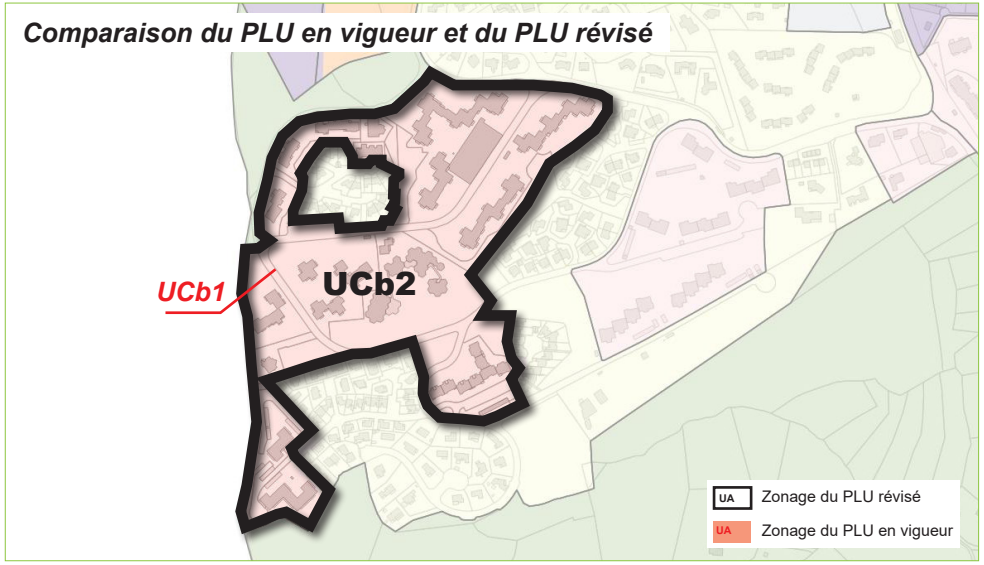
Le secteur UCb2 bénéficie du maintien de la protection de la Pinède des Semboules et d'un classement d'Espaces Boisés Classés.




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



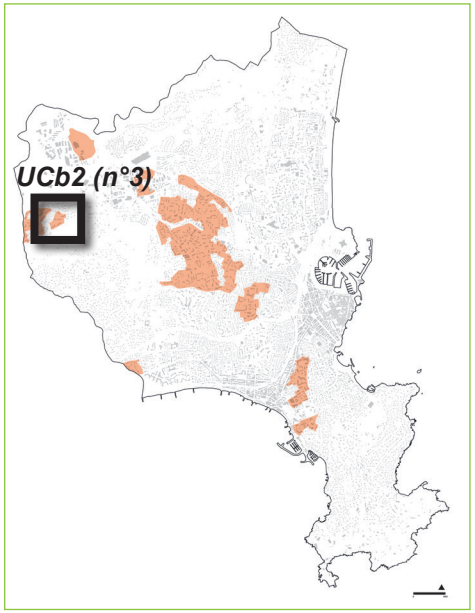
## 2.1 - Zones urbaines (U)

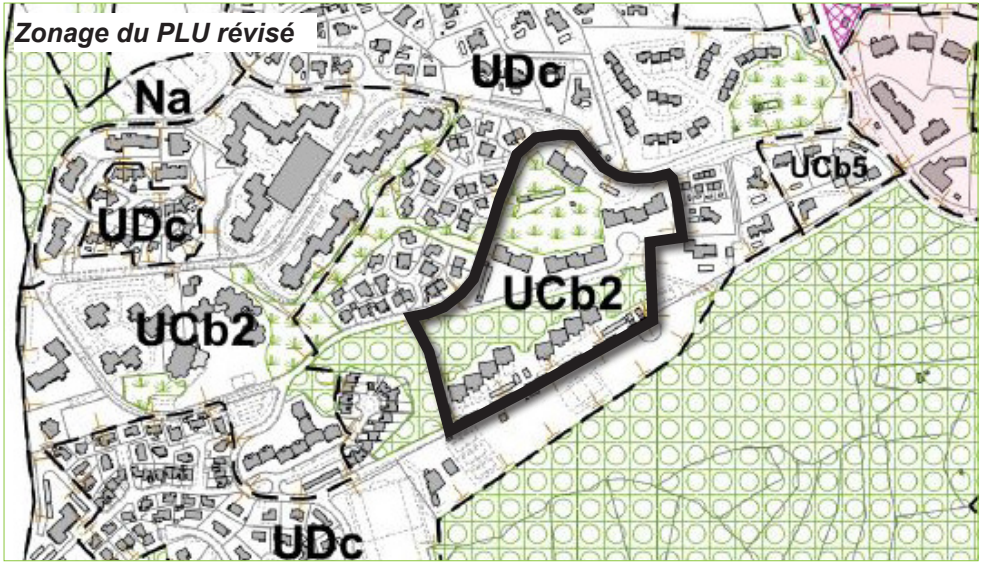
- **Secteur UCb2 - n°3**

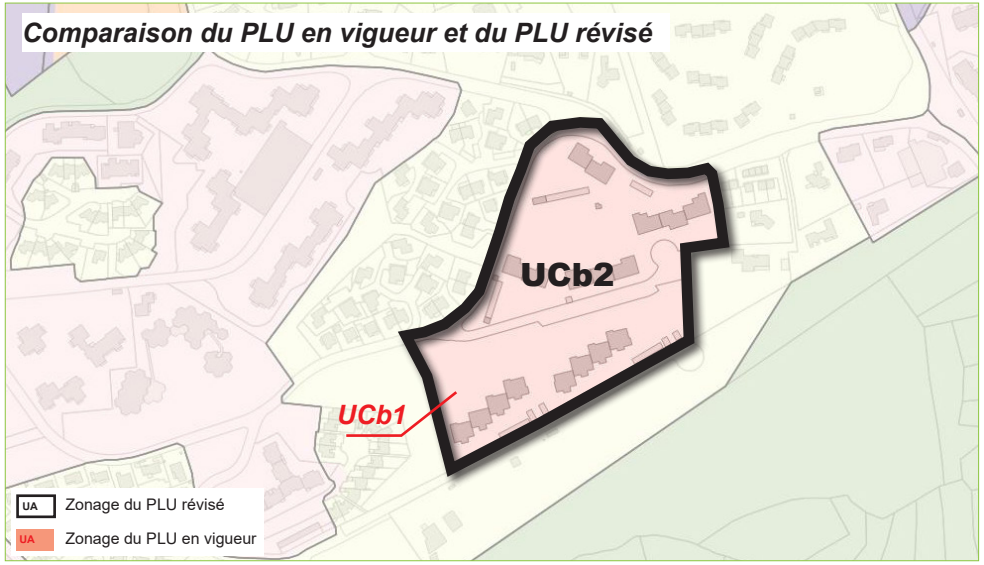
Ce troisième secteur est également situé dans le quartier des Semboules et issue de la Zone d'Aménagement Concertée.
Il a une superficie de 4,2 hectares.

Le secteur provient exclusivement d'un secteur UCb1 au PLU en vigueur. Ce changement de classification n'a pas d'incidence sur le développement urbain du site.

Le zonage du PLU inscrit dans ce secteur la protection des jardins de la résidence Les Jonquilles et le classement d'Espaces Boisés Classés.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCb2 - n°4**

Le secteur UCb2, d'une superficie de 7,8 hectares, est situé dans le quartier des Combes.

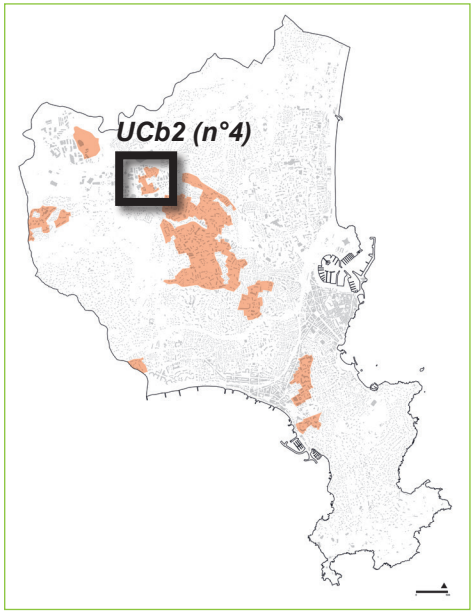
Pour mémoire, le découpage des secteurs situés dans le quartier des Combes est issu d'une réflexion urbaine engagée par le PLU approuvé en 2011, qui définissait alors des secteurs d'études pour projet global d'aménagement. Ces réflexions ont donné lieu à l'inscription de différentes règles selon la configuration urbaine souhaitée par la commune.

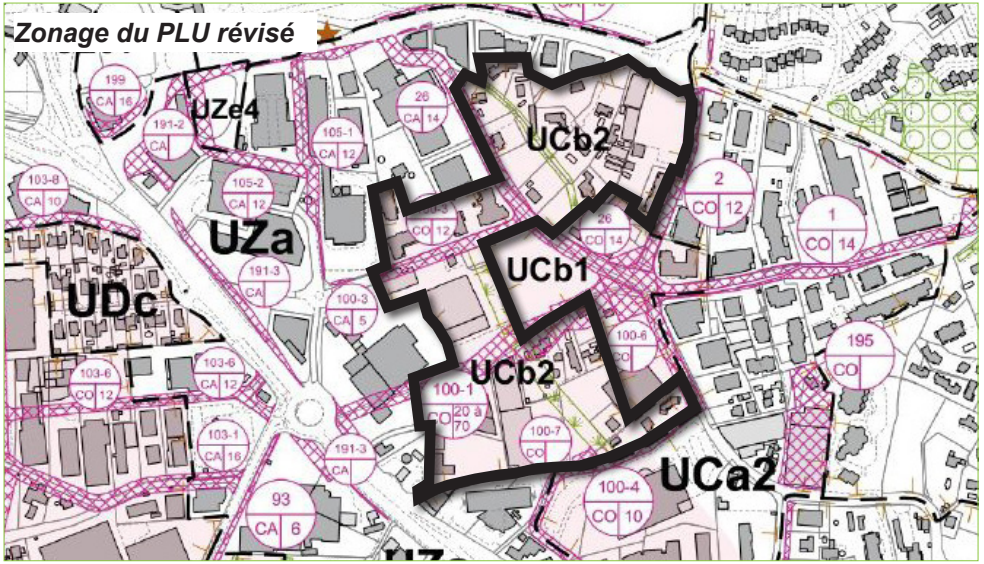
Ainsi, une partie du secteur UM est reclassée en secteur UCb2 dans la révision du PLU. Ce reclassement permettra de développer l'urbanisation dans ce secteur stratégique de renouvellement urbain, en le structurant autour de voies nouvelles.

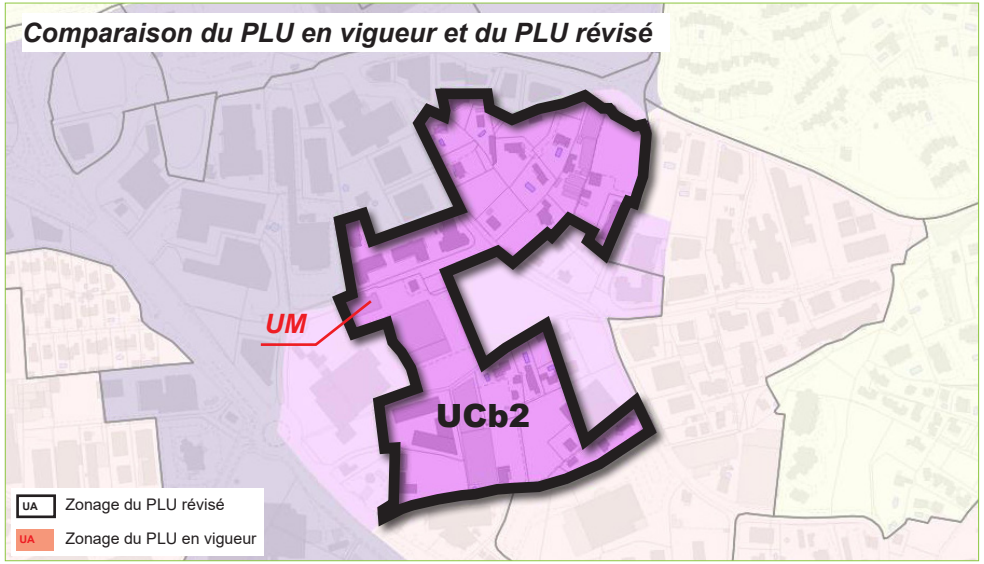
Pour ce faire, le PLU inscrit plusieurs emplacements réservés pour :

- Élargissement du chemin des Combes (CO/026) et de la 2ème avenue (CO/002)
- création de voies nouvelles dans le secteur des Combes Nord (CO/100-3, CO/100-4)
- création d'une liaison piétonne et d'une zone d'expansion des crues dans le vallon de Laval (CO/100-1)
- création d'un parking public (CO/100-7)

Ce nouveau quartier sera également structuré par des traitements paysagers spécifiques. Le PLU protège ainsi quelques espaces non bâties pour des noues paysagères.



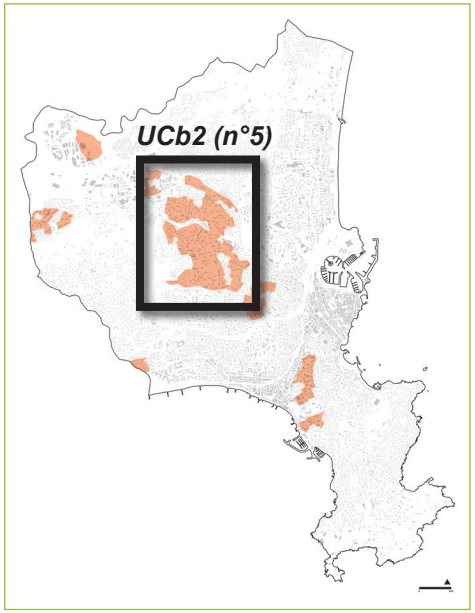
## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCb2 - n°5**

Le secteur UCb2 n°5 est localisé dans le quartier de l'Estagnol. Il s'agit un grand secteur, d'une superficie de 132 hectares.

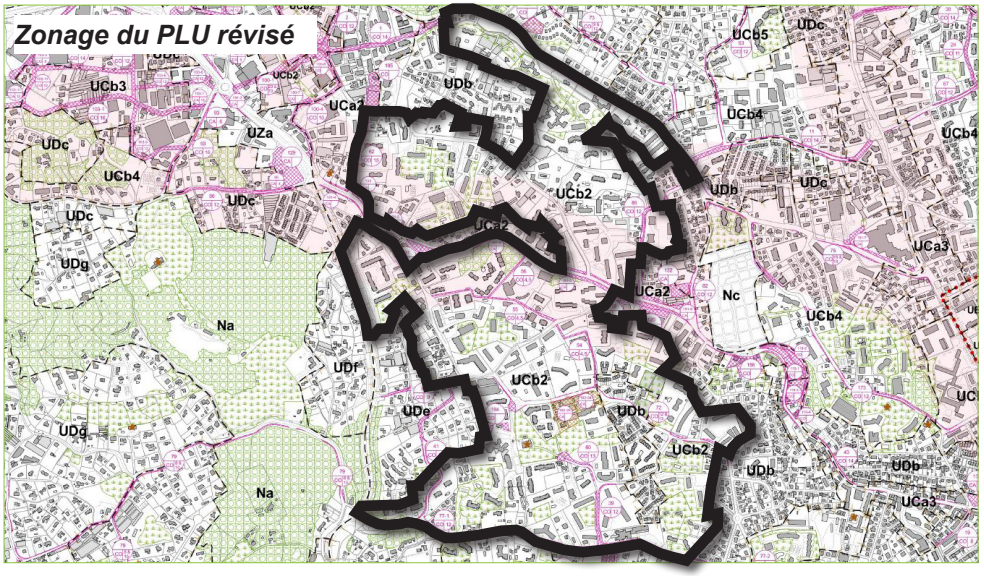
Il est issu du regroupement de plusieurs secteurs du PLU en vigueur :

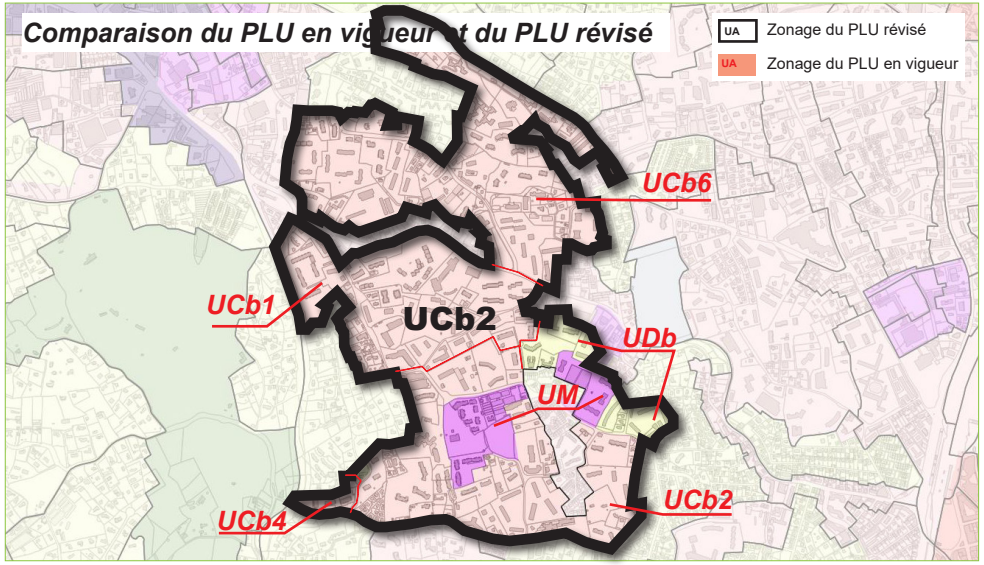
- Changement de la dénomination du secteur UCb6 au Nord du quartier ; cette modification permet de proposer des règles plus adaptées au tissu urbain existant et à un équilibre minéral / végétal.
- Intégration du secteur de projet UM ; les aménagements projetés sur ce secteur ayant été réalisés, un tel zonage n'a plus lieu d'être. Le secteur est réintégré dans le secteur UCb2.
- Reclassement d'une partie du secteur UDb dans le secteur UCb2 ; il s'agit de rectifier le zonage en fonction du tissu urbain existant (immeubles d'habitation collectif).
- Il en est de même pour les constructions situées en UCb4 au PLU en vigueur ; leur forme urbaine correspond d'avantage à la typologie développée en UCb2.
- Regroupement avec le secteur UCb1 situé entre la route de Grasse et le chemin des Âmes du Purgatoire pour assurer une continuité dans les formes urbaines du quartier.
- Maintien du secteur UCb2 au sud du quartier

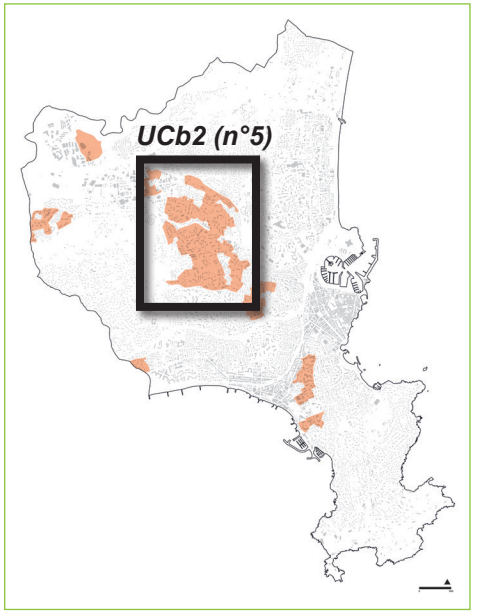



La qualité paysagère du secteur est assurée par la protection de plusieurs parcs et jardins :

- les différents espaces libres des propriétés individuelles (serres), des restanques...
- des parcs et jardins d'agrément privés : jardins de la résidence Le Maya,






boisements de la résidence Le Logis de Saint Claude, jardins de la résidence Villa Raphaël, jardin de la résidence Eden Park, jardin de la résidence Aube Marine, jardin de la résidence Pierrefeu, jardin de la résidence Le Goya, jardin de la résidence Les Grands Logis, Parc de l'Estagnol, jardins des résidences La Fontaine aux Merles et des Jardins d'Adonis, jardins de la résidence Le Prince d'Estagnol, jardins de la résidence Les Roses Rouges, jardins de la résidence La Cigalière, jardin de la résidence Le Crista Galli, jardin de la résidence Le Parc, jardin de la résidence Le Saint Jean, jardin de la résidence Riviera Park.

Des Espaces Boisés Classés complètent cette protection paysagère et environnementale.

Plusieurs emplacements réservés sont inscrits sur le plan de zonage :

- Emplacements réservés pour infrastructures :
  - . élargissement du chemin de Saint Claude (CO/075), avenue des Martyrs de la Résistance (CO/062), chemin des Terres Blanches (CO/085), chemin de Saint Péchaire (CO/080), chemin de Rabiac Estagnol (CO/072), route de Saint Jean (CO/077-1), chemin de Fontmerle (CO/039), chemin des Plateaux Fleuris (CO/060) et chemin Francisque Perraud (CO/041).
  - . création d'une liaison piétonne par le collège Bertone jusqu'à la route de Grasse (CO/056), entre le chemin des Ames du Purgatoire par le collège Bertone (CO/055) et entre le chemin de Rabiac Estagnol et le chemin des Ames du Purgatoire (CO/054)
  - . élargissement pour le passage du bus-tram (CA/191-5)

- Emplacements réservés pour équipements scolaire et annexes (CO/194)

- Emplacements réservés pour du logements (ERL CA/192-34 et CA/192-35), situés chemin de Rabia Estagnol.

Enfin, un bâtiment remarquable est protégé. Il s'agit du bâtiment technique T.D.F. – *un des rares témoins de l'architecture art déco moderniste des années 30.*

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCb2 - n°6**

Le secteur UCb2 n°6 est situé dans le quartier de la Peyregoux et est traversé par la route de Saint Jean.
D'une superficie de 17,7 hectares, il est constitué de grands ensembles de collectifs, inscrits au coeur d'une trame végétale importante et de quartiers alentours pavillonnaires.

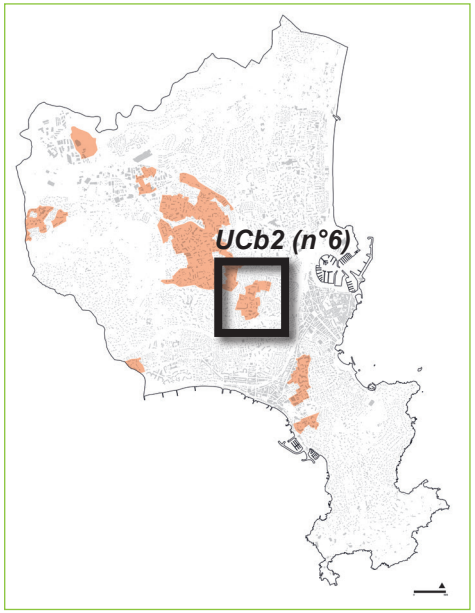
L'objectif de la commune pour ce secteur est de mieux maîtriser le développement urbain et notamment la densification. Pour ce faire, ce secteur, autrefois classé en UCa1, est transformé en UCb2.

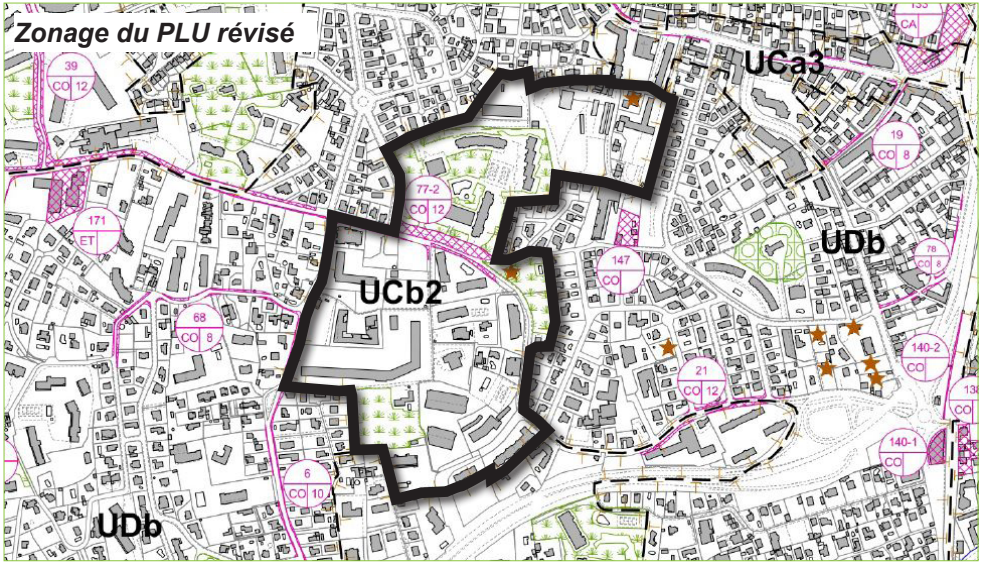
Dans ce même objectif de préserver la qualité urbaine du secteur, plusieurs parcs et jardins remarquables sont protégés par le PLU :
- Jardins de la résidence du Roi Soleil
- Jardins de la résidence Saint Jean
- Jardins de la villa Les Loggias, qui accompagnent le bâti remarquable

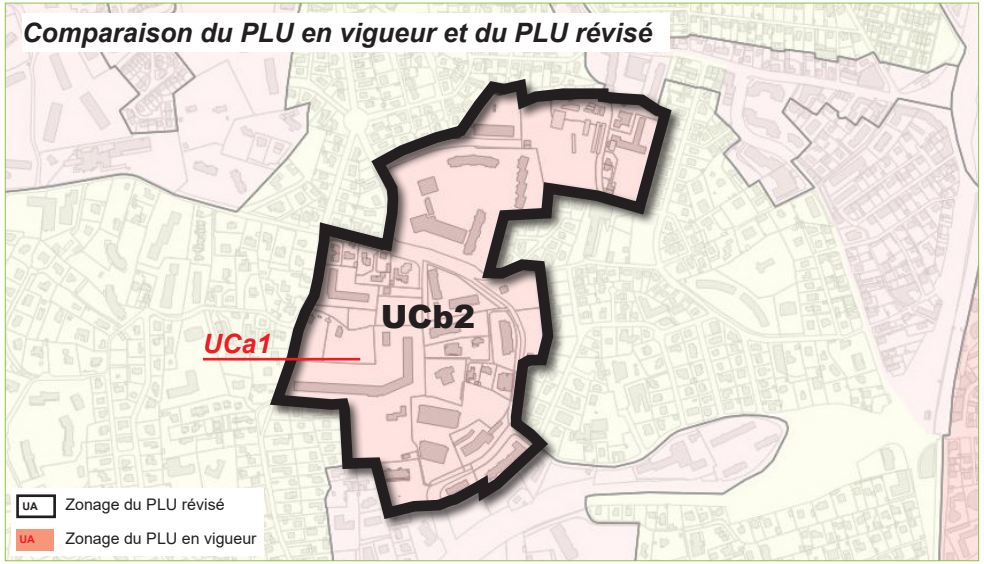
Le zonage du PLU est complété par :

- des réserves pour l'élargissement de la route de Saint Jean (CO/077-2) et du chemin des Autrichiens (CO/006).

- La protection des bâtiments remarquables :
  . Le Château Salé, collectif d'habitation des années 30, en cours de restauration
  . Les Loggias, villa bourgeoise ayant une place stratégique et entourée d'une grande masse végétale.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

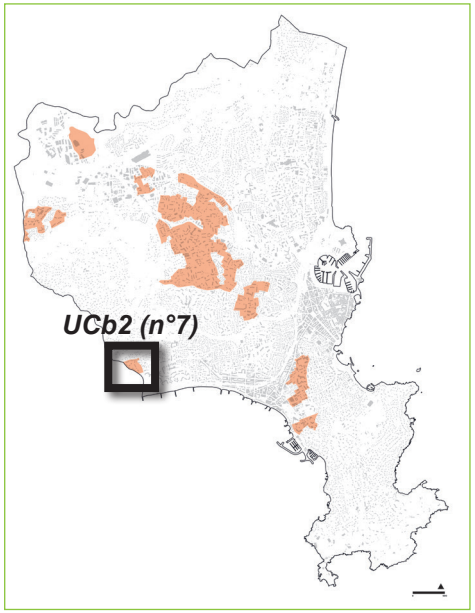
- **Secteur UCb2 - n°7**

Le secteur UCb2 est situé au Haut Lauvert et a une superficie de 4,2 hectares. Il est constitué d'immeubles collectifs.

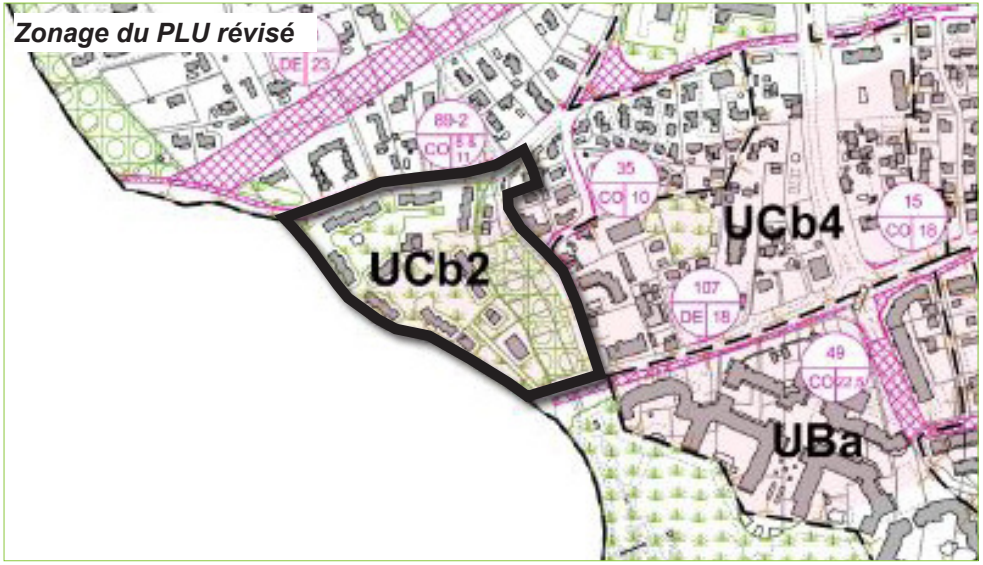
Le secteur, traversé par le vallon des Eucalyptus, est concerné par une zone de risque fort d'inondation. Il n'a donc pas vocation à être développé. Les règles d'urbanisme permettent uniquement de maintenir l'urbanisation existante.

De plus, une protection des jardins de la résidence Eucalyptus participe à la trame verte et bleue communale, tout comme le classement du Square Henri Delaunay en Espaces Boisés Classés.

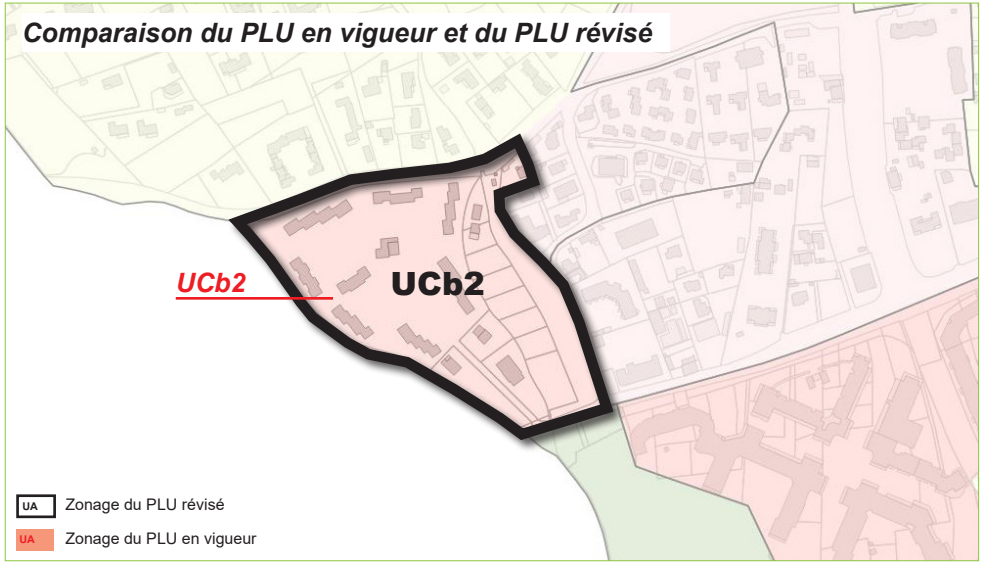
Enfin, le secteur est concerné par l'inscription d'emplacements réservés pour l'élargissement du chemin de Vallauris (CO/089-2) et de l'avenue de Cannes (DE/107).




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCb2 - n°8**

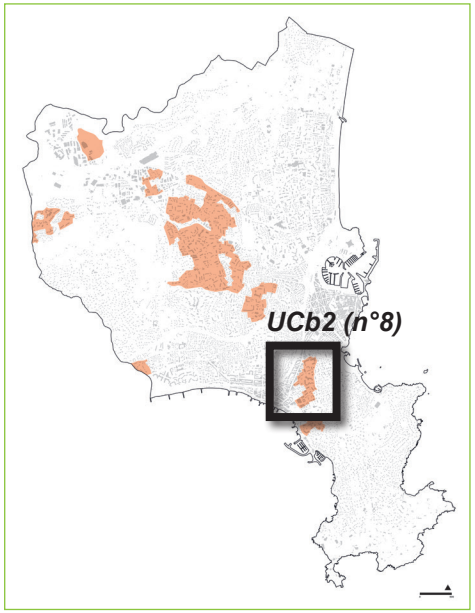
Ce secteur, de 16,7 hectares, est situé à Juan-les-Pins, à l'Est du boulevard Wilson. Il est traversé dans sa partie Sud par le Chemin des Sables.
Il comprend dans sa partie Nord deux établissements scolaires importants – lycée Jacques Audiberti et collège de la Rostagne – et au Sud le Palais des Congrès.
Pour le reste, il est constitué d'un tissu urbain assez hétérogène, avec une desserte souvent privée.

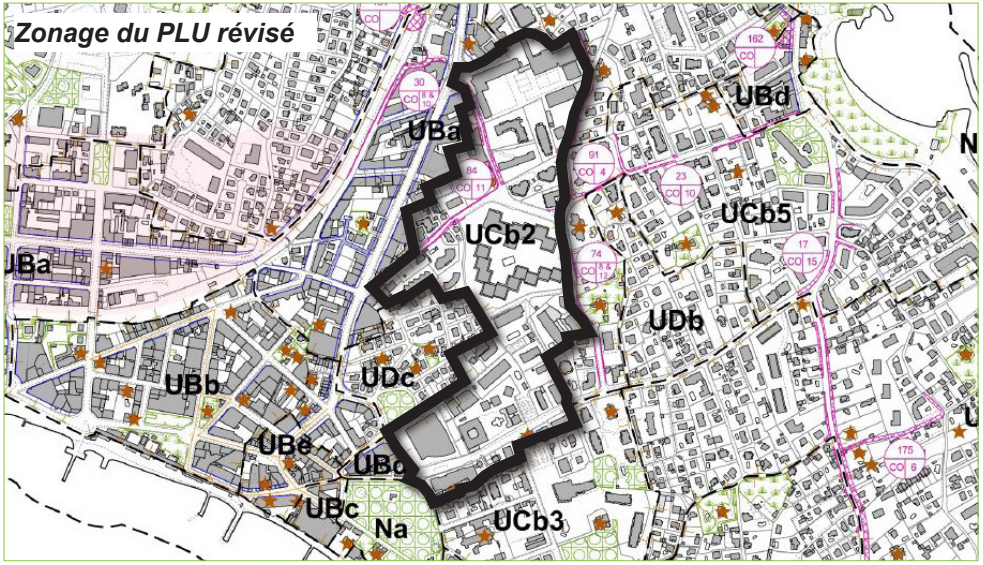
L'objectif de la commune pour ce secteur est de mieux maîtriser le développement urbain et notamment la densification. Il est en effet situé à l'interface entre un urbanisme dense le long du boulevard Wilson et un urbanisme pavillonnaire du début du Cap d'Antibes. Pour ce faire, ce secteur, autrefois classé en UCa1, est transformé en UCb2.

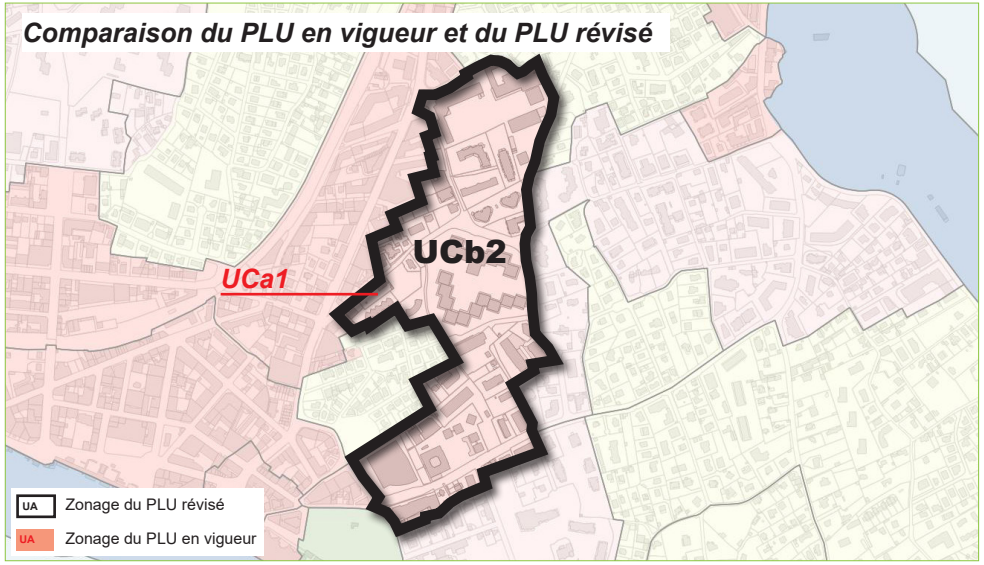
Le secteur UCb2 est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP), et plusieurs bâtiments remarquables identifiés par cette servitude sont intégrés dans le zonage du PLU révisé.

Le secteur fait également l'objet d'autres prescriptions particulières :

- Des emplacements réservés pour l'élargissement du chemin de Tanit (CO/084) et de l'avenue de la Rostagne (CO/074).
- La protection d'un bâtiment remarquable (hors périmètre du Site Patrimonial Remarquable) : La villa Montriant, rare villa de style néo-classique ayant resisté à la pression foncière du quartier.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCb2 - n°9**

Ce dernier secteur UCb2 est situé au Sud de la Pinède de Juan-les-Pins, à l'articulation entre le centre-ville de la station balnéaire et le Cap d'Antibes.

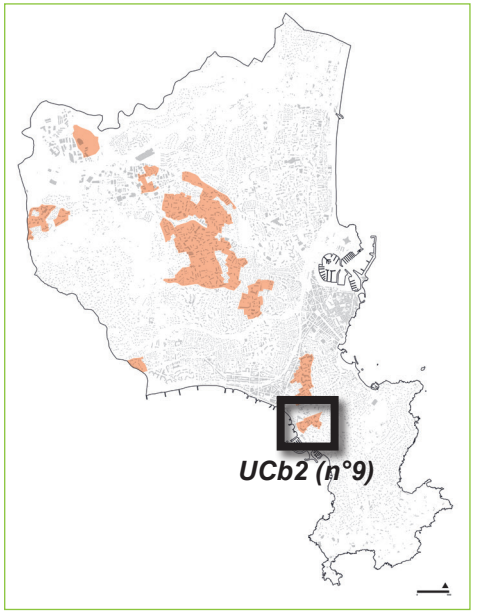
Il est issu d'un reclassement d'un secteur UCb6 du PLU en vigueur et d'un redécoupage d'un secteur UDf :

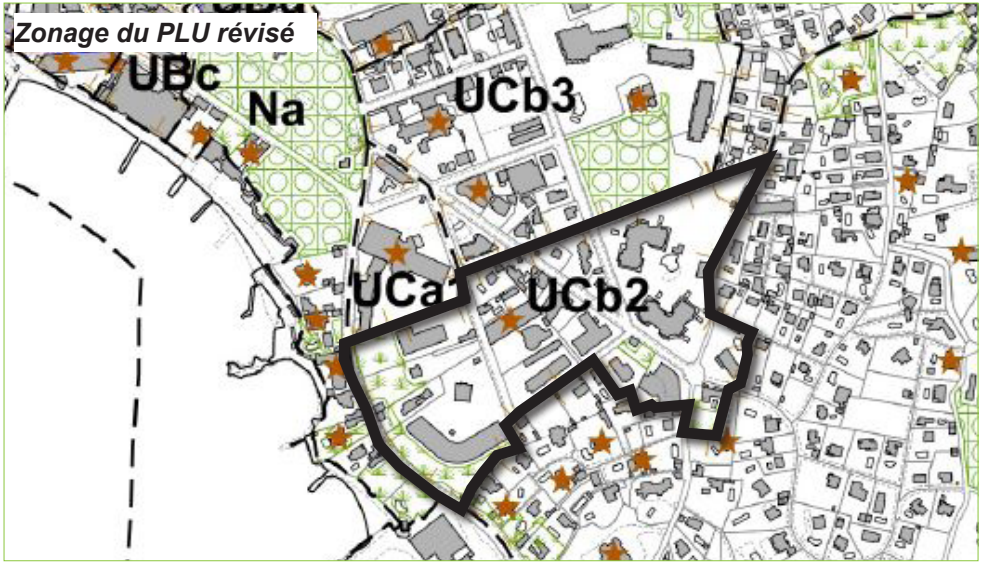
- Avec l'application de la loi ALUR, les dispositions réglementaires du secteur UCb6 sont en effet similaires à celles du secteur UCb2.
- Le secteur UDf identifié est concerné par des constructions d'immeubles et d'hébergement hôtelier. Le PLU révisé reclasse ces constructions dans un secteur aux règles plus adaptées à leur morphologie.

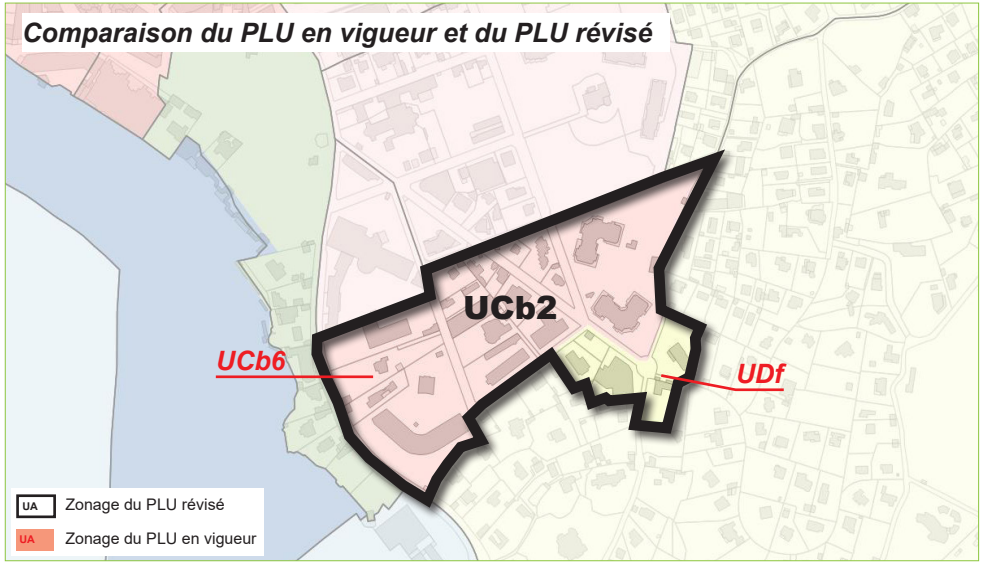
Le secteur a une superficie de 6,6 hectares.

Il est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP), et plusieurs bâtiments remarquables identifiés par cette servitude sont intégrés dans le zonage du PLU révisé.

Le secteur bénéficie également de protection pour des parcs et jardins remarquables, associés à des villas individuelles ou les jardins de la résidence Le Port Gallice de la côte Ouest du Cap.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCb3 - n°1**

Le secteur UCb3 n°1 est situé dans le quartier des Terriers, au Nord de la commune d'Antibes. Il a une superficie de 15,7 hectares.

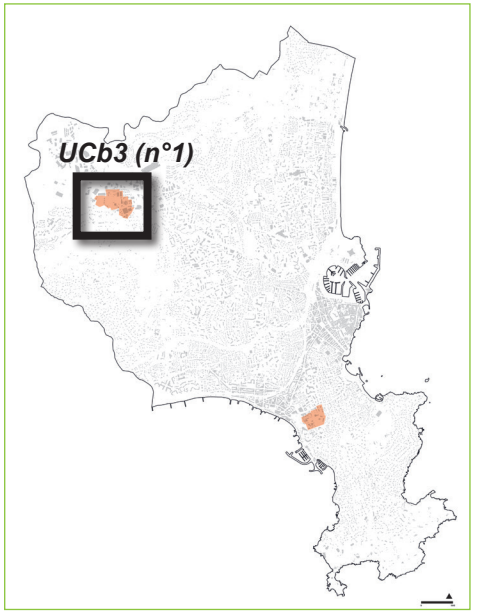
Ce secteur était concerné, dans le PLU approuvé, par un Périmètre d'Attente pour Projet d'Aménagement Global (PAPAG), qui a permis d'estimer le potentiel de constructibilité du site et d'y envisager une requalification. Ce périmètre d'études, d'une durée de 5 ans, est devenu caduque en 2016. Aussi, ce sont les règles de UCa3 qui s'appliquent désormais aux terrains.

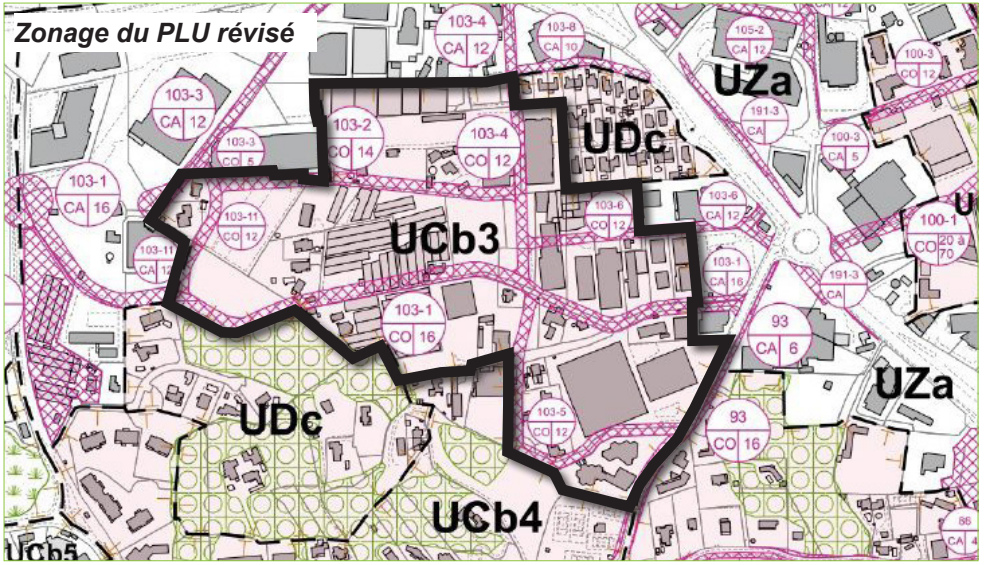
Or, le secteur n'apparaît pas suffisamment équipé pour accueillir un fort développement urbain. Aussi, le PLU révisé redéfinit des règles plus adaptées au niveau d'équipement du site. Le secteur est reclassé en UCb3.

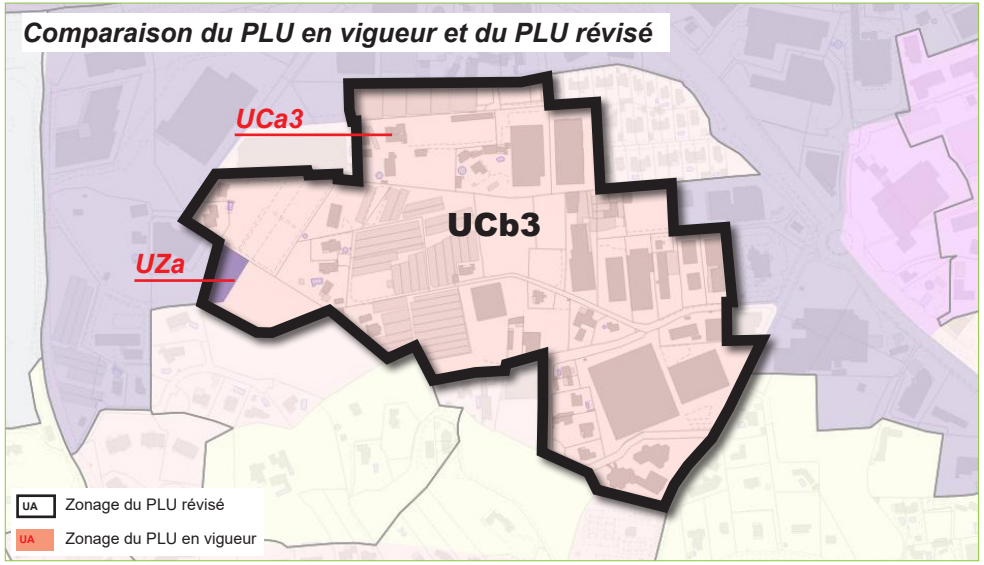
Une petite partie de UZa est également réintégrée au site ; il s'agit d'une rectification de classement liée à l'occupation du sol.

Pour améliorer l'accessibilité, plusieurs emplacements réservés sont inscrits au zonage du PLU révisé :

- création de nouvelles voies (CA-CO/103-1, CO/103-2, CO/103-4, CA-CO/103-11)
- classement des voies nouvelles Bertrand Le Bon (CO/103-5) , Marie Fisher (CO/103-6)
- élargissement de l'avenue Weisweiller (CO/093).

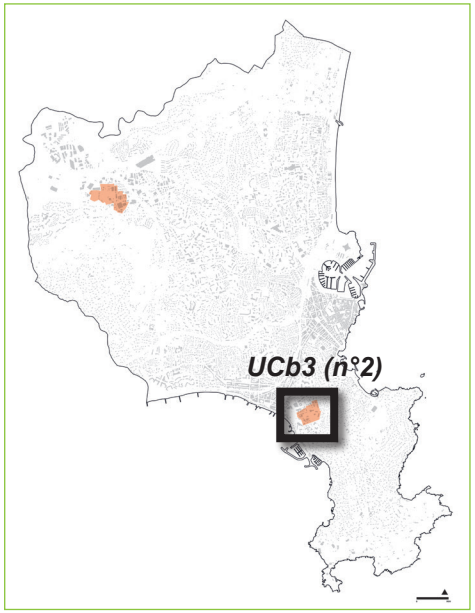


## 2.1 - Zones urbaines (U)

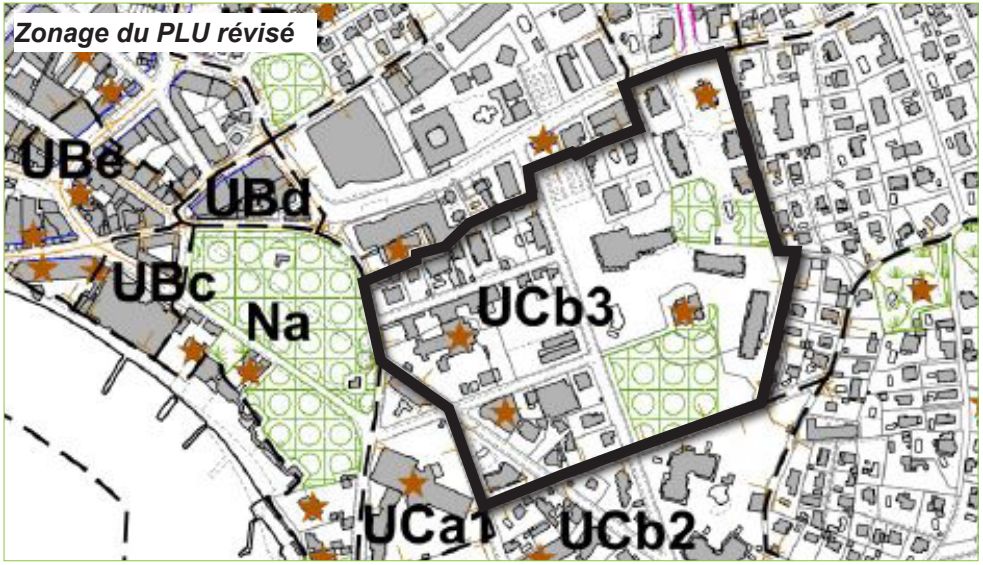
- **Secteur UCb3 - n°2**

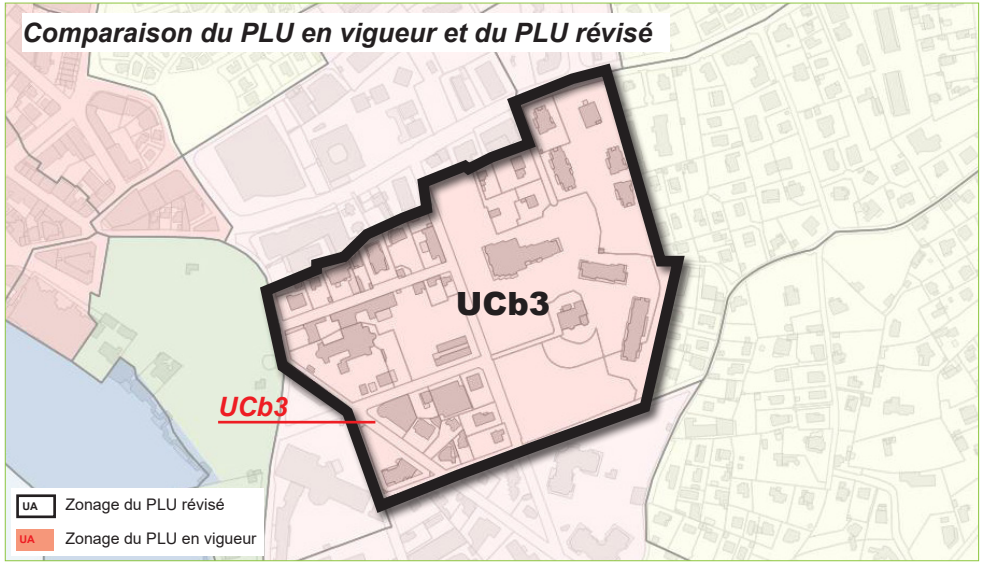



Ce deuxième secteur UCb3 est situé dans le quartier de la Pinède de Juan-les-Pins, traversé par l'avenue Edmond d'Escelvin. Il est constitué d'un ensemble urbain peu homogène, avec des grands ensembles collectifs et leurs boisements, des hôtels, l'église et un équipement scolaire.
Le PLU révisé maintient des règles correspondant à la structure urbaine existante.

Ce secteur, de 8,9 hectares, a une forte valeur patrimoniale ; il est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP), et plusieurs bâtiments remarquables identifiés par cette servitude sont intégrés dans le zonage du PLU révisé.

Le classement d'Espaces Boisés Classés sur les boisements structurants à l'Est du secteur, complète le zonage et accentue le caractère patrimonial et paysager du site.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

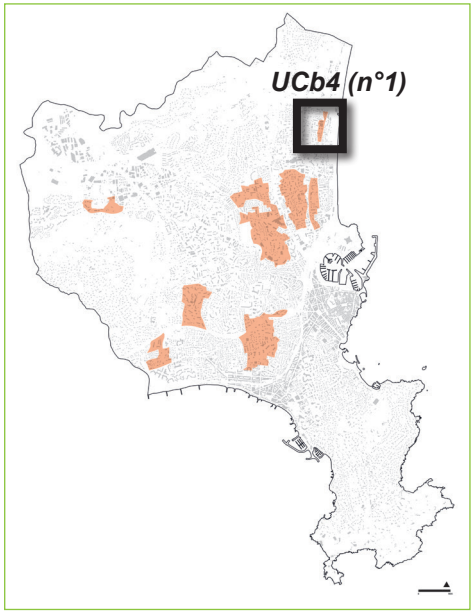
- **Secteur UCb4 - n°1**

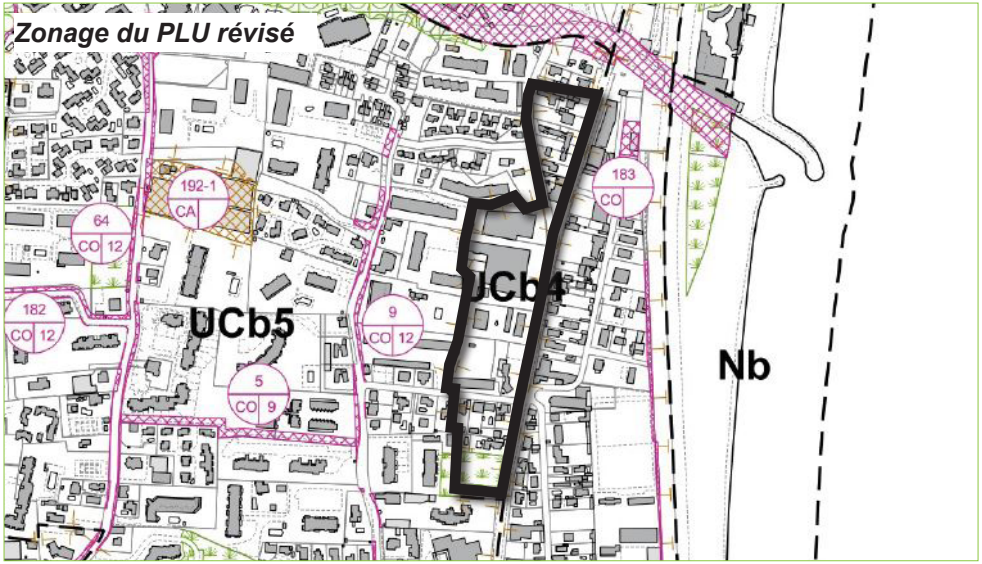
Ce premier secteur UCb4 est situé dans le quartier des Bréguières, en entrée de ville depuis Villeneuve-Loubet. Il est bordé par l'axe structurant de la route de Nice.

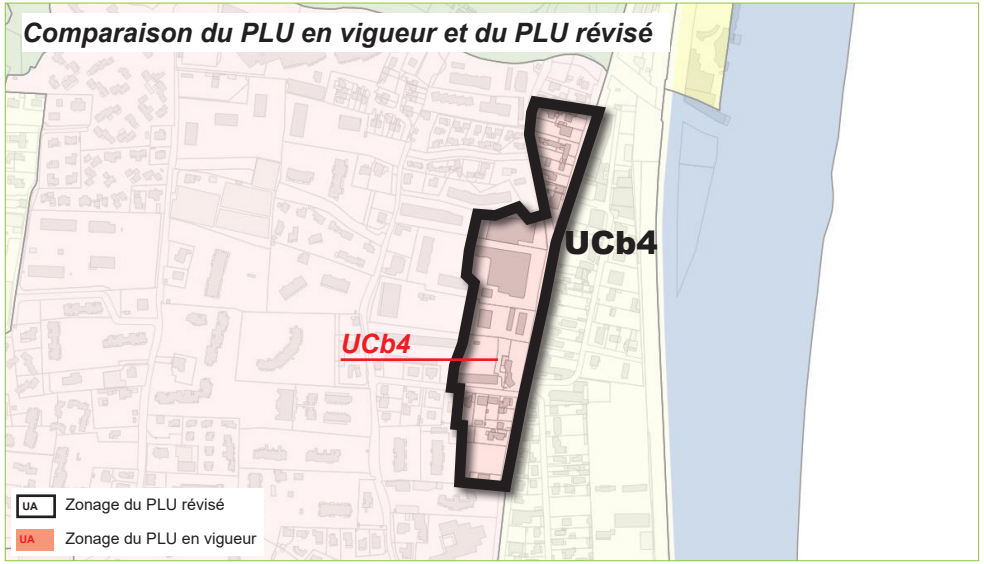
Le secteur, d'une superficie de 3,5 hectares, est constitué d'habitat collectifs de forme variée, de surfaces commerciales et de maisons individuelles dans la partie Sud du secteur.

Sa proximité avec le littoral nécessite de maîtriser la constructibilité du site. Aussi, le classement du PLU en vigueur en UCb4 est maintenu.

Le zonage du PLU est complété par la protection du jardin de la résidence Le Parc des Agapanthes, en raison de la position stratégique de ce jardin.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

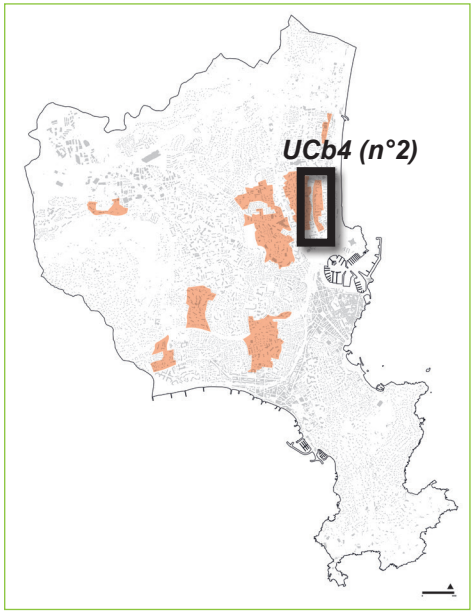
- **Secteur UCb4 - n°2**

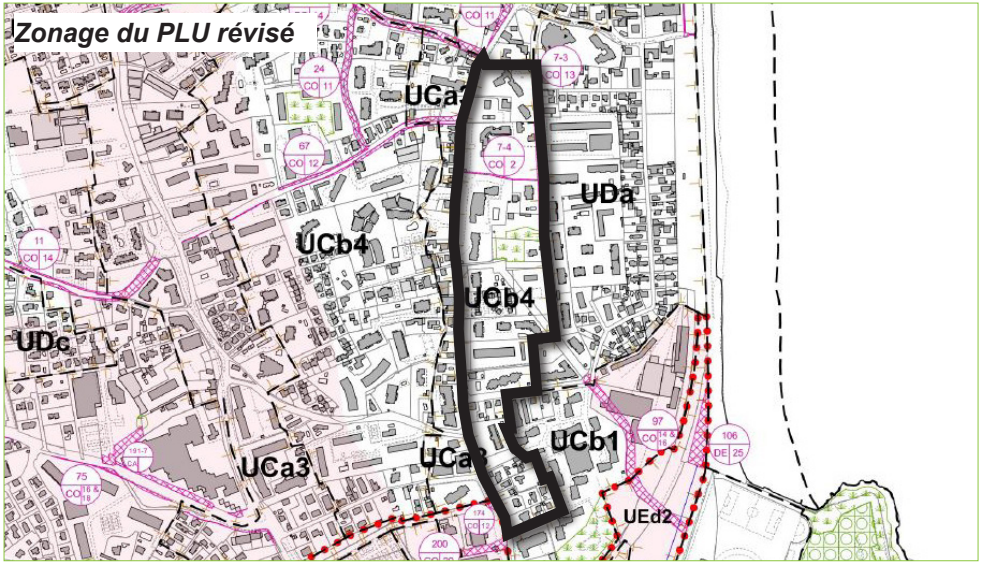
Le secteur UCb4 n°2 est situé dans le quartier du Val Claret, bordé à l'Est par la route de Nice. Il a une superficie de 10,1 hectares.
Il délimite les immeubles d'habitat collectif situés le long de cet axe structurant et permet la poursuite de la mutation du site et la requalification en boulevard urbain de la route de Nice. Le zonage reste le même qu'au PLU en vigueur.

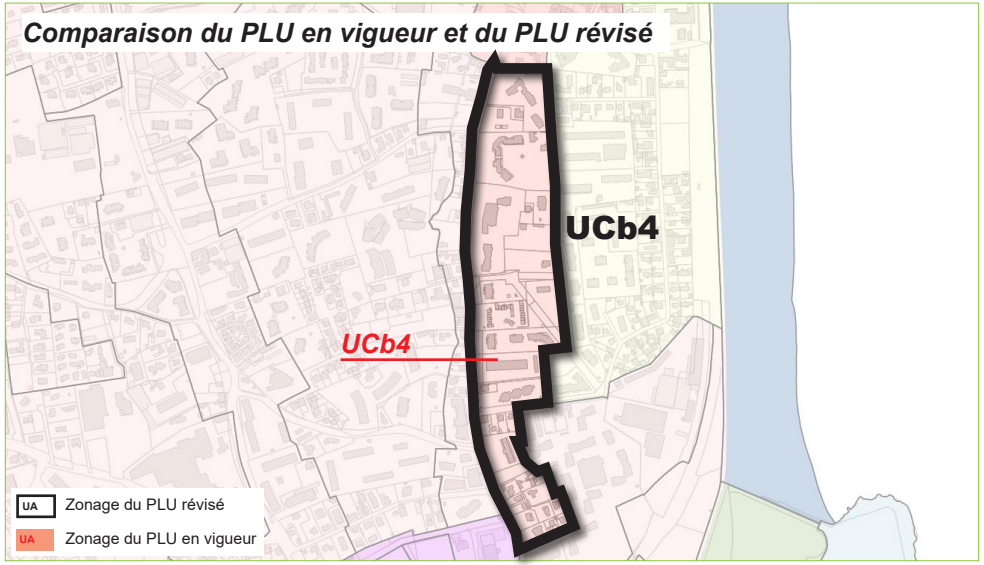
Des emplacements réservés complètent le zonage, pour améliorer la desserte secondaire du quartier et développer les modes doux :

- emplacement réservé pour la création d'une liaison piétonne - axe Val Claret secondaire Est-Ouest (CO/007-4)
- emplacement réservé pour la création de l'allée des Roses - axe Val Claret principal Nord Sud (CO/007-3)

Enfin, les jardins de villas individuelles situées le long du boulevard du Val Claret sont protégés pour assurer ces espaces de respiration en second plan des immeubles collectifs.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCb4 - n°3**

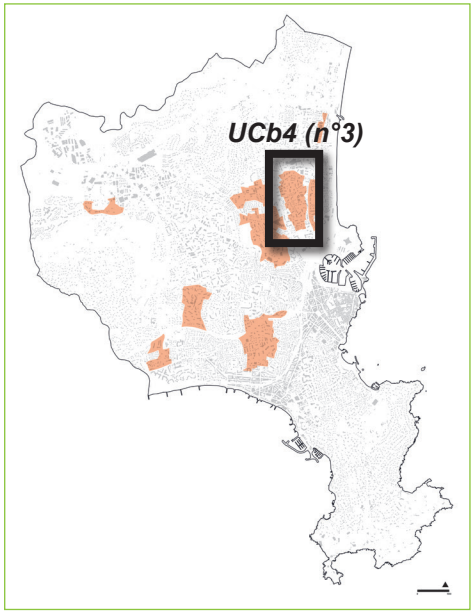
Le secteur est situé dans le quartier des Prugnons. Il est constitué par un ensemble d'immeubles collectifs

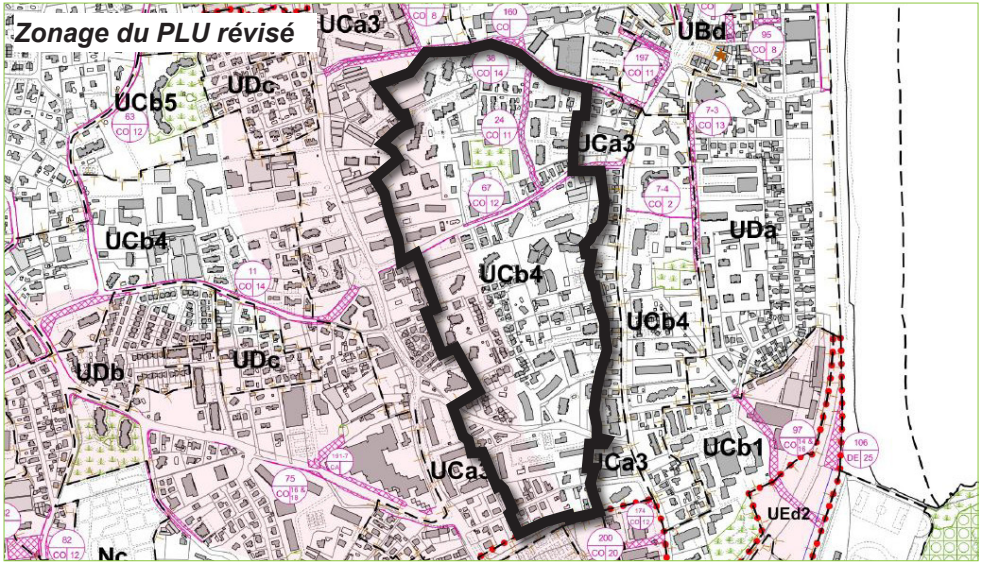
Le secteur est agrandie par rapport au PLU en vigueur ; les constructions collectives situées au Nord du quartier, qui borderont à terme la voie nouvelle de Font Sardine, autrefois en UCa2, sont réintégrées au secteur UCb4, pour assurer une unité du tissu urbain avec des gabarits similaires.

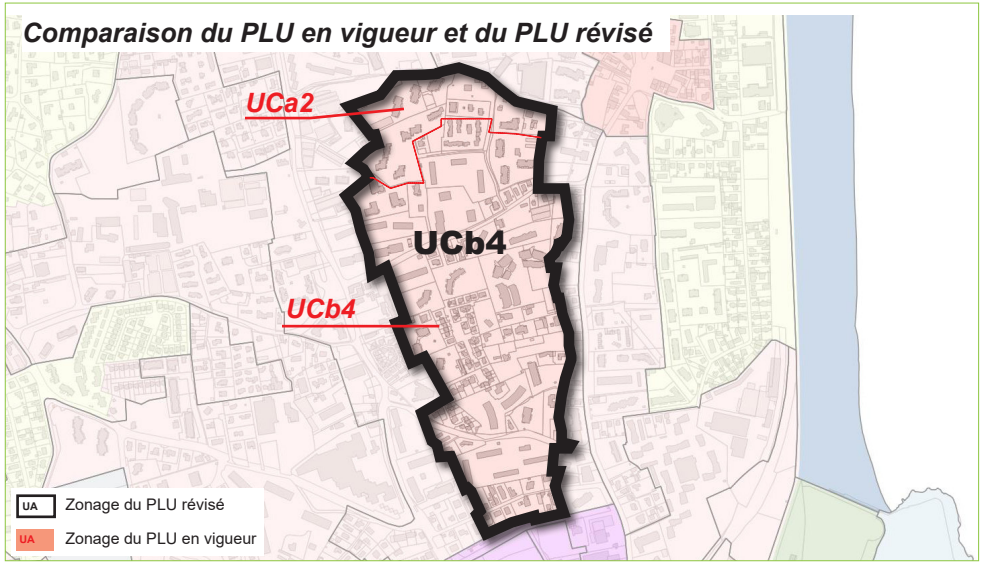
La superficie de ce nouveau secteur est de 28,6 hectares.

Le secteur est concerné par :

- Des emplacements réservés pour :
  . création du chemin de Font Sardine (CO/038), du chemin du Petit Four (CO/067)
  . classement, élargissement et création de l'allée des Cigales (CO/024)
- Le maintien de la protection des jardins de la résidence La Roseraie



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCb4 - n°4**

Le secteur UCb4 n°4 est situé dans le quartier de Rabiac ; il est traversé par le chemin de Saint Claude. Il est aujourd'hui constitué d'un tissu urbain peu structuré dans sa partie Sud, avec des immeubles collectifs de différente taille et d'habitat individuel peu ordonné, et de plusieurs établissements scolaires dans sa partie Nord avec le Lycée Jacques Dolle et le lycée horticole Vert d'Azur.
Il a une superficie de 58,3 hectares.

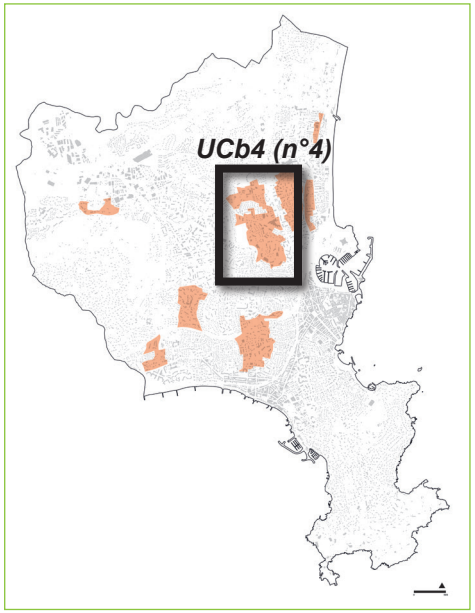
Ce secteur est issu d'un regroupement des secteur UCb3 et UCb4 du PLU en vigueur. Il s'agit de simplifier et d'harmoniser le zonage de PLU et de proposer un équilibre minéral / végétal un peu plus important dans la partie Sud.

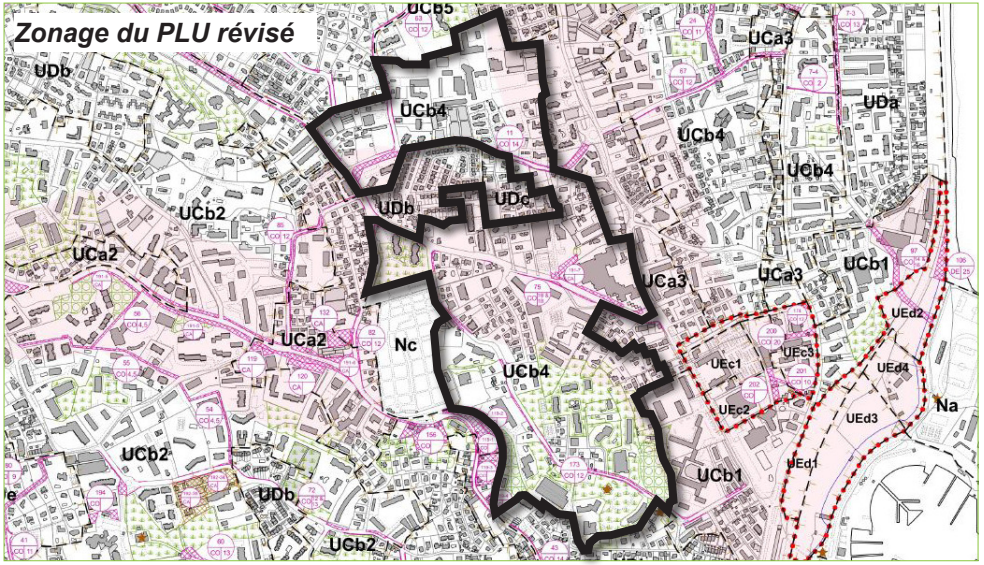
Pour permettre son développement, le secteur a besoin d'être structuré. Le PLU inscrit plusieurs réserves pour :

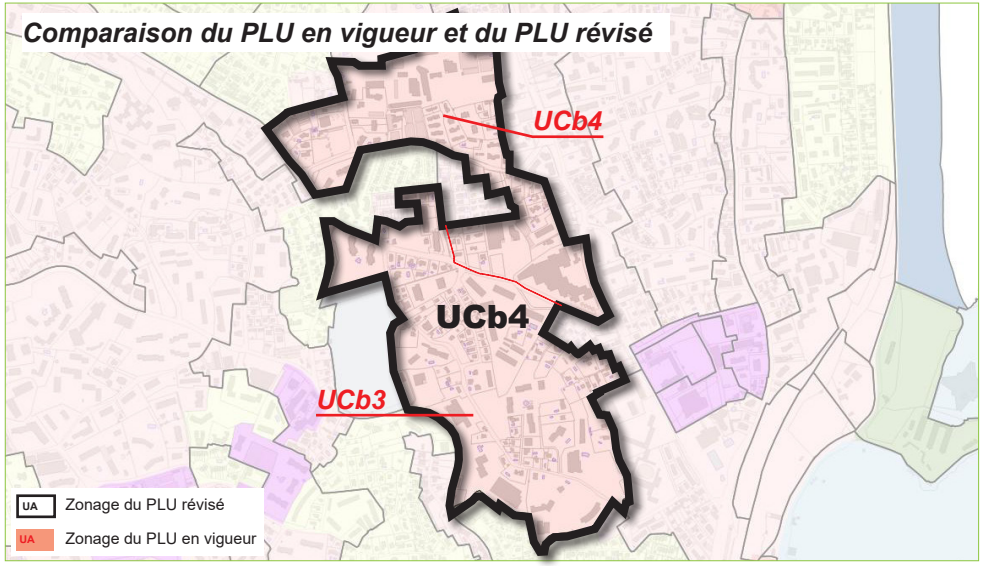
- Élargissement du chemin des Maures (CO/063), du chemin de Beauvert (CO/011), du chemin de Saint Claude (CO/075), du chemin du Puy (CO/173) et de avenue Philippe Rochat (CO/043).
- Élargissement pour le passage du TCSP (CA/191-7).

Par ailleurs, la qualité paysagère du secteur est préservé par le maintien :

- du paysage rural traditionnel : préservation des boisements, notamment les boisements au sud de la résidence Les Mexicaines en raison de leur grande perceptibilité, maintien des restanques...
- des jardins de la résidence de la Sarrazine, de la résidence Anthala, du Parc Marépolis, de la résidence du Château de l'Espée, de la résidence Manderley, de la résidence Le Vauban, de



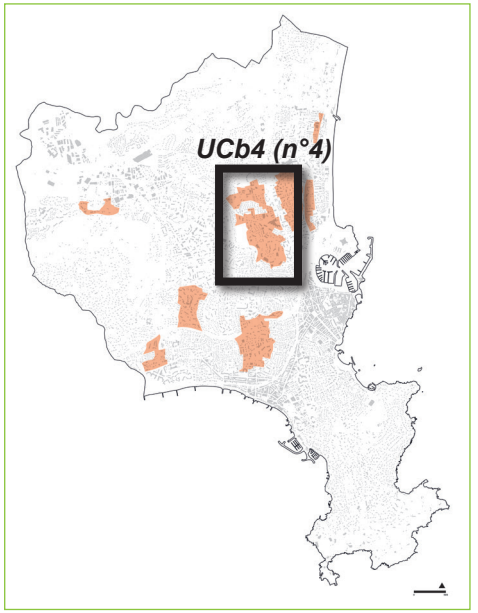
## 2.1 - Zones urbaines (U)

la résidence Helvétia, de la résidence Les Comores Plaisance et les jardins des différentes villas individuelles.

- de l'inscription d'Espaces Boisés Classés sur les grandes masses boisées.

Enfin, le patrimoine architecturale remarquable du secteur est également protégé :

- Le Château de l'Espée – *ensemble de ville et parc à protéger pour son espace de respiration dans un quartier dense.*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCb4 - n°5**

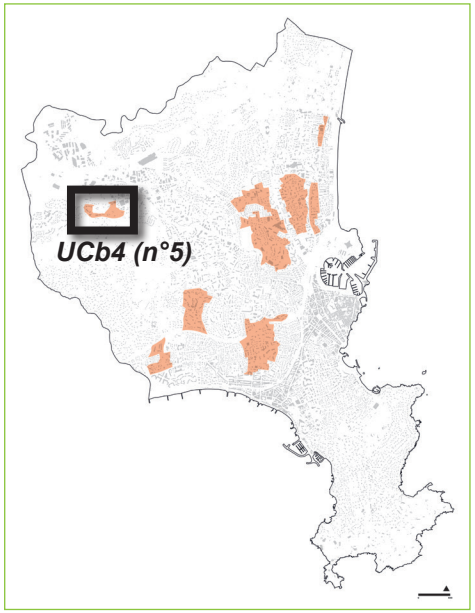
Le secteur est situé dans le quartier des Terriers, bordé au Sud par le chemin des Terriers et l'avenue Weisweiller à l'Est.
Il a une superficie de 8,4 hectares.

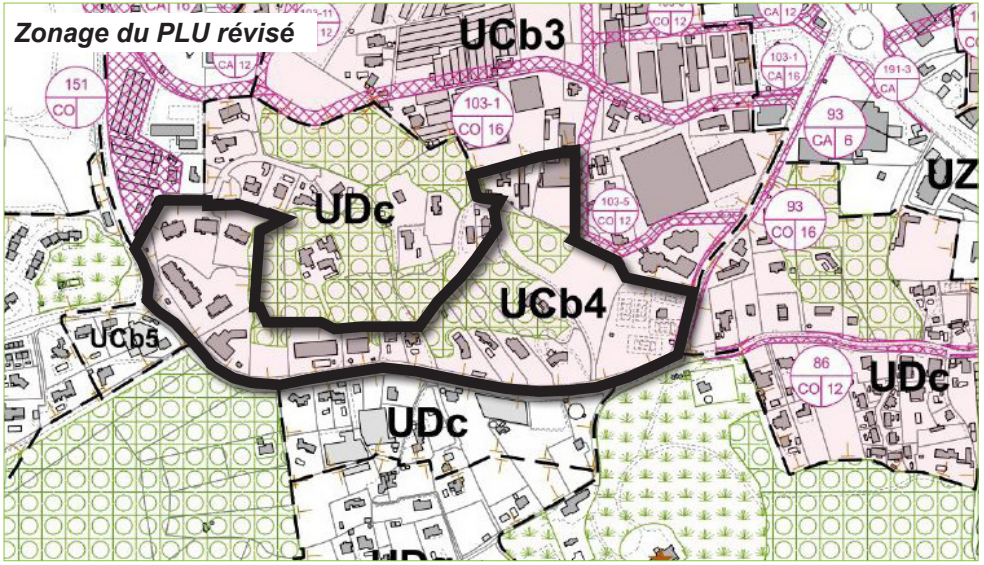
Le secteur est composé de récentes constructions d'immeubles collectifs le long du chemin des Terriers, de quelques maisons individuelles, de terrains de tennis et d'importants boisements. C'est un secteur en pleine mutation, qui conserve une qualité paysagère et environnementale et un caractère rural.

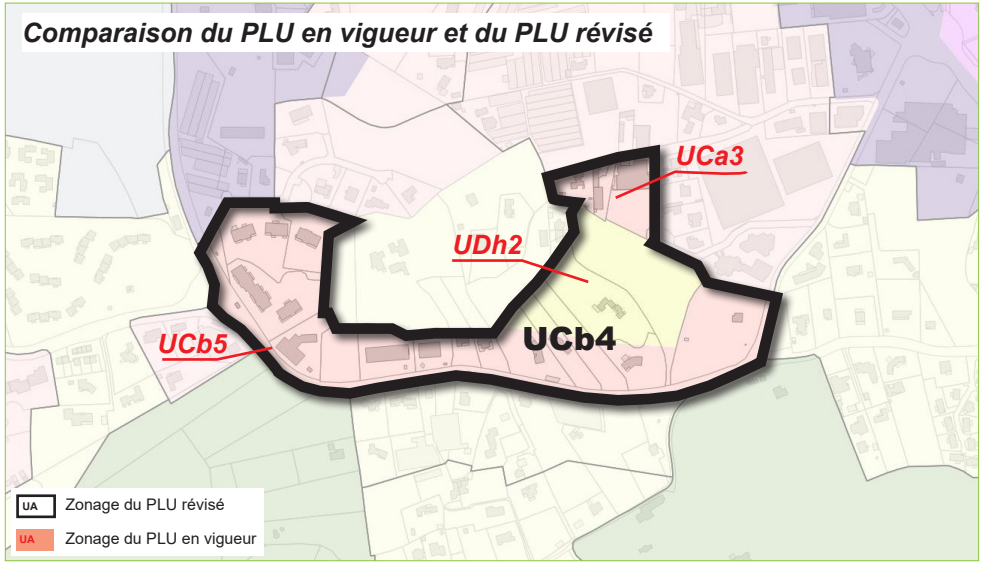
Le reclassement du site de UCb5 en UCb4 permet de poursuivre ce phénomène, avec des dispositions similaires à l'existant.
Par ailleurs, d'autres découpages sont effectués :

- une partie de UDh2 est réintégrée au secteur UCb4 : il s'agit de permettre l'extension de l'Institut Médico-Educatif (IME) et la réalisation d'équipements. Les parties boisées sont maintenues par l'inscription d'Espaces Boisés Classés.
- La partie la plus perceptible de UCa3 est également réintégrée au secteur UCb4 pour limiter les hauteurs autorisées notamment.

Un emplacement réservé pour élargissement de l'avenue Weisweiller (CO/093) ainsi que des Espaces Boisés Classés complètent le zonage du secteur. Ces EBC permettent de préserver le site et de « verrouiller » l'urbanisation au coeur du quartier.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCb4 - n°6**

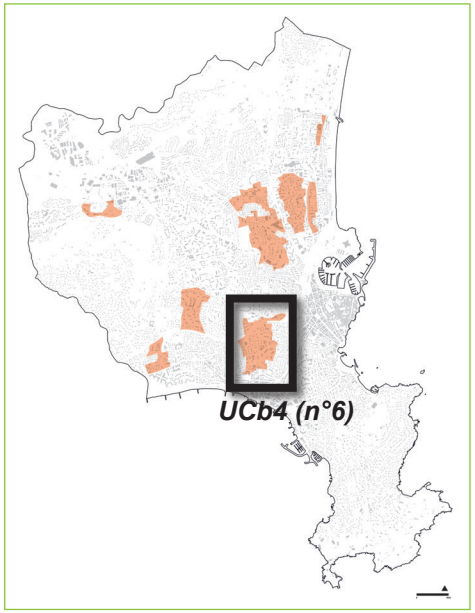
Le secteur est situé dans le quartier de la Peyregoux, bordé au Sud par la rue Emilie, au Nord par l'avenue du Petit Coteau, à l'Ouest par le Chemin des Autrichiens et l'avenue des Oliviers. Il est traversé par la déviation de la RD 6007.

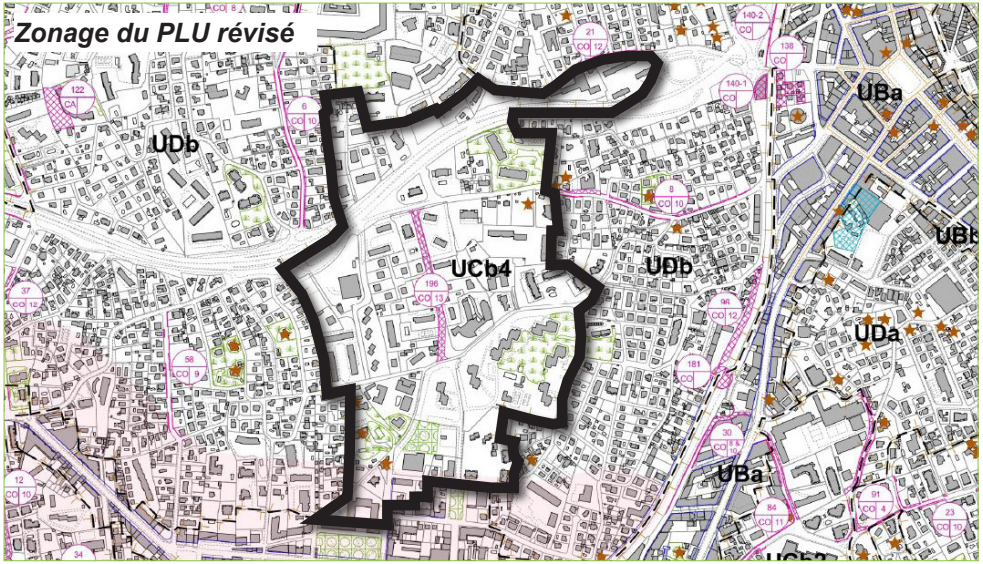
Le secteur, d'une superficie de 38,6 hectares, est constitué d'un ensemble homogène d'immeubles collectifs sous le forme de grands ensembles et de petits collectifs et habitat groupé.
Entouré de quartiers pavillonnaires, l'objectif du PLU est de maintenir la densité urbaine du secteur et de préserver le cadre de vie qualitatif.

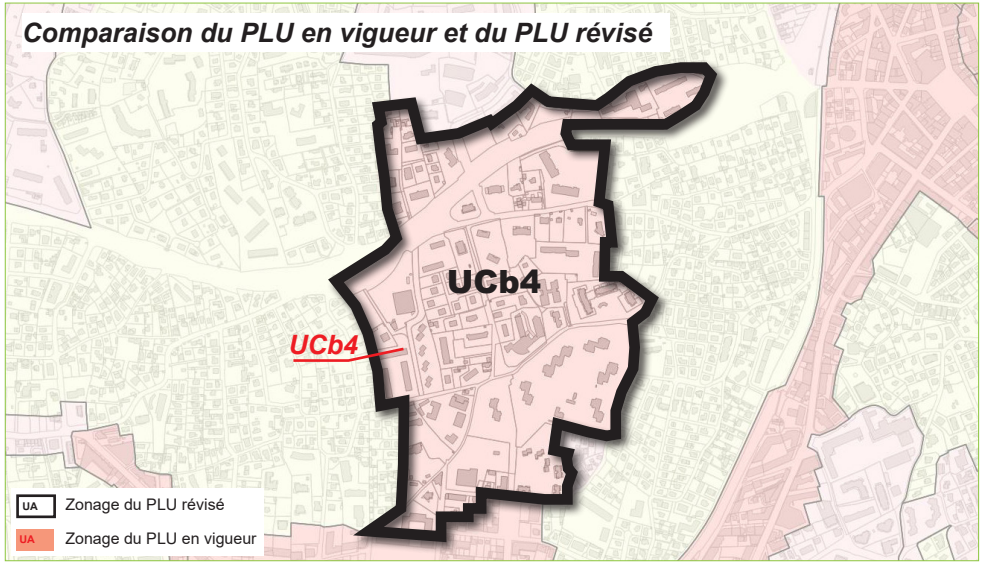
Deux emplacements réservés pour des aménagements de voiries sont prévus pour ce secteur :
- l'ER CO/021 pour l'élargissement de l'avenue du Châtaignier
- l'ER CO/196 pour la création du prolongement de l'avenue Général Heusch

Par ailleurs, les parcs et jardins caractéristiques du secteur font l'objet d'une protection particulière. Il s'agit du :
- Jardin de la résidence Parc Badine,
- Jardins des résidences Palais Bellevue, Les Mimosas, Olivaie
- Jardin de la résidence Eden Park

Enfin, plusieurs bâtiments remarquables bénéficient d'une protection particulière dans le PLU révisé :
- Villa Alpina – *belle villa du début du 20ème, avec un très joli parc entretenu*
- Palais Bellevue – *bon exemple de l'architecture des années 30*
- Hôtel Les Mimosas – *style néo-classique traditionnel*

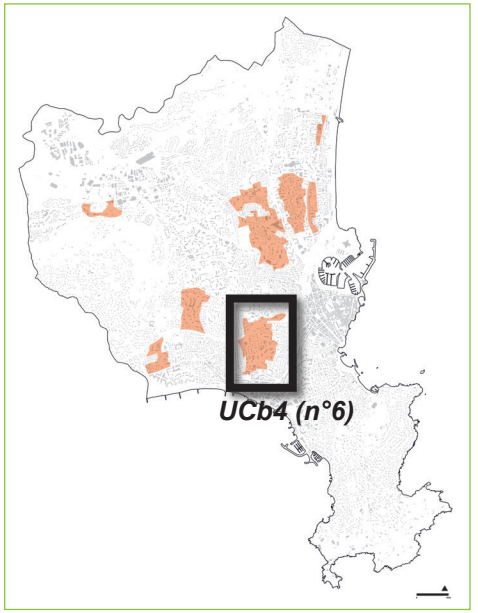


## 2.1 - Zones urbaines (U)

- Hôtel Alexandra – *bâtiment témoin de l'essor touristique de Juan-les-Pins au début du 20ème siècle*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCb4 - n°7**

Le secteur UCb4 est situé dans le quartier de Fontmerle, limité au Sud par la déviation de la RD 6007, au Nord par le chemin de Saint Jean, à l'Est par le boulevard Pierre Delmas et à l'Ouest par le chemin Gastaud.
Il a une superficie de 22,3 hectares.

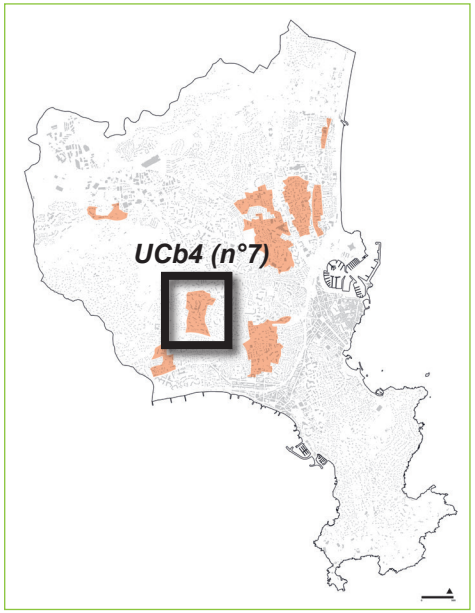
Le secteur est constitué d'un ensemble d'immeubles collectifs regroupés sous la forme de résidences et de quelques maisons individuelles.
Il n'a pas vocation à évolution par rapport au PLU en vigueur, en raison de son positionnement au coeur de zones urbaines pavillonnaires.

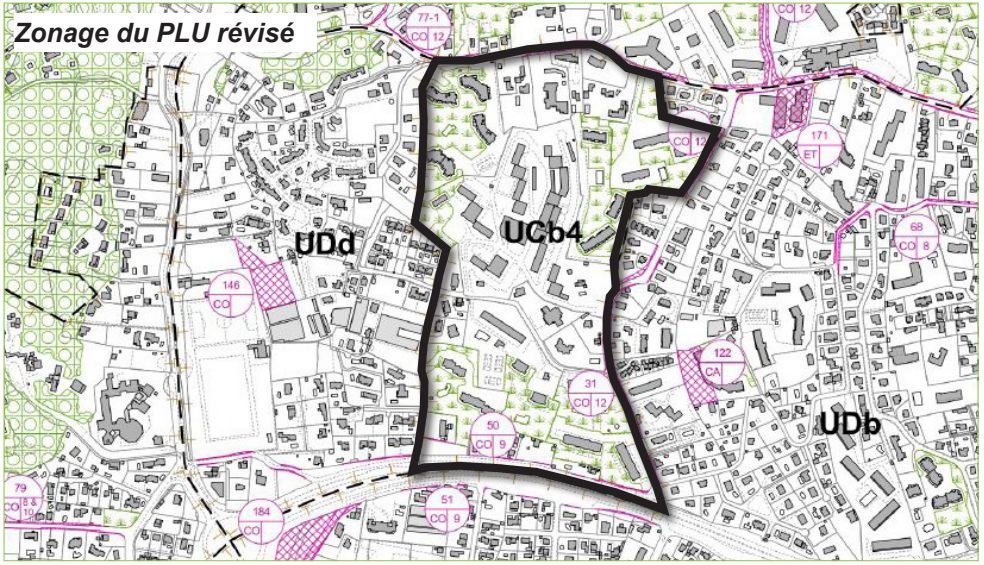
De plus, le caractère paysager du secteur est préservé.

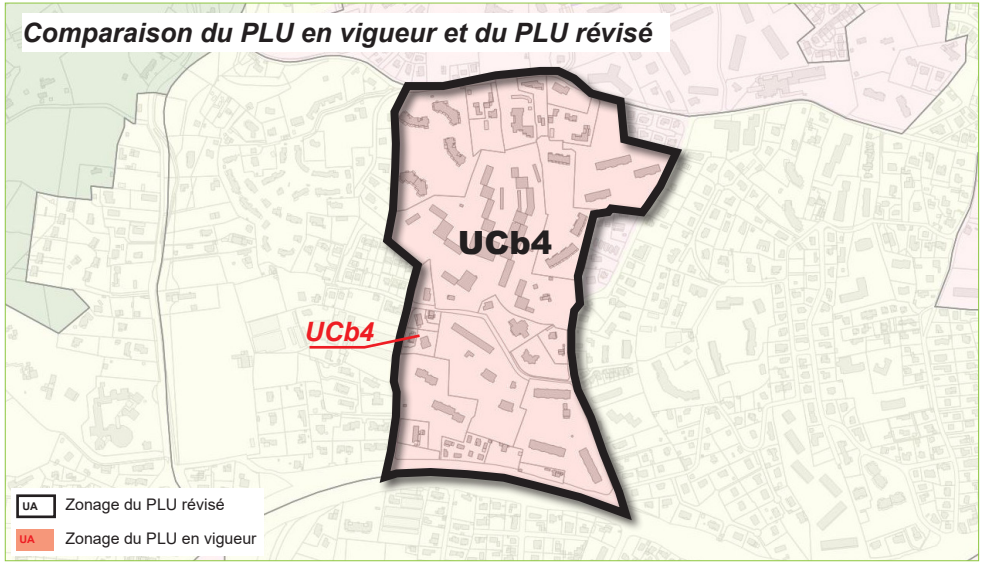
Le PLU maintient et complète la protection de plusieurs parcs et jardins situés dans le secteur, qui, assemblés, forment des grands espaces paysagers :

- Jardin de la résidence Elvina Hills et jardin de la résidence Les Terrasses d'Antibes
- Jardin de la résidence Le Maéva et jardin de la résidence du Val de la Mer
- Jardin de la résidence Roseraie Saint Jean, jardin de la résidence Le Val d'Azur et jardin de la résidence Les Roses Marines.

Enfin, plusieurs emplacements réservés complètent le zonage du secteur, pour des élargissements de la route de Saint Jean (CO/077-1), du boulevard Pierre Delmas (CO/031) et du chemin de Lauvert Nord (CO/050).



## 2.1 - Zones urbaines (U)

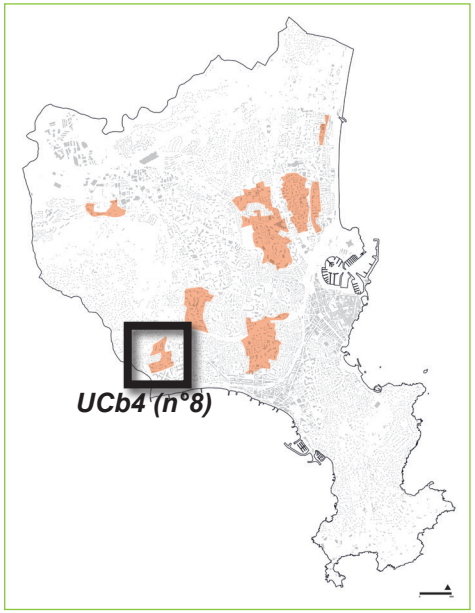
- **Secteur UCb4 - n°8**

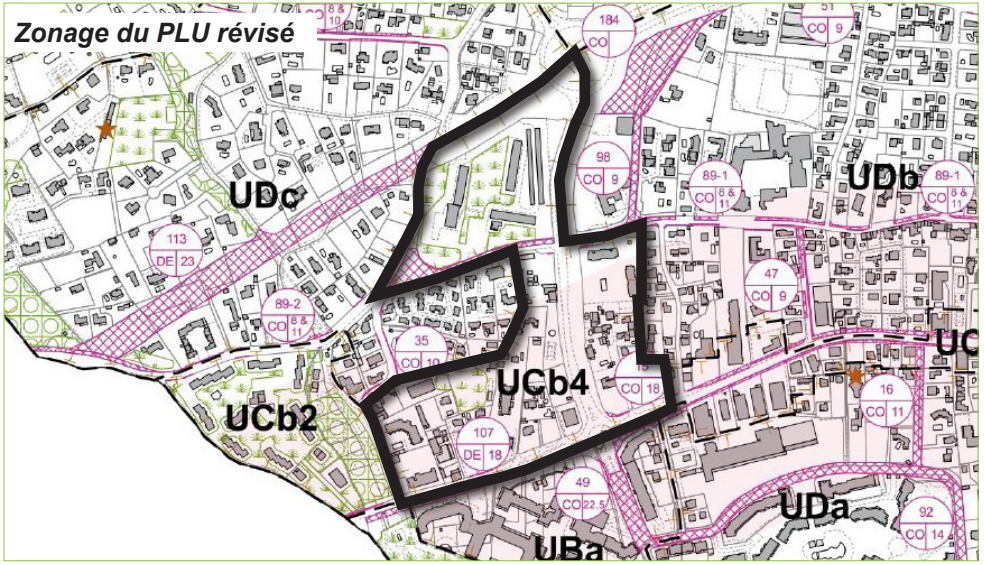
Ce secteur est situé au quartier Haut Lauvert. D'une superficie de 11,6 hectares, il est bordé au Nord par la déviation de la RD 6007 et au Sud par la route de Cannes. La RD35 bis, qui traverse le secteur, sert de rupture dans la forme urbaine observée : au Nord, des grands ensembles collectifs, au sud une majorité de maisons individuelles.

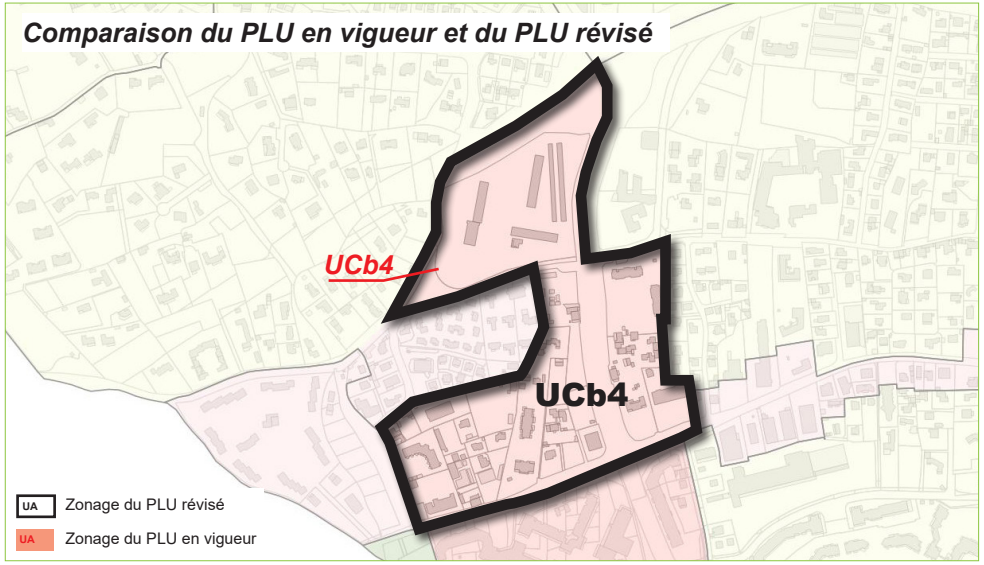
Le classement de ce secteur en UCb4 est maintenu par rapport au PLU en vigueur ; il permet une mutation progressive de ce secteur au positionnement stratégique.

Le zonage du PLU est complété par la protection des jardins caractéristiques : le jardin de la résidence l'Ambroisie ainsi que des espaces libres de certaines propriétés individuelle.

Enfin, plusieurs emplacements réservés pour élargissement de voirie complète le zonage : élargissement du chemin de Vallauris (CO/089-1 et CO/089-2), du chemin des Eucalyptus (CO/035) et de l'avenue de Cannes (CO/015 et DE/107).



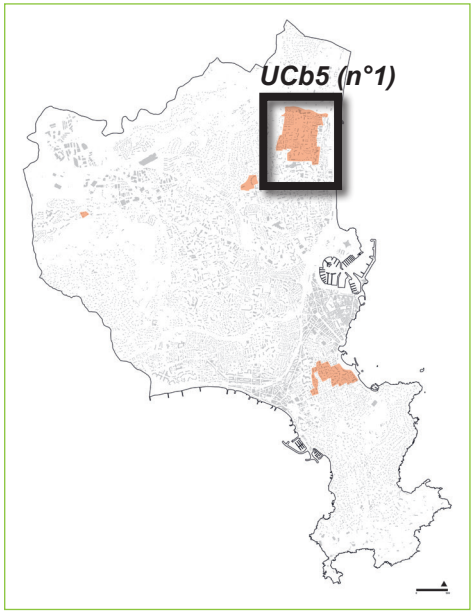
## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UCb5 - n°1**

Ce premier secteur UCb5 est situé dans le quartier des Breguières, en limite avec la Plaine de la Brague. Il est bordé par le chemin des Quatre Chemins, le chemin des Hautes Breguières et le chemin des Basses Breguières.

Le secteur, d'une superficie de 49,4 hectares, est constitué d'un tissu urbain hétérogène (immeubles collectifs, maisons individuelles, écoles, quelques serres...). L'objectif est de lui permettre de muter progressivement, en harmonie avec les secteurs pavillonnaires environnants et le paysage caractéristique de la Plaine de la Brague.

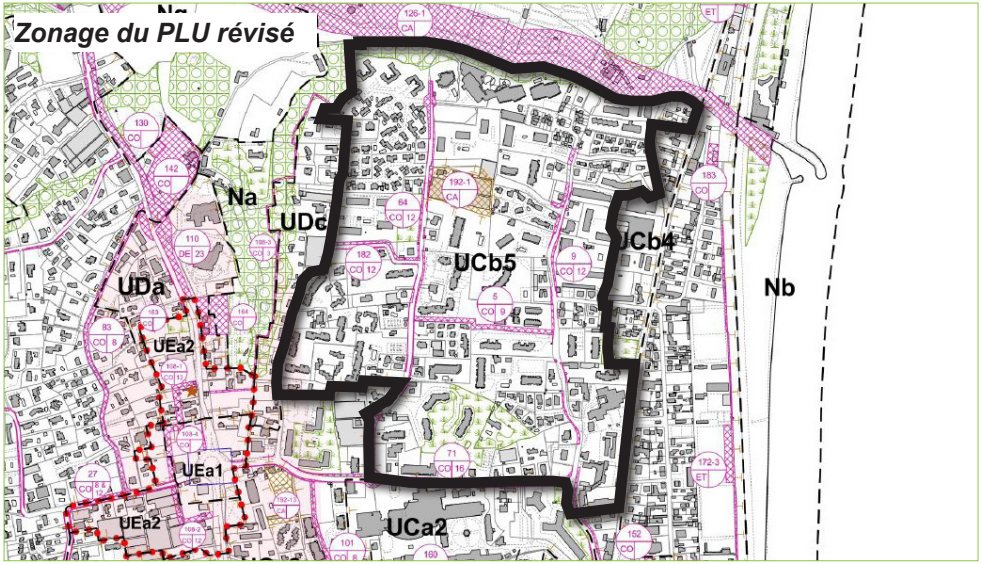
Par ailleurs, les quelques parcelles situées au Sud du secteur, autrefois classées en UCa2 et UCa3 sont réintégrées au secteur UCb5. Il s'agit d'éviter un « effet couloir » de l'urbanisation de long du chemin des Quatre Chemins, face la structure imposante de l'hôpital d'Antibes, en proposant des hauteurs moins importantes d'un côté de l'axe.

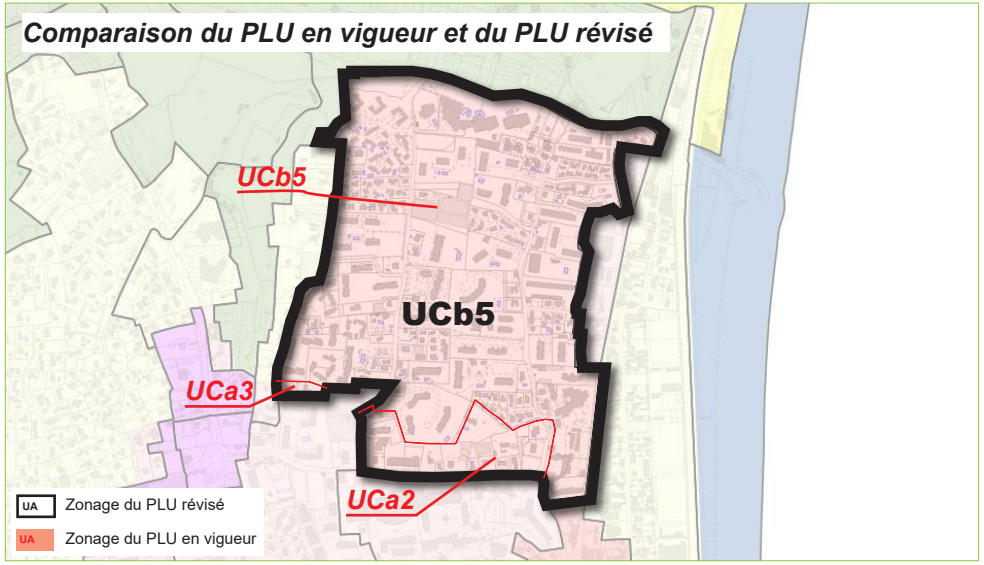



Pour structurer cet espace, plusieurs emplacements réservés sont inscrits au plan de zonage :

- emplacements réservés pour élargissement du chemin des Moyennes Bréguières (CO/064), de l'allée Falcini (CO/182), du chemin des Basses Bréguières (CO/009) et du chemin des Quatre Chemins (CO/071).
- emplacement réservé pour la création du chemin de l'Âne qui Mord (CO/005).

Un emplacement réservé pour le réaménagement hydraulique de la Brague (CA/126-1) permettra de requalifier les berges du cours d'eau.



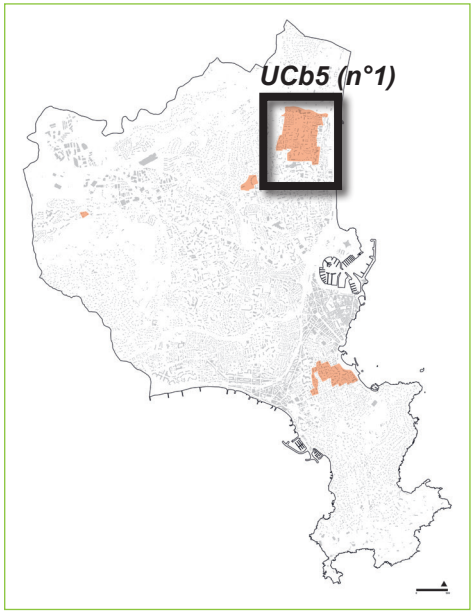



## 2.1 - Zones urbaines (U)

Le secteur est également concerné par un emplacement réservé pour du logement (ERL CA/192-1).

De même, la qualité paysagère et environnementale du secteur est assurée par l'inscription de protection d'Espaces Boisés Classés au Nord, le long de la Brague, et la protection des parcs et jardins caractéristiques :

- Jardin de la résidence Villa Francesca
- Jardin de la résidence Le Parc des Agapanthes
- Jardins de villas individuelles, formant une masse paysagère importante avec le jardin de la résidence La Louisiane



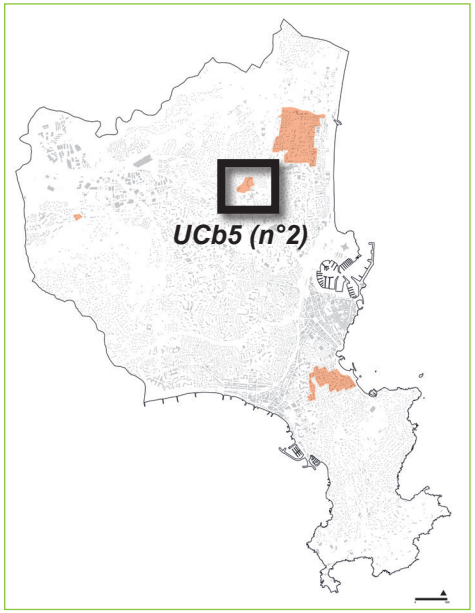
## 2.1 - Zones urbaines (U)

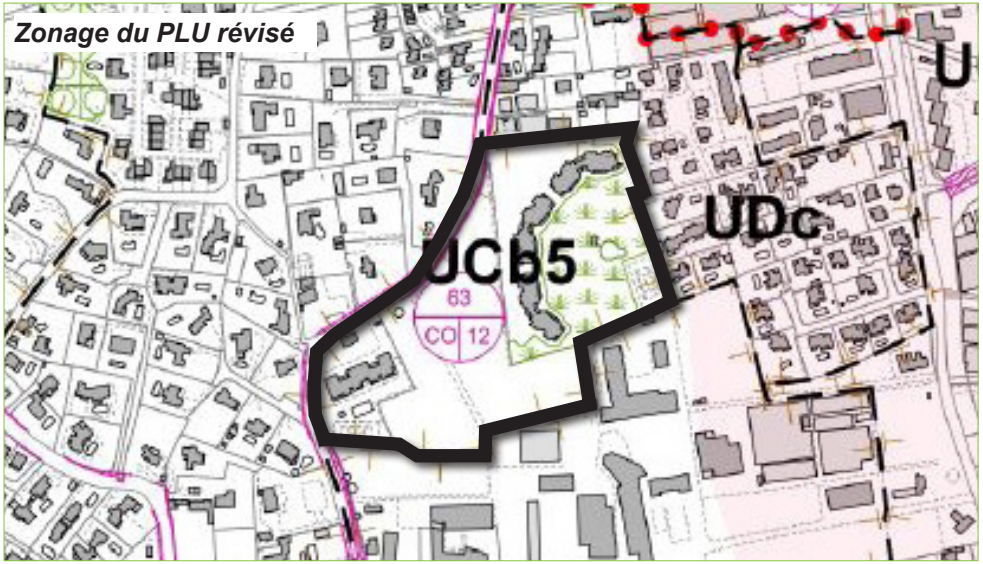
- **Secteur UCb5 - n°2**

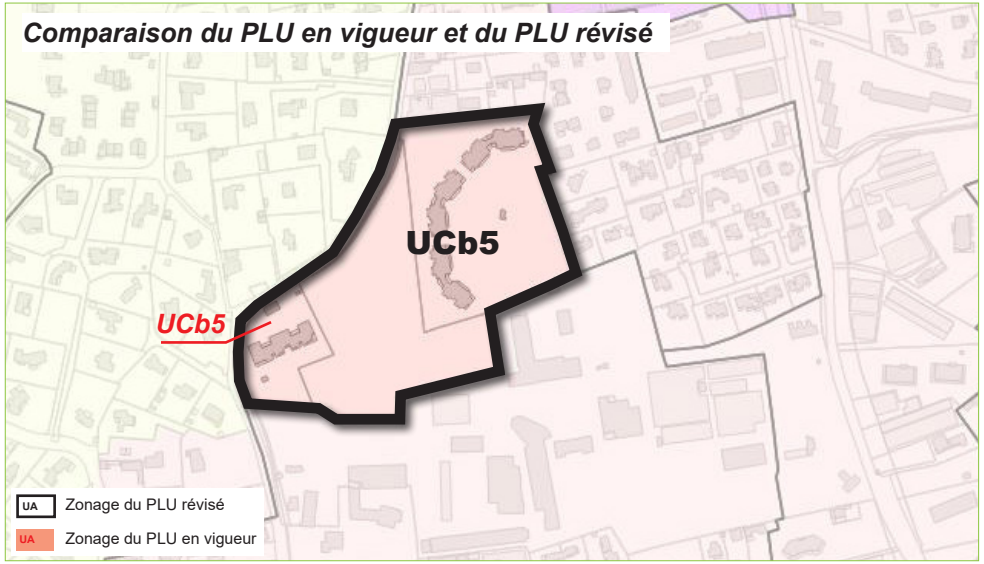
Le deuxième secteur UCb5 est situé dans le quartier des Quatre Chemins et est bordé à l'Ouest par le chemin des Maures. D'une superficie de 4,3 hectares, il est composé d'un tissu urbain peu dense sous forme de collectifs.

Ce secteur était déjà classé en UCb5 au PLU en vigueur.

Dans ce même objectif, le PLU inscrit plusieurs prescriptions sur le zonage :
- La protection des jardins de la résidence Hadriana
- Une réserve pour l'élargissement du chemin des Maures (ER n°CO/063)



## 2.1 - Zones urbaines (U)

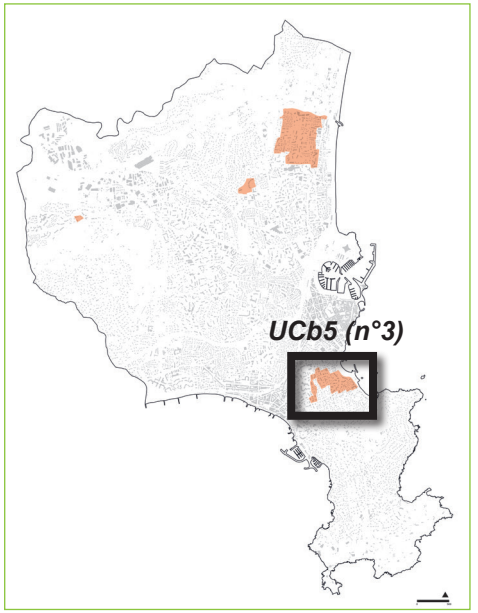
- **Secteur UCb5 - n°3**

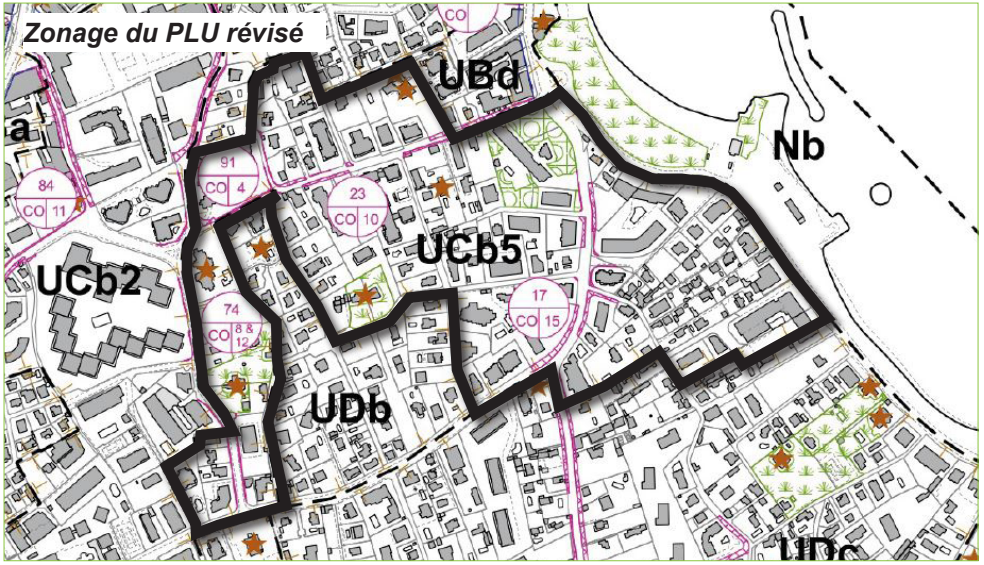
Ce secteur UCb5 est localisé à La Salis, en front de mer.
D'une superficie de 19,5 hectares, il est bordé à l'Est par le boulevard James Willy et est traversé par l'avenue des Sables, qui permet de relier La Pinède de Juan-les-Pins à La Salis. Il est constitué d'immeubles collectifs et de maisons individuelles, dans un contexte plutôt « vert ».

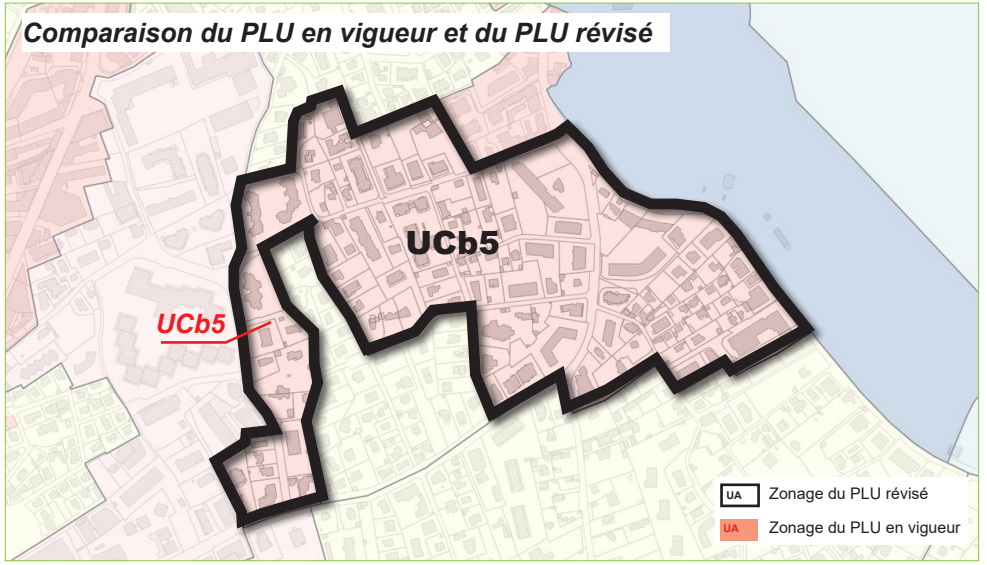
Le secteur UCb5 est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP), dont les dispositions réglementaires s'imposent au PLU. Par ailleurs, plusieurs bâtiments sont identifiés comme bâtiments remarquables par cette servitude ; le zonage du PLU reprend cette mesure de protection.

Le PLU révisé inscrit pour ce secteur les prescriptions suivantes :

- Des emplacements réservés pour élargissement de l'avenue des Chênes (CO/023), du sentier de la Vertu (CO/091), de l'avenue de la Rostagne (CO/074), du boulevard du Cap et du boulevard Francis Meilland (CO/017)
- La protection de parcs et jardins remarquables :
  - . Jardin de la villa La Verne et ses abords
  - . Jardin du mas Le Bosquet
- Le maintien des Espaces Boisés Classés déjà inscrits.



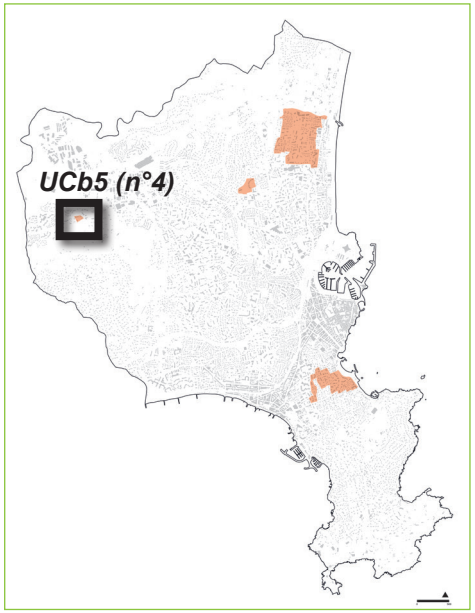



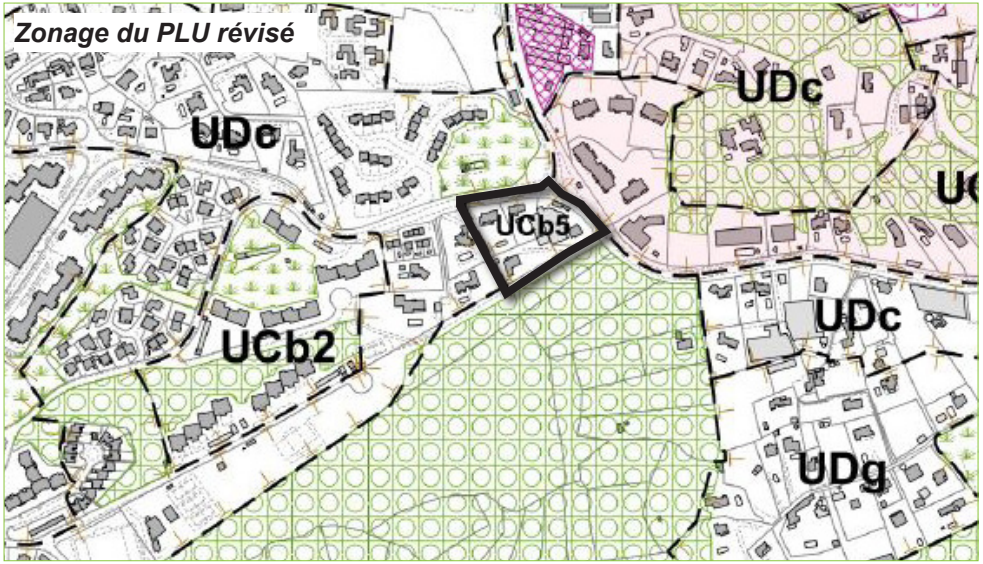
## 2.1 - Zones urbaines (U)

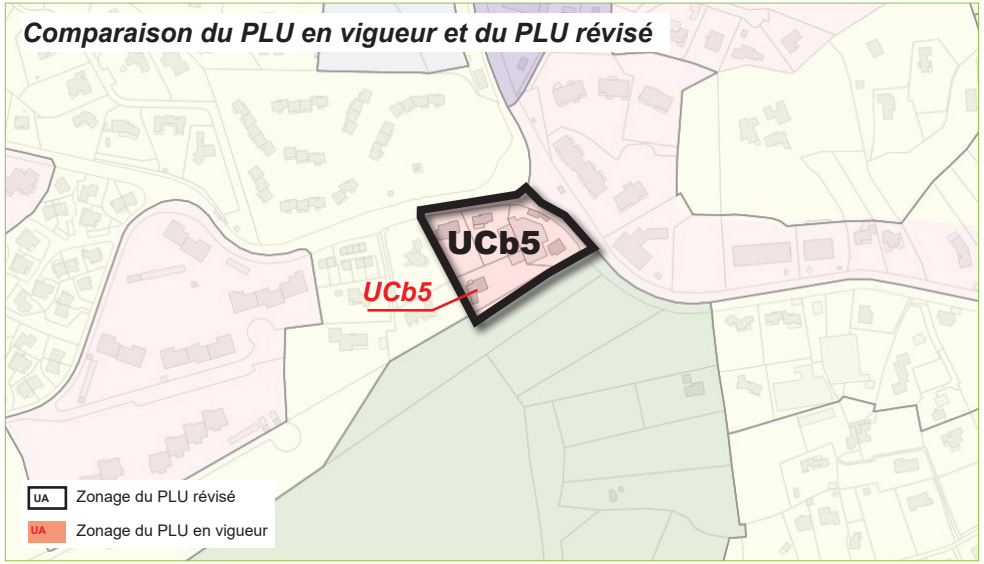
- **Secteur UCb5 - n°4**

Ce dernier secteur UCb5 est situé dans le quartier des Terriers, en limite avec le quartier des Semboules.
Il a une superficie de 0,9 hectare. Il est aujourd'hui composé de maisons individuelles et de serres.

Il est issu du redécoupage successif du secteur UCb5 du PLU en vigueur vers des secteurs plus denses. Il s'agit ici de l'interface entre les nouveaux collectifs d'habitation réalisés dans le quartier des Terriers et l'habitat individuel du quartier des Semboules. A terme, ce secteur est amené à muter, en raison de sa place stratégique, au carrefour de plusieurs quartiers.



# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Principales dispositions réglementaires de la zone UC**

Les règles édictées pour la zone UC correspondent à la nature du tissu urbain et aux caractéristiques d'espaces urbains maîtrisés et arborés. Elles visent à renforcer la structure urbaine existante et à la développer, notamment par un renouvellement urbain harmonieux, dans le respect de la préservation du paysage et de l'environnement.

La zone UC est concerné par 9 secteurs : UCa1, UCa2, UCa3, UCa4, UCb1, UCb2, UCb3, UCb4 et UCb5.

***Articles UC1 et UC2 - Occupations et utilisations du sol***

Ces deux articles visent à maintenir les fonctions dominantes des secteurs, en lien avec le caractère résidentiel. Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à la vocation de la zone sont interdites.

L'article UC2 rappelle également les dispositions d'application du Périmètre de Mixité Sociale (PMS), des Emplacements Réservés pour du logement et du périmètre de majoration :

- Dans l'ensemble de la zone UC, pour tout les projets de constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² ou dégageant un nombre de logements supérieur ou égal à 12, 40 % de l'opération devra être affectée à du logement locatif social.
- Les emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme bénéficient de prescriptions spécifiques détaillées dans la liste des emplacements réservés.
- Dans un périmètre défini cartographiquement et annexé au PLU, correspondant principalement à une bande de 200 mètres de part et d'autre des axes structurants et aux secteurs stratégiques de renouvellement urbain, il est établi que 10 % supplémentaire devra également être affecté à de l'accession sociale à la propriété.

***Articles UC3 et UC4 - Accès et desserte***

En raison de la morphologie urbaine existante déjà constituée, les règles d'urbanisme inscrites aux articles 3 et 4 reprennent les caractéristiques générales des zones urbaines, à savoir un accès à une voie et le raccordement aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Pour assurer des conditions de desserte satisfaisantes à tous les usagers, le règlement du PLU impose dans la zone UC des largeurs de chaussée minimum ainsi que la réalisation de cheminements piétons pour les constructions à usage d'habitat collectif et les établissements recevant du public.

Les constructions doivent également prévoir des dispositifs adaptés à la collecte des déchets ; un local adapté doit être créé pour toute nouvelle construction.

***Articles UC6, UC7 et UC8 - Recul et alignement***

Les articles 6, 7 et 8 réglementent le gabarit des constructions et jouent un rôle dans la qualité et la perceptibilité urbaine.

De manière générale, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale au 2/3 de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres de l'alignement des voies existantes ou futures.

Ces dispositions sont complétées par plusieurs particularités :

Dans les secteurs UCa2 et UCa3, le PLU prévoit également la réglementation d'une « bande de constructibilité ». Celle-ci, comptée à partir de l'alignement existant ou futur, permet de réglementer différemment les gabarits des constructions en fonction de leur localisation. Cette mesure vise une structuration du tissu urbain le long des voies structurantes et permet la préservation d'espaces

moins denses en arrière plan. Ainsi, pour les secteurs UCa2 et UCa3, toutes les constructions doivent être implantées dans cette bande de constructibilité, portée à 23 mètres.

Le long de certains axes structurants (RD 35 bis, route de Nice, boulevard James Wyllie...), les distances de recul sont augmentées afin de maintenir la forme urbaine existante et permettre le traitement de ces axes en boulevard urbain, et l'implantation notamment d'alignement d'arbres.

Dans certains quartiers (Notre-Dame, Saramartel, chemin des Sables...), cette distance est diminuée pour prendre en compte les îlots bâtis existants dans le tissu urbain environnant.

Les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sont fonctions de la hauteur des bâtiments. Cela permet de maintenir une végétalisation conséquence de la zone, en imposant des espaces non bâtis pour chaque terrain.

Pour les bâtiments implantés en limite séparative entre UC et UD, la distance doit être au moins égale à la hauteur absolue de la construction, pour assurer une transition entre des secteurs dont le tissu urbain est différent.

***Article UC9 - Emprise au sol des constructions***

La constructibilité des secteurs, réglementée en partie par l'article UC9, permet le maintien d'un tissu urbain collectif discontinu, dans lequel le végétal trouve une place prépondérante.
Les différents secteurs de la zone UC ont des particularités et un tissu urbain légèrement différents ; l'emprise au sol est donc variable. Ainsi :

- Dans le secteur UCa1 : emprise au sol non réglementée
- Dans le secteur UCa2 : emprise au sol non réglementée dans la bande de constructibilité, et 30 % au delà, afin d'assurer un traitement végétalisé de l'intérieur des unités foncières
- Dans le secteur UCa3 : emprise au sol non réglementée dans la bande de constructibilité et 30 % au delà, afin d'assurer un traitement végétalisé de l'intérieur des unités foncières
- Dans le secteur UCa4 : 15 % de la surface du terrain
- Dans le secteur UCb1 : 35 % de la surface de terrain
- Dans le secteur UCb2 et UCb3 : 30 % de la surface de terrain
- Dans le secteur UCb4 et UCb5 : 20 % de la surface de terrain

Par ailleurs, l'emprise au sol des constructions destinées à l'hébergement hôtelier est majorée de 30 % ; cela permet de favoriser le développement de cette activité, et de favoriser une mixité fonctionnelle dans les zones UC.

***Article UC10 - Hauteur des constructions***

Les règles de hauteur sont déterminées à partir de la typologie urbaine existante et de la vocation de la zone.

La hauteur des constructions est différente selon les secteurs :

- Secteur UCa1 : 21 mètres
- Secteur UCa2 : 16 mètres (R+4), avec le dernier étage en retrait dans la bande de constructibilité et 9 mètres au delà. Cette disposition permet de ménager des espaces de respiration au sein du tissu urbain et de créer une progressivité de l'urbanisme avec les quartiers pavillonnaires alentours.
- Secteur UCa3 : 13,50 mètres dans la bande de constructibilité et 7 mètres au delà. Cette disposition permet de ménager des espaces de respiration au sein du tissu urbain et de créer une progressivité de l'urbanisme avec les quartiers pavillonnaires alentours.
- Secteur UCa4 et UCb5 : 9 mètres
- Secteur UCb1 : 16 mètres (R+4), avec le dernier étage en retrait
- Secteur UCb2 : 15 mètres (R+4), avec le dernier étage en retrait
- Secteur UCb3 et UCb4 : 12 mètres

Cependant, le règlement établit quelques exceptions :

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- Dans le secteur UCa3, au nord de l'avenue Rochat, la hauteur des bâtiments est limitée à 9,50 mètres. Il s'agit en effet d'un espace de transition entre les secteurs d'habitat individuel et les secteurs d'habitat collectif. Moduler la hauteur permet d'assurer une transition visuelle dans le paysage proche et lointain.
- Dans le secteur UCb1 en bordure de la gare d'Antibes, les constructions ne devront pas dépasser 14 mètres. Cette disposition vise à préserver les fortes perceptibilités vers le Fort Carré.
- Dans le secteur UCb2, en bordure ouest du chemin des Âmes du Purgatoire, la hauteur maximale est de 12 mètres, permettant de rythmer les séquences visuelles et d'éviter la linéarité des hauteurs.
- dans le secteur UCb5, en bordure du boulevard James Wyllie, la préservation de la qualité urbaine du front de mer de la Salis nécessite des hauteurs maximales de 10 mètres.

Les règles de hauteur prennent également en compte la topographie des lieux. Une tolérance est admise en fonction de la pente longitudinale de la voie. La longueur de façade sur voie sera divisée en séquences architecturales pour prendre en compte la déclivité de la voie sur laquelle s'appuie la construction.

Enfin, pour encourager la mixité fonctionnelle dans les secteurs UCa2 et UCa3, principalement localisés de long des grands axes structurants, le règlement du PLU maintient la règle du PLU en vigueur d'une hauteur de 3,80 mètres de sol fini à sol fini pour les rez-de-chaussée des constructions.

***Article UC11 - Aspect extérieur des constructions***

Le Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP) couvre quelques secteurs de la zone UC. L'article UC11 rappelle que les dispositions de cette servitude s'imposent au PLU.

Pour les autres secteurs qui ne sont pas concernés par cette servitude, l'article UC11 détaille l'aspect extérieur et rappelle l'ensemble des éléments participants à une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. Ainsi, à titre d'exemple, les pastiches, emploi à nu de certains matériaux, capteurs solaires non intégrés à la composition architecturale... sont interdits.

De plus, il est précisé que dans les secteurs UCa2 et UCa3, le linéaire des façades sur rue (sauf en rez-de-chaussée) ne devra pas excéder 45 mètres de longueur. Cela permet de rythmer la forme urbaine des abords des axes structurants, avec la création de large artères bordées de bâtiments dans lesquels sont implantés des commerces et services en rez-de-chaussée, et d'espaces de respiration.

L'article UC11 rajoute également des dispositions en faveur de la préservation de l'environnement et de la trame verte et bleue. Il impose notamment des caractéristiques particulières pour les clôtures.

***Article UC12 - Gestion du stationnement***

Le nombre de places de stationnement prévu par le règlement de la zone vise à répondre aux modes de vie contemporains, et notamment la possession d'en moyenne un véhicule par personne, ainsi qu'à la localisation de certains secteurs, parfois éloignés des arrêts de transports en commun et des aires de stationnement publiques. Il est prévu un minimum de 2 places de stationnement par logement et d'1 place pour les logements locatifs conventionnés.

Dans un soucis de qualité urbaine, de préservation de la « ville-parc » et afin de limiter le stationnement sur rue, cet article impose que 75 % des places de stationnement soient intégrées au volume de la construction.

Néanmoins, le stationnement relatif aux logements locatifs conventionnés dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant n'est pas réglementé afin de favoriser la réalisation de ce type de logements et de répondre aux objectifs de mixité sociale.

Pour les autres occupations et utilisations du sol, le règlement de la zone UC fixe des dispositions spécifiques aux besoins engendrés par les activités : 1 place pour 40 m² de bureaux, 1 place pour 30 m² de commerce et artisanat, 1 place par chambre d'hôtel, etc.

Enfin, pour favoriser les déplacements en deux roues, le règlement de la zone impose aux constructions la réalisation d'un local sécurisé pour le stationnement des deux roues.

***Article UC13 - Gestion des espaces libres et plantations***

Pour des raisons d'esthétisme paysager, du maintien de la densité arborée des quartiers et de la « ville-parc », le règlement de la zone UC impose un quota d'espaces libres pour chaque unité foncière. Ainsi :

- Dans le secteur UCa1 : 15 %
- Dans les secteur UCa2 et UCa3 : 30 %
- Dans le secteur UCb1 : 50 %
- Dans les secteurs UCa4, UCb2, UCb3, UCb4 et UCb5 : 60 %

Ces espaces libres doivent être agrémentés d'un arbre par tranche de 100 m².

Le règlement rappelle également les obligations induites par l'inscription du secteur dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, le classement d'Espaces Boisés Classés et des parcs et jardins sur le plan de zonage.

***Articles UC15 et UC16 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et numérique***

Ces articles ne sont pas réglementés.

## La zone UD – Quartiers pavillonnaires

La zone UD correspond aux quartiers d'habitat individuel diffus.

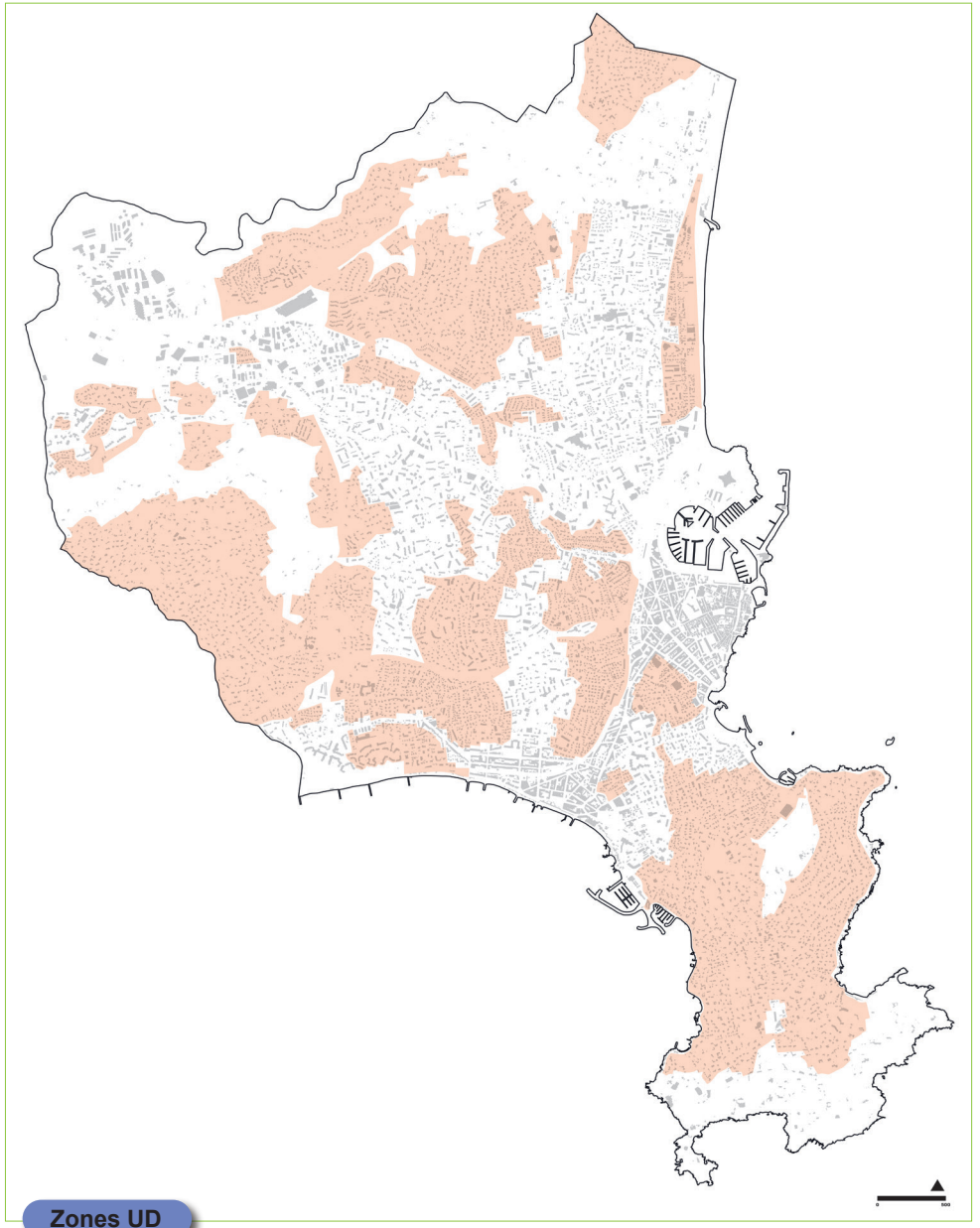
Cette zone se décline en sept secteurs, dont les règles d'occupation, d'implantation, d'emprise et de hauteur diffèrent :

- Le secteur UDa
- Le secteur UDb
- Le secteur UDc
- Le secteur UDd
- Le secteur UDe
- Le secteur UDf
- Le secteur UDg

La zone UD a pour vocation de préserver le caractère de « ville-parc » en maintenant l'équilibre minéral / végétal existant, et de proposer un cadre de vie qualitatif dans des espaces paysagers souvent fortement perceptibles ou de grande qualité écologique.

L'ensemble de la zone est concerné par un Périmètre de Mixité Sociale (PMS), au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, pour favoriser la production de logements sociaux. Par ailleurs, pour les secteurs UD qui bordent certains grands axes de communication, une majoration de 10 % supplémentaires de logements en accession sociale à la propriété est imposée.

La superficie de cette zone est de 1 134,6 hectares, contre 1 110,7 hectares au PLU approuvé. Le détail de cette évolution est exposé ci-après.



Zones UD

# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Synthèse des principales évolutions entre le PLU approuvé et le PLU révisé**

La suppression des superficies minimales constructibles et des coefficients d'occupation des sols par la loi ALUR et donc des articles 5 et 14 du règlement de PLU, a rendu obsolète la justification de certains secteurs. En effet, les autres règles du PLU, réglementant notamment les gabarits des constructions et leur implantation, sont dans certains cas quasiment identiques et ne permettent pas de générer des formes urbains différenciables.

La révision du PLU se place alors dans une logique de simplification des règles et d'harmonisation. Aussi, alors que le PLU approuvé comptait 9 secteurs dans la zone UD, le PLU révisé n'en réglemente que 7.

De manière très synthétique et pour mieux appréhender certains choix opérés par la commune lors de la révision du document d'urbanisme, les évolutions des secteurs de la zone UD peuvent être résumé ainsi :

- Les secteurs UDa, UDb et UDc du PLU approuvé sont maintenus respectivement dans des secteurs UDa, UDb et UDc. L'évolution majeure des dispositions réglementaires associées à ces secteurs résultent dans les règles d'emprise au sol. Elles passent de 35 % en UDa à 25 %, de 35 % en UDb à 20 % et de 25 % en UDc à 20 %. L'objectif principal de cette démarche est de proposer un cadre de vie qualitatif et de maintenir une certaine « naturalité » dans ces secteurs pavillonnaires.

- Les secteurs UDd et UDe restent classés respectivement en secteurs UDd et UDe au PLU révisé, avec les mêmes règles de gabarits.

- Les secteurs UDf sont réintégrés en grande partie dans le secteur UDe, dont les dispositions réglementaires sont quasiment identiques, en raison de la suppression des coefficients d'occupation des sols.

- Pour poursuivre la logique de numérotation des secteurs, les secteurs UDg sont reclassés en secteur UDf. Les dispositions réglementaires restent relativement les mêmes.

- Enfin, les secteurs UDh1 et UDh2 sont regroupés dans un seul et même secteur UDg. En effet, en raison de la suppression des coefficients d'occupation des sols notamment, le PLU révisé peut simplifier le zonage.

Concernant le règlement, plusieurs évolutions spécifiques à la zone UD portent sur :

- Les retraits d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives ont été portés à 6 mètres pour créer des espaces de respiration et maintenir une végétalisation importante.

- Les secteurs UDd et UDe sont calculés en hauteur absolue. Cette modification permet de conserver le caractère régional et la typologie du lieu et des constructions en limitant la substitution des toitures anciennes par des toitures terrasses généralisées.

- Les règles d'implantation des annexes situées en limites séparatives ont été étendues aux abris de voiture dans les secteurs UDa, UDb, UDc, UDd et UDe pour intégrer les différentes formes de stationnement.

- Pour les bâtiments existants implantés à une distance d'au moins 4 mètres, les surélévations et les extensions, sans création d'emprise au sol, peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade.

- Pour préserver la qualité paysagère et environnementale, une dérogation à l'obligation de réaliser les annexes en contiguïté du bâtiment principal est mise

en place pour les garages et les abris de voiture.

- Pour faciliter la constructibilité sur des parcelles fortement contraintes, dans le cadre de travaux, la reconstitution des restanques existantes est autorisée.

- Dans une volonté de préserver le patrimoine et notamment des toitures en pentes, les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques seront intégrés dans la composition architecturale ou au sol ou sur la toiture du bâtiment.

- Suite aux inondations de 2015, la construction et le remplacement des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont interdits.

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDa - n°1**

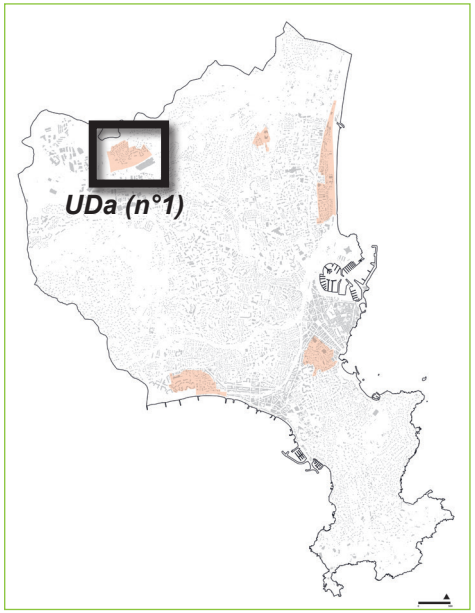
Ce premier secteur UDa, situé à Super Antibes, est bordé par l'autoroute A8 au Sud et les boisements denses du vallon de la Valmasque au Nord.
Il a une superficie de 20,4 hectares.

Il est composé pour l'essentiel d'un habitat individuel groupé sous la forme de lotissements. Il accueille également l'école de Super Antibes.

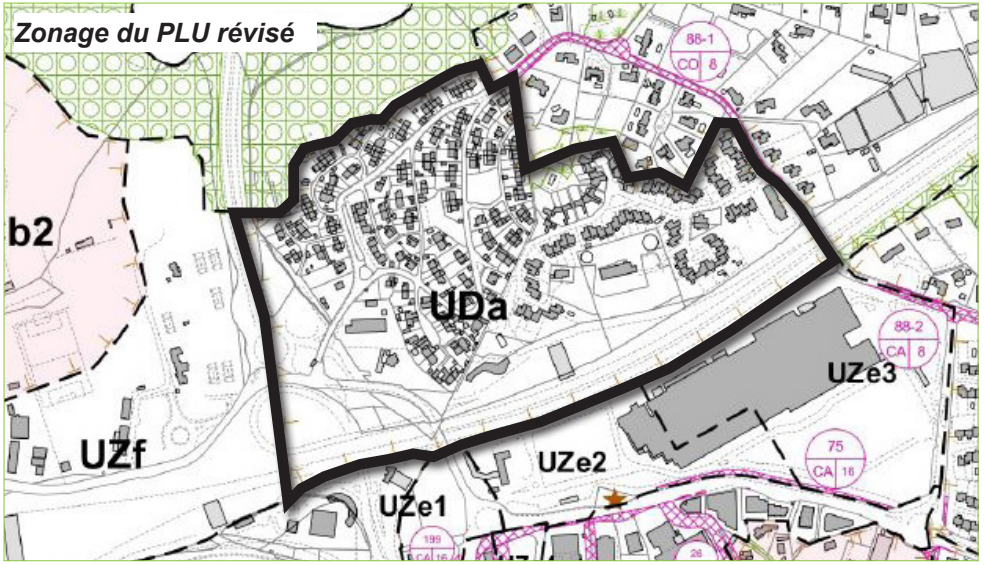
La vocation et l'objectif du secteur n'a pas évolué ; le secteur reste en UDa.

L'amélioration des accès, en lien avec le réaménagement complet de l'échangeur autoroutier et le passage de TCSP dans le quartier en face des Trois Moulins, est acté par l'inscription d'emplacement réservé pour :
- la création de l'avenue des Tulipes (CA/191-11)
- le classement et l'élargissement du chemin du Valbosquet (CO/088-1)

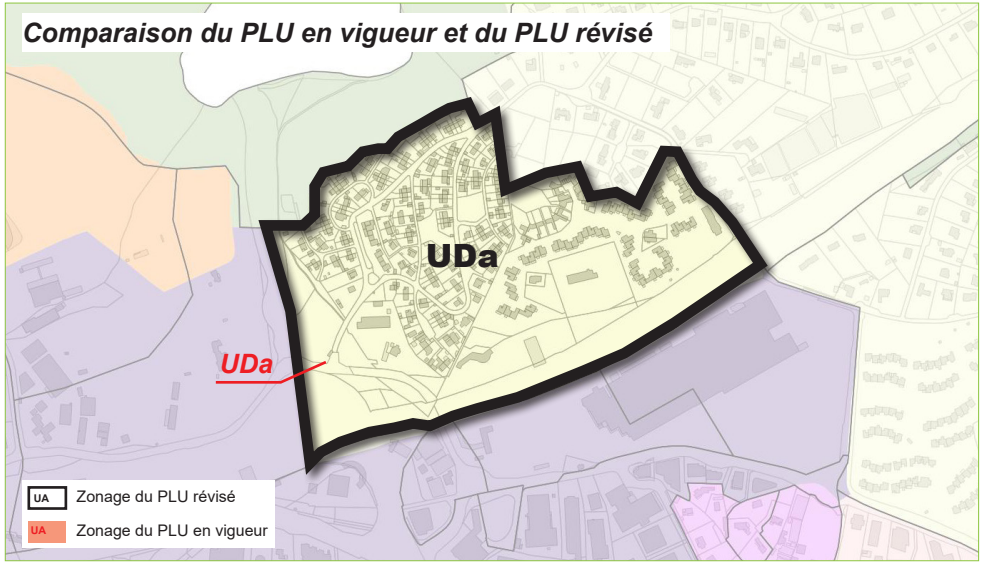
Enfin, les espaces non bâtis, partiellement boisés, situés dans le secteur sont protégés.




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDa - n°2**

Le secteur UDa n°2 est situé dans le quartier des Quatre Chemins. Il est traversé par l'avenue Michard Pellissier et a une superficie de 5,3 hectares.

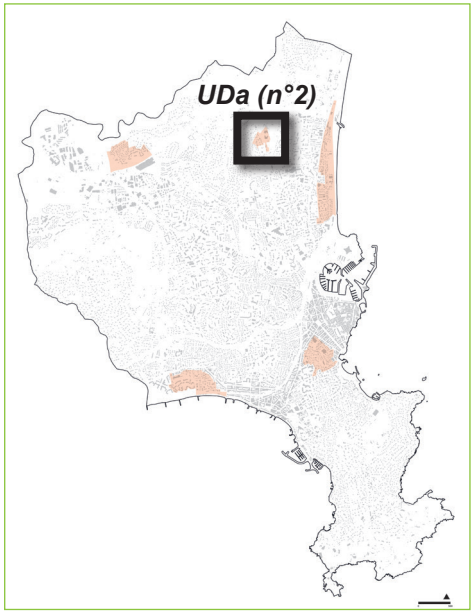
Il est constitué du centre de convalescence Montsinéry à l'Est de l'axe, d'un camping et de plusieurs maisons individuelles. Il s'agit d'un espace de transition entre le secteur à enjeux des Quatre Chemins (secteur UE) au Sud et les espaces d'habitat diffus à l'est et au Nord. L'objectif est de permettre un développement cohérent avec son positionnement.

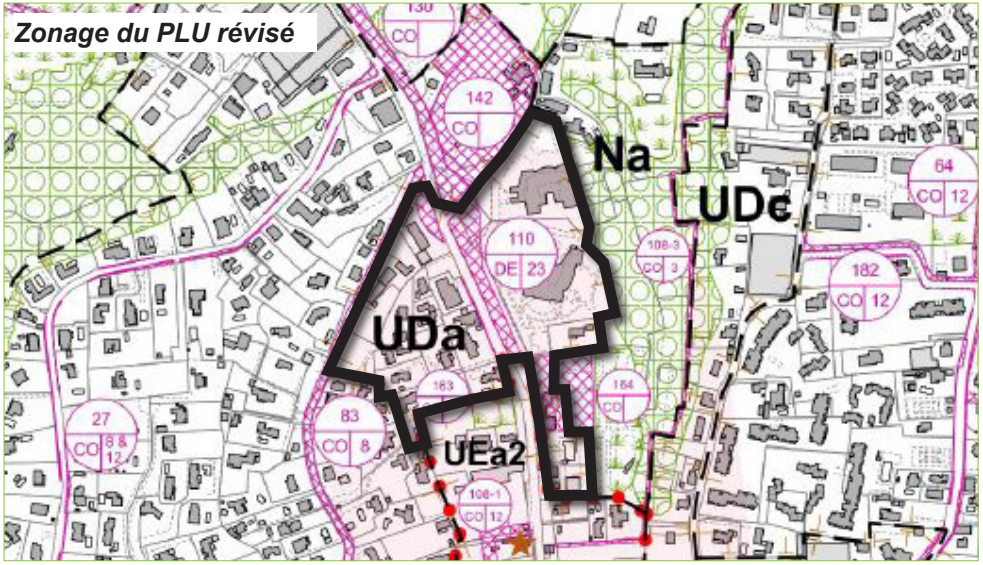
Une petite partie de la zone Na du PLU en vigueur est réintégrée à la zone urbaine UDa ; il s'agit de prendre en compte l'occupation actuelle déjà anthropisée.
Également, le secteur UCa3 étant redistribué en grande partie dans la nouvelle zone UE, le camping, désormais isolé du reste de la zone, est réintégré au secteur UDa.

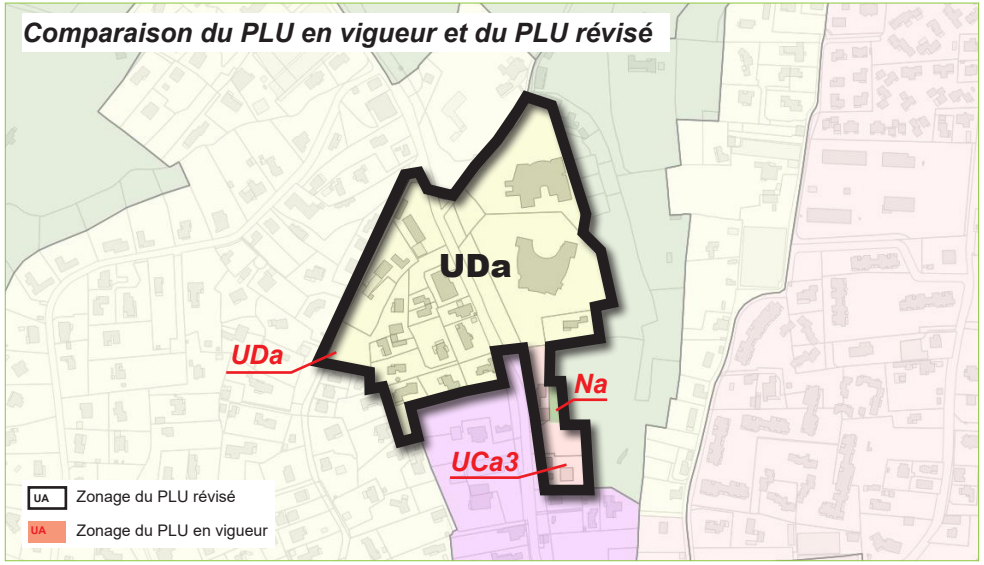
La requalification de la desserte du secteur est actée dans le PLU par l'inscription de plusieurs emplacements réservés :

- élargissement de l'avenue Michard Pélissier (DE/110) et du chemin François et Marius Spagnon (CO/083)

De même, le PLU réserve un espace au Sud du secteur pour des jardins partagés (CO/164).



## 2.1 - Zones urbaines (U)

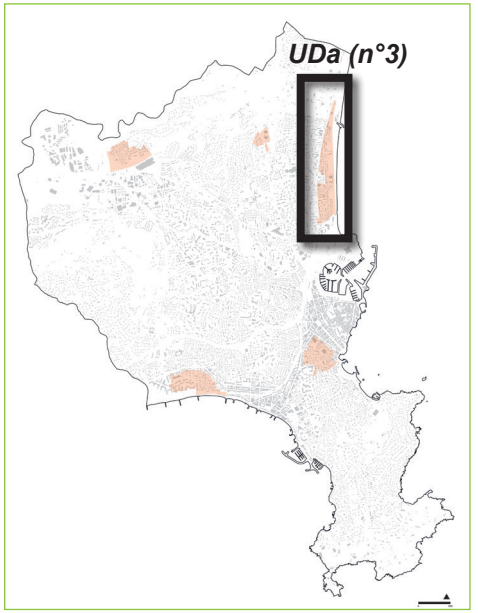
- **Secteur UDa - n°3**

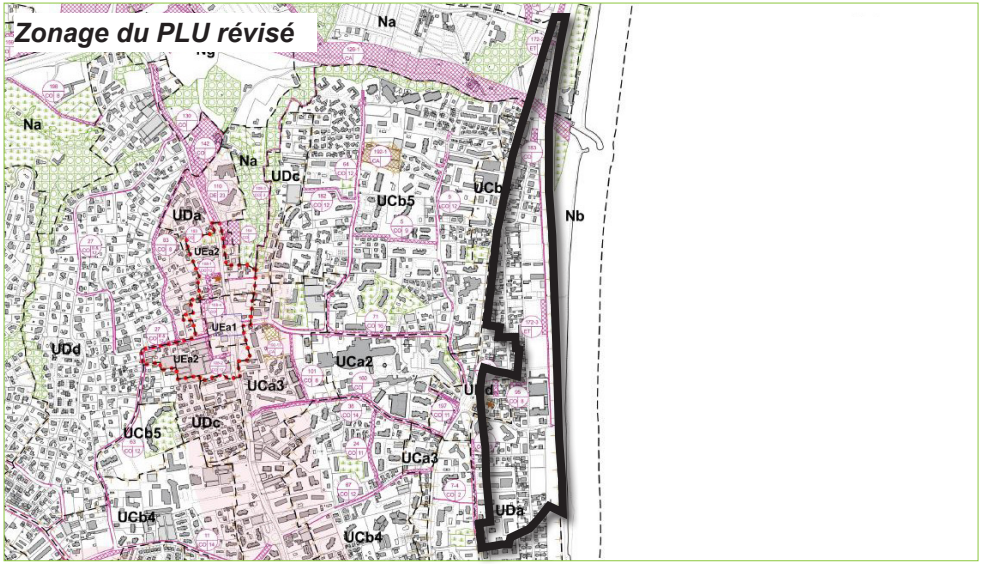
Ce secteur UDa est situé dans le quartier de la Fontonne. Il a une superficie de 34,3 hectares. Il est bordé à l'Est par la voie ferrée et à l'ouest par la route de Nice.

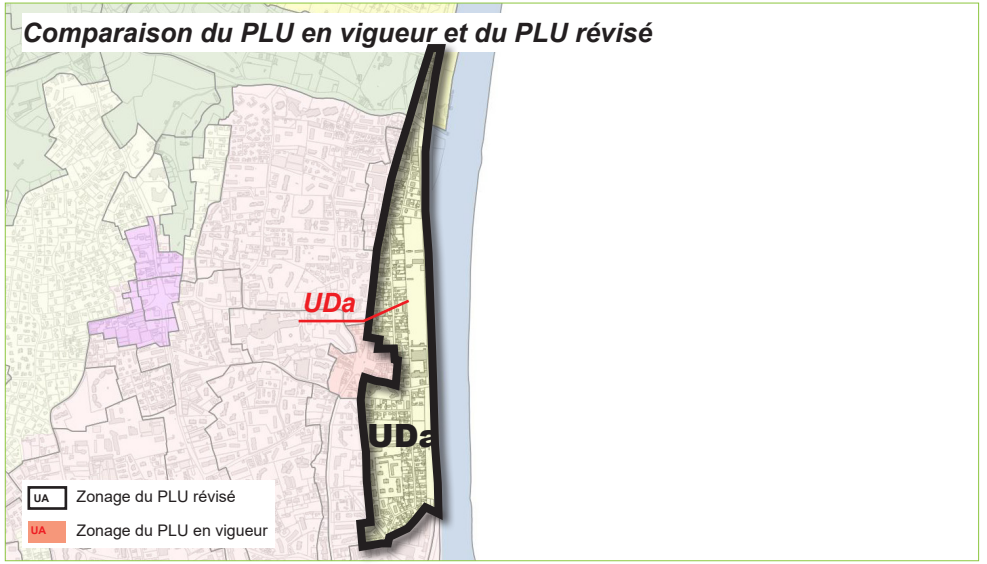
Aujourd'hui composé d'habitat collectif, surtout dans la partie Sud, de maisons individuelles de forme variée, le secteur est complété par quelques équipements structurants comme le collège de la Fontonne, le stade ou encore la Gare de Biot.
Il n'a pas vocation à être développé, notamment en raison de sa proximité avec le littoral et les espaces écologiques de la Plaine de la Brague.

Plusieurs emplacements réservés sont inscrits pour améliorer notamment les conditions de desserte du secteur :

- création d'une nouvelle voie entre le collège de la Fontonne et le boulevard Beaurivage (CO/095), création de l'allée des Rose - axe Val Claret principal Nord-Sud (CO/007-3)
- Création d'une troisième voie ferroviaire et travaux connexes (ET/172-2 et ET/172-3)
- création d'un parking public (CO/183)
- réaménagement hydraulique de la Brague (CA/126-1).



## 2.1 - Zones urbaines (U)

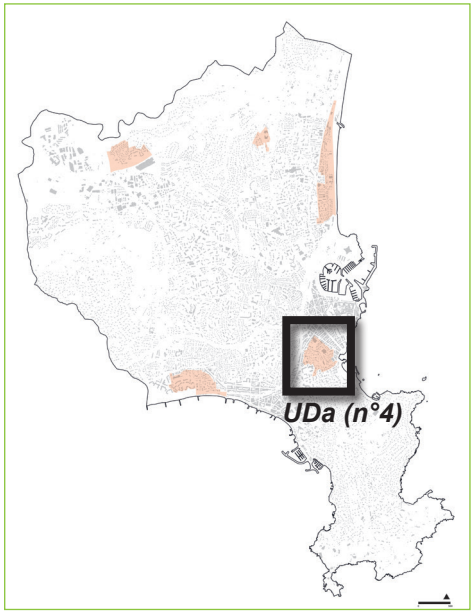
- **Secteur UDa - n°4**

Ce secteur UDa est situé dans le centre ville d'Antibes, dans le quartier du Ponteil. Il est constitué d'un ensemble homogène de maisons individuelles et d'équipements publics (école, collège, BIJ...). Il a une superficie de 18,2 hectares.

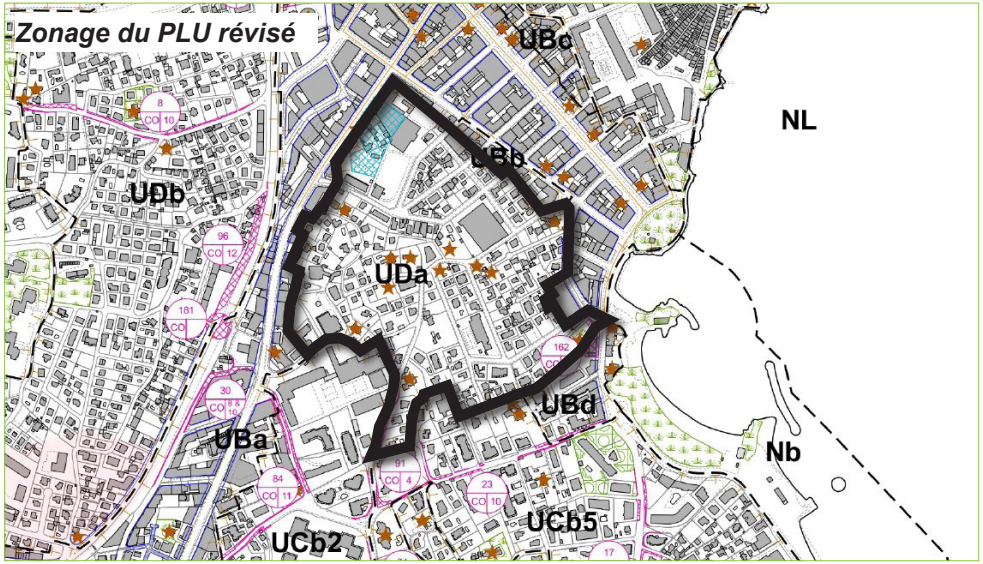
Le secteur, en raison de sa proximité avec le centre historique d'Antibes est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP), dont les dispositions réglementaires s'imposent au PLU. Dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable, plusieurs bâtiments remarquables, d'un point de vue patrimonial, urbain ou architectural, sont protégés. Cette protection est intégrée au zonage du PLU révisé.

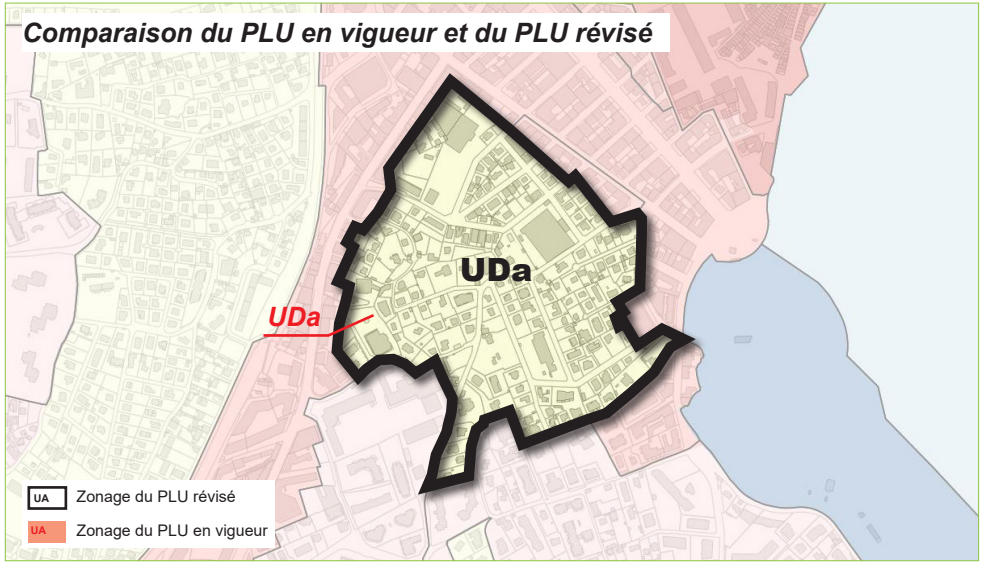
Le secteur est également concerné par un Périmètre d'Attente pour Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur l'îlot du stade Foch ; la commune dispose d'un délai de réflexion de 5 ans pour réaliser les études nécessaires à la requalification de cet îlot.
Il s'agit en effet d'un secteur stratégique, à proximité d'un axe structurant – le boulevard Wilson – qui fait le lien entre le centre-ville d'Antibes et Juan-les-Pins. Il fait également le lien entre la ville moderne et dynamique et la ville pavillonnaire.
La commune souhaite connaître le réel potentiel de ce secteur .

Il était déjà classé en UDa au PLU en vigueur. Ce zonage est maintenu ; cet espace constitue une zone tampon entre les espaces denses du centre ville et l'habitat diffus du début du Cap.




Quelques emplacements réservés, en limite de secteur sont inscrits, pour :
- élargissement de l'avenue de la Rostagne (CO/074)

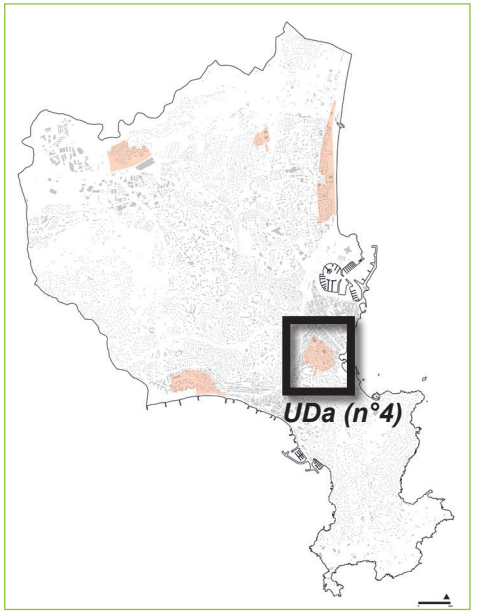


## 2.1 - Zones urbaines (U)

- création d'espaces verts (CO/162)

De même, la qualité paysagère du secteur est assurée notamment par la protection des jardins de villas individuelles.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDa - n°5**

Le dernier secteur UDa se situe dans le quartier de Lauvert, à Antibes-le-Pins. Il a une superficie de 22,1 hectares. Il est constitué à l'Est d'un tissu urbain peu structuré, d'un grand ensemble immobilier de collectifs à l'Ouest et du collège Sidney Bechet. Le secteur borde la voie ferrée.

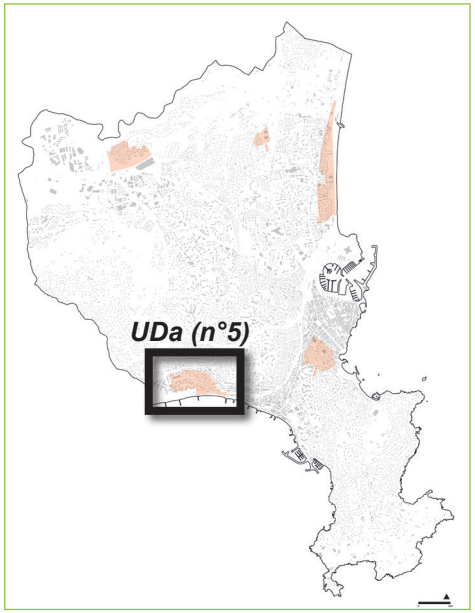
Le PLU révisé maintient le classement initial du secteur en UDa.

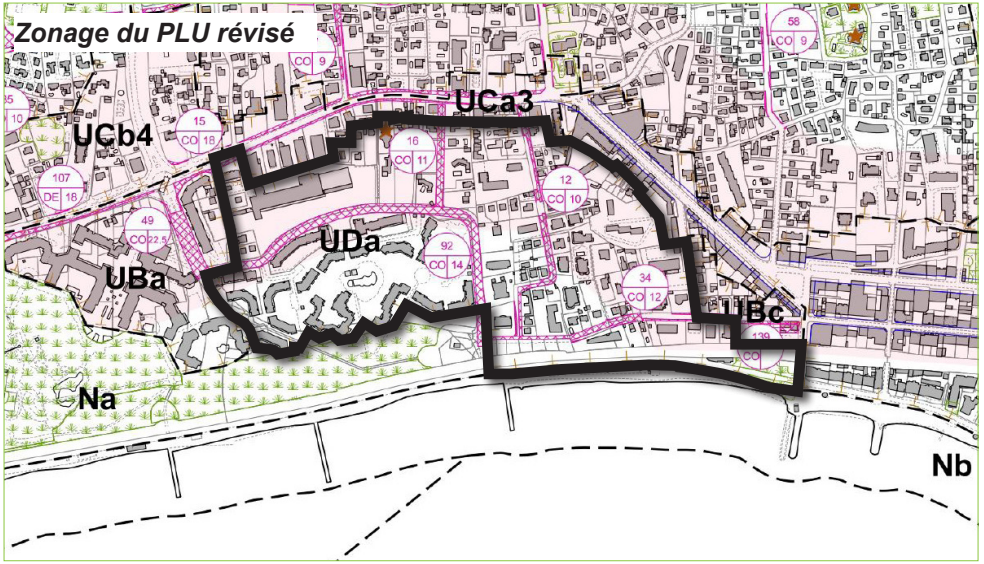
Plusieurs emplacements réservés sont inscrits dans le PLU, pour assurer une meilleure desserte interne du secteur :

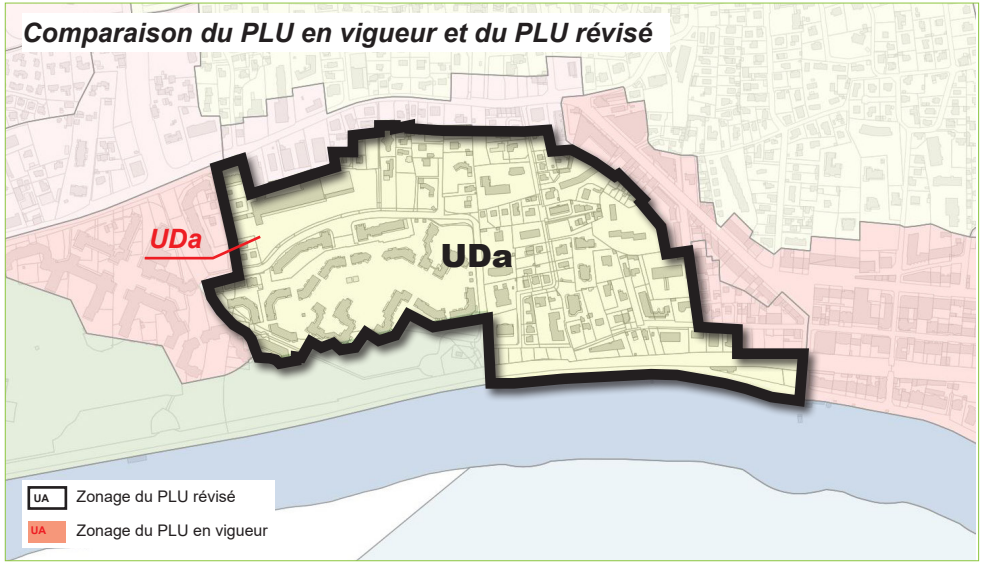
- élargissement de l'avenue de Cannes (CO/015), du chemin de Cantogril (CO/016), de la rue Dulys (CO/034) et du boulevard de Bijou Plage (CO/012)
- création de la rue du Jardin secret (CO/092).

L'Église Jeanne d'Arc est protégée comme bâtiment remarquable par le PLU.

Le PLU protège également certains espaces paysagers du bord de mer : les jardins de la villa El Djezair et ses abords et le jardin public de l'épi Lutétia.



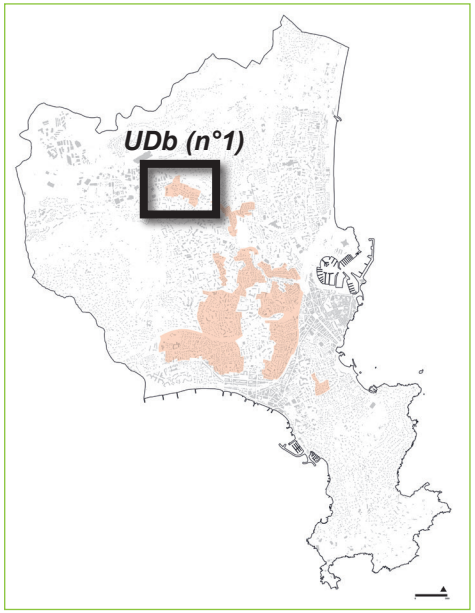



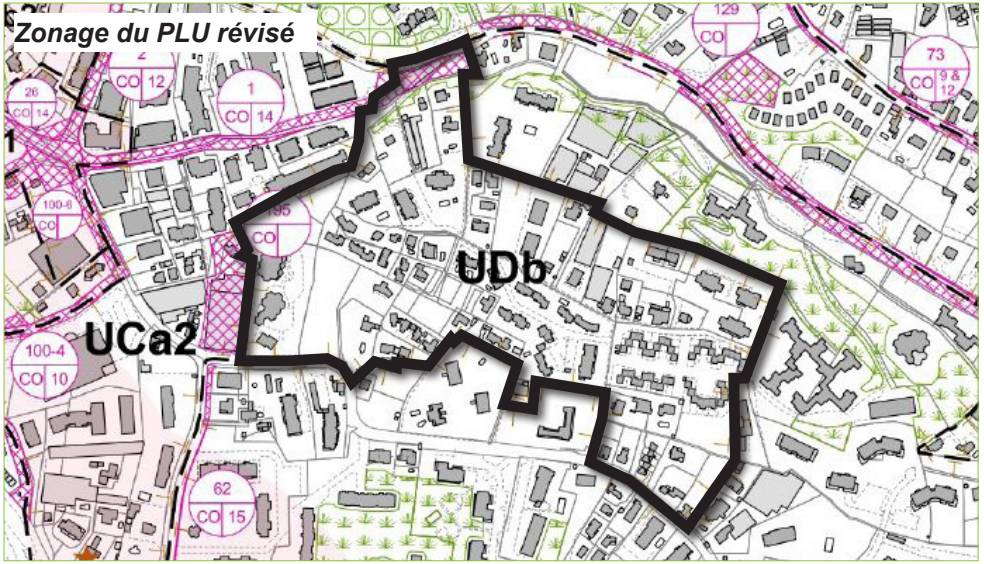
## 2.1 - Zones urbaines (U)

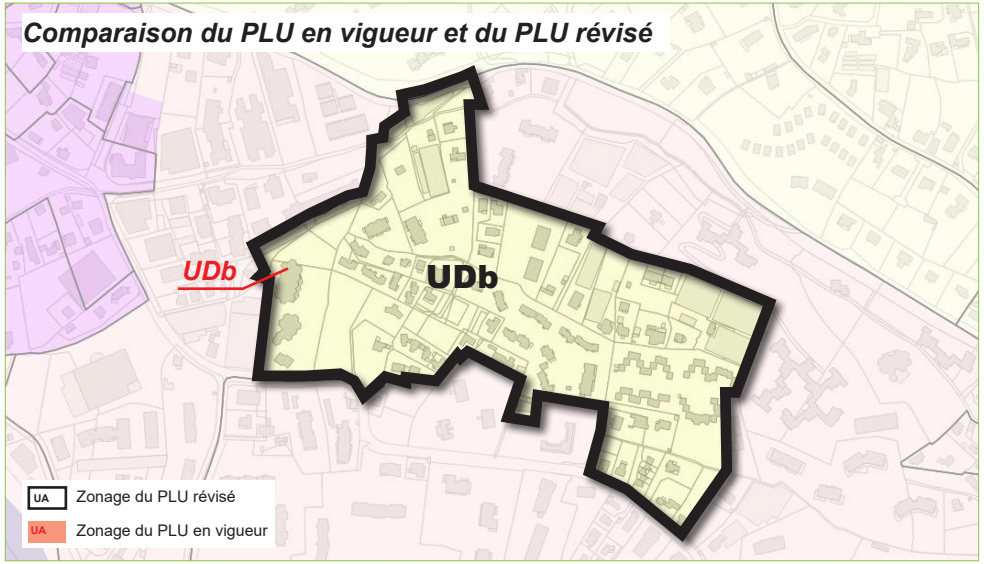
- **Secteur UDb - n°1**

Le premier secteur UDb est localisé dans le quartier des Combes. D'une superficie de 12,6 hectares, il est composé d'un ensemble de logements individuels, d'équipements publics (école Jean Moulin) et de quelques serres.
L'objectif de ce classement en UDb est de poursuivre la mutation du quartier, notamment les quelques serres restantes, vers de l'habitat individuel.

Le zonage est complété par :
- Un emplacement réservé pour l'élargissement de la 1ère avenue (CO/001)
- La protection des jardins de villas individuelles.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

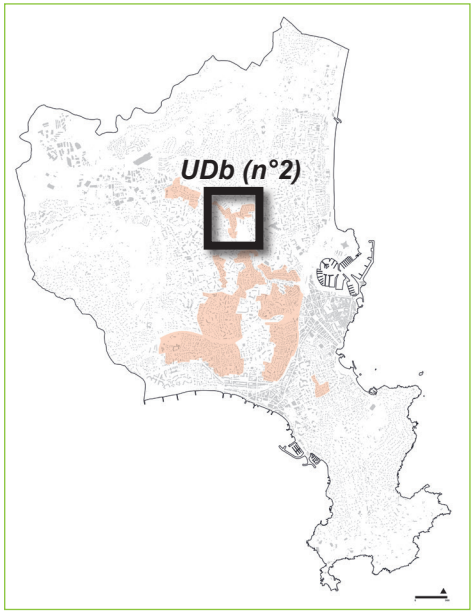
- **Secteur UDb - n°2**

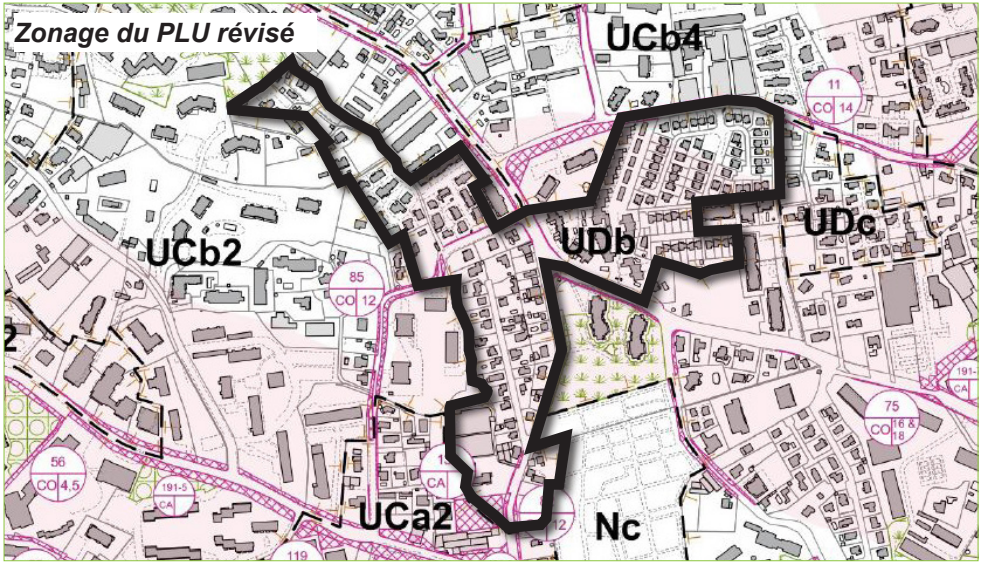
Le secteur, situé au Nord du cimetière de Rabiac, a une superficie de 11,6 hectares. Il est composé d'un tissu urbain homogène occupé par de l'habitat individuel groupé.

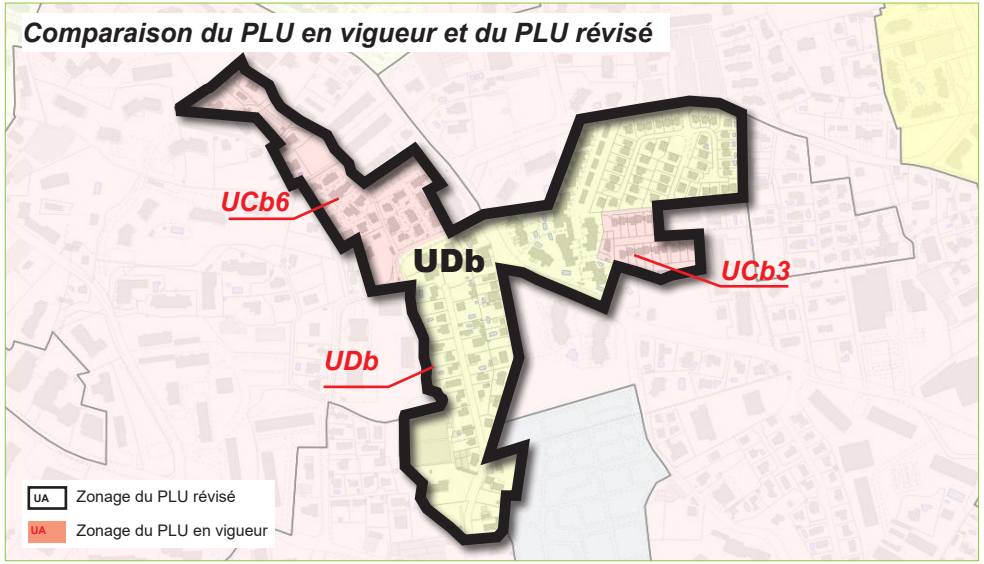
Une partie des secteurs UCb3 et UCb6 sont réintégrées à la zone ; il s'agit de maisons individuelles groupées, dont les caractéristiques correspondent d'avantage aux dispositions réglementaires du secteur UDb.

Les accès qui bordent et traversent le secteur sont concernés par des emplacements réservés :

- élargissement du chemin de Beauvert (CO/011), du chemin de Saint Claude (CO/075), de l'avenue de la Sarrazine (CO/082),
- élargissement pour le passage du TCSP (CA/191-6)
- création d'un parking public (CA/132).



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDb - n°3**

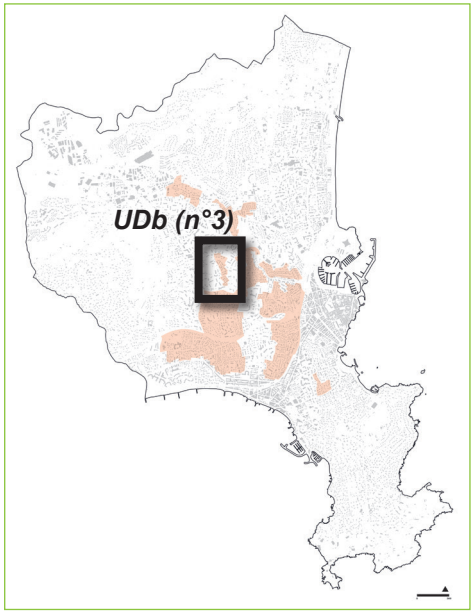
Le secteur UDb n°3 a une superficie de 5,7 hectares. Il est situé dans le quartier de l'Estagnol. Il est traversé par le chemin de Fontmerle et le chemin de Rabiac Estagnol.

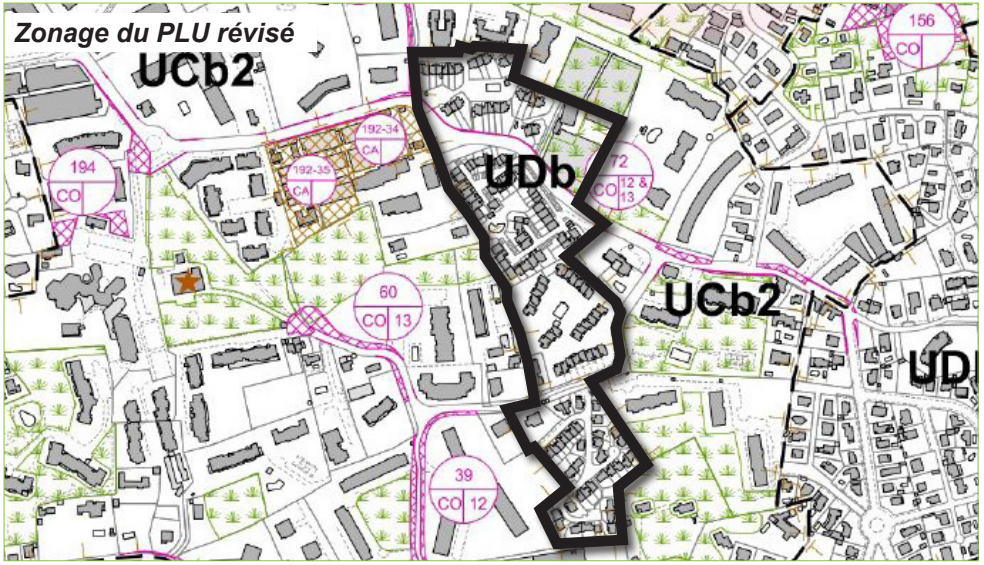
Ce secteur est issu d'un redécoupage de plusieurs secteurs du PLU en vigueur :

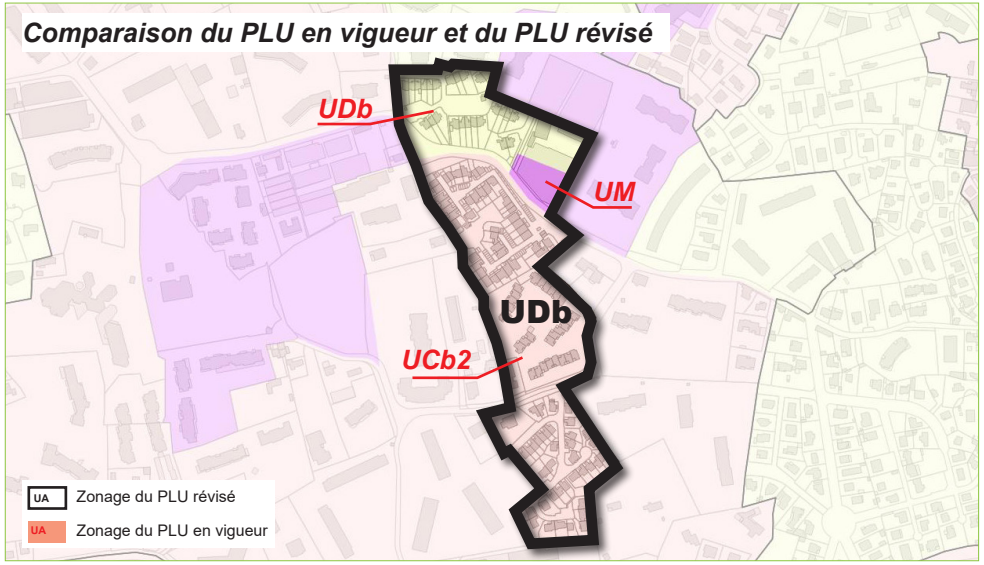
- Reclassement d'une partie d'un secteur UCb2. Les constructions concernées par ce changement de zonage sont essentiellement des maisons individuelles groupées. Le nouveau zonage du PLU révisé propose donc un zonage plus adapté à la forme urbaine existante.
- Maintien d'une partie de la zone UDb existante, composée de maisons individuelles groupées.
- Intégration d'une partie de la zone UM. Les aménagements projetés sur ce secteur ayant été réalisés, un tel zonage n'a plus lieu d'être. La partie déclassée correspond à un reliquat, constitué de serres enclavées dans la zone UDb et l'habitat pavillonnaire. Le secteur est réintégré dans le secteur UDb.

Le secteur est par ailleurs concerné par un emplacement réservé pour élargissement du chemin de Rabiac Estagnol (CO/072).

Enfin, le paysage rural traditionnel du secteur, et notamment les serres, est protégé.

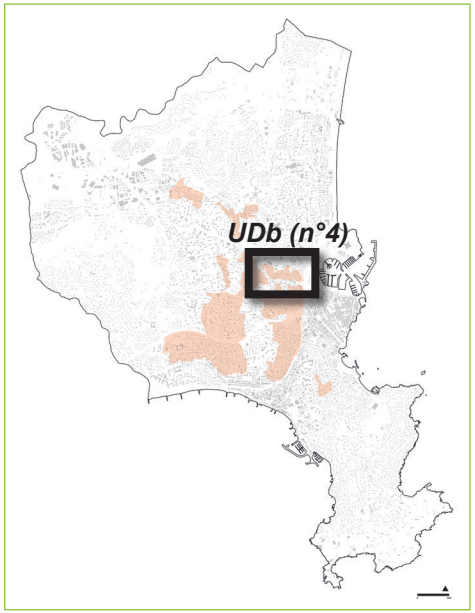


## 2.1 - Zones urbaines (U)

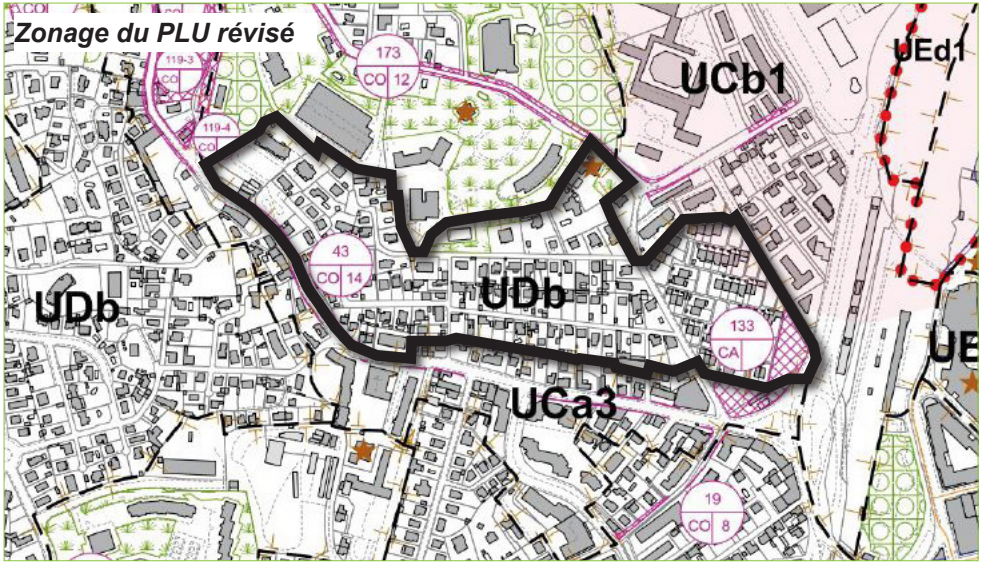
- **Secteur UDb - n°4**

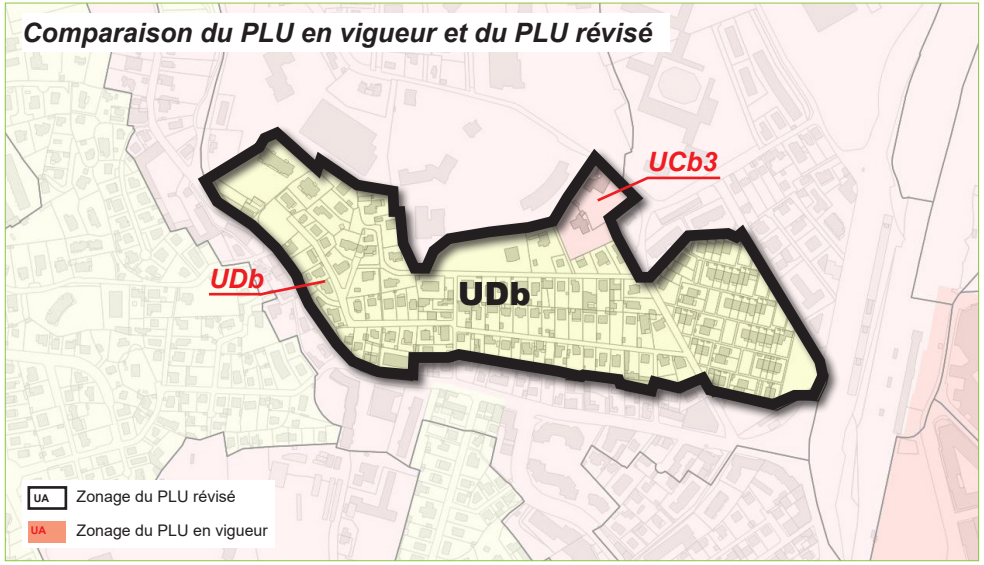



Le secteur UDb n°4 est situé le long de l'avenue Philippe Rochat. Il a une superficie de 9,9 hectares.
Il est composé de maisons individuelles, ordonnées de façon groupée à l'Est du secteur. Pour cette raison, il intègre deux constructions individuelles autrefois classées en UCb3.
Les règles du PLU permettent le maintien de la forme urbaine actuelle.

Complètent les prescriptions du zonage :

- Un emplacement réservé pour l'élargissement de l'avenue Philippe Rochat (CO/043)
- Un emplacement réservé pour la création d'un parking public (CA/133)
- La protection des jardins de la résidence du Château de l'Espée et du Mas de la Pagane
- La protection architecturale du Mas de la Pagane – *architecture rurale provençale authentique, à restaurer.*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDb - n°5**

Ce grand secteur, de 65,1 hectares, est situé dans les quartiers de Laval et Fournel. Il est bordé à l'Est par la voie ferrée et traversé par la déviation de la RD 6007.

Il est essentiellement occupé par des maisons individuelles, quelques immeubles collectifs et des équipements publics. Le PLU révisé maintien les règles adaptées à la typologie urbaine existante. Pour cette raison, une partie de UCb4 est reclassée en UDb.

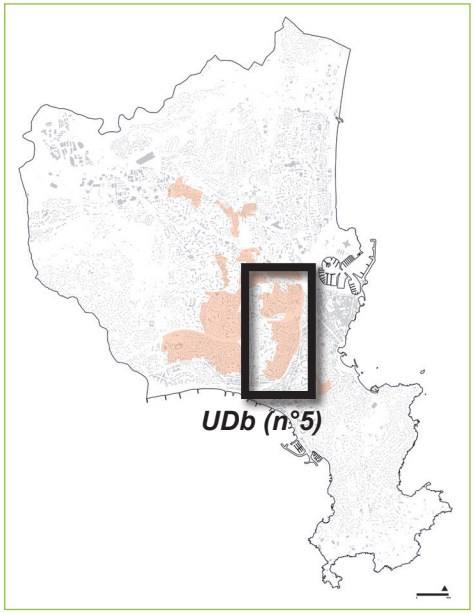
Plusieurs emplacements réservés permettent d'améliorer la desserte du secteur :

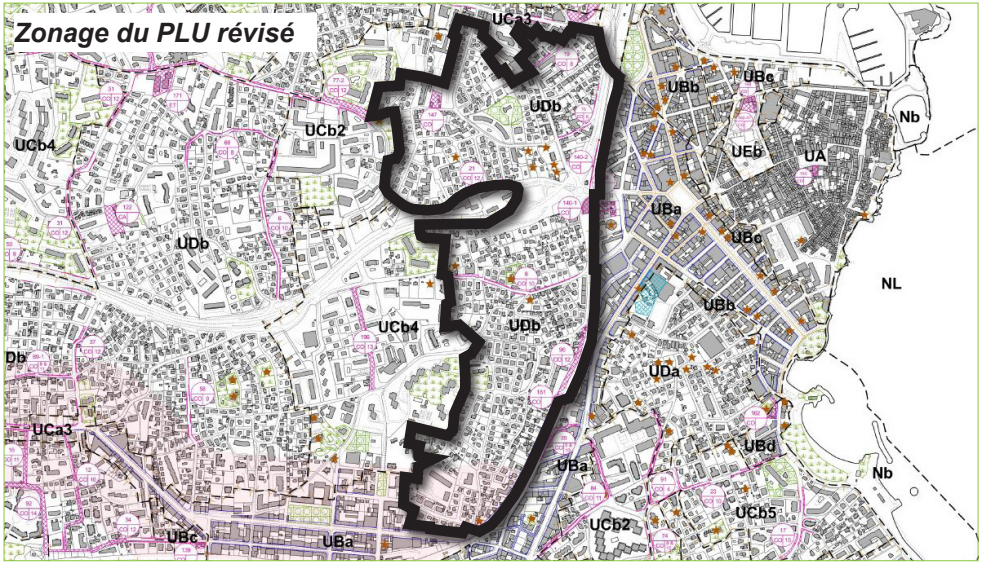
- emplacement réservé pour l'élargissement de l'avenue du Châtaignier (CO/021), de la route de la Badine (CO/008), création et élargissement d'une voie nouvelle de liaison par le chemin du Fournel-Badine (CO/096), du passage Cauvi (CO/019) et du Vieux chemin de Saint Jean (CO/078), aménagement de dépendance de voirie (CO/140-2).
- emplacement réservé pour la création d'un parking de délestage (CO/140-1)

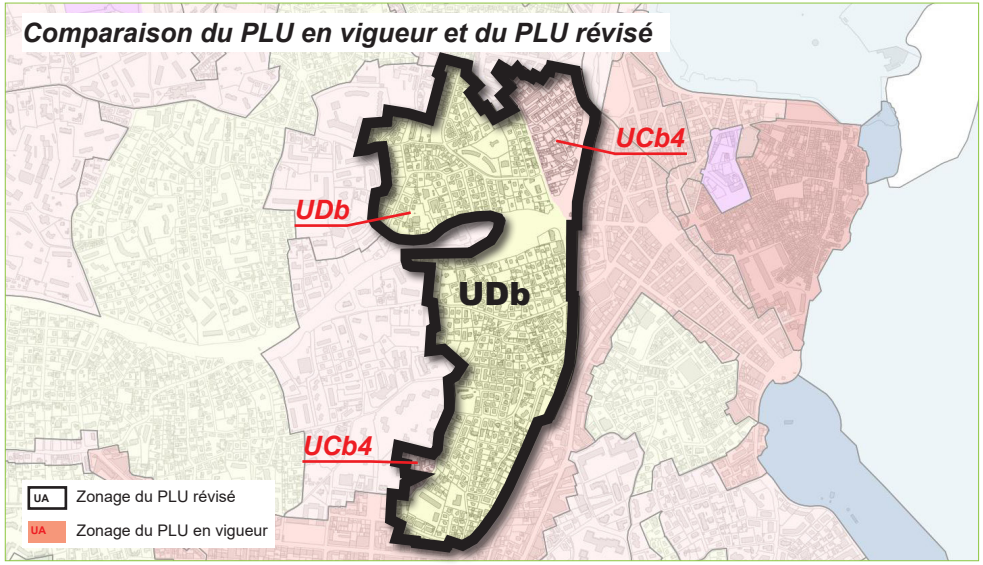
D'autres emplacements réservés viennent compléter l'offre en équipements : emplacement réservé pour l'extension des équipements scolaires et sportifs (CO/147).

La qualité paysagère du secteur est assurée notamment par l'inscription d'Espaces Boisés Classés et la protection de plusieurs parcs et jardins :

- l'ancien parc du Château Laval, en majorité composé d'essences exotiques
- le jardin de la résidence Athénée



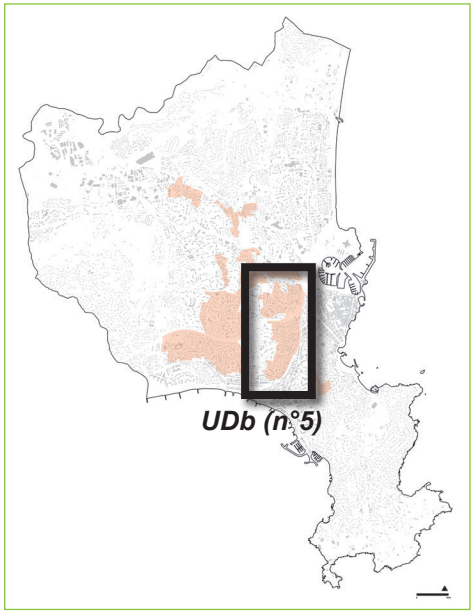



## 2.1 - Zones urbaines (U)

Enfin, plusieurs bâtiments remarquables sont présents dans le secteur. Le PLU inscrit une protection particulière. Il s'agit :

- Villa Concorde – *maison imposante, de style éclectique à tendance moderniste*
- Villa Columbia, Villa Paulette, Villa Tilly et L'Egyptienne – ces quatre villas constituent un ensemble de jolis pavillons bourgeois du 20ème siècle
- La Mascotte – *villa traditionnelle à l'architecture originale*
- Chalet des Alpes – *grande maison de campagne entourée de grandes plantations*
- Villa La Tendresse – *villa très bien entretenue et très perceptible*
- Château Laval – *belle demeure du 19ème siècle, avec une grande débauche de décors*
- Lou Nissadou – *construction au caractère régionaliste niçois*
- Maison de retraite SNCF – *ancienne maison de retraite ayant fait l'objet d'une réhabilitation en habitation*
- Villa Tartaruga – *exemple de maison de ville du 19ème siècle, avec une architecture de qualité*
- Villa Arabel – *témoin du courant néo-mauresque de très bonne qualité*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDb - n°6**

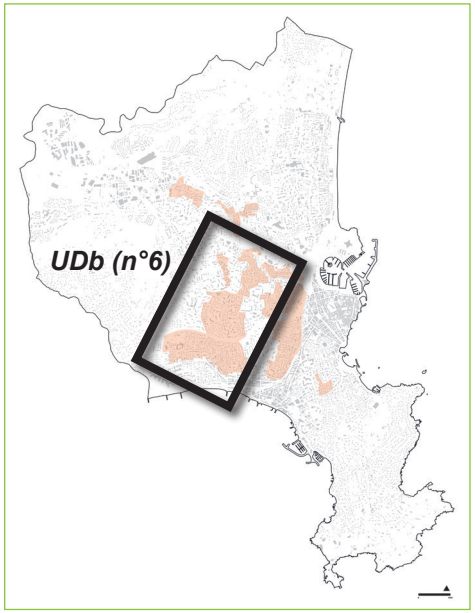
Ce secteur UDb s'étend du cimetière de Rabiac au Nord jusqu'à la route de Cannes au sud. Il a une superficie de 122,3 hectares. Il est scindé au milieu par la déviation de la RD 6007.

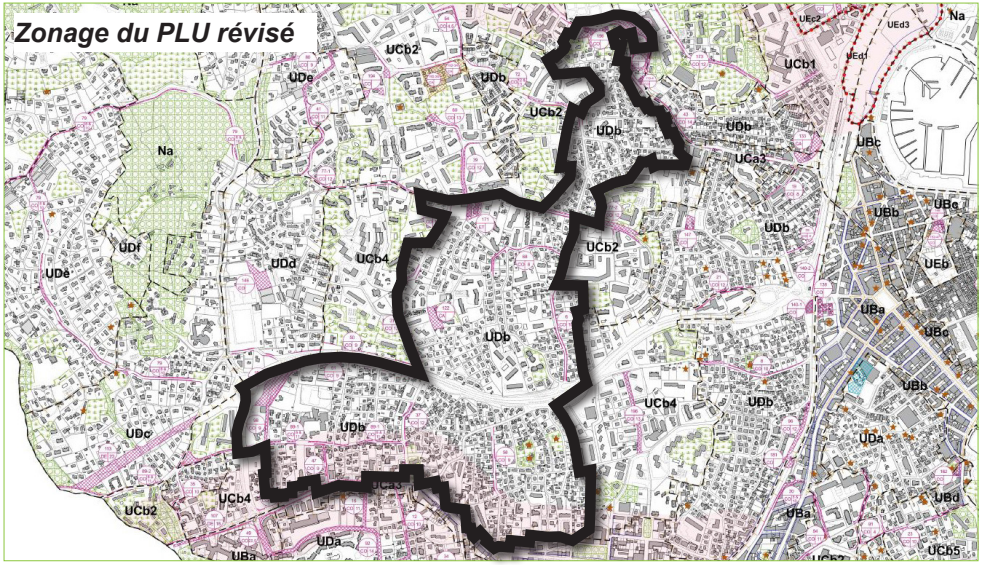
Le secteur est essentiellement occupé par des maisons individuelles, quelques immeubles collectifs (principalement le long de la route de Saint Jean et de l'avenue de Diane), et d'équipements collectifs (Ecole-collège de la Tramontane).

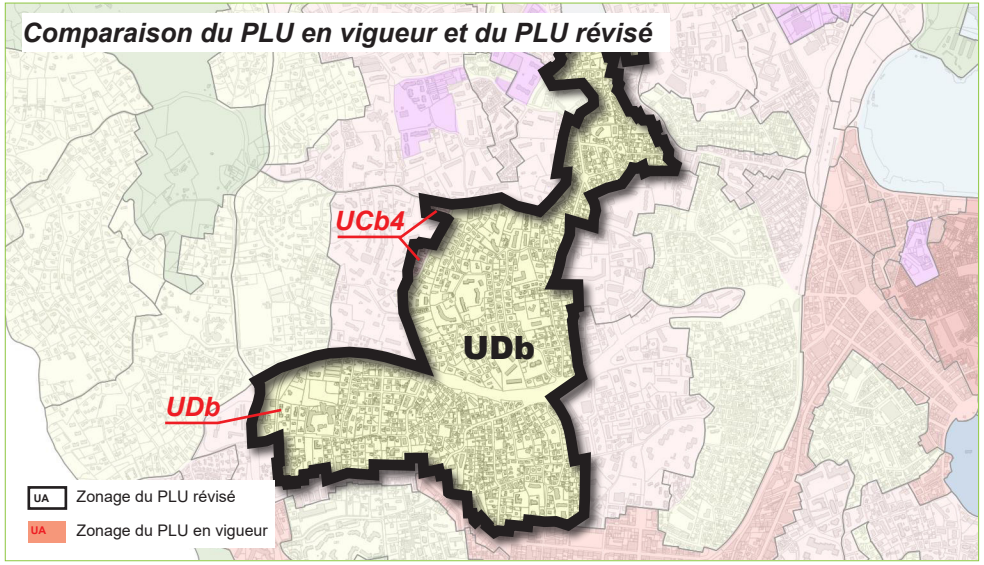
Les dispositions du PLU maintiennent l'urbanisation dans ses caractéristiques actuelles.

Des emplacements réservés améliorent la desserte interne du secteur et sa protection face aux risques d'inondation :

- Emplacements réservés pour l'élargissement de l'avenue Philippe Rochat (CO/043), du chemin de Rabiac Estagnol (CO/072), de la route de Saint Jean (CO/077-1 et CO/077-2), du chemin des Autrichiens (CO/006), du chemin de la Peyregoue (CO/068), du boulevard Pierre Delmas (CO/031), du chemin de Lauvert Sud (CO/051), de la rue Pierre Loti (CO/058), du chemin de Vallauris (CO/089-1), de l'avenue Jeanne d'Arc (CO/047), de l'avenue de Cannes (CO/015), de l'avenue du Général Ferrié (CO/037)
- Création d'une voie nouvelle entre le chemin de Lauvert Sud et le chemin de Vallauris (CO/098)
- Emplacement réservé pour création d'un parking public paysager (CO/184)
- Emplacements réservés pour création d'espaces verts (CO/156), d'espaces



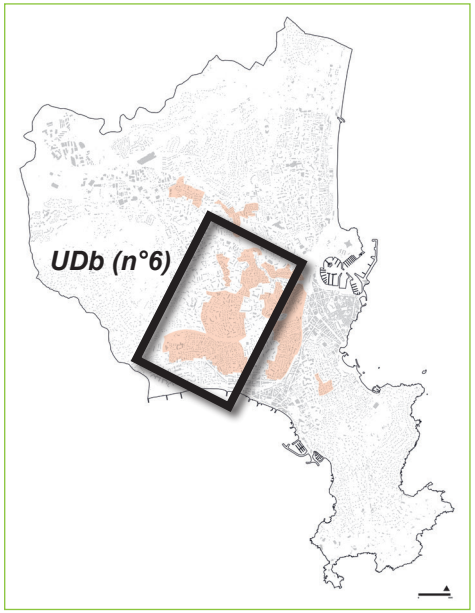



verts, bassin de rétention et pistes cyclables (CO/119-1 et CO/119-2), de bassin de rétention (CA/122)
- Emplacement réservé pour l'extension à 225 kv du poste de transformation 63 kv existant (ET/171)

De même, la qualité paysagère et environnementale du secteur est assurée par la protection des jardins :
- Jardins de la résidence Le Clos d'Antibes, prairie de la résidence Longo Maï, de la résidence Villa Neptune (vestige d'un grand parc ancien), de la résidence La Reine, de la résidence Formosa,
- Jardins de villas, pour leur qualité d'aération autour des bâtiments ou pour la masse végétale boisée de qualité en position haute et de grande perceptibilité
- Quelques espaces libres de propriétés privées pour le paysage rural traditionnel et leur perceptibilité.

Enfin, plusieurs bâtiments remarquables bénéficient d'une protection particulière dans le PLU révisé :
- Une villa située avenue des Oliviers – *maison de charme avec un beau jardin en hauteur*
- Le Gâteau Blanc – *rare témoin de l'architecture art déco moderniste des années 30 dans ce quartier*
- La Mirandol – *belle maison du début du siècle, créée avec la station balnéaire*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

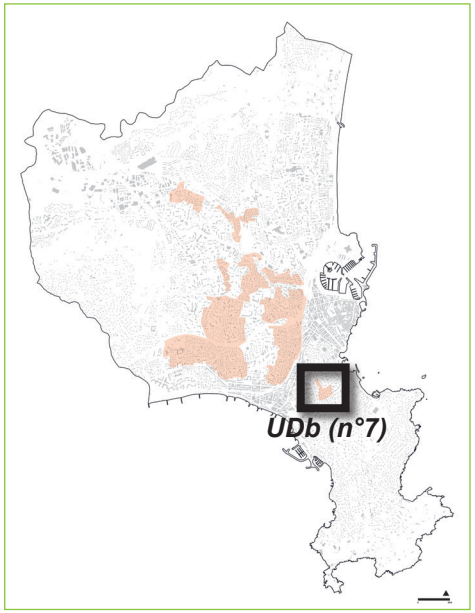
- **Secteur UDb - n°7**

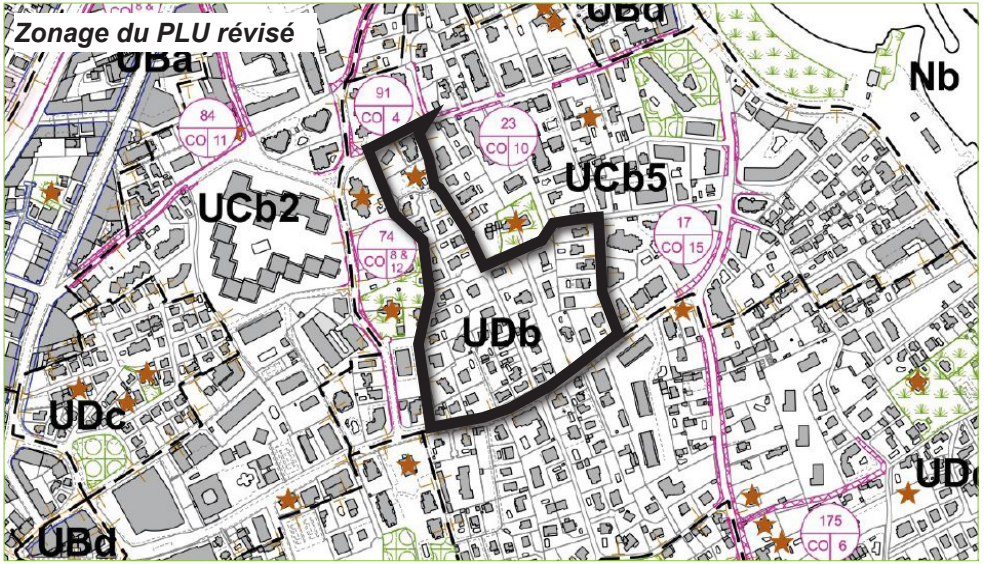
Le dernier secteur UDb est situé dans le quartier du Ponteil. Il est caractérisé par un habitat individuel, proche du littoral.
Il a une superficie de 4,8 hectares.

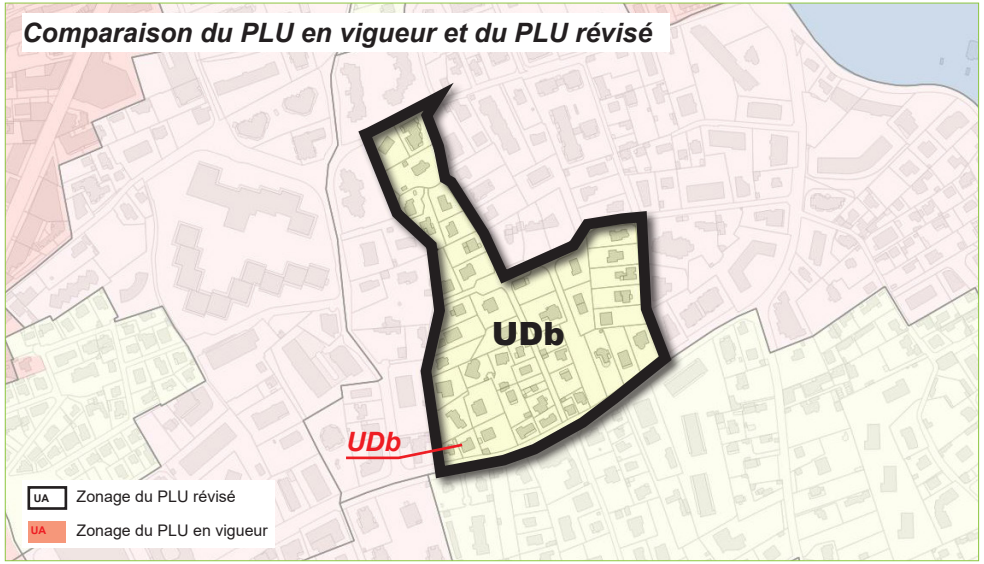
Le classement en UDb assure la pérennité de la forme urbaine existante, tout en préservant l'équilibre minéral / végétal du site.

Le secteur est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP), dont les dispositions réglementaires s'imposent au PLU. Dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable, un bâtiment remarquable – La Villa Sous Bois – est protégée. Cette protection est intégrée au zonage du PLU révisé.

Le secteur est par ailleurs concerné par un emplacement réservé pour l'élargissement du sentier de la Vertu (CO/091).



# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

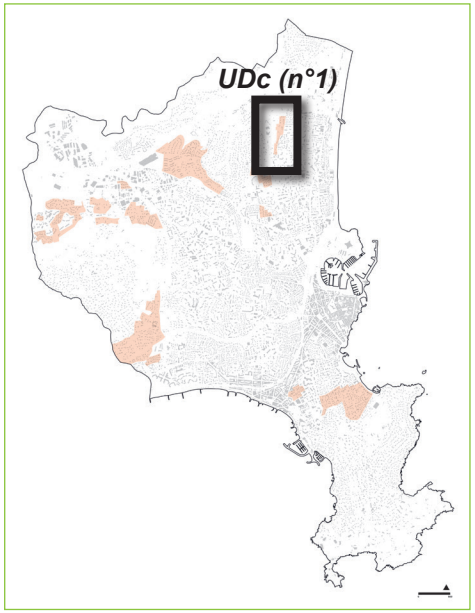
## 2.1 - Zones urbaines (U)

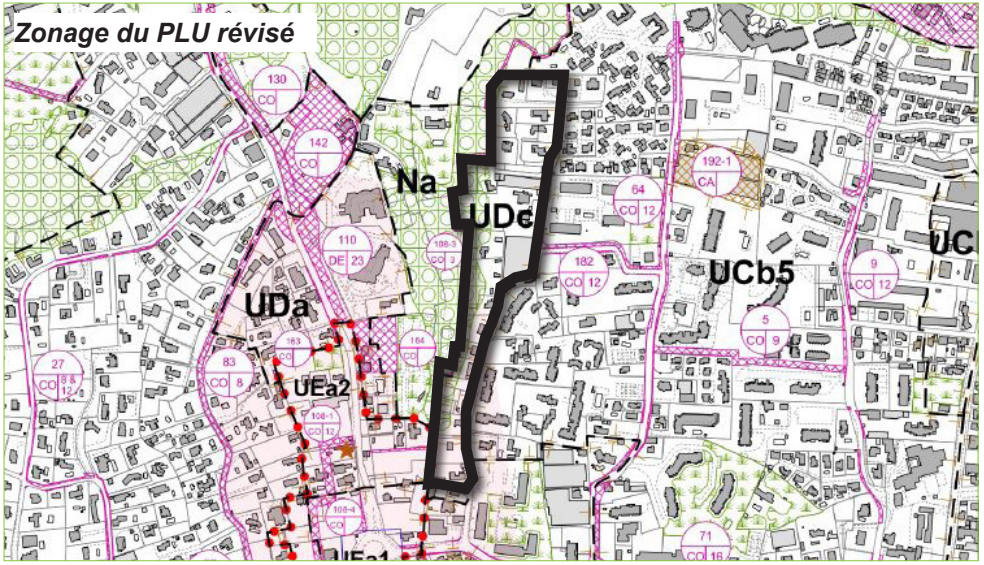
- **Secteur UDc - n°1**

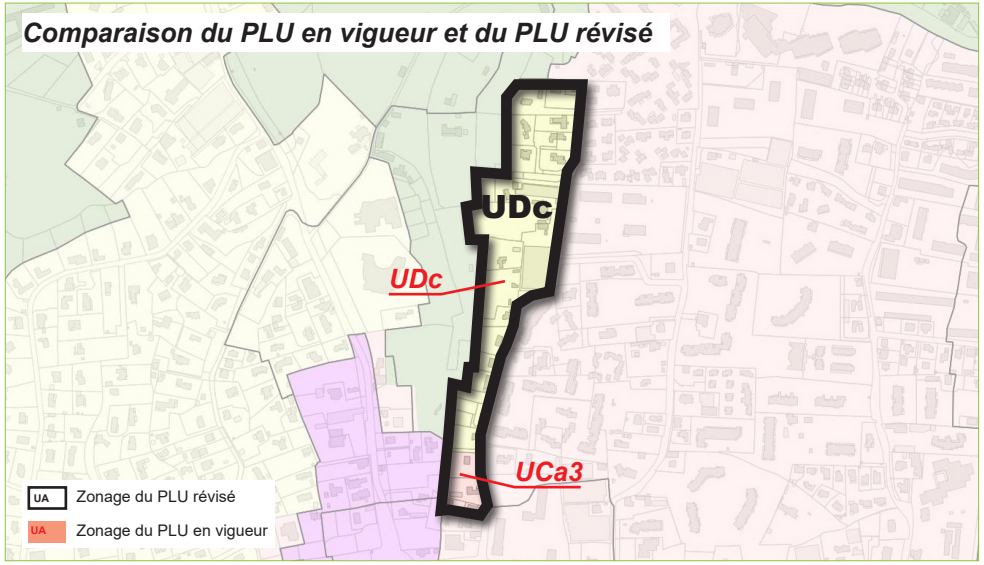
Le secteur UDc est situé dans le quartier des Bréguières. Il est bordé à l'Ouest par une zone naturelle et le secteur stratégique de renouvellement urbain des Quatre Chemins et à l'Est par une zone d'habitat collectif.
Il s'agit d'un secteur de transition entre ces ensembles aux caractéristiques dissemblables.

Le secteur a une superficie de 4,7 hectares. Il est légèrement agrandit par rapport au PLU en vigueur pour intégrer les constructions individuelles au Sud de la zone.

Des Espaces Boisés Classés sont inscrits en limite Ouest du secteur, au contact avec la zone naturelle. Ce classement vient renforcer la préservation de la qualité paysagère et environnementale du lieu.

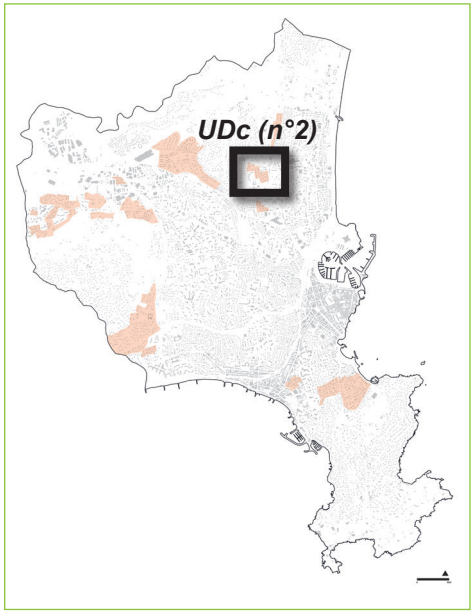


## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDc - n°2**

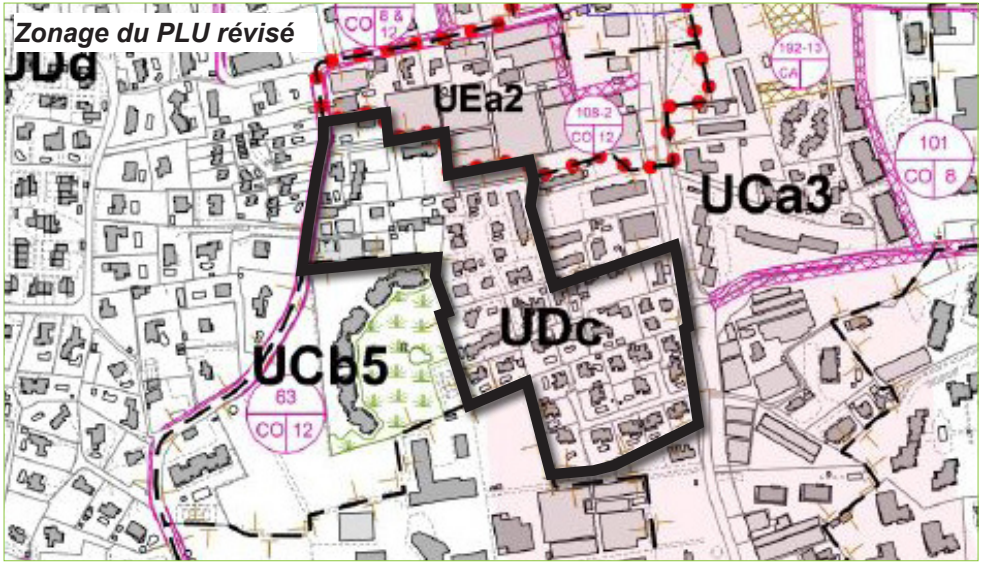


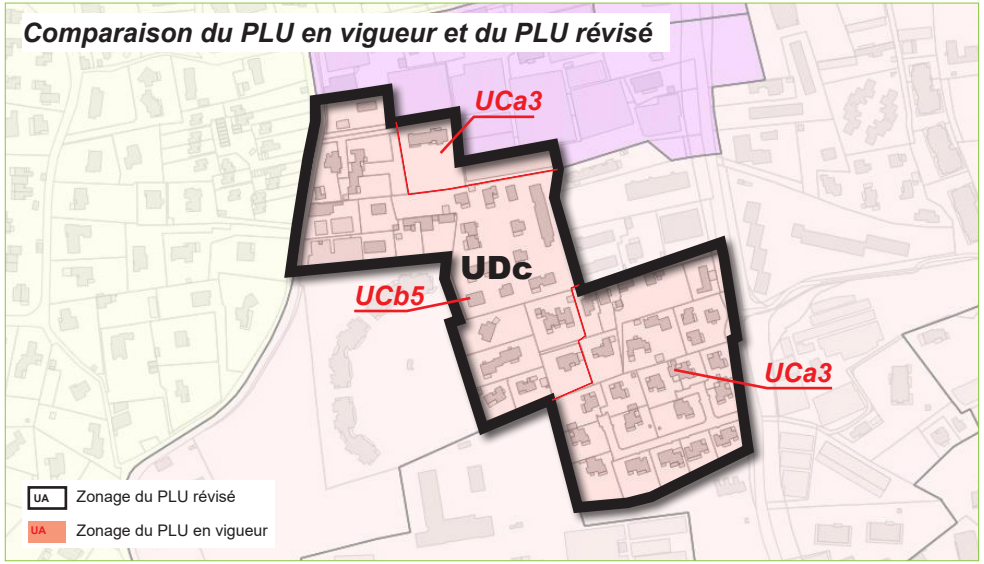

Ce secteur UDc est situé au sud du secteur stratégique d'aménagement des Quatre Chemins.

Il est issu du redécoupage des secteurs UCa3 et UCb5 du PLU en vigueur. En effet, la typologie urbaine et sa localisation en bordure du chemin des Maures correspond plus à la forme urbaine dégagée par les secteurs UDc, à savoir de l'habitat pavillonnaire regroupée sous forme de lotissement.

Le secteur a une superficie de 5,3 hectares.

Un emplacement réservé pour l'élargissement du chemin des Maures (CO/063) complète le zonage.



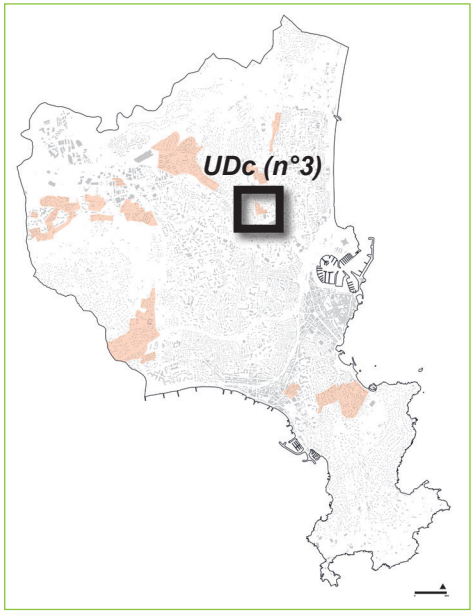
## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDc - n°3**

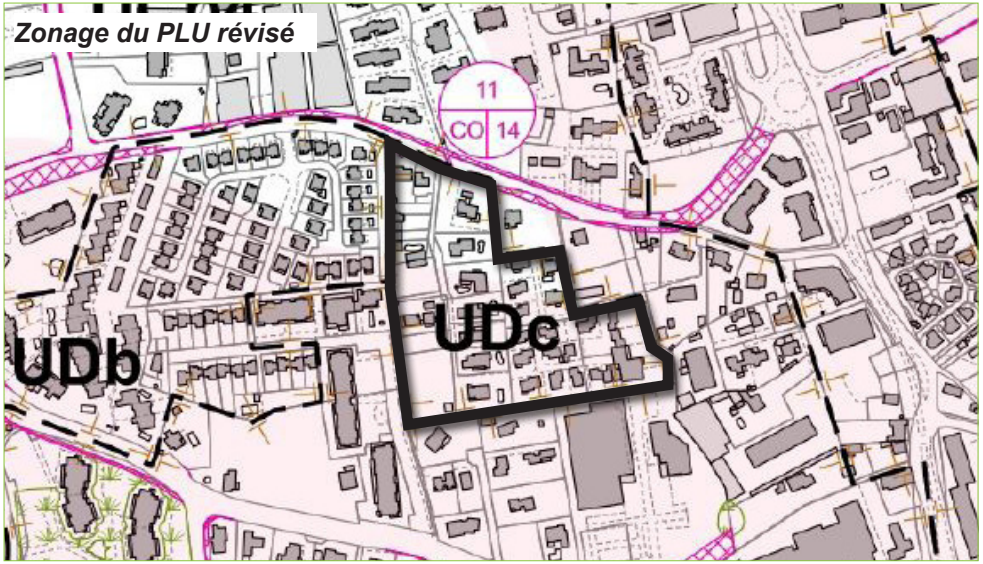
Le secteur a une superficie de 2,3 hectares. Il est situé dans le quartier Beauvert.

Une partie du secteur UCb4 du PLU en vigueur a été détachée pour être reclassée en UDc. Ce nouveau zonage correspond mieux à la typologie urbaine observée – habitat individuel dans un îlot situé en arrière plan du chemin de Saint Claude.

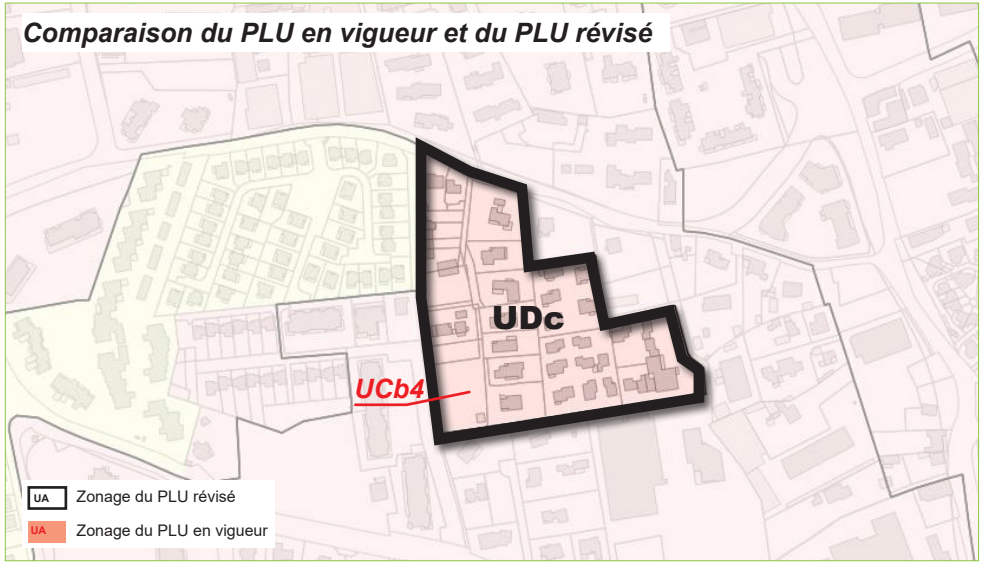
Le secteur est concerné par un emplacement réservé pour l'élargissement du chemin de Beauvert (CO/011).




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDc - n°4**

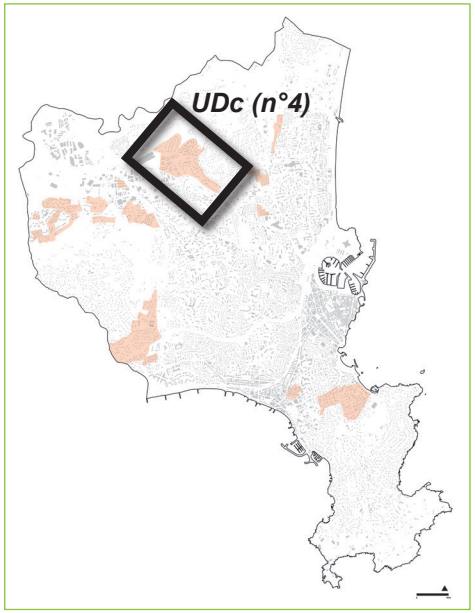
Ce secteur UDc n°4 est situé dans le quartier des Rastines, en bordure de l'autoroute A8 au Nord et du chemin de Saint Claude au Sud. Il a une superficie de 41,6 hectares.

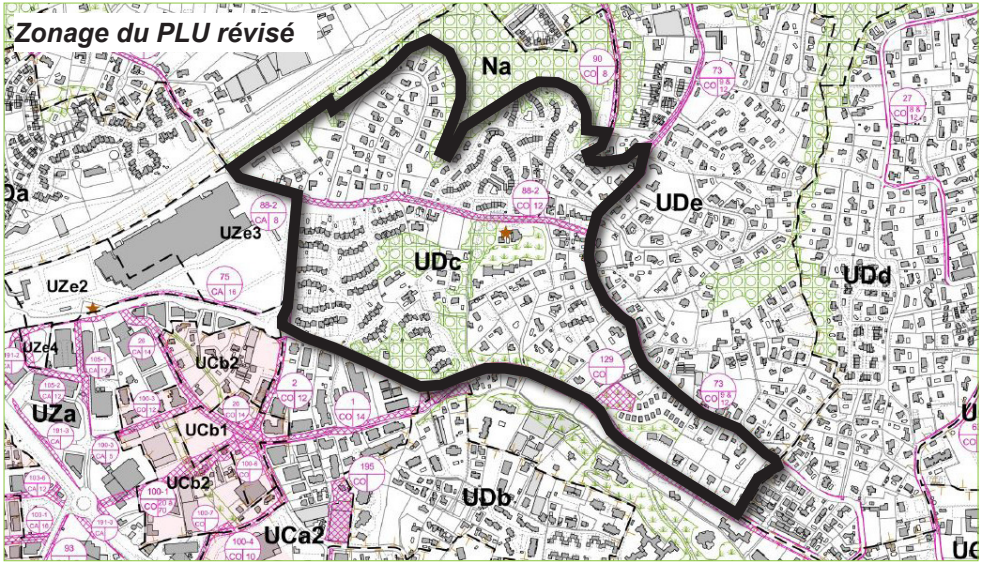
Il est occupé par de l'habitat individuel ou groupé. Le PLU révisé fixe des dispositions réglementaires permettant de maintenir la typologie existante et de préserver la qualité paysagère des lieux.

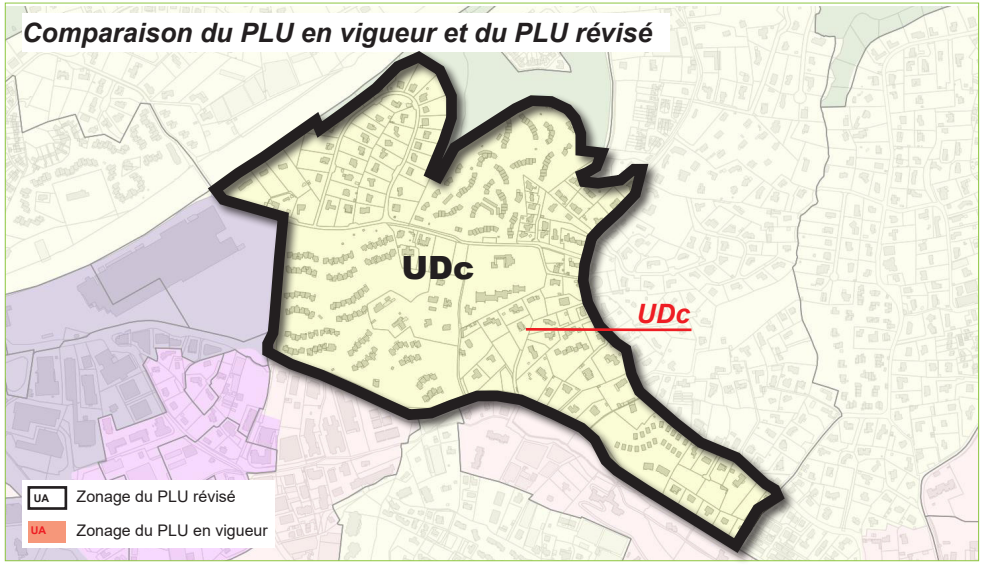
De plus, des Espaces Boisés Classés, situés aux abords de la zone Na et plusieurs parcs et jardins sont protégés :
- Plusieurs espaces boisés privés, jardins de villas
- Les espaces libres de la fondation Hartung

Le zonage prévoit également plusieurs réserves, notamment pour améliorer les accès au quartier :
- Emplacement réservé pour le classement et l'élargissement du chemin du Valbosquet (CO/088-2), pour l'élargissement du chemin de Vallon Vert (CO/090), du chemin de Saint Claude (CO/075) et du chemin des Rastines (CO/073).
- Emplacement réservé pour la création d'un réservoir d'eau potable et pour des espaces verts (CO/129).

Enfin, la Fondation Hartung, bâtiment remarquable pour son architecture contemporaine des années 70, est identifié.

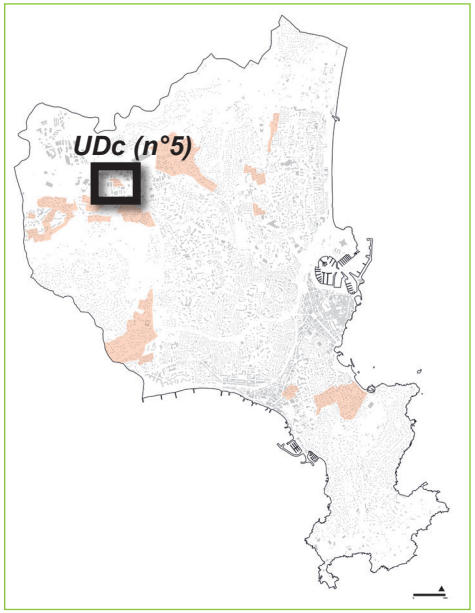


## 2.1 - Zones urbaines (U)

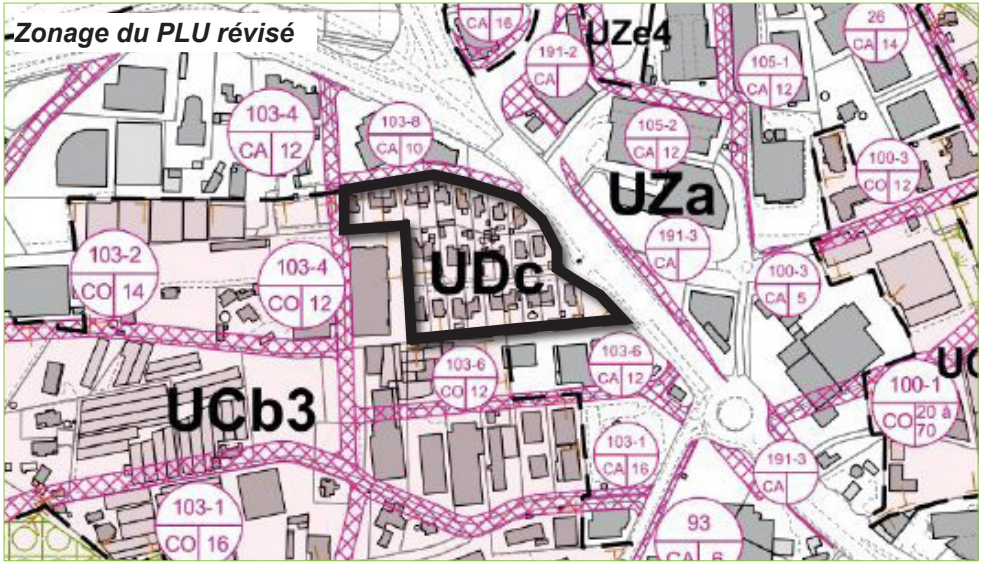
- **Secteur UDc - n°5**

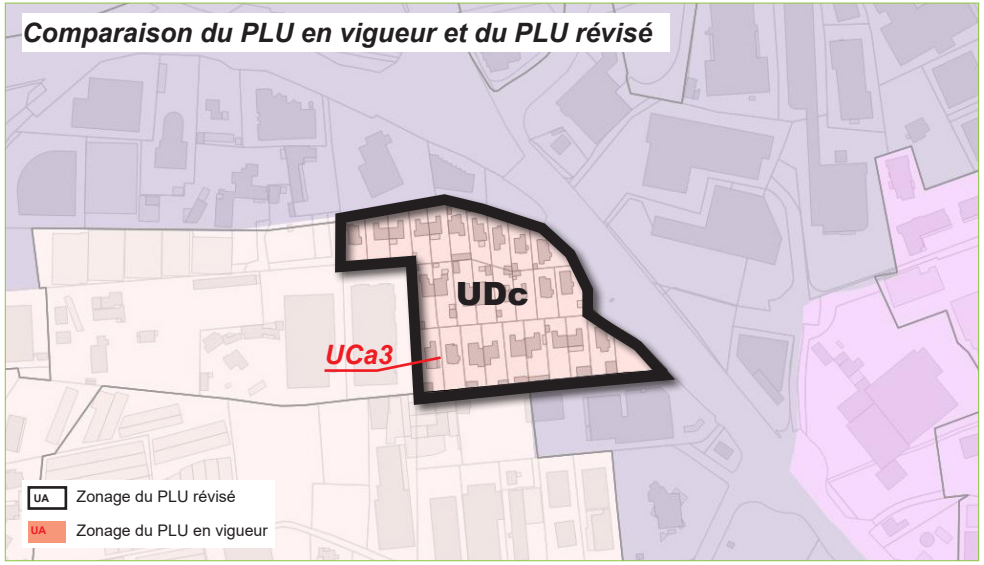



Ce secteur est situé dans le quartier des Terriers, au Nord de la commune. Il a une superficie de 1,7 hectares.
Il correspond à un lotissement, composé de maisons individuelles groupées.

Ce secteur était concerné, dans le PLU approuvé, par un Périmètre d'Attente pour Projet d'Aménagement Global (PAPAG), qui a permis d'estimer le potentiel de constructibilité du site et d'y envisager une requalification. Ce périmètre d'études, d'une durée de 5 ans, est devenu caduque en 2016. Aussi, ce sont principalement les règles de UCa3 qui s'appliquent désormais aux terrains.

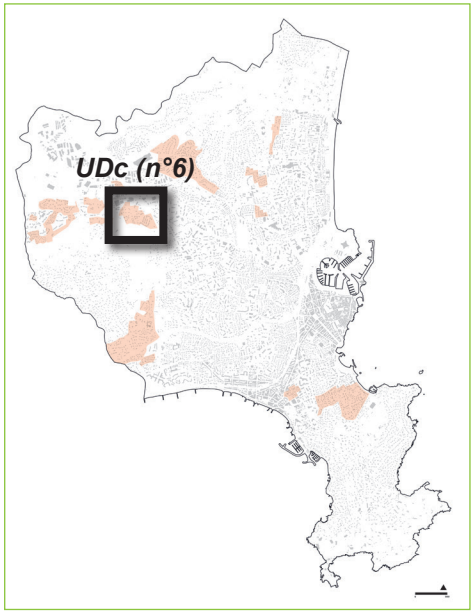
Or, la typologie bâtie et la forme urbaine dégagée sur ce secteur ne laisse pas présager une mutation à l'échelle de temps du PLU. Aussi, des règles adaptées à la morphologie urbaine actuelle sont inscrites dans le PLU révisé. Le secteur est reclassé en UDc.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDc - n°6**

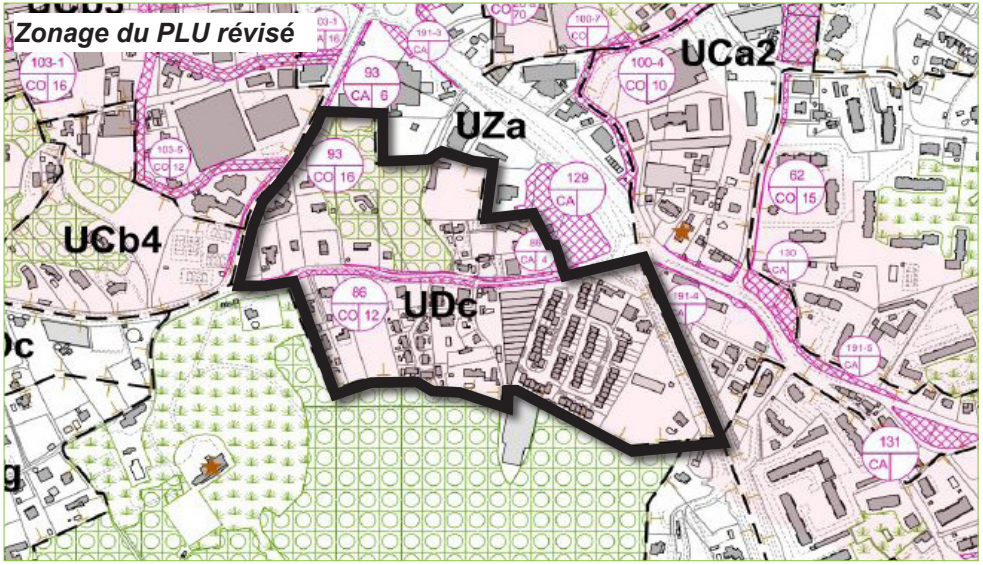


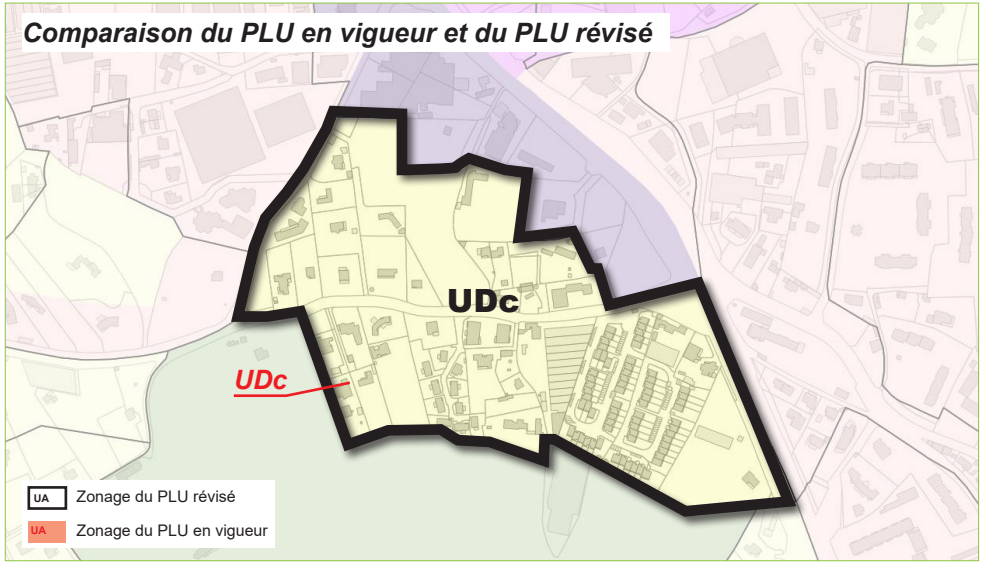

Ce secteur est situé à proximité du quartier des Terriers, de l'autre côté de l'avenue Weisweiller.
Il s'agit d'un secteur urbain qui permet d'assurer une transition entre les espaces boisés de la colline de Pimeau - Saint-Maymes et les secteurs d'activités situés le long de la route de Grasse et dans le quartier des Combes.
Le PLU révisé maintient les dispositions réglementaires existantes.

Le secteur a une superficie de 13,3 hectares.

Les boisements existants sont protégés par une inscription d'Espaces Boisés Classés.

Enfin, le secteur est concerné par l'inscription d'emplacements réservés pour l'élargissement de l'avenue Weisweiller (CO/093) et du chemin des Terriers (CO/086).



## 2.1 - Zones urbaines (U)

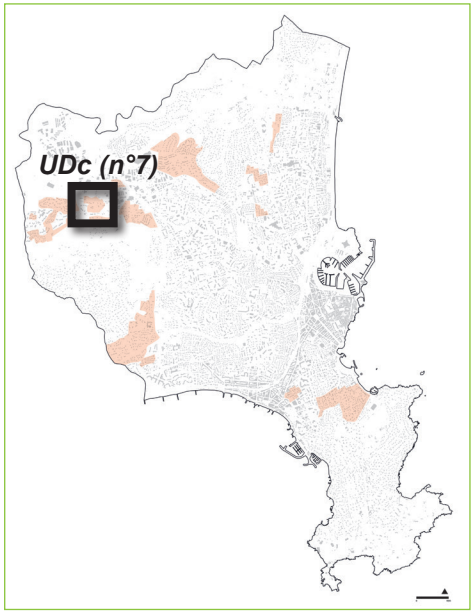
- **Secteur UDc - n°7**

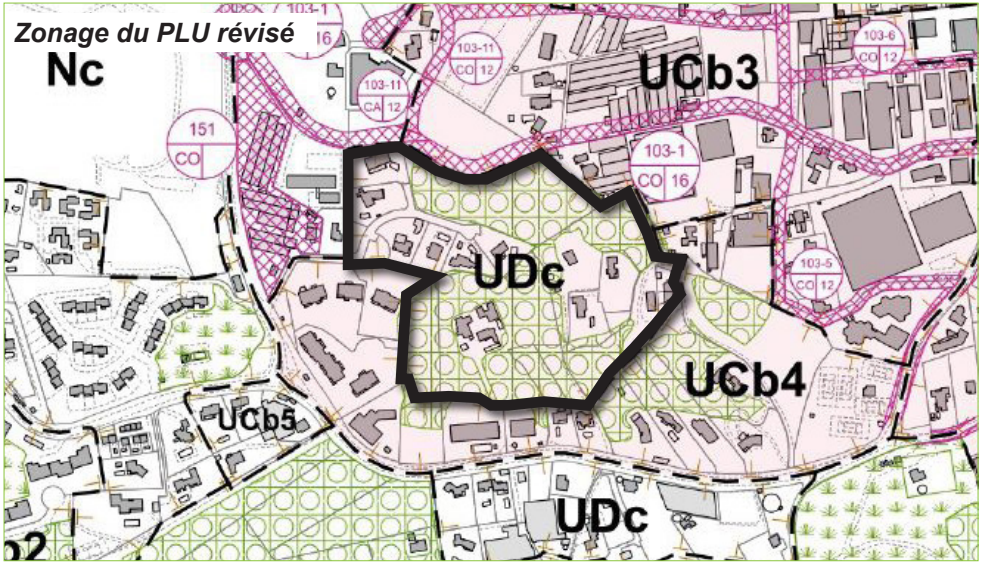
Le secteur UDc n°8 est également situé dans le quartier des Terriers. Il a une superficie de 6,2 hectares.
Il s'agit du coeur du quartier, occupé par de l'habitat individuel diffus et de grands espaces naturels.

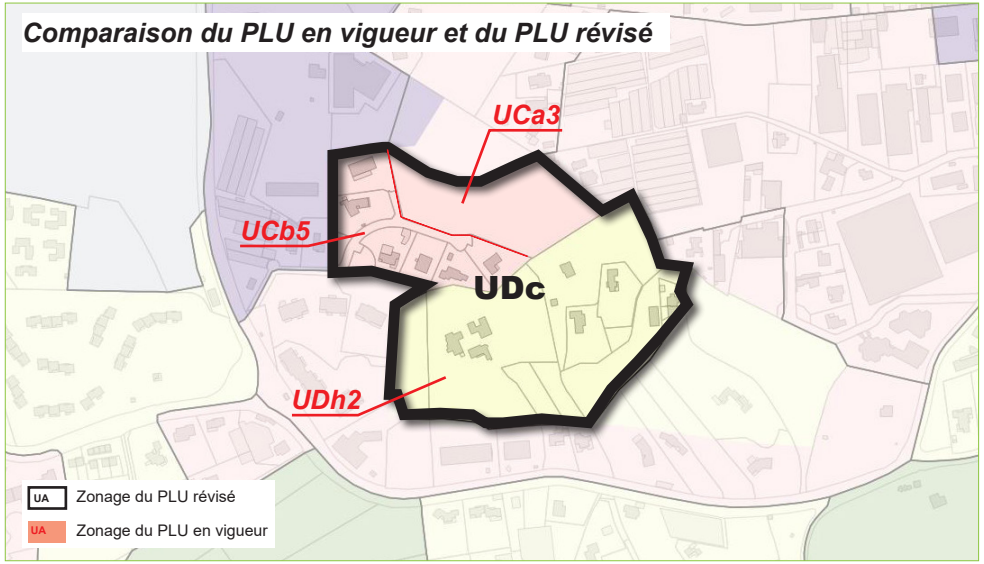
Ce secteur était concerné, dans le PLU approuvé, par un Périmètre d'Attente pour Projet d'Aménagement Global (PAPAG), qui a permis d'estimer le potentiel de constructibilité du site et d'y envisager une requalification. Ce périmètre d'études, d'une durée de 5 ans, est devenu caduque en 2016. Aussi, ce sont principalement les règles de UCa3 qui s'appliquent désormais aux terrains.

Or, le niveau de desserte du secteur et sa forte perceptibilité, ne permettent pas d'envisager un fort développement urbain. Aussi, des règles adaptées à la morphologie urbaine actuelle sont inscrites dans le PLU révisé. Le secteur est reclassé en UDc.

Par ailleurs, les boisements existants sont protégés par une inscription d'Espaces Boisés Classés.



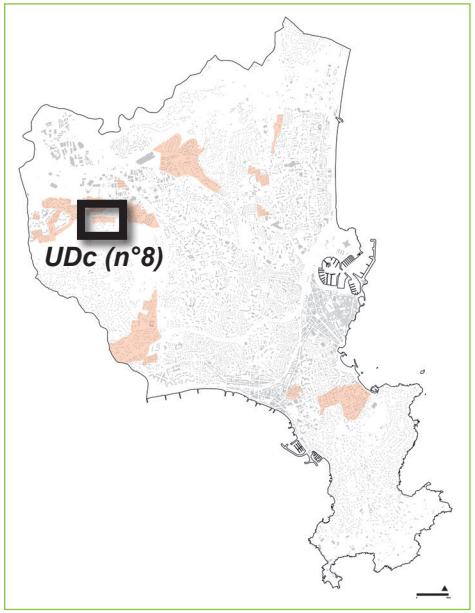



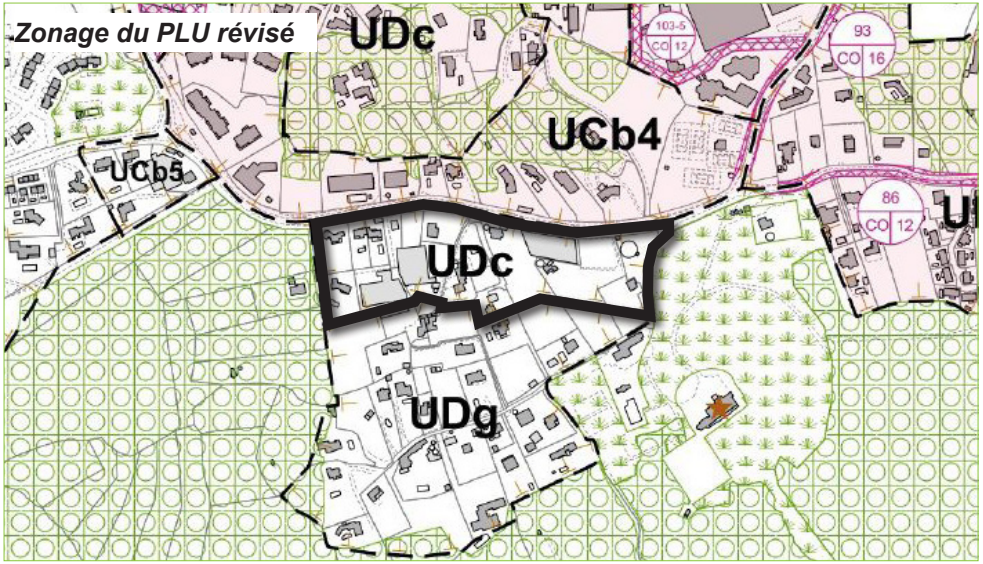
## 2.1 - Zones urbaines (U)

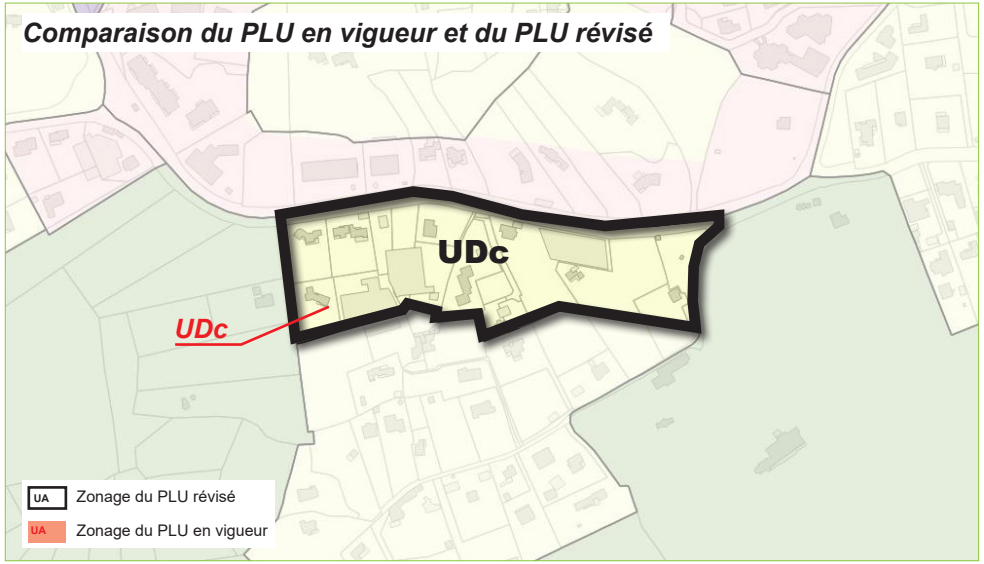
- **Secteur UDc - n°8**

Le secteur UDc est situé dans le quartier des Terriers, le long de l'avenue du même nom. Il a une superficie de 3,5 hectares.

Il se situe à l'interface entre un espace d'habitat collectif au Nord et des espaces très diffus et espaces naturels au Sud.
Les dispositions retenues par un secteur UDc permettent de maintenir ce rôle de zone tampon.



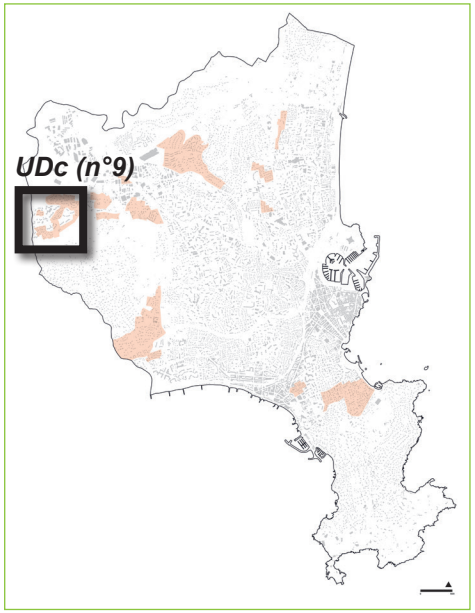
## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDc - n°9**

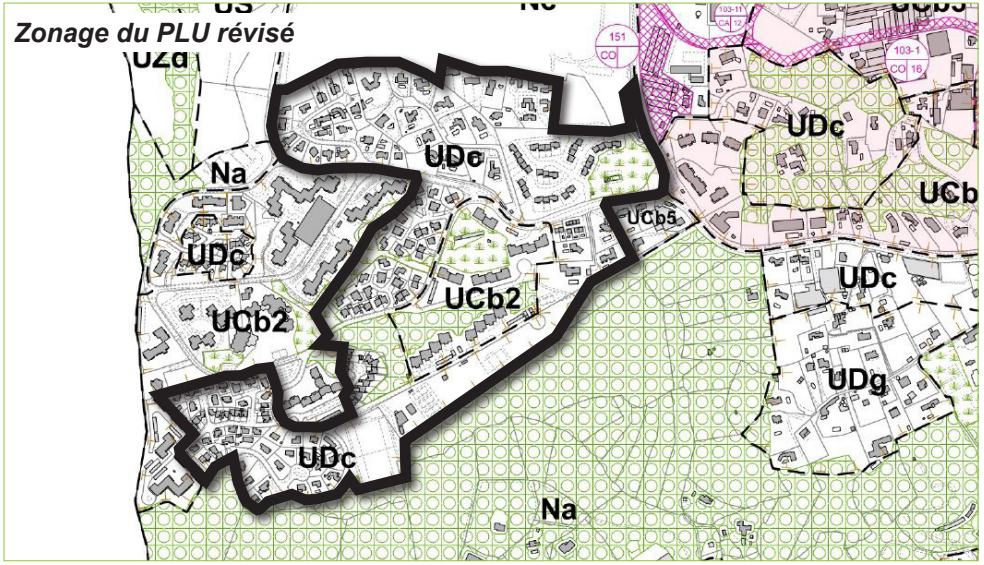
Le neuvième secteur UDc est situé dans le quartier des Semboules. Il a une superficie de 23,4 hectares.

Le zonage du PLU en vigueur est maintenue. Les règles permettent de préserver le caractère pavillonnaire existant.

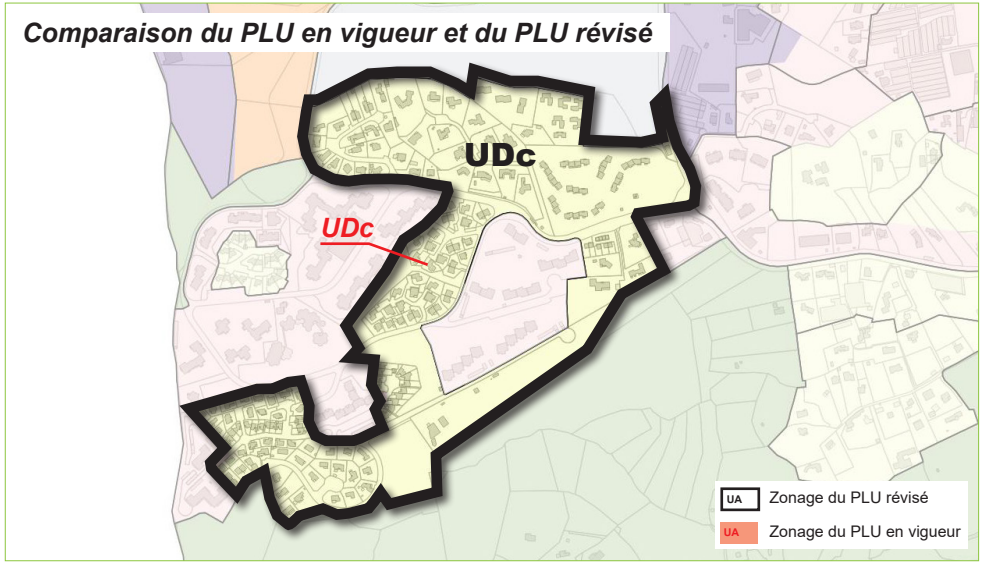
De plus, le caractère paysager du secteur est maintenue par l'inscription d'Espaces Boisés Classés et la protections des jardins de la résidence Les Villas d'Antibes et de la pinède des Semboules.




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*

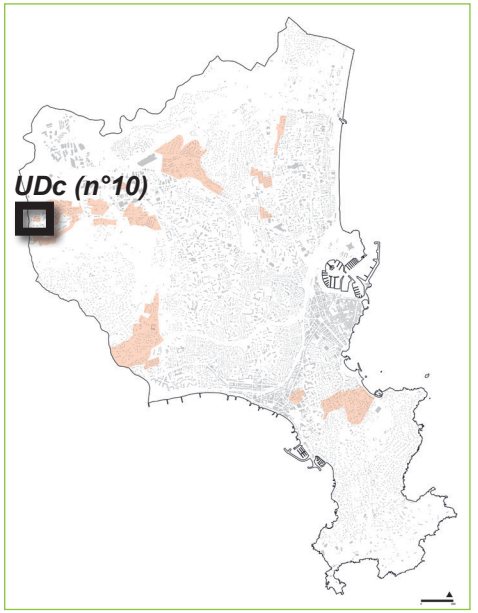


## 2.1 - Zones urbaines (U)

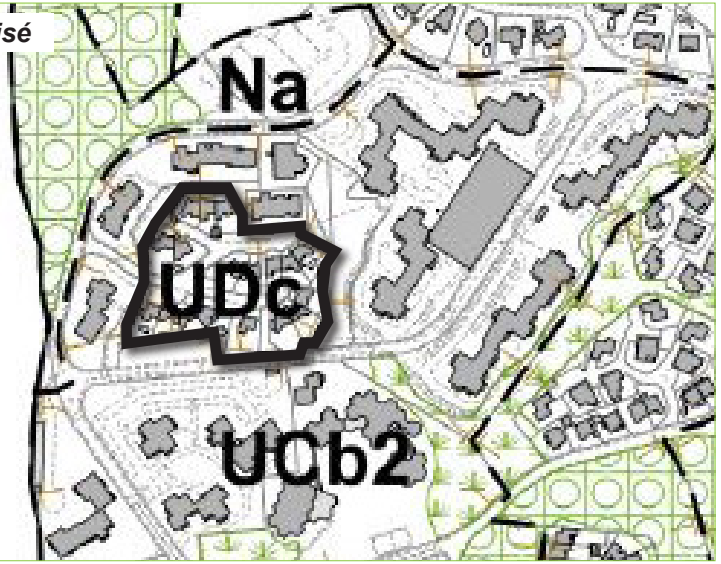
- **Secteur UDc - n°10**

Ce secteur est également localisé dans le quartier des Semboules. Il correspond à un groupe de maisons individuelles groupées au coeur de la ZAC, dont les caractéristiques urbaines sont maintenues par le classement en UDc.

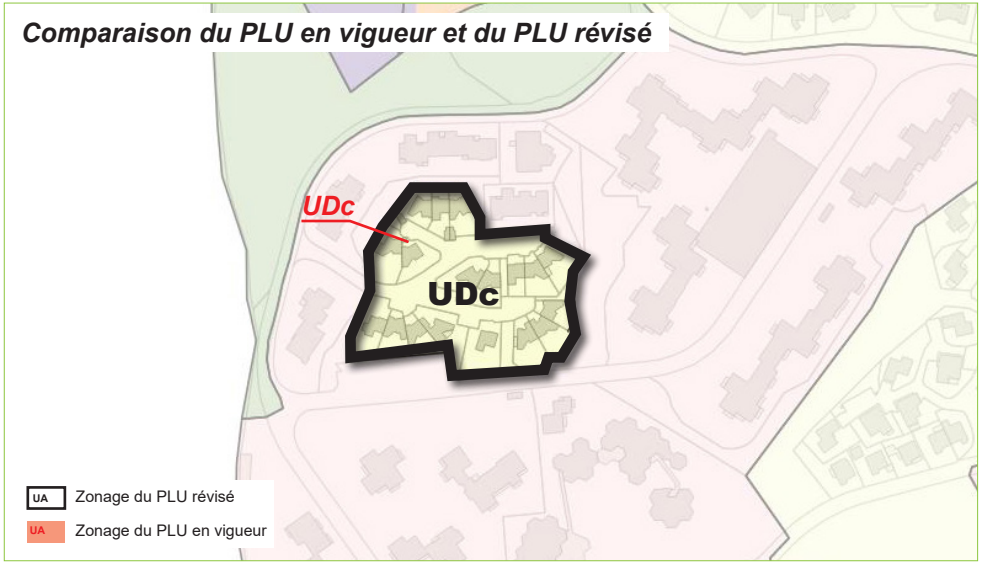
Le secteur a une superficie de 0,9 hectares.




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDc - n°11**

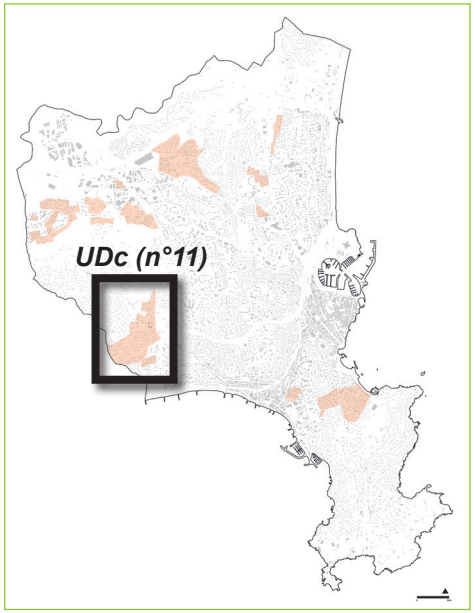
Le secteur UDc est situé dans le quartier du Haut Lauvert. Il est composé d'habitat individuel et d'équipements publics (école de Saint Mayme, square...). Il est traversé au Sud par la déviation de la RD 6007. Le secteur a une superficie de 45,5 hectares

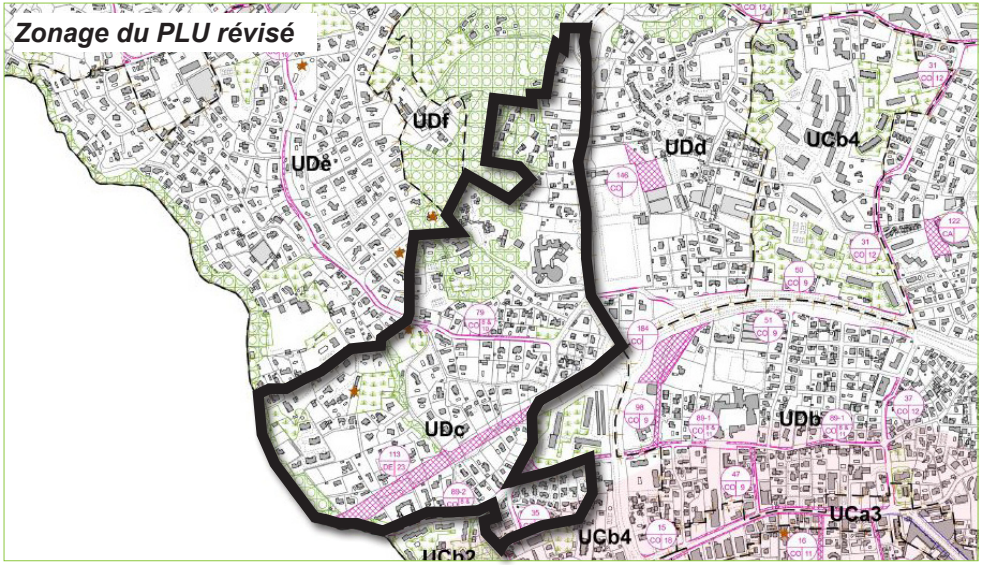
La forme urbaine existante est préservée par le classement en UDc. Les maisons individuelles, situées au sud de la zone et autrefois classées en UCb4, sont réintégrées au secteur UDc ; les caractéristiques urbaines étant plus similaires à ce type de zone.

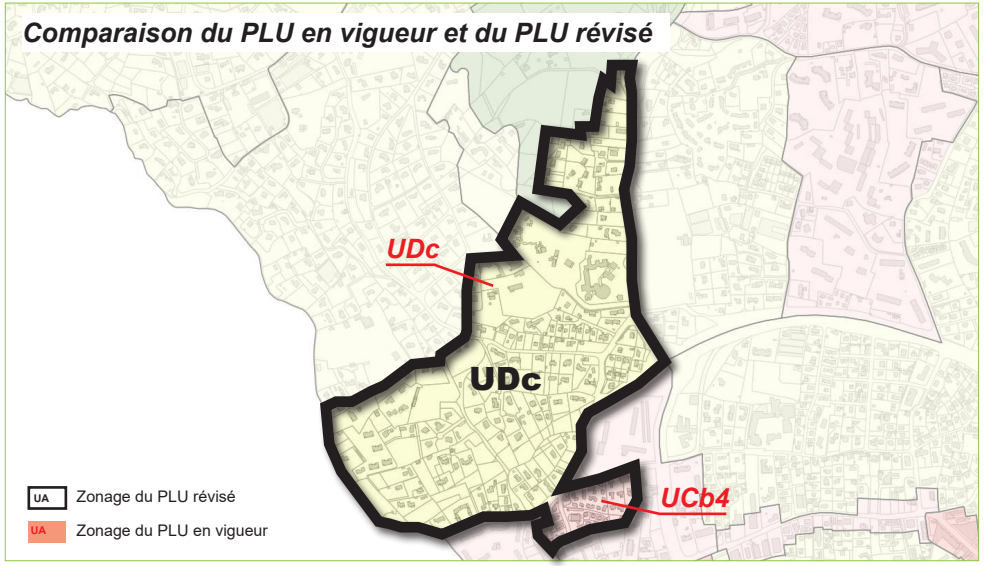
La qualité paysagère du secteur est assurée par l'inscription d'Espaces Boisés Classés et de plusieurs espaces libres autour des villas.

En termes d'accessibilité, plusieurs emplacements réservés sont inscrits, pour :
- élargissement du chemin de Saint Mayme (CO/079), du chemin de Vallauris (CO/089-2) et du chemin des Eucalyptus (CO/035)
- création de la déviation de la RD 6007 (DE/113)

Enfin, des bâtiments remarquables sont protégés. Il s'agit de :
- Anceloun – *maison art déco à proximité du domaine public*
- Mas Preynat – *témoin historique de la ruralité à Antibes au 19ème siècle.*



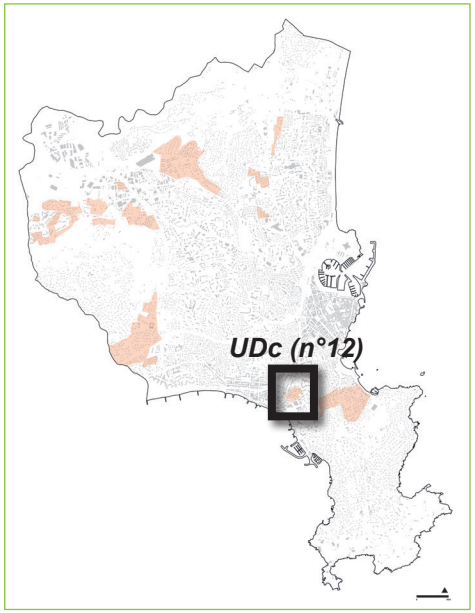



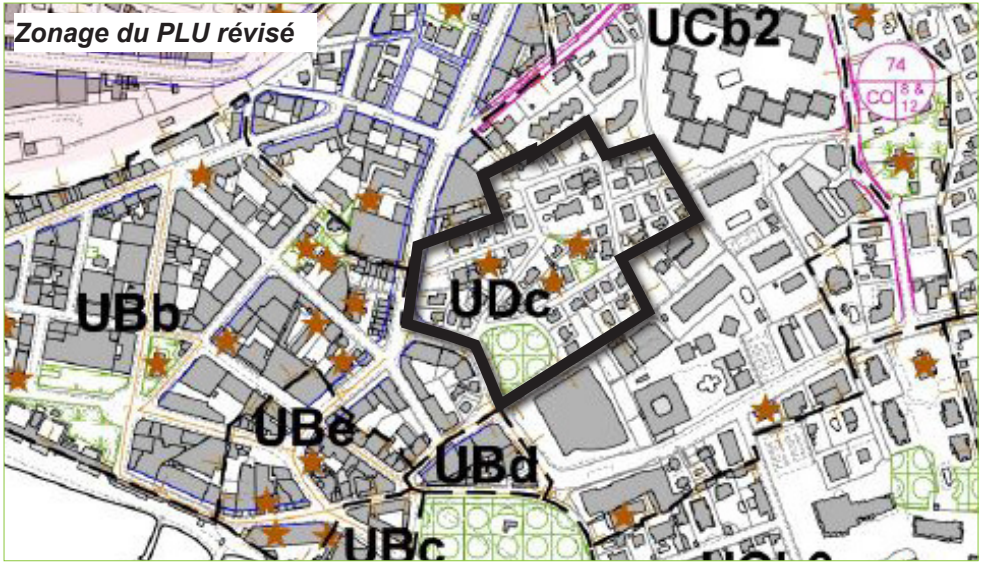
## 2.1 - Zones urbaines (U)

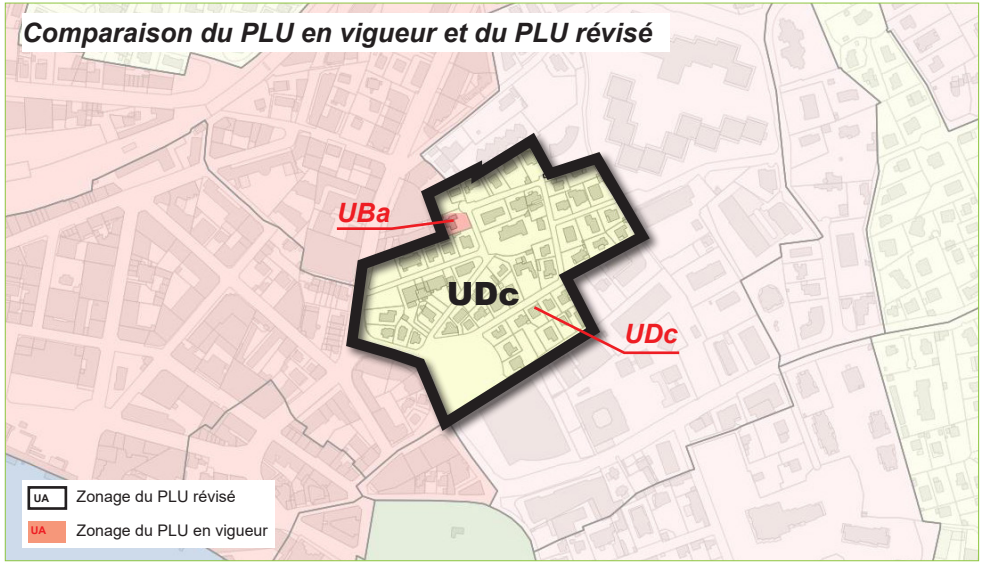
- **Secteur UDc - n°12**

Ce secteur UDc, d'une superficie de 3,8 hectares, se situe à Juan-les-Pins. Il est délimité par le boulevard Wilson, le boulevard Baptistin Ardisson et le boulevard de la Pinède.
Il s'agit d'un ensemble d'habitat pavillonnaire cohérent. A ce titre, une construction à usage d'habitation, autrefois classée en UBa, est réintégrée au secteur UDc.

Le secteur est concerné par :
- Le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP), dont les dispositions réglementaires de cette servitude d'utilité publique s'imposent au PLU. Dans le cadre de cette servitude, plusieurs bâtiments remarquables, d'un point de vue patrimonial, urbain ou architectural, sont protégés. Cette protection est intégrée au zonage du PLU révisé.
- La délimitation d'Espaces Boisés Classés sur le square Sidney Béchet
- La protection des jardins de la villa La Majorquine



## 2.1 - Zones urbaines (U)

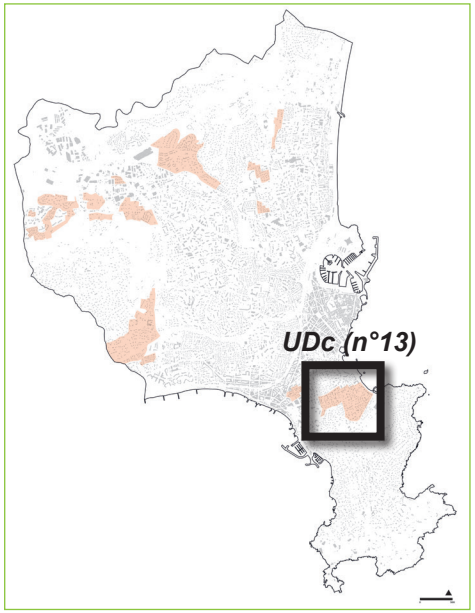
- **Secteur UDc - n°13**

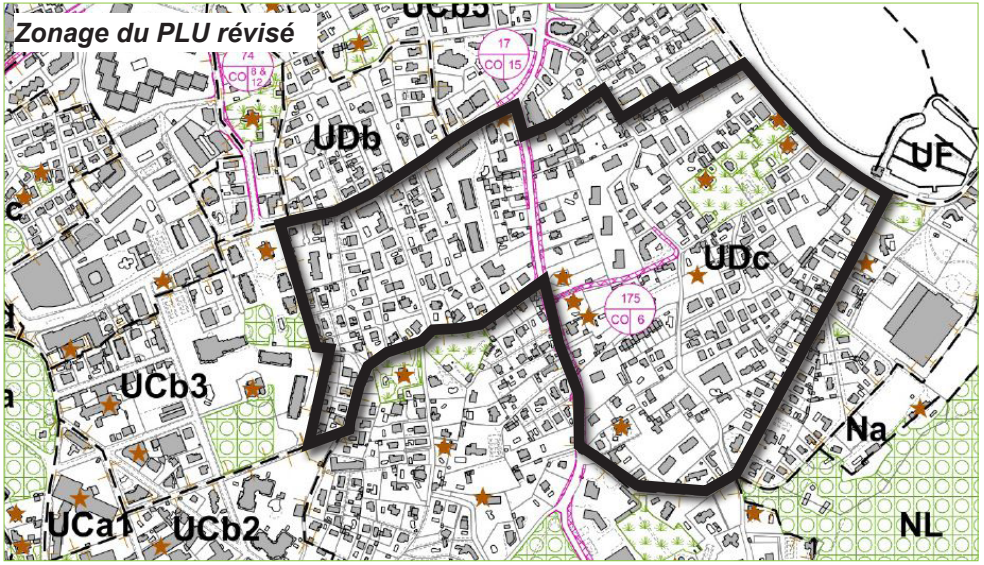
Ce dernier secteur UDc est situé dans le quartier de la Salis, en front de mer.
Il est composé d'un habitat individuel et de quelques immeubles d'habitat collectif.
Il a une superficie de 28,2 hectares.

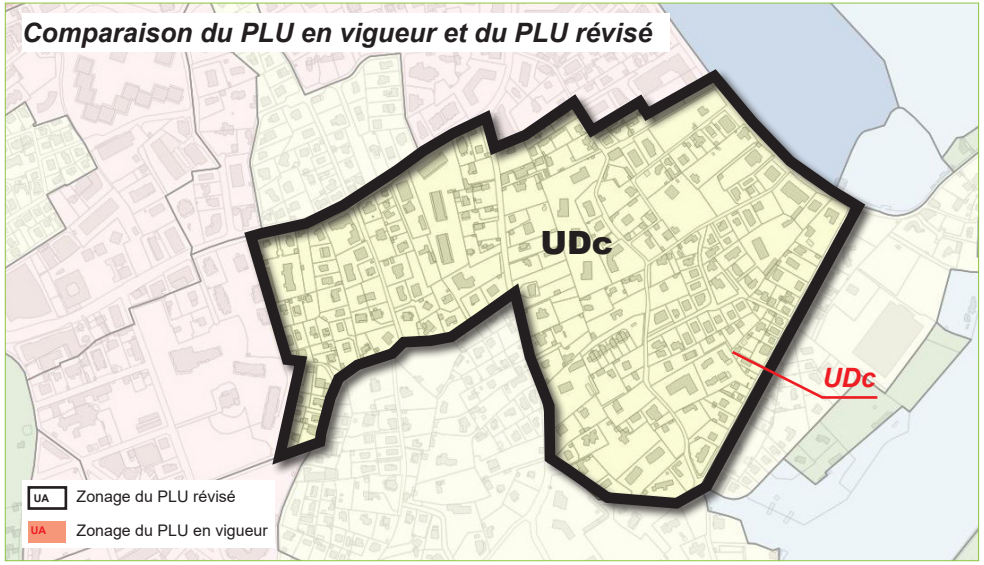
Le secteur est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP). Il n'a pas vocation à évoluer.

Dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable, plusieurs bâtiments remarquables sont protégés. Cette protection est intégrée au zonage du PLU révisé.

Par ailleurs, le secteur est concerné également par :
- L'inscription d'emplacements réservés pour :
  . la création d'une voie nouvelle entre le boulevard du Cap et le chemin de l'Ermitage (CO/175)
  . l'élargissement du boulevard Francis Meilland (CO/017)
- La protection des jardins remarquables des villas Liliput, Marina et Fantaisie.



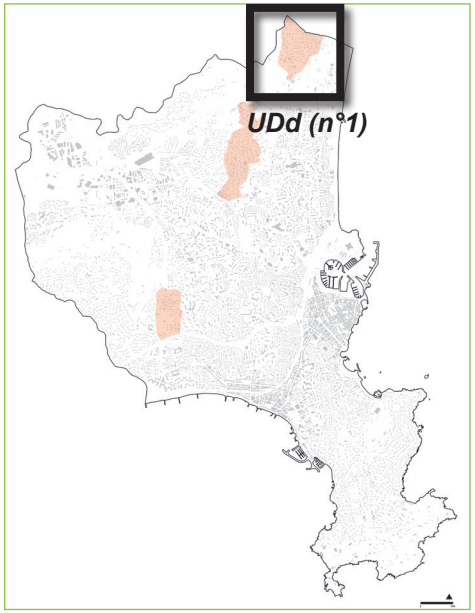



# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDd - n°1**




Le premier secteur UDd est situé dans le quartier des Groules. Il correspond à une opération d'aménagement d'ensemble, sous forme de lotissement.
Il a une superficie de 37,9 hectares.

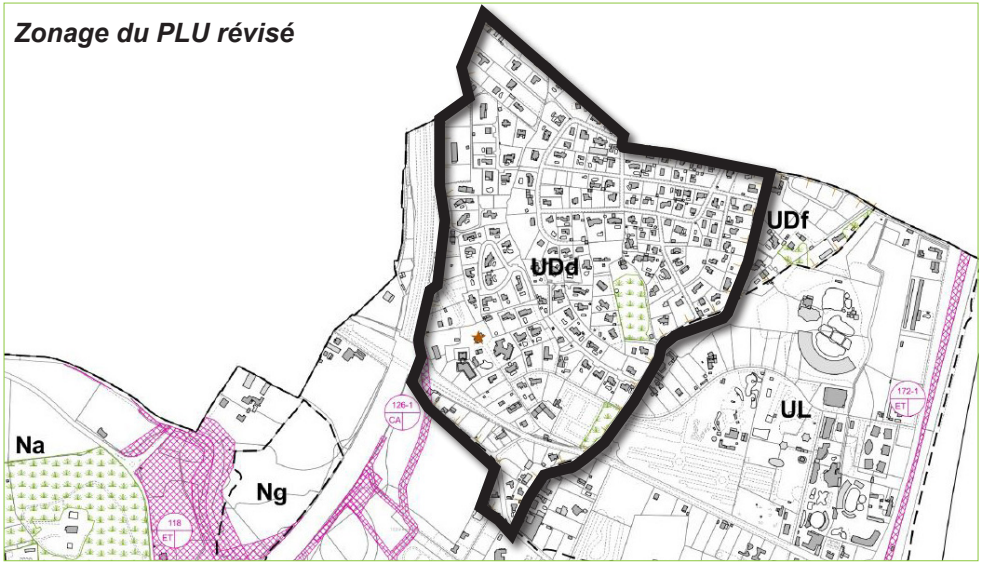
Les dispositions réglementaires du PLU en vigueur sont maintenues et permettent d'affirmer la forme urbaine existante et les règles du lotissement.

Plusieurs espaces libres situés entre les villas, partiellement boisés, sont protégés ; ils participent à la définition de la « ville-parc ».

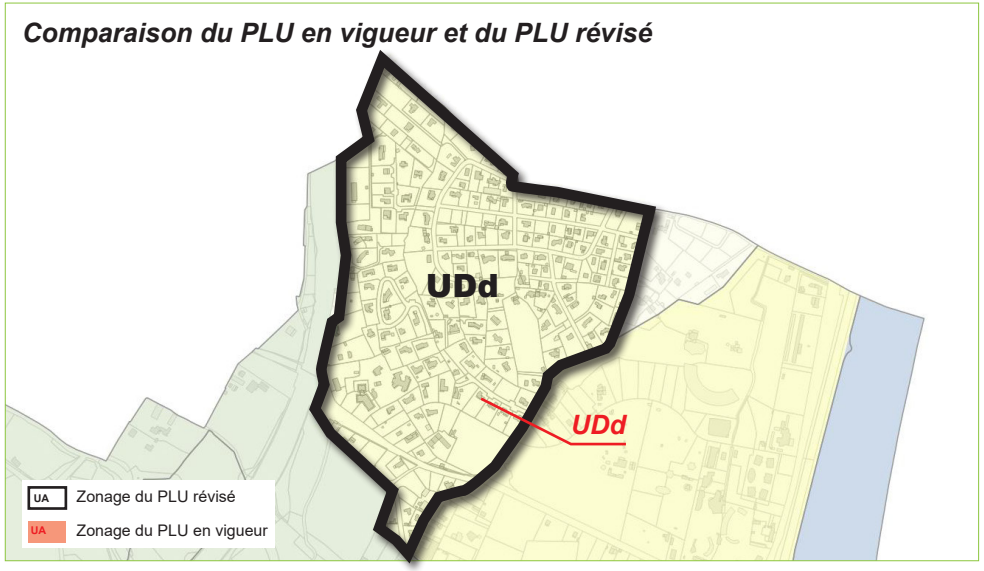
Un emplacement réservé (CA/126-1) est inscrit pour le réaménagement hydraulique de la Brague.

Enfin, le Château de la Brague identifié pour son style néo-classique peu présent à Antibes, est protégé.

***Zonage du PLU révisé***




***Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé***



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDd - n°2**

Ce secteur UDd est situé dans le quartier de la Constance, à proximité du secteur stratégique d'aménagement des Quatre Chemins. Il a une superficie de 53,5 hectares.
Il est composé d'un habitat pavillonnaire relativement homogène. Il fait office de transition entre l'aménagement d'ensemble prévu aux Quatre Chemins et l'habitat pavillonnaire diffus à l'Ouest.

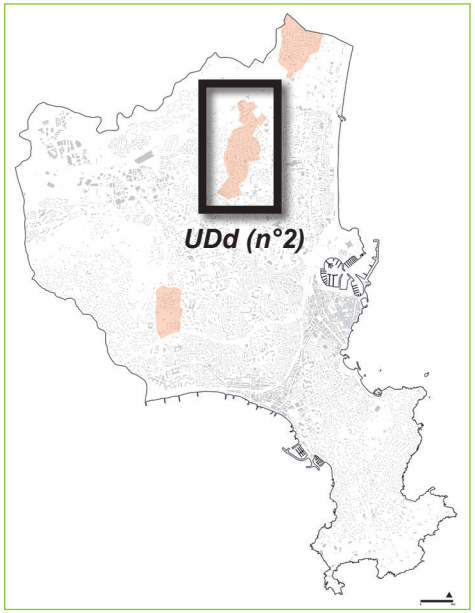
Le caractère de « ville-parc » du secteur est assuré par le maintien des dispositions réglementaires (en grande majorité le secteur UDd) et l'inscription d'Espaces Boisés Classés au Nord.

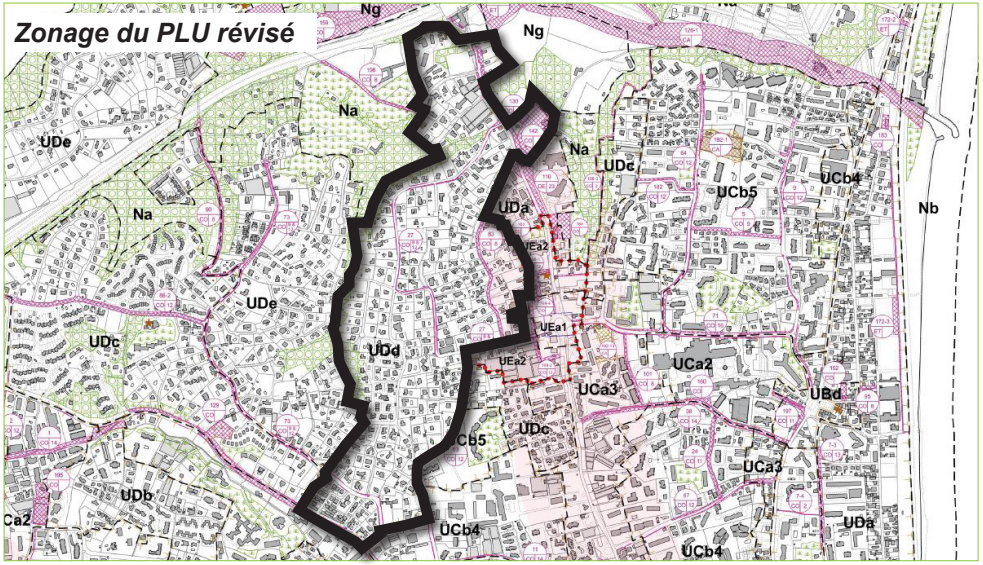
Une partie des secteurs UDa et UCa3 du PLU en vigueur sont également intégrés au secteur UDd. Il s'agit des secteurs étudiés dans le cadre de l'aménagement global des Quatre Chemins mais dont la vocation principale s'apparente plus à de l'habitat pavillonnaire en raison de leur recul par rapport aux axes structurants.

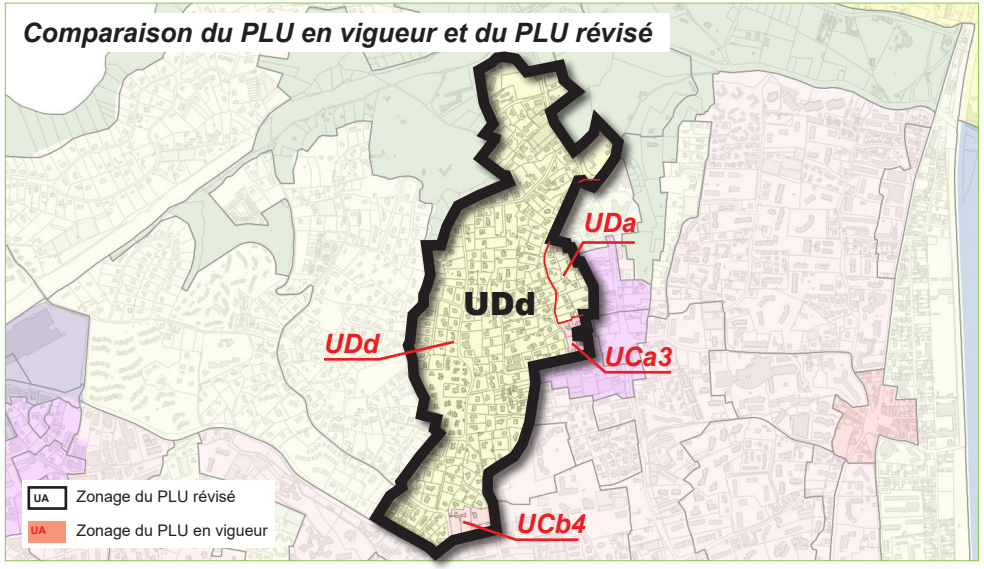
Il en est de même pour les constructions individuelles situées au sud du secteur et autrefois classées en UCb4.

Des emplacements réservés permettent d'envisager une meilleure desserte du quartier :

- emplacements réservés pour l'élargissement de l'avenue Michard Pélissier (DE/110), du chemin de la Constance (CO/027), du chemin des Maures (CO/063), du chemin des Rastines (CO/073), du chemin de Saint Claude (CO/075) et du chemin de l'Orangerie (CO/198).
- emplacement réservé pour le classement et l'élargissement du chemin François



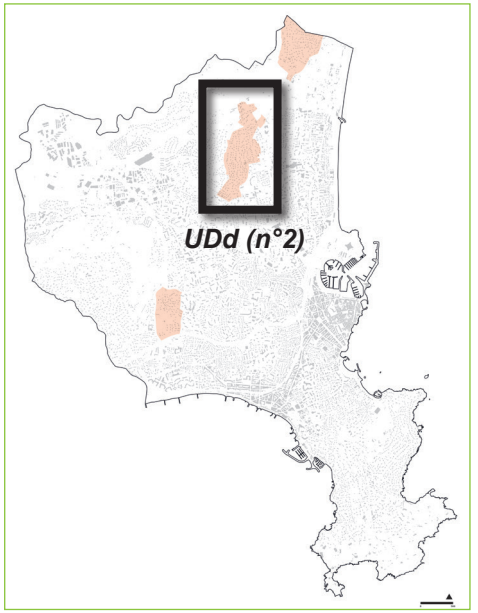



## 2.1 - Zones urbaines (U)

et Marius Spagnon (CO/083).

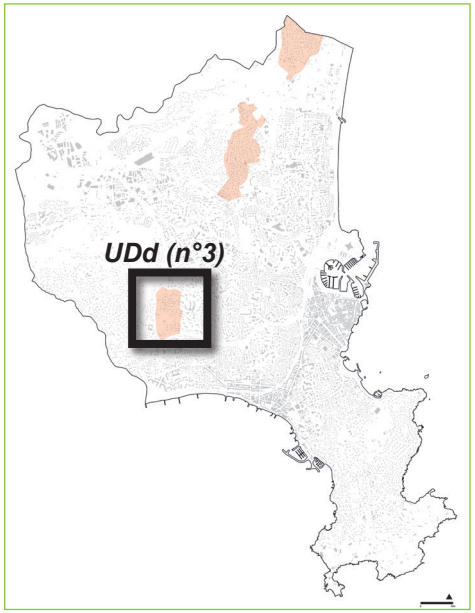
Un emplacement réservé pour un parking de délestage (CO/142) participe également à cet objectif et apparaît cohérent avec le projet de création d'un demi-échangeur autoroutier à Biot.

Enfin, le plan de zonage est complété par un emplacement réservé pour la création d'une station de surpression - Syndicat Intercommunal LRDV (CO/130), dans l'objectif de conforter les réseaux d'eau et d'assainissement..



## 2.1 - Zones urbaines (U)

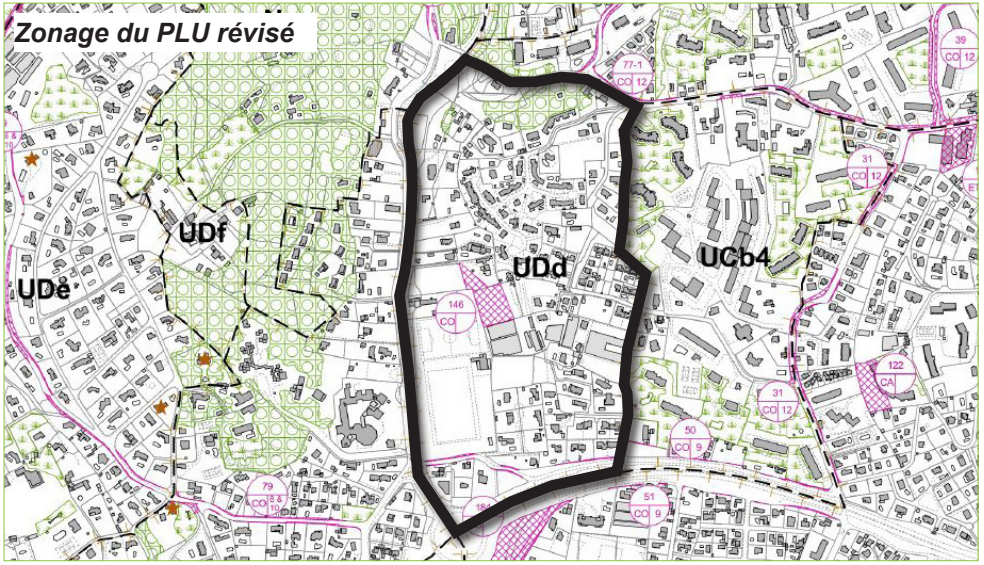
- **Secteur UDd - n°3**

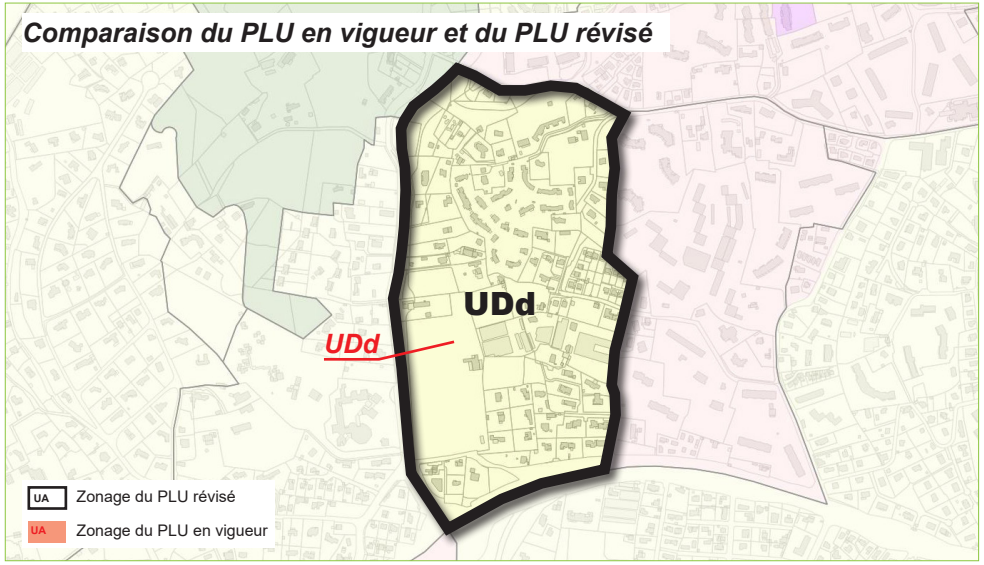



Ce troisième secteur UDd est situé dans le quartier de Font Merle, au Nord de la RD 6107 et à l'Est de la RD 35bis.
D'une superficie de 27,8 hectares, il est constitué d'un ensemble urbain peu dense avec des maisons individuelles, des équipements publics (stade Gilbert Auvergne) et quelques serres.
Le maintien de ce secteur en UDd permet de créer une zone tampon entre les secteurs d'habitat collectif à l'Est et la colline et les bois de Pimeau à l'Ouest.

Des Espaces Boisés Classés le long de la route de Saint Jean, au Nord du secteur, sont créés afin de tenir compte des réalités paysagères du site.

Enfin, des emplacements réservés complètent le zonage :
- emplacement réservé pour équipement sportif et parkings liés aux équipements sportifs et destinés aux bus (CO/146)
- emplacement réservé pour l'élargissement du chemin de Lauvert Nord (CO/050).



## 2.1 - Zones urbaines (U)

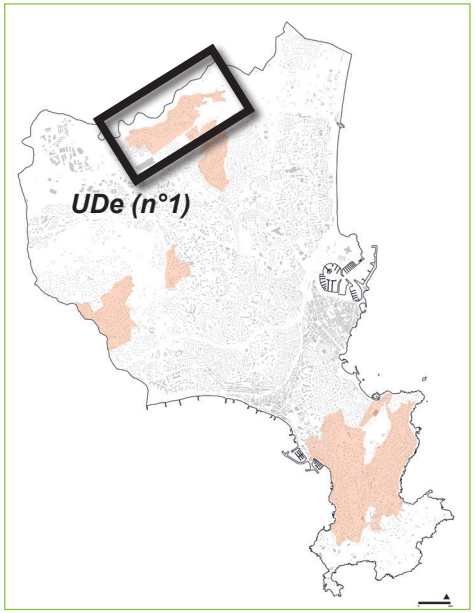
- **Secteur UDe - n°1**

Le secteur des Cougoulins, classé en UDe, a une superficie de 51,8 hectares. Il se situe au Nord de l'autoroute A8 et borde le vallon de la Valmasque.

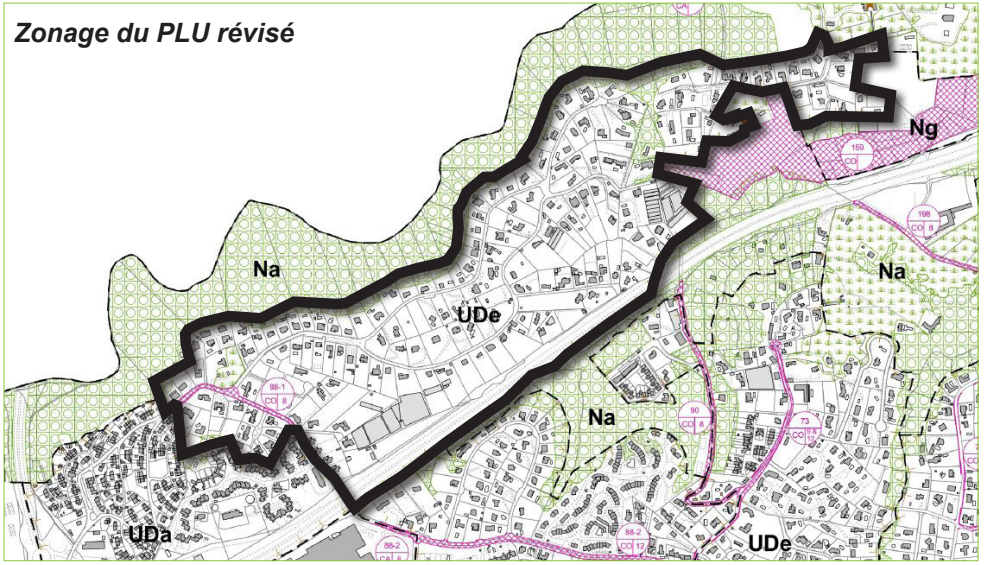
Ce secteur est occupé par de l'habitat pavillonnaire relativement diffus. Le maintien du zonage en UDe permet de préserver cette typologie bâtie et le caractère de « ville-parc » prédominant.

Pour conforter cet objectif, plusieurs espaces libres, situés autour des villas, sont protégés. Il en est de même pour les Espaces Boisés Classés, correspondant aux boisements du vallon de la Valmasque, qui sont maintenus.

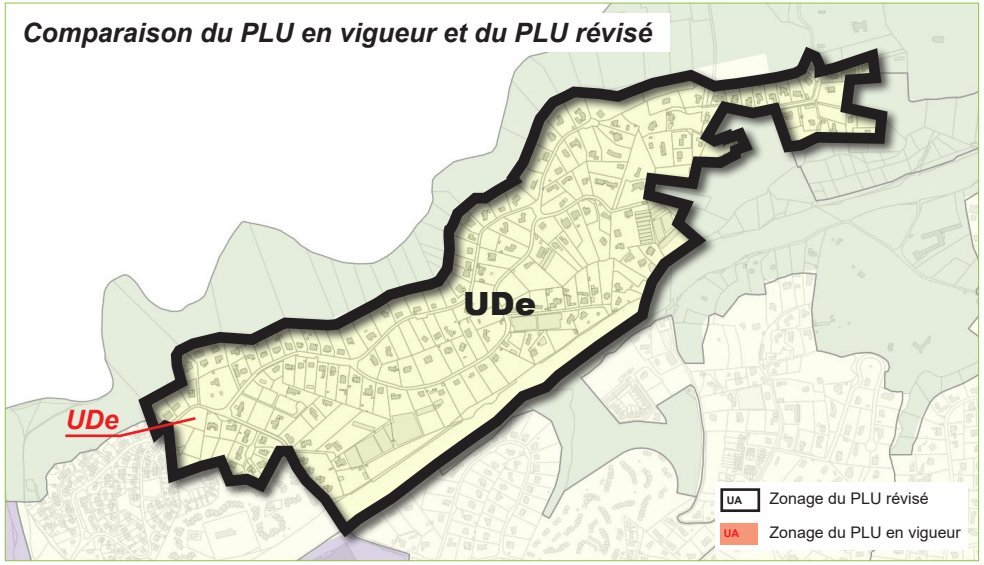
Enfin, un emplacement réservé pour le classement et l'élargissement du chemin du Valbosquet (CO/088-1) est inscrit sur le plan de zonage et permettra d'améliorer l'accessibilité au quartier.




***Zonage du PLU révisé***

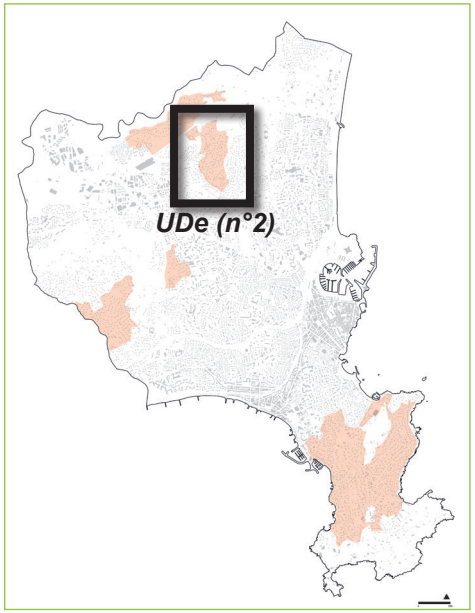



***Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé***



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDe - n°2**

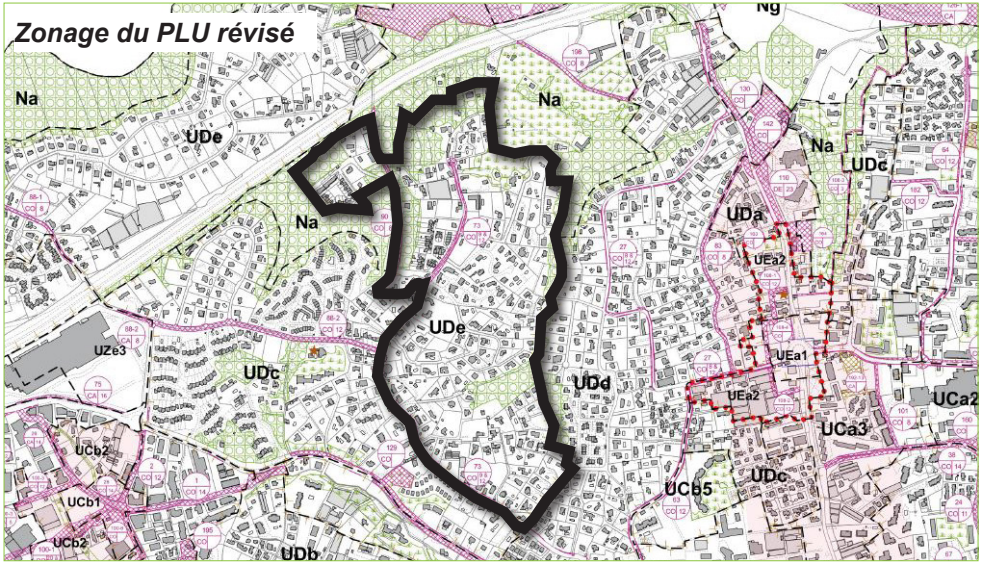


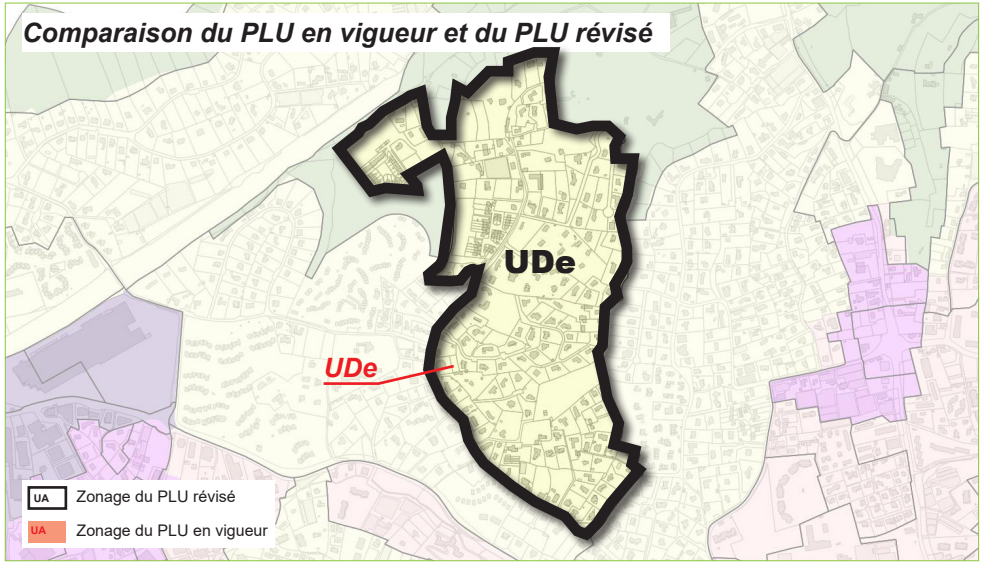

Ce deuxième secteur UDe se situe dans le quartier de Beauvert, au Sud de l'autoroute A8. Il a une superficie de 40,5 hectares. Il est principalement occupé par de l'habitat pavillonnaire diffus et quelques serres.

Comme pour le secteur précédent, le maintien du zonage en UDe permet de préserver cette typologie bâtie et le caractère de « ville-parc » prédominant.

Pour conforter cet objectif, plusieurs espaces libres, situés autour des villas, sont protégés. Il en est de même pour les Espaces Boisés Classés, correspondant aux unités de boisements situées dans un espace collinaire très perceptible, qui sont maintenus.

Enfin, l'accessibilité au secteur est assurée par plusieurs réserves pour élargissement du chemin du Vallon Vert (CO/090) et du chemin des Rastines (CO/073).



## 2.1 - Zones urbaines (U)

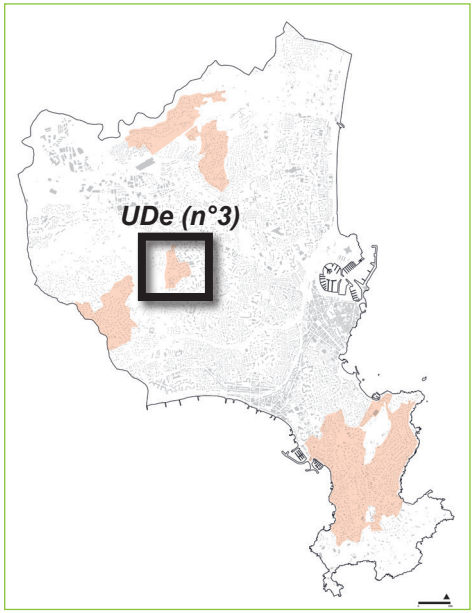
- **Secteur UDe - n°3**

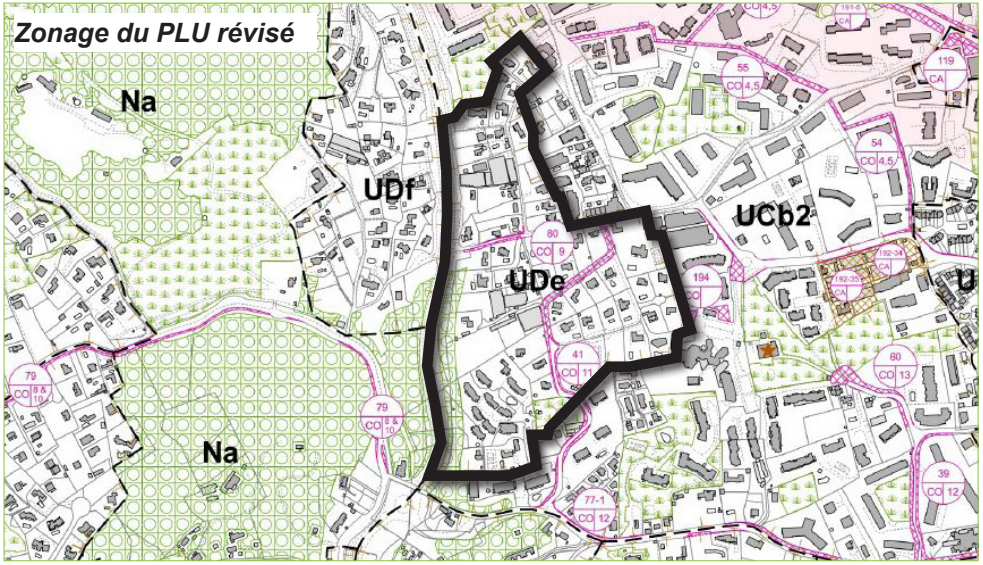
Ce secteur UDe, dans le quartier de l'Estagnol, a une superficie de 15,7 hectares. Il est bordé à l'Ouest par la RD 35bis.

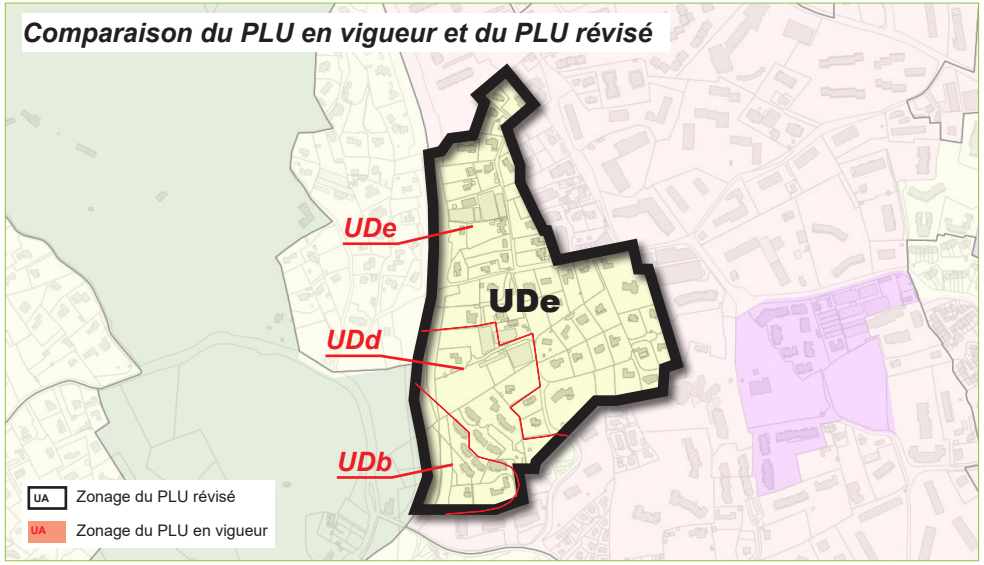
Ce secteur UDe est un regroupement de plusieurs secteurs du PLU en vigueur (UDb, UDd et UDe) afin de simplifier et d'harmoniser le zonage. En effet, la typologie bâtie sur ce secteur est relativement similaire – habitat individuel diffus, faisant une transition entre l'habitat collectif à l'Ouest et les collines de Saint Maymes à l'Est – et les dispositions réglementaires de UDe permettent de conforter cet espace « naturalisé ».

Des Espaces Boisés Classés en limite Ouest du secteur assurent une qualité paysagère à la RD 35bis et lui confèrent une image d'axe structurant.
Par ailleurs, au coeur du secteur, des éléments paysagers sont également protégés, et notamment des restanques.

L'accessibilité du secteur sera renforcée par l'inscription d'emplacements réservés pour l'élargissement du chemin de Saint Péchaire (CO/080) et du chemin Francisque Perraud (CO/041).

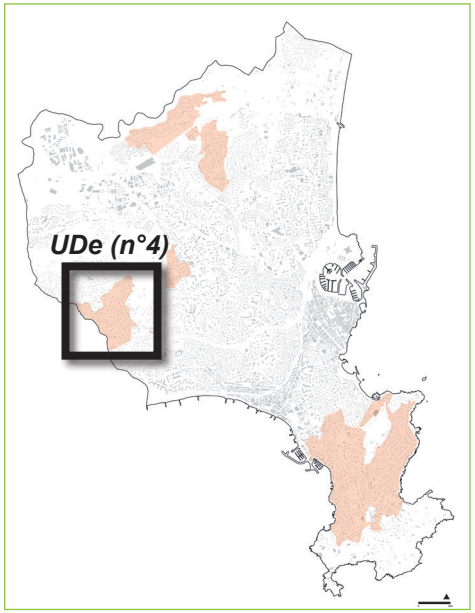


## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDe - n°4**




Le secteur UDe n°4 est situé dans le quartier de Saint Maymes.
Il a une superficie de 51,3 hectares et est composé d'habitat pavillonnaire et de quelques serres.

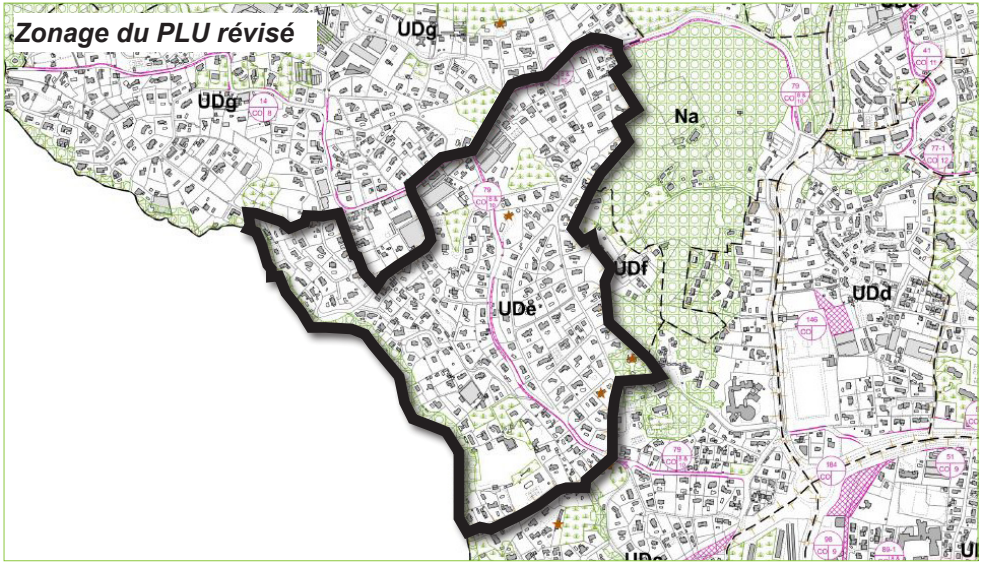
Le maintien du zonage en UDe permet de garantir la préservation du caractère paysager dominant et de poursuivre la mutation du secteur vers un quartier exclusivement pavillonnaire.

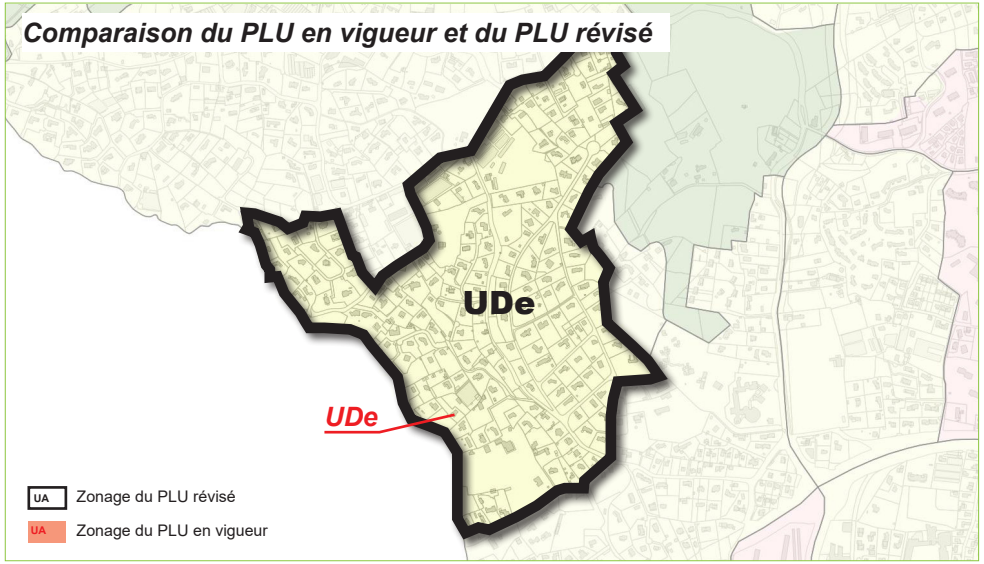
Des emplacements réservés, pour l'élargissement du chemin de Saint Maymes (CO/079) et du chemin des Brusquets (CO/014), permettront d'améliorer l'accessibilité au secteur.

Plusieurs bâtiments remarquables, situés dans le secteur, méritent une protection particulière. Il s'agit de :

- Les Charmilles – *villa très bien entretenue et rare témoin des années 30 dans ce quartier*
- Mi Agrado – *bon exemple du style néo-provençal régionaliste*
- Villa Charles Trenet – *villa qui allie non-conformisme et originalité*

Enfin, le caractère paysager et environnemental du secteur est maintenu par l'inscription d'Espaces Boisés Classés le long du vallon de Macé et la protection d'éléments de paysage tels que les restanques, les espaces libres partiellement boisés, les pinèdes ou encore les espaces libres attenant à la villa Mi Agrado.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

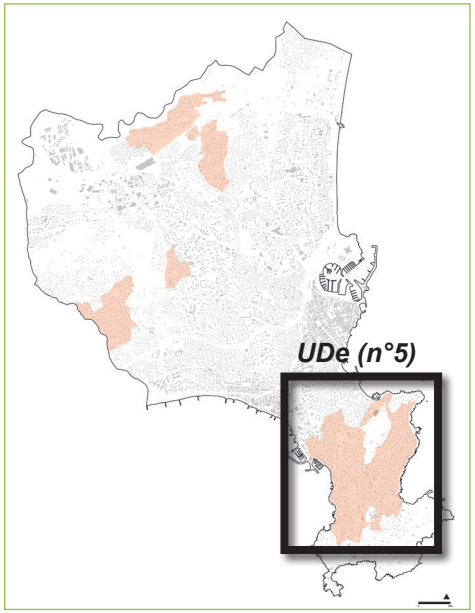
- **Secteur UDe - n°5**

Le secteur UDe n°5 est situé au niveau du Cap d'Antibes. Il a une superficie de 208,6 hectares. Il est constitué d'un habitat pavillonnaire implanté sur de grandes parcelles, dans un lieu aux caractéristiques paysagères remarquables. Plusieurs équipements publics (école, lieu de culte, commerce...) complètent l'offre du secteur.

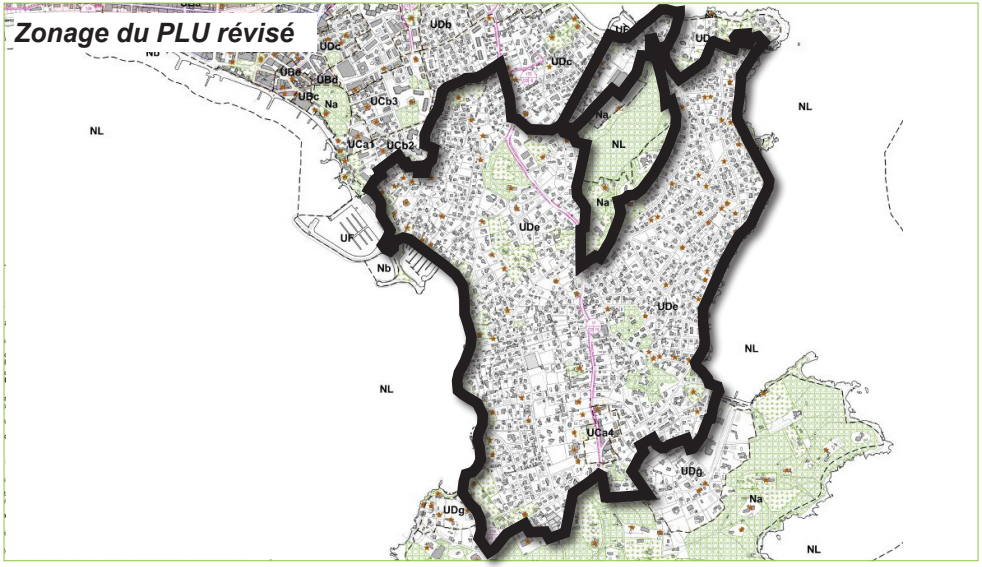
Le secteur est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP), dont les dispositions réglementaires s'imposent au PLU.
Les dispositions réglementaires fixées pour le secteur n'ont donc pas vocation à évoluer ; le PLU maintien les caractéristiques du tissu urbain existant et préserve la forte présence du végétal.

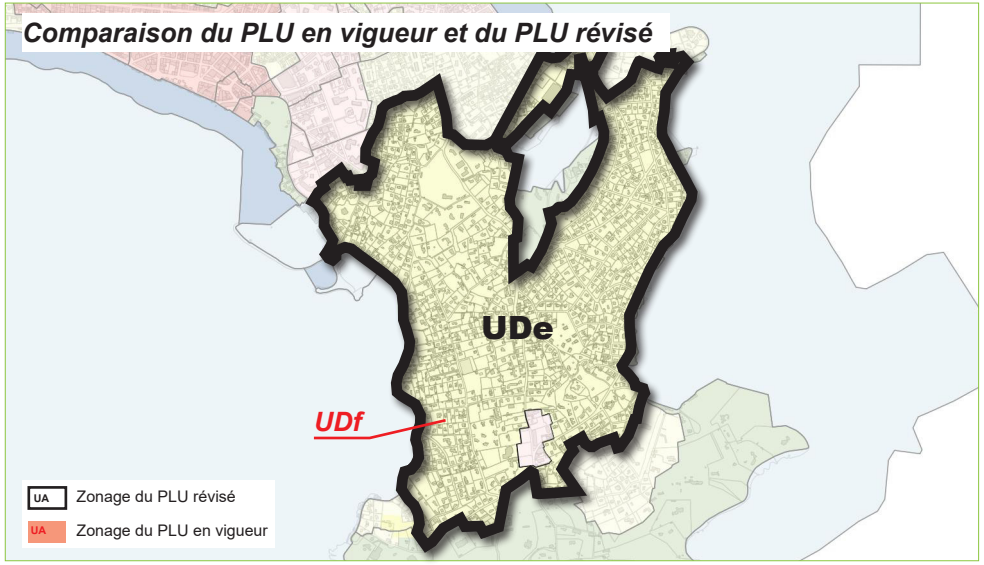
Le patrimoine paysager du site est donc sauvegardé et mis en valeur, notamment par l'inscription d'Espaces Boisés Classés sur les boisements les plus caractéristiques et la protection de jardins remarquables :

- ceux identifiés par le Site Patrimonial Remarquable et les jardins situés autour des bâtiments remarquables protégés (villa Dolce Mia, villa Eden Roses, résidence Bagatelle, villa Yasmina...)
- les jardins situés autour de villas situées le long du boulevard Maréchal Juin
- le jardin public au niveau du parking du port de la Salis
- les jardins de la villa Thuret



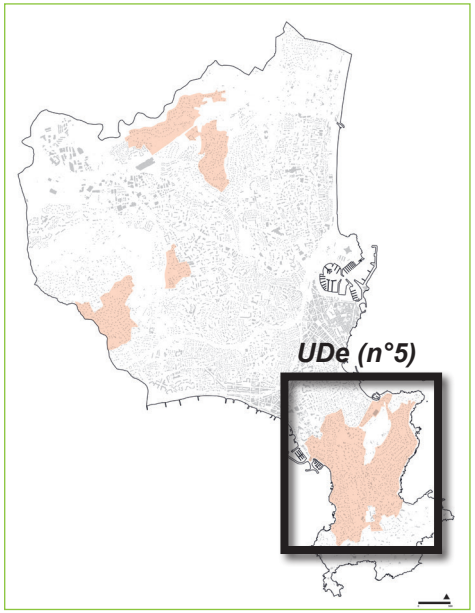

Dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable, plusieurs bâtiments remarquables, d'un point de vue patrimonial, urbain ou architectural, sont protégés. Cette protection est intégrée au zonage du PLU révisé.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

Enfin, des emplacements réservés pour l'élargissement du boulevard du Cap et du boulevard Francis Meilland (CO/017) et pour la création d'une liaison piétonne entre l'avenue Kennedy et le chemin de l'Olivette (CO/179) améliorent l'accessibilité du secteur.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDf - n°1**

Ce premier secteur UDf est situé dans le quartier des Groules, en limite avec la commune de Villeneuve-Loubet et le parc de Vaugrenier.
Il s'agit d'un secteur faiblement bâti, en contact avec le lotissement à l'Ouest et le parc de loisirs de Marineland à l'Est.

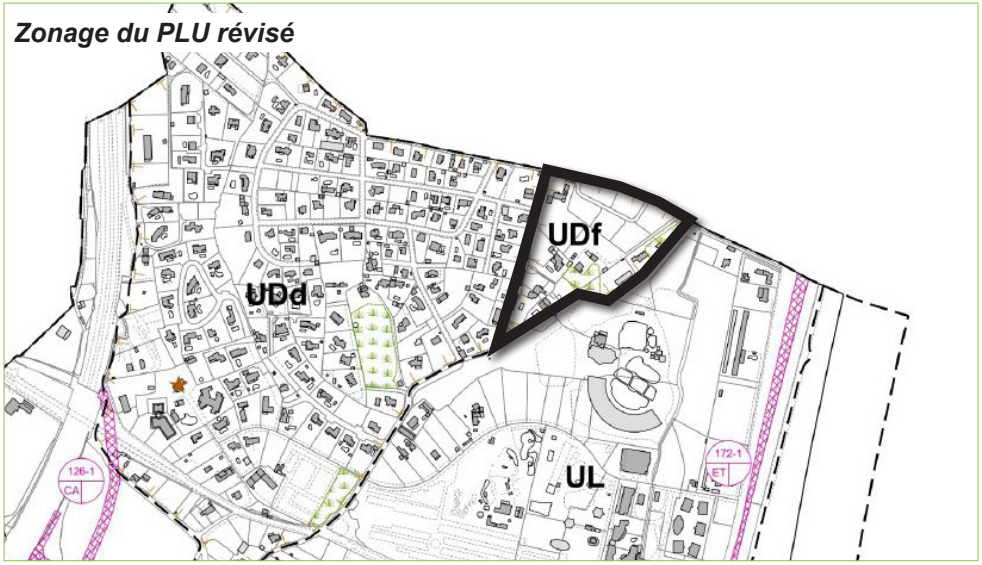
La révision du PLU maintient les dispositions réglementaires qui assurent la pérennité de la forme urbaine existante et le dessin de la « ville-parc ».

Pour accentuer l'équilibre minéral / végétal, le zonage du PLU est complété par l'inscription de protection des espaces libres autour des constructions.

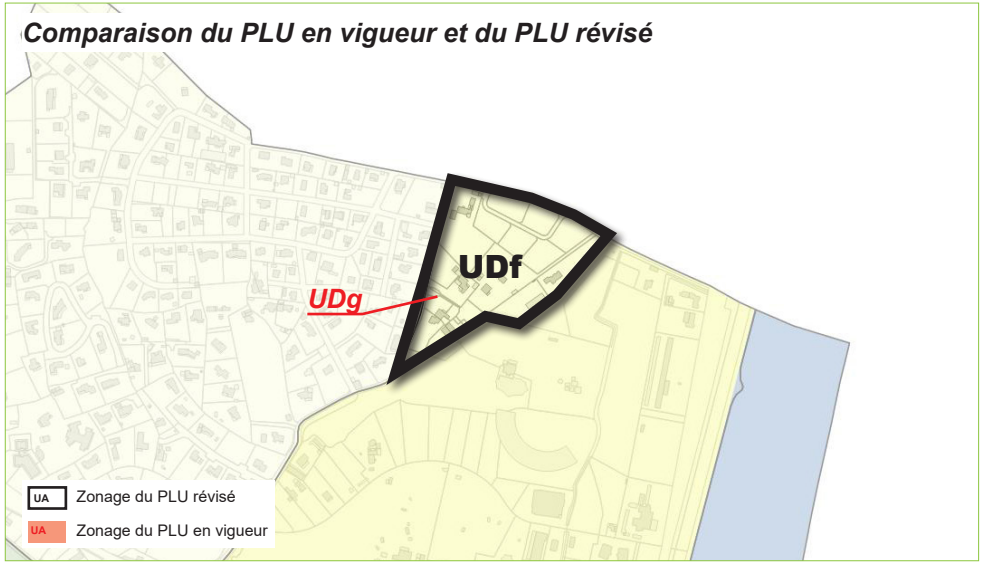
Le secteur a une superficie de 3,7 hectares.




***Zonage du PLU révisé***




***Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé***



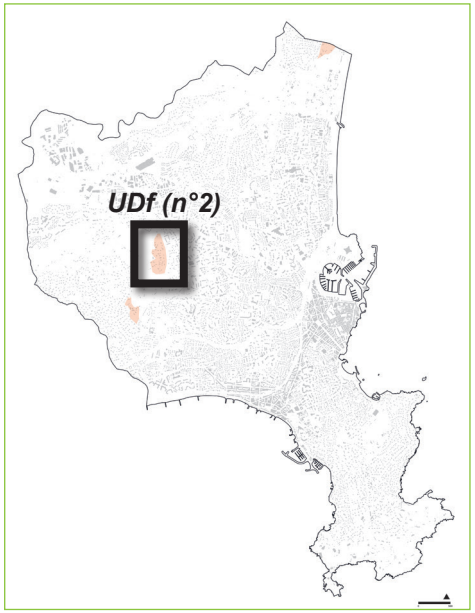
## 2.1 - Zones urbaines (U)

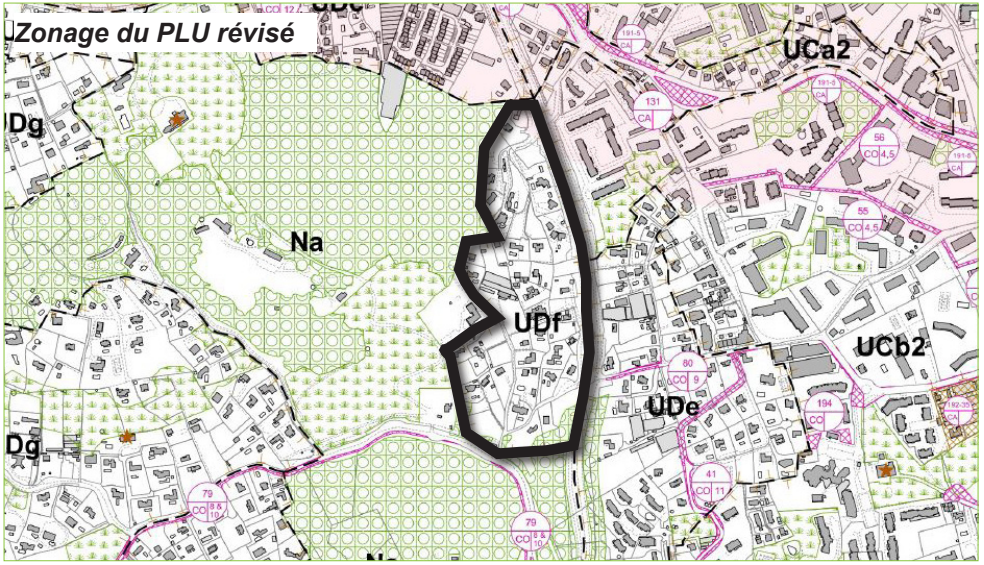
- **Secteur UDf - n°2**

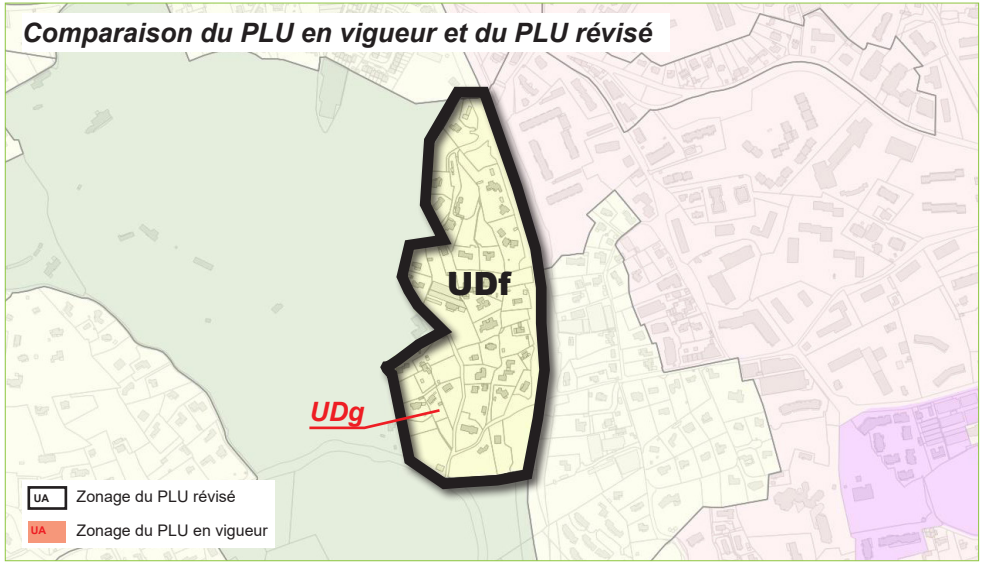
Le secteur UDf, d'une superficie de 11,2 hectares, est situé dans le quartier de Saint Maymes, le long de la RD 35bis.
Il s'agit d'un espace de transition entre le Domaine de l'Altana à l'Ouest et les secteurs urbains plus denses à l'Est.

Le secteur était classé en secteur UDg au PLU en vigueur. Néanmoins, le changement de la dénomination du secteur en UDf n'a pas d'incidences sur la constructibilité ; les dispositions réglementaires restent les mêmes.

Enfin, quelques Espaces Boisés Classés sont inscrits en bordure Sud du secteur.
Il s'agit des boisements de Pimeau, fortement perceptibles. De plus, ils participent au dessin de la « ville-parc ».



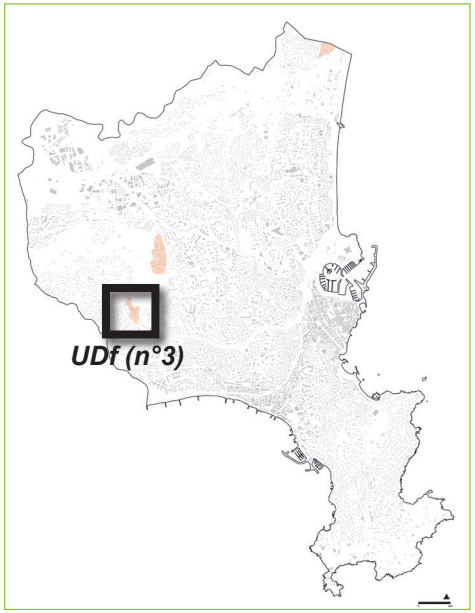
## 2.1 - Zones urbaines (U)

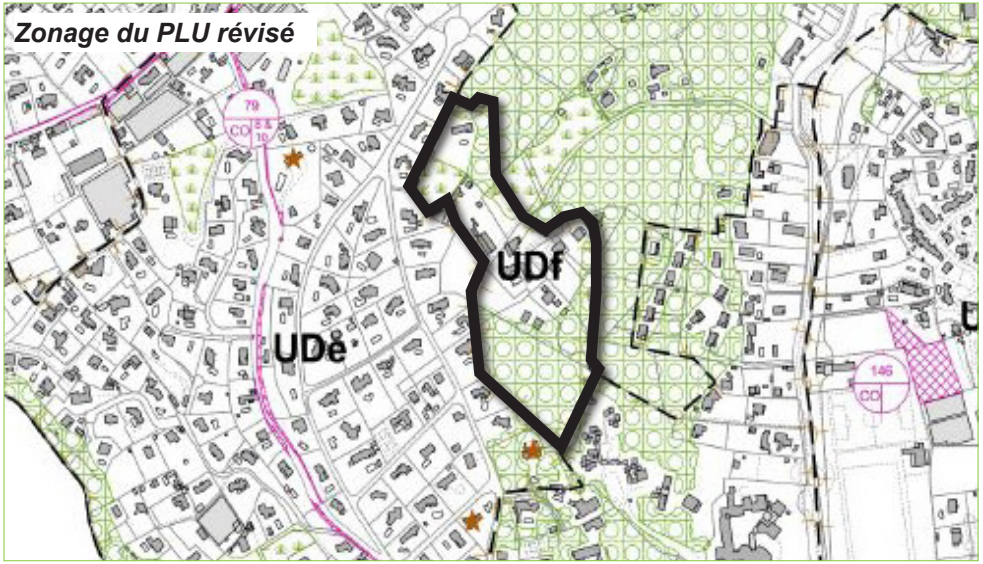
- **Secteur UDf - n°3**

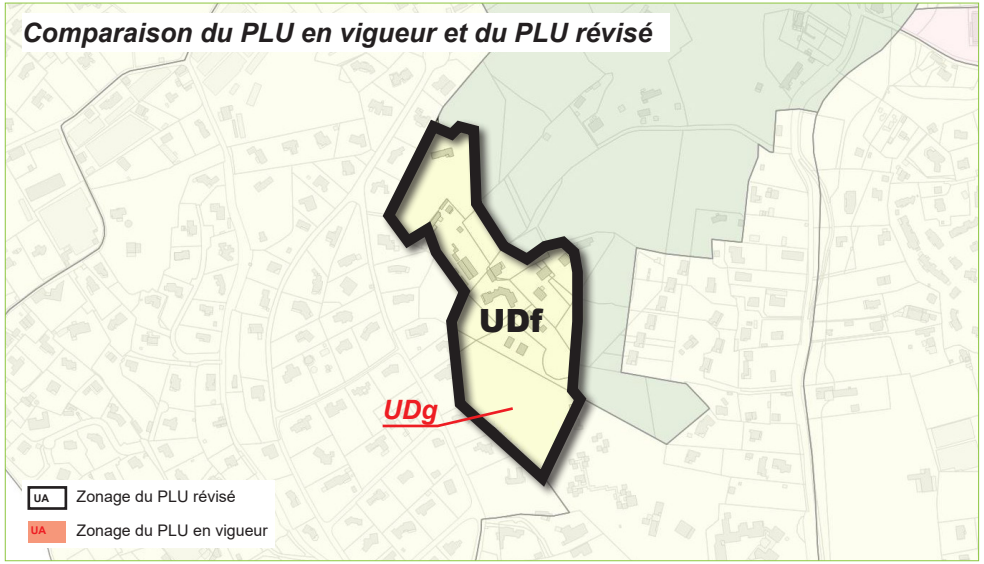
Le secteur n°3 UDf est situé dans le quartier de Saint Maymes. Il est caractérisé par de l'habitat pavillonnaire diffus, sur de grandes parcelles arborées.
Il a une superficie de 4,4 hectares.

Le secteur, autrefois classé en UDg, fait office de transition entre l'habitat pavillonnaire du secteur UDe au Sud et le domaine de l'Altana et sa zone naturelle au Nord. Les caractéristiques de la typologie bâtie du site sont maintenues.

Les deux ensembles boisés au Nord et au Sud du secteur sont protégés par l'inscription d'Espaces Boisés Classés. De même, les espaces libres autour des villas et entre les deux massifs boisés sont également protégés dans le PLU.



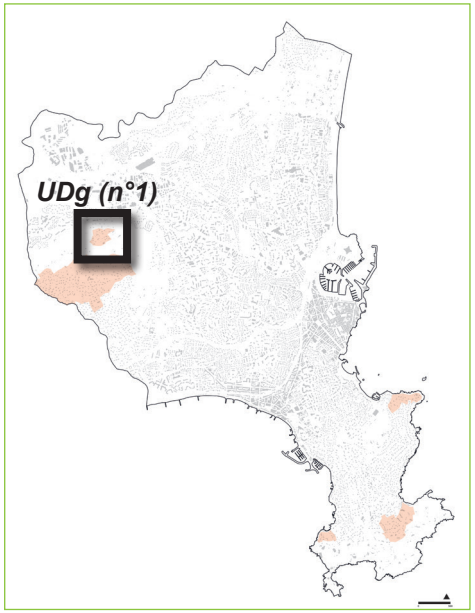
## 2.1 - Zones urbaines (U)

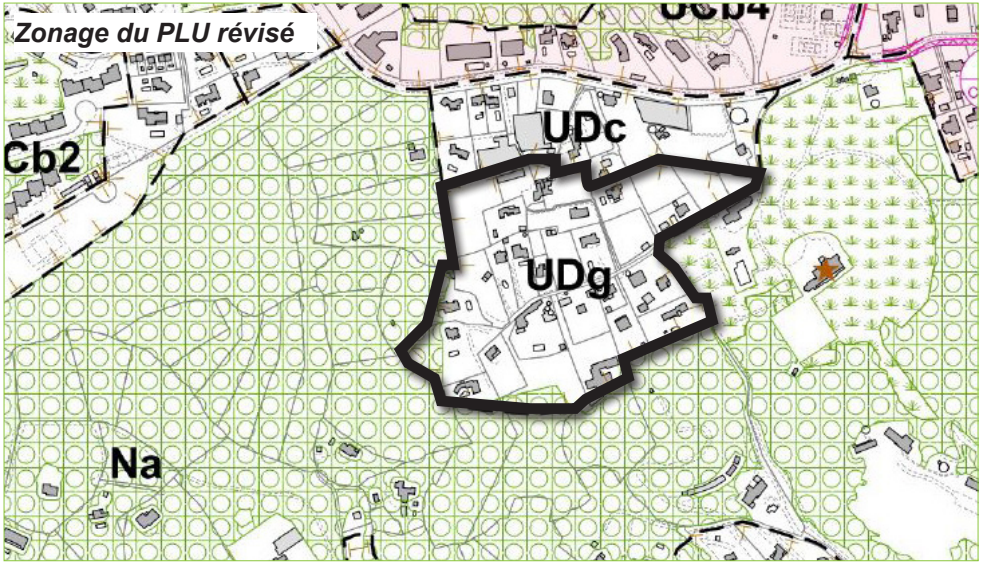
- **Secteur UDg - n°1**

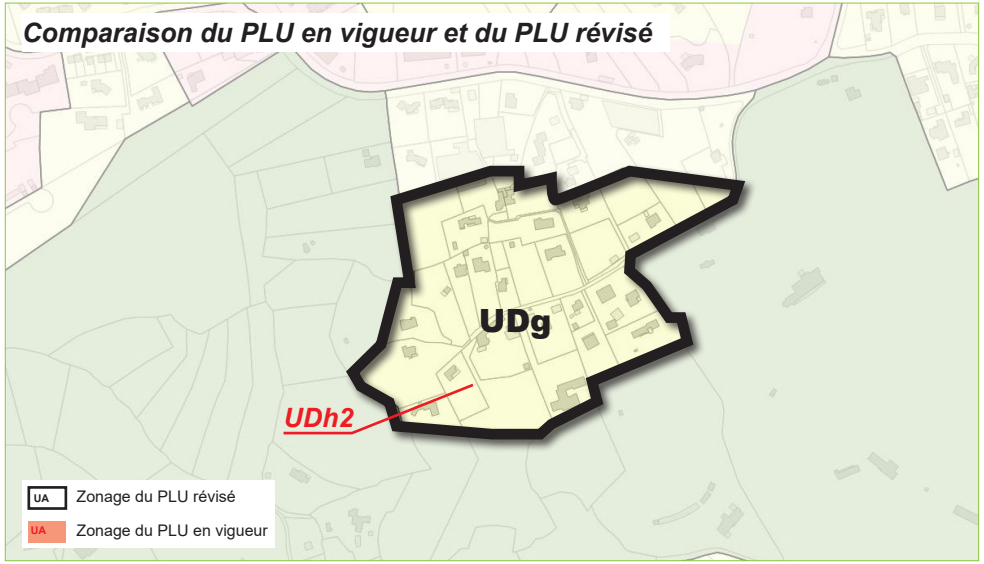
Ce secteur UDg est situé dans le quartier des Terriers. Il fait le lien entre les secteur d'habitat plus denses au Nord et les collines boisées de Pimeau au Sud.
Il a une superficie de 6,9 hectares.

Les dispositions réglementaires du PLU en vigueur sont maintenues ; le secteur n'a pas vocation à évoluer.

Le caractère boisé du secteur est préservé par le maintien des Espaces Boisés Classés.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDg - n°2**

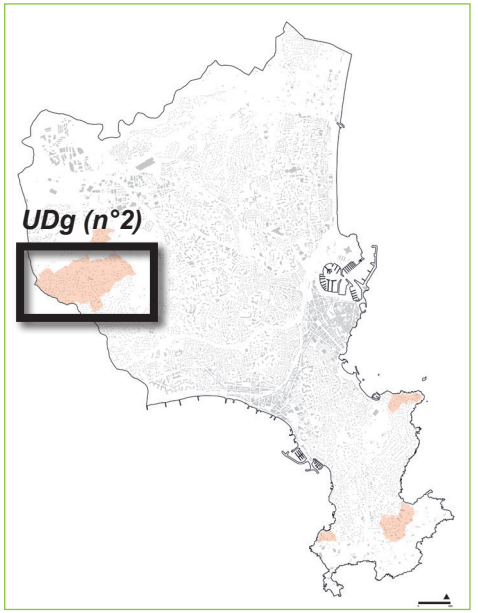
Ce secteur UDg est situé dans le quartier de Saint-Maymes. Il a une superficie de 76,9 hectares.
Il est caractérisé par un habitat pavillonnaire diffus, dans un paysage rural (présence de serres agricoles, de restanques...) et naturel (présence de grandes masses boisées).

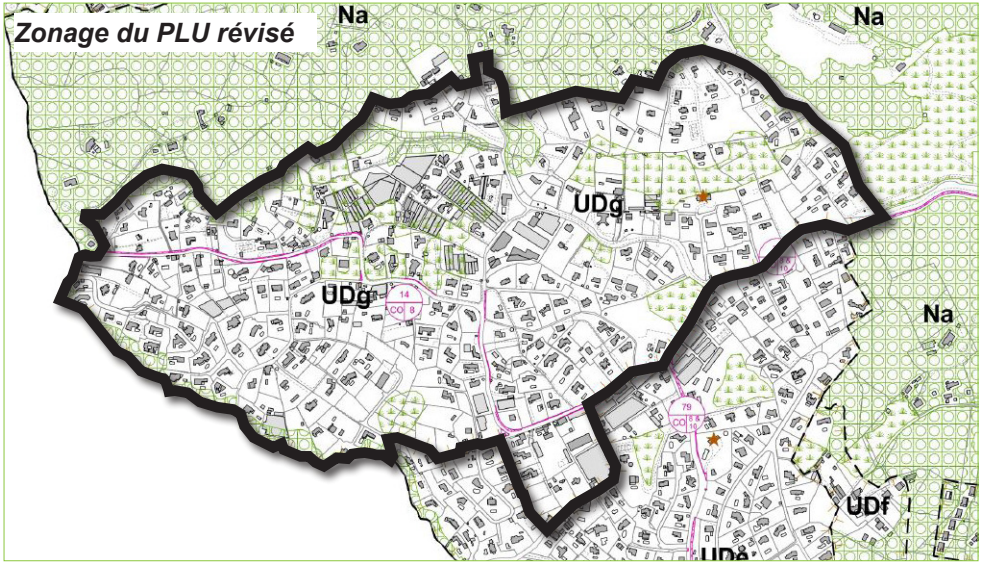
Ce secteur UDg est issu d'un regroupement des secteurs UDh1 et UDh2 du PLU en vigueur. Il s'agit de proposer un PLU révisé simplifié et harmonisé. Comme présenté ci-avant, les dispositions réglementaires de ces deux secteurs sont désormais regroupées dans un seul secteur UDg. La forme urbaine n'a pas vocation à évoluer et l'organisation paysagère de la « ville-parc » est préservée.

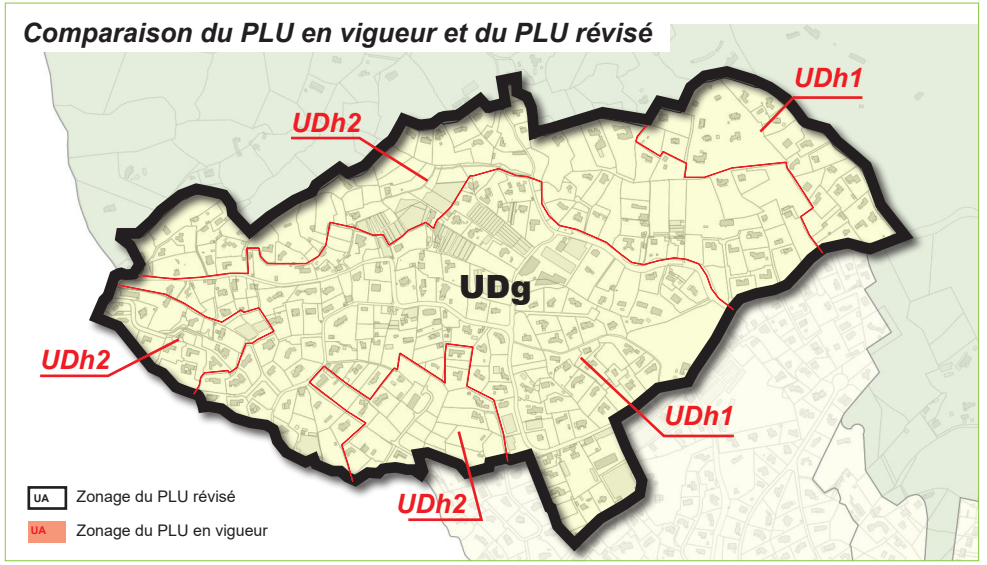
A ce titre, le secteur est complété par l'inscription d'Espaces Boisés Classés, notamment le long du vallon de Madé, et par la protection de plusieurs espaces libres non bâtis situés entre les villas et la protection de restanques.

Les « jardins de Provence », exemple d'exploitation horticole des années 50, est également protégée dans le cadre du PLU révisé.

Enfin, des emplacements réservés pour les élargissements du chemin des Brusquets (CO/014) et du chemin de Saint Maymes (CO/079) permettent d'améliorer l'accessibilité au secteur.



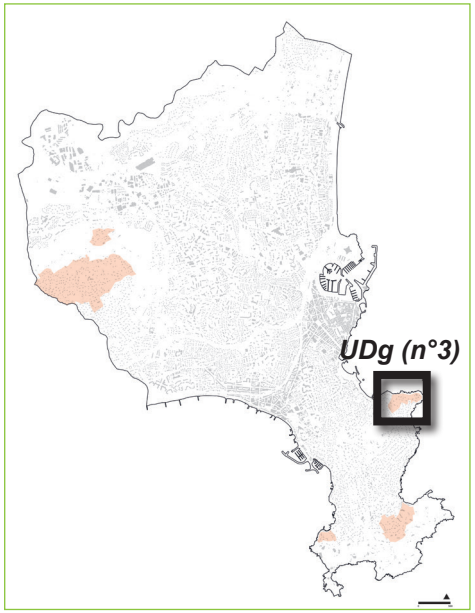
## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UDg - n°3**

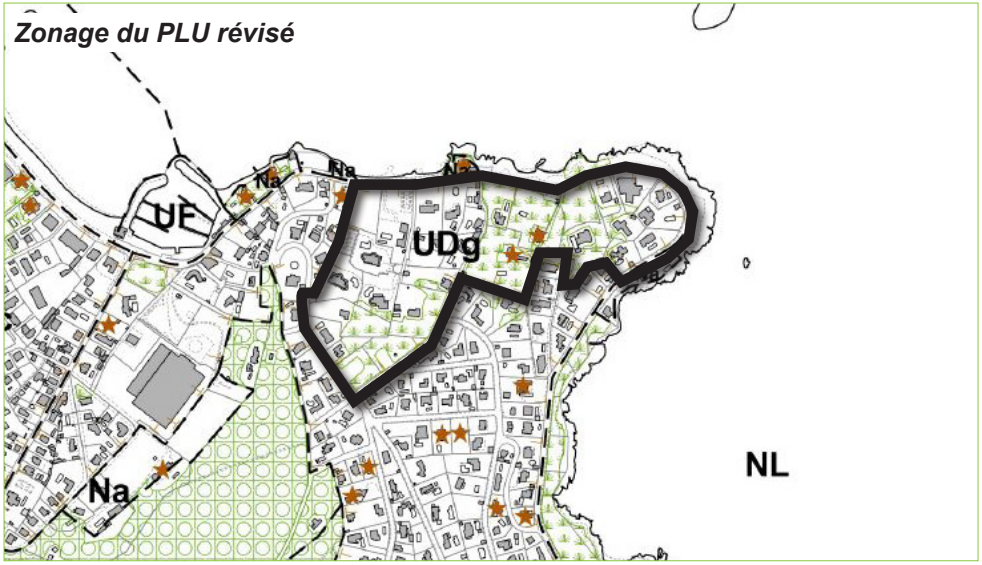
Le secteur UDg n°3 est situé à la Pointe de Bacon, au Cap d'Antibes. Il a une superficie de 8,4 hectares.

Il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire diffus, concerné par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP).
A ce titre, plusieurs bâtiments remarquables sont identifiés ; leur protection est intégrée au zonage de PLU.

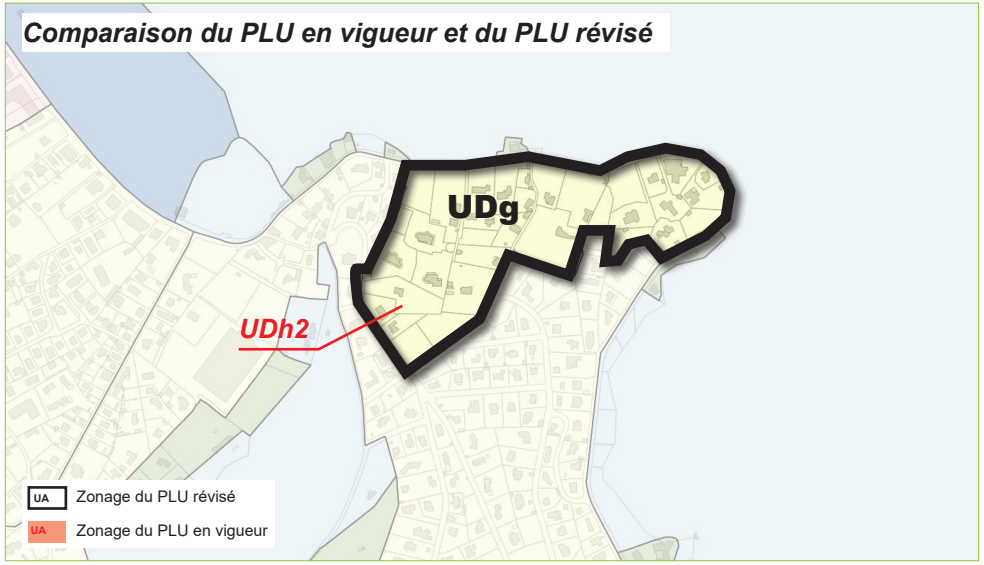
Le caractère très vert du Cap d'Antibes est conservé par les dispositions réglementaires (faible densité, forte végétalisation...) et la protection des jardins des propriétés situées sur la Pointe Bacon.




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

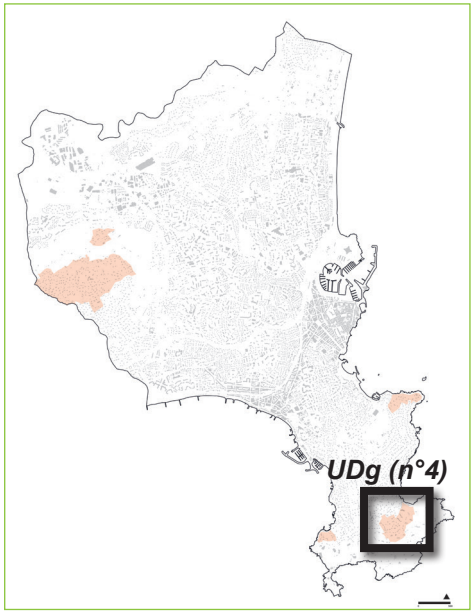
- **Secteur UDg - n°4**

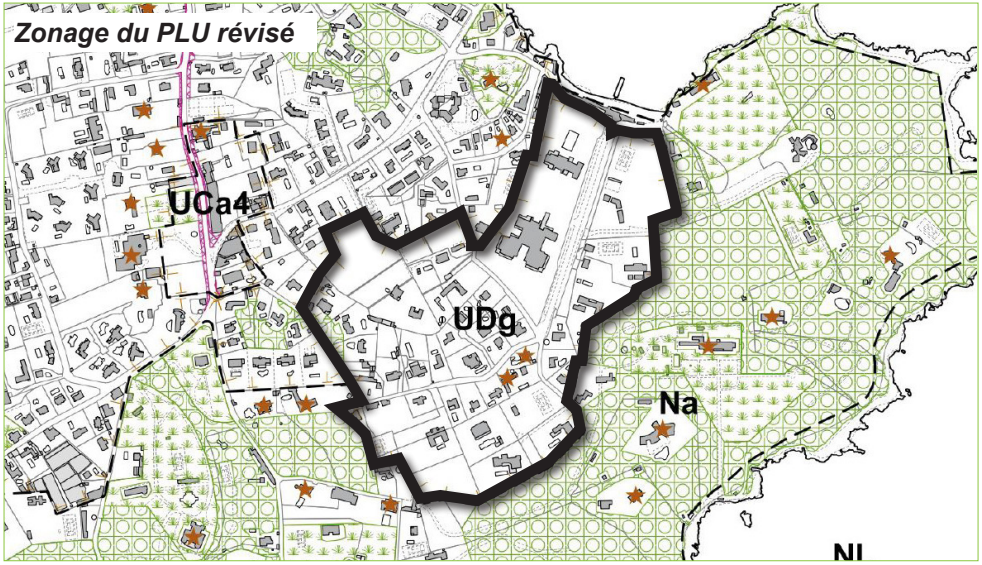
Ce secteur UDg est situé à la Pointe du Cap d'Antibes et est occupé par de l'habitat pavillonnaire diffus et de l'habitat pavillonnaire en bande pour la partie Nord-Ouest du site.
Le secteur a une superficie de 18,5 hectares.

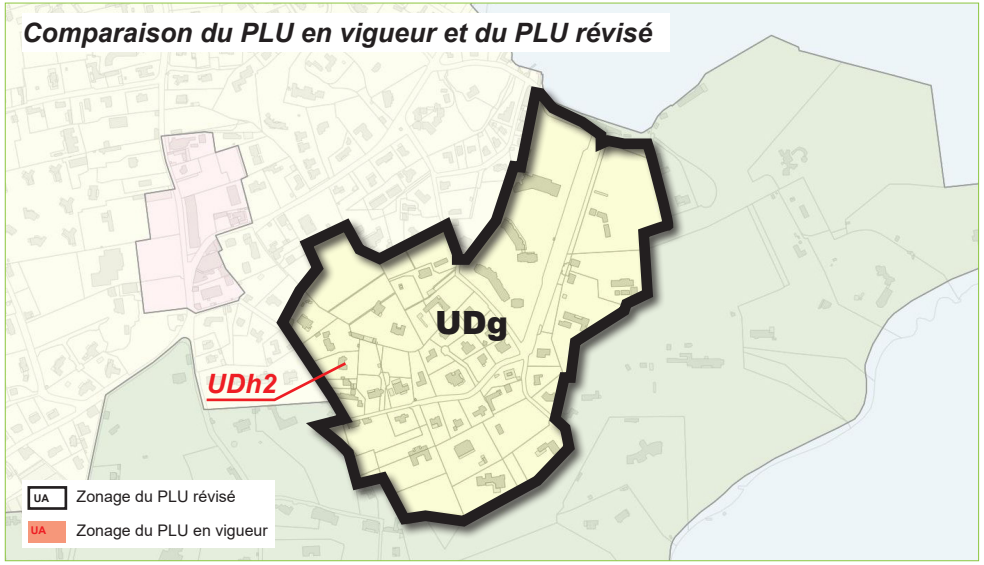
Il est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP) ; plusieurs bâtiments remarquables identifiés par cette servitude sont intégrés dans le zonage de PLU.

Les dispositions réglementaires retenues pour la révision du PLU sont similaires à celles du PLU approuvé. Le secteur UDh2 est reclassé en UDg.

Les Espaces Boisés Classés du PLU approuvé sont maintenus.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

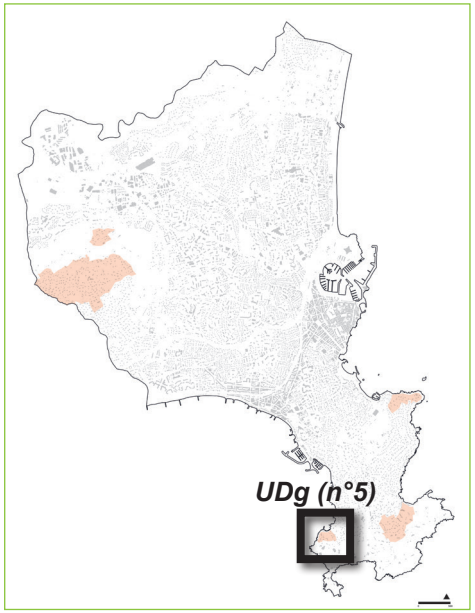
- **Secteur UDg - n°5**

Ce dernier secteur UDg est situé au Cap d'Antibes. Il a une superficie de 3,7 hectares. Il est occupé par un habitat pavillonnaire diffus, implanté sur de grandes parcelles, dans un lieu aux caractéristiques paysagères remarquables.

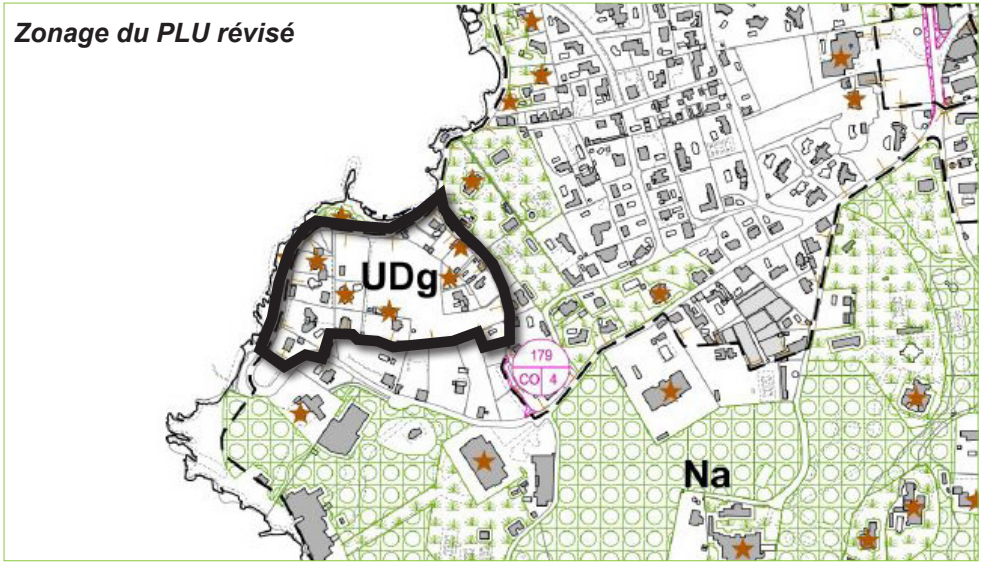
Le secteur UDg est issu d'un regroupement des secteurs de plusieurs secteurs du PLU en vigueur :

- Le secteur autrefois UDh2 est reclassé en UDg pour une simplification et une harmonisation du zonage.
- Quelques parcelles autrefois classées en UDf sont intégrées au secteur UDg. Il s'agit des terrains ayant une forte perceptibilité par rapport à l'anse de l'Olivette. Le PLU révisé préserve le grand paysage et le cadre exceptionnel du Cap d'Antibes, en limitant les hauteurs notamment.
- Les terrains de tennis de l'hôtel du Provençal, classés en secteur UL, sont réintégrés au secteur urbain UDg.

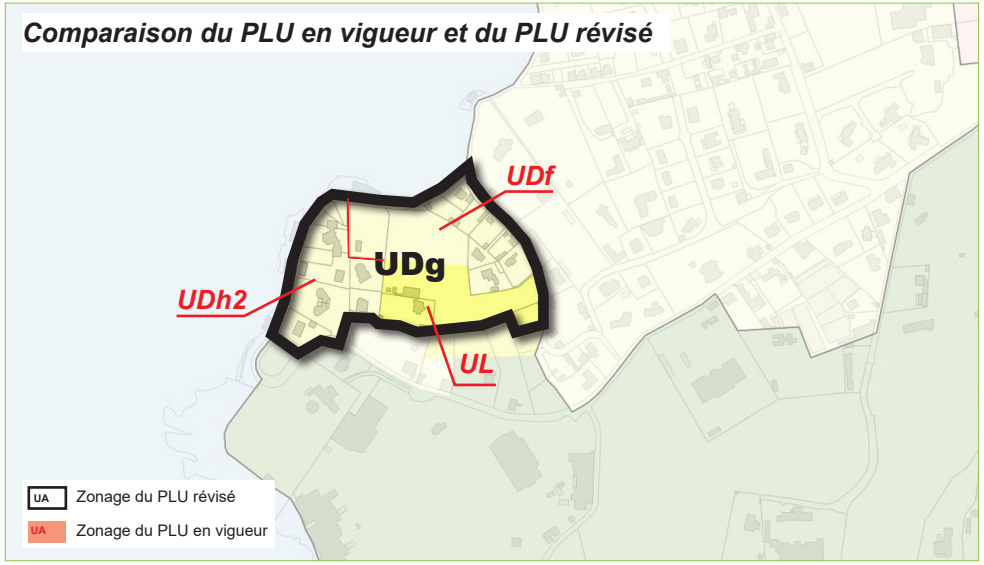
Le secteur est concerné par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP), dont les dispositions réglementaires s'imposent au PLU. A ce titre notamment, plusieurs bâtiments remarquables sont protégés.




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Principales dispositions réglementaires de la zone UD**

La zone UD a la particularité d'être constituée d'habitat pavillonnaire peu ou fort diffus. En fonction de la densité bâtie et du devenir souhaité pour chaque site, la zone UD est divisée en plusieurs secteurs, de densité variable.

La zone UD est ainsi concerné par 7 secteurs : UDa, UDb, UDc, UDd, UDe, UDf et UDg.

***Articles UD1 et UD2 - Occupations et utilisations du sol***

Ces deux articles visent à maintenir les fonctions dominantes des secteurs, en lien avec le caractère résidentiel. Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à la vocation de la zone sont interdites (habitation légère de loisirs, industrie, entrepôt, carrière, etc).

Dans les secteurs UDc, UDd, UDf, UDg et une partie de UDa et UDe, le règlement précise que les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux commerces et à l'artisanat ainsi qu'aux bureaux sont interdites. La volonté communale est de garder uniquement une fonction d'habitat dans ces secteurs. Une exception à l'autorisation des hébergement hôteliers dans le secteur UDe du Cap d'Antibes est toutefois apportée pour assurer le développement touristique de ce lieu emblématique.

Un Périmètre d'Attente pour Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est définit, en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sur une partie d'un secteur UDa. Ce dernier limite la constructibilité des terrains concernés pour une durée de 5 ans. Ainsi, pendant cette période, seules la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher sont autorisées. Cette règle devient caduque si, au terme des 5 ans, la commune ne s'est pas positionnée en faveur d'un projet d'aménagement pour ce secteur.

L'article UD2 rappelle également les dispositions d'application du Périmètre de Mixité Sociale (PMS) et du périmètre de majoration :

- Dans l'ensemble de la zone UD, pour tout les projets de constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² ou dégageant un nombre de logements supérieur ou égal à 12, 40 % de l'opération devra être affectée à du logement locatif social.
- Dans un périmètre défini cartographiquement et annexé au PLU, correspondant principalement à une bande de 200 mètres de part et d'autre des axes structurants et aux secteurs stratégiques de renouvellement urbain, il est établi que 10 % supplémentaire devra également être affecté à de l'accession sociale à la propriété.

***Articles UD3 et UD4 - Accès et desserte***

En raison de la morphologie urbaine existante déjà constituée, les règles d'urbanisme inscrites aux articles 3 et 4 reprennent les caractéristiques générales des zones urbaines, à savoir un accès à une voie et le raccordement aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Si le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le règlement offre la possibilité aux constructions d'avoir recours à un dispositif d'assainissement individuel.

Pour assurer des conditions de desserte satisfaisantes à tous les usagers, le règlement du PLU impose dans la zone UD des largeurs de chaussée minimum ainsi que la réalisation de cheminements piétons pour les constructions à usage d'habitat collectif et les établissements recevant du public.

***Articles UD6, UD7 et UD8 - Recul et alignement***

Les articles 6, 7 et 8 réglementent l'implantation des constructions et jouent un

rôle dans la qualité et la perceptibilité urbaine.

De manière générale, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale au 2/3 de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres de l'alignement des voies existantes ou futures.

Ces dispositions sont néanmoins complétées par plusieurs particularités, pour préserver les paysages et la forme urbaine le long de certains axes et limiter les nuisances. Ainsi :

- des retraits supérieurs sont imposés le long de la rue Pierre Lotti, du chemin de Lauvert, de la RD 6007, de la RD 4, de l'avenue Michard Pélissier, de la RD 35 bis, de l'autoroute A8 ou encore du boulevard James Willye.
- un retrait de 4 mètres le long du domaine ferroviaire.
- les nouvelles constructions venant s'accoler à une construction existante située en limite séparative pourront avoir le même recul par rapport aux voies.

Les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sont fonction de la hauteur des bâtiments, pour la plupart des secteurs. Cela permet de maintenir une végétalisation conséquence de la zone, en imposant des espaces non bâtis pour chaque terrain.

Toutefois, les garages en rez-de-chaussée et les abris de jardins situés dans les secteurs UDa, UDb, UDc, UDd et UDe pourront s'implanter en limites séparatives. Ces dispositions tiennent compte de la forme urbaine existante ou recherchée dans ces secteurs.

Par ailleurs, dans le secteur UDa situé dans le quartier du Ponteil au contact du secteur UBa le long du boulevard Wilson, une particularité permet l'implantation des bâtiments en rez-de-chaussée comportant certaines activités (commerce, artisanat, bureau...) sur les limites séparatives. Cette disposition ambitionne de stimuler l'activité économique et l'animation des quartiers centraux.

***Article UD9 - Emprise au sol des constructions***

La constructibilité des secteurs, réglementée en partie par l'article UD9, s'exprime en fonction des caractéristiques paysagères propres à chaque quartier.
Les différents secteurs de la zone UD ont des particularités et un tissu urbain légèrement différents ; l'emprise au sol est donc variable. Ainsi :

- Dans le secteur UDa : l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25 % de la surface de terrain
- Dans les secteurs UDb et UDc : l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20 % de la surface de terrain
- Dans les secteurs UDd, UDe, UDf et UDg : l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 15 % de la surface de terrain

Par ailleurs, l'emprise au sol des constructions destinées à l'hébergement hôtelier est majorée de 30 % ; cela permet de favoriser le développement de cette activité, et de favoriser une mixité fonctionnelle dans les zones UD.

Enfin, le Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP) couvre une partie des secteurs de la zone UD. L'article UD9 rappelle que les dispositions de cette servitude s'imposent au PLU.

***Article UD10 - Hauteur des constructions***

Les règles de hauteur sont déterminées à partir de la typologie urbaine existante et de la vocation de la zone.

La hauteur des constructions est différente selon les secteurs :

- Dans les secteurs UDa et UDb : 9 mètres
- Dans les secteurs UDc, UDd et UDe : 7 mètres
- Dans le secteur UDf : 6 mètres
- Dans le secteur UDg : 4,5 mètres

Cependant, le règlement établit quelques exceptions :

- Dans le secteur UDc, en bordure du boulevard James Wyllie, la hauteur ne pourra pas excéder 10 mètres
- Dans le secteur UDd, en bordure de l'avenue Francisque Perraud, la hauteur maximale est fixée à 5,50 mètres, dans un soucis de préservation des perceptibilités paysagères et de proximité avec des espaces environnementaux protégés.
- Dans le secteur UDe, le long des boulevards Edouard Baudouin et Maréchal Juin, la hauteur est fixée à 5 mètres en raison de leur positionnement en front de mer.
- Dans le secteur UDa situé dans le quartier du Ponteil et en limite avec le secteur UBa le long du boulevard Wilson, la hauteur des constructions en rez-de-chaussée et en limite séparative, destinées aux commerces, artisanat, bureaux ne pourra pas excéder 4,80 mètres. Il s'agit d'assurer une transition avec la constructibilité du boulevard Wilson.

***Article UD11 - Aspect extérieur des constructions***

Le Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP) couvre quelques secteurs de la zone UD. L'article UD11 rappelle que les dispositions de cette servitude s'imposent au PLU.

Pour les autres secteurs qui ne sont pas concernés par cette servitude, l'article UD11 détaille l'aspect extérieur et rappelle l'ensemble des éléments participants à une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. Ainsi, à titre d'exemple, les pastiches, emploi à nu de certains matériaux, capteurs solaires non intégrés à la composition architecturale... sont interdits.

Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive afin de préserver l'équilibre végétal et de renforcer la qualité paysagère. Des dispositions particulières pour les clôtures sont également inscrites, en faveur de la trame verte et bleue.

***Article UD12 - Gestion du stationnement***

Le nombre de places de stationnement prévu par le règlement de la zone vise à répondre aux modes de vie contemporains, et notamment la possession d'en moyenne un véhicule par personne, ainsi qu'à la localisation des secteurs souvent éloignés des arrêts de transports en commun et des aires de stationnement publiques. Il est ainsi prévu un minimum de 2 places de stationnement par logement et jusqu'à 3 places de stationnement par logement pour les secteurs UDe, UDf et UDg. Il s'agit en effet des secteurs le plus éloignés des axes de communication et qui accueillent de grandes demeures sur de grandes parcelles.

Pour les autres occupations et utilisations du sol, le règlement de la zone UD fixe des dispositions spécifiques aux besoins engendrés par les activités : 1 place pour 40 m² de bureaux, 1 place pour 30 m² de commerce, 1 place par chambre d'hôtel, etc.

Enfin, pour favoriser les déplacements en deux roues, le règlement de la zone impose aux constructions la réalisation d'un local sécurisé pour le stationnement des deux roues.

***Article UD13 - Gestion des espaces libres et plantations***

Pour des raisons d'esthétisme paysager, du maintien de la densité arborée des quartiers et de la « ville-parc », le règlement de la zone UD impose un quota d'espaces libres pour chaque unité foncière. Ainsi :

- Dans les secteurs UDa et UDb : 60 % de la surface de l'unité foncière
- Dans les secteurs UDc, UDd et UDe : 70 % de la surface de l'unité foncière
- Dans les secteurs UDf et UDg : 80 % de la surface de l'unité foncière

Ces espaces libres doivent être agrémentés d'un arbre par tranche de 100 m².

Le règlement rappelle également les obligations induites par l'inscription de certains secteurs dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, le classement d'Espaces Boisés Classés et des parcs et jardins sur le plan de

zonage.

***Articles UD15 et UD16 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et numérique***

Ces articles ne sont pas réglementés.

## 2.1 - Zones urbaines (U)

### La zone UE – Secteurs stratégiques de renouvellement urbain

La zone UE correspond aux espaces stratégiques de renouvellement urbain, identifiés en grande partie dans le PLU approuvé et sur lesquels des réflexions d'aménagement ont donné lieu à la définition de dispositions réglementaires précises.
En effet, depuis l'approbation du PLU en 2011, plusieurs évolutions du document d'urbanisme ont déjà été entreprises ; le PLU révisé reprend ces dispositions.

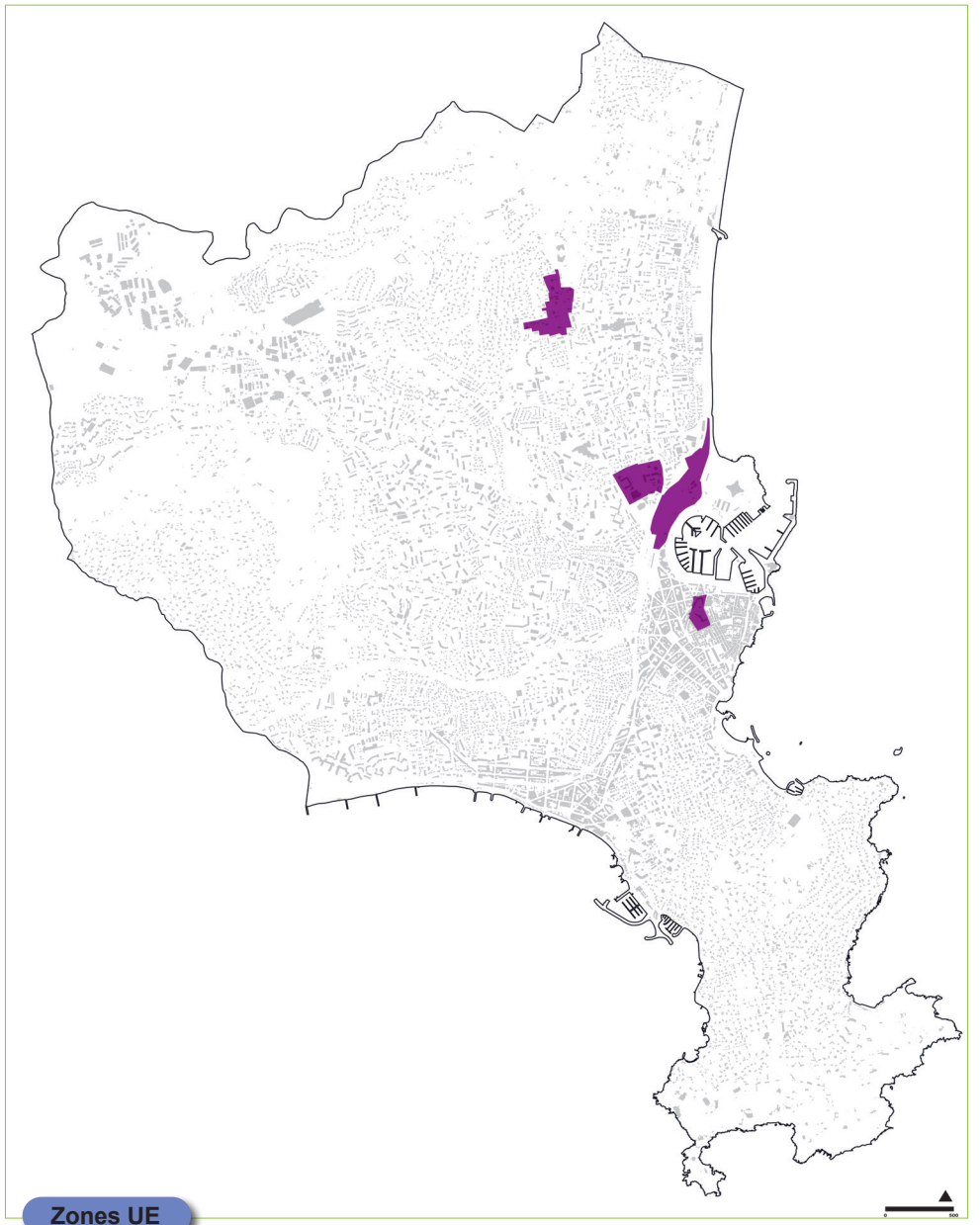
Cette zone se décline en dix secteurs, regroupés dans quatre quartiers, dont les règles d'occupation, d'implantation, d'emprise et de hauteur diffèrent :

- Les secteurs UEa1 et UEa2 dans le quartier des Quatre Chemins
- Le secteur UEb pour l'espace Marenda-Lacan
- Les secteurs UEc1, UEc2 et UEc3 pour l'espace Jules Grec - Anthéa
- Les secteurs UEd1, UEd2, UEd3 et UEd4 pour l'aménagement du secteur Gare-Pétroliers

La zone UE a donc pour vocation de fixer et/ou maintenir des règles adaptées aux projets d'aménagements urbains souhaités par la commune.

Les secteurs UEa, UEc et UEd sont par ailleurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui présentent le parti d'aménagement.
Le secteur UEb fait l'objet d'une Zone d'Aménagement et de Concertation (ZAC).

La superficie de cette zone est de 33 hectares.



Zones UE

# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Synthèse des principales évolutions entre le PLU approuvé et le PLU révisé**

De manière très synthétique et pour mieux appréhender certains choix opérés par la commune lors de la révision du document d'urbanisme, les évolutions des secteurs de la zone UE peuvent être résumé ainsi :

- Le zonage des zones UE a peu évolué depuis le PLU en vigueur. Les secteurs UEa, UEb et UEc ont été créés lors des évolutions précédentes du document d'urbanisme.

- Un nouveau secteur UEd correspond au secteur Gare-Pétroliers est créé dans le cadre de la révision du PLU pour permettre la mise en oeuvre du projet d'aménagement. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Concernant le règlement :

- Des règles spécifiques au secteur UEd sont rajoutées dans le document.

- Les occupations et installations du sol soumises à des conditions particulières sont précisées pour le secteur UEc Jules Grec - Anthéa, afin de s'adapter au projet.

- La règle relative à l'implantation des piscines est étendue à l'ensemble des sous-secteurs pour préserver le cadre de vie.

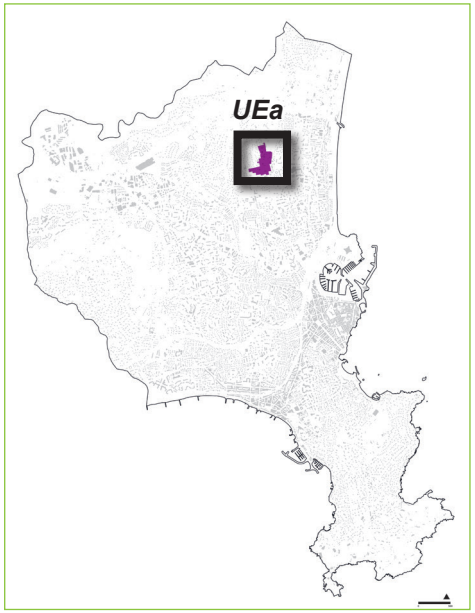
## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteurs UEa1 et UEa2**

Les secteurs UEa1 et UEa2 sont situés dans l'espace stratégique de renouvellement urbain des Quatre Chemins.
Ils se situent autour du rond-point des Quatre Chemins, en entrée de ville Nord-Est. Ils sont marqués actuellement par un tissu urbain hétérogène, accueillant plusieurs bâtiments d'habitation, des activités, des serres... Le secteur UEa1 a une superficie de 2,3 hectares et 6,7 hectares pour le secteur UEa2.

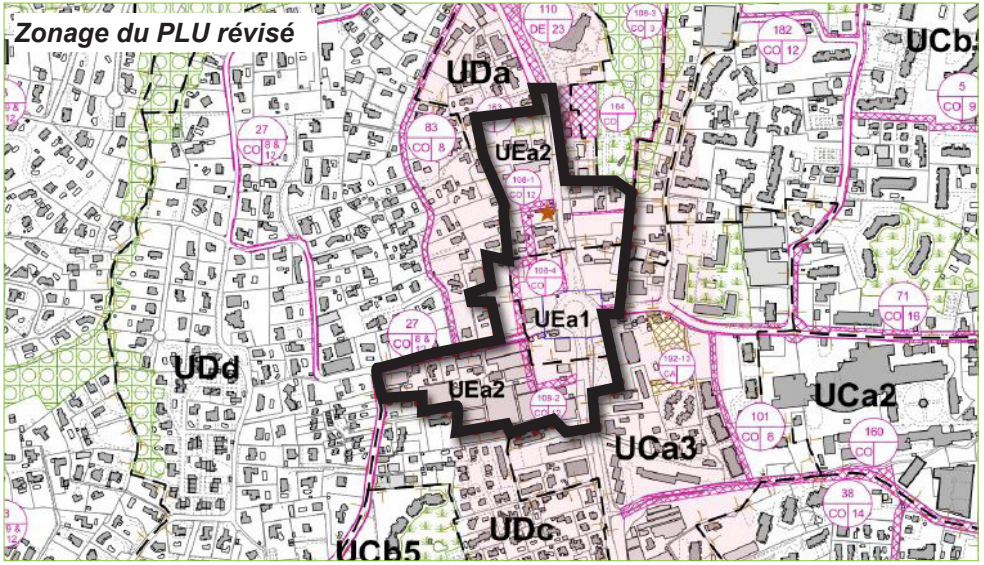
Cet espace a déjà fait l'objet d'une procédure d'évolution en février 2017. Le PLU révisé maintient les dispositions réglementaires qui permettront la mise en oeuvre du projet souhaité par la commune et exposé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

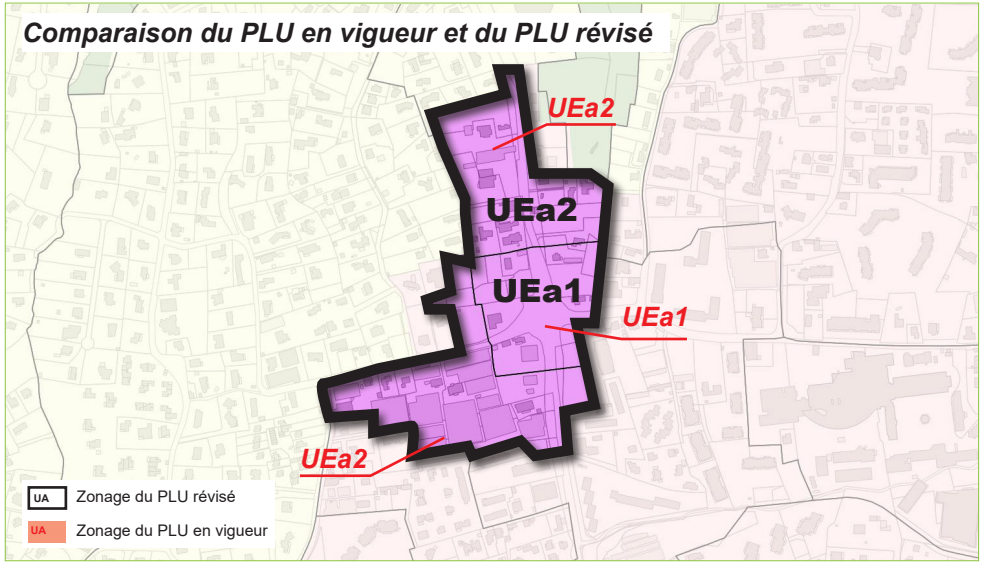
Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, dont le périmètre est inscrit sur le plan de zonage, est annexée au PLU révisé.




A ce titre, plusieurs prescriptions particulières figurent également dans le PLU :

- L'inscription d'emplacements réservés pour la création d'une voie nouvelle entre l'avenue Michard Pélissier et le chemin de la Constance (CO/108-1) et entre le chemin de la Constance et l'avenue Jules Grec (CO/108-2).
- Un emplacement réservé pour la création d'une voie piétonne nouvelle (CO/108-3).
- Le projet d'aménagement sur le secteur prévoit la protection de jardins, situés au Nord du quartier. Le PLU révisé intègre cette protection.

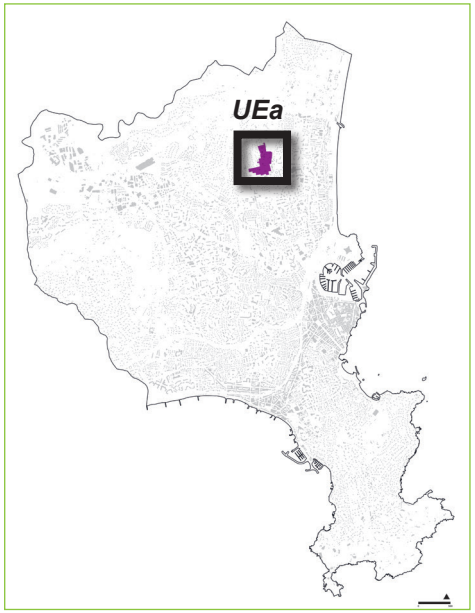


## 2.1 - Zones urbaines (U)

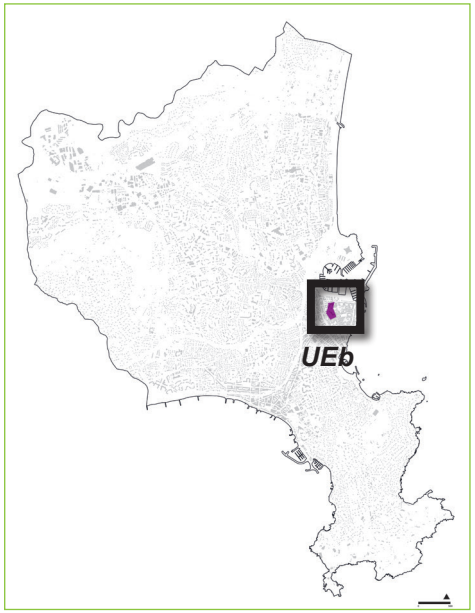
- Des marges de recul autour du rond-point des Quatre Chemins permettent également la bonne mise en oeuvre du projet.

Enfin, au delà même de l'établissement du projet d'aménagement, le PLU révisé intègre la nécessité d'améliorer l'accessibilité au secteur, notamment par l'inscription d'emplacement réservé pour les élargissements du chemin des Quatre Chemins (CO/071), du chemin de la Constance (CO/027), du chemin des Maures (CO/063) et de l'avenue Michard Pélissier (CO/108-4), ainsi que la protection d'un bâtiment remarquable, en raison de son architecture exemplaire de style néo-classique régional. Il s'agit de la Villa Barelier.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UEb**



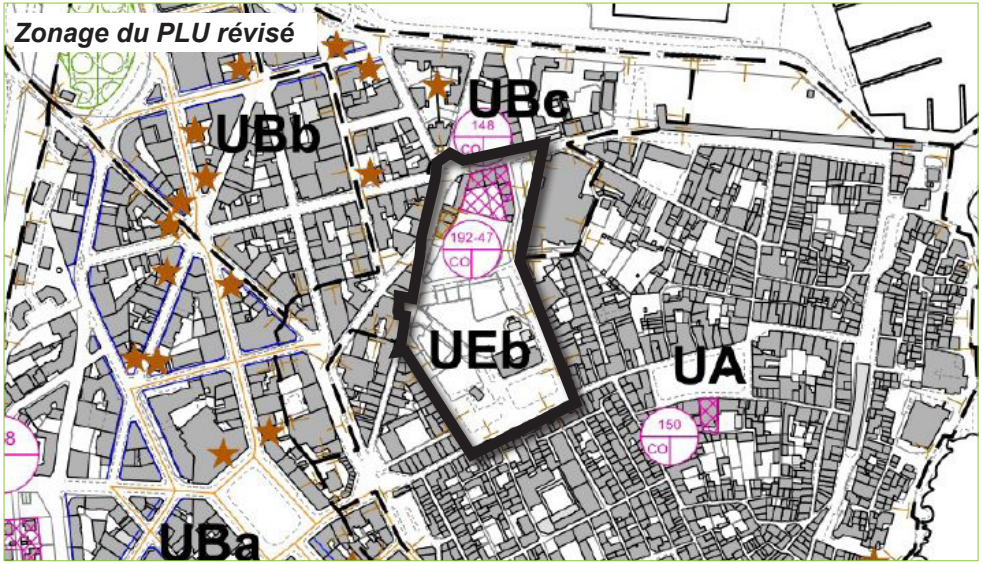

Le secteur UEb correspond à l'espace Marenda-Lacan, au coeur du centre-ville d'Antibes. Il a une superficie de 2,7 hectares.

Le PLU a fait l'objet, en février 2017, d'une mise en compatibilité pour intégrer le programme de construction définit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement et de Concertation (ZAC). Le projet propose la réalisation d'environ 200 logements, des commerces, un cinéma ainsi que des équipements publics à vocation scolaire.

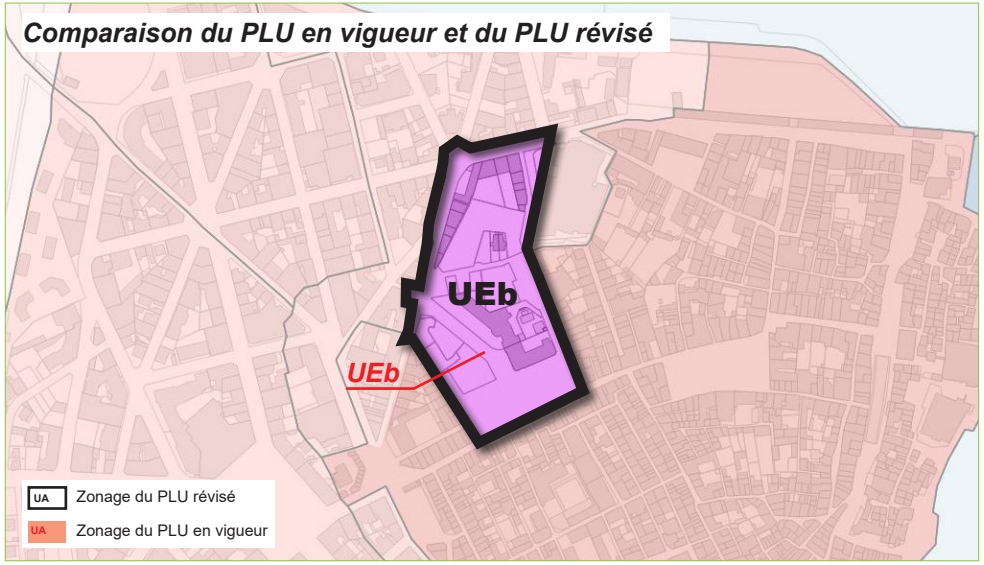
Les règles spécifiques au programme d'aménagement sont reprises dans la révision du PLU.

Des emplacements réservés assurent par ailleurs la réalisation de certains de ces équipements : CO/148 pour un équipement à vocation scolaire et CO/192-47 pour la réalisation de programmes de logements.

***Zonage du PLU révisé***




***Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé***



## 2.1 - Zones urbaines (U)

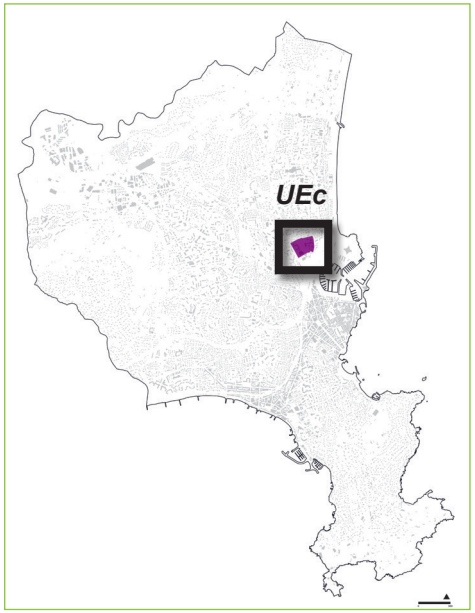
- **Secteurs UEc1, UEc2 et UEc3**

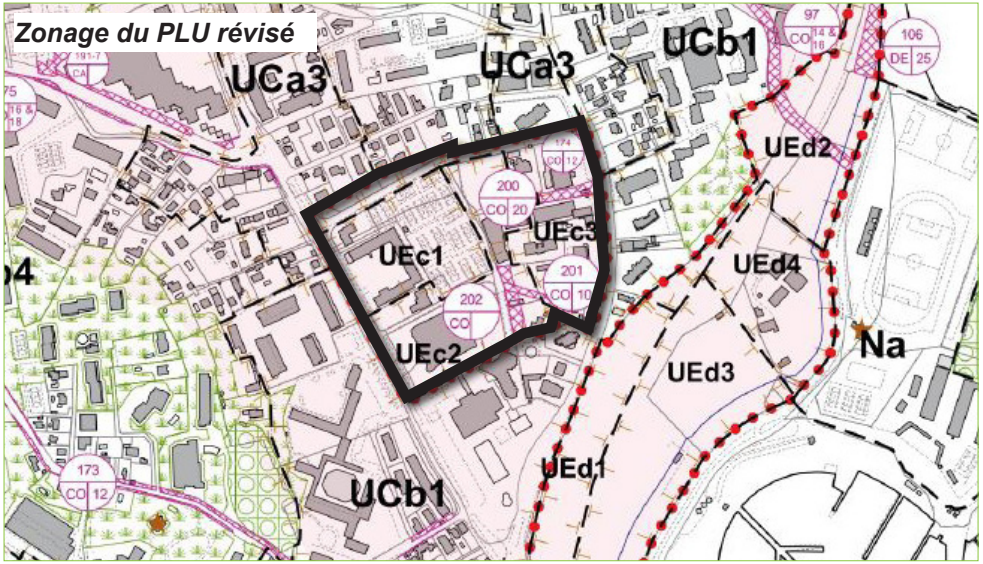
Les secteurs UEc1, UEc2 et UEc3, correspondant à l'espace à enjeux Jules Grec - Anthéa, ont également fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité en septembre 2017.
Le PLU révisé reprend les dispositions réglementaires de ce secteur, qui permettent la mise en oeuvre du projet envisagé par la commune.

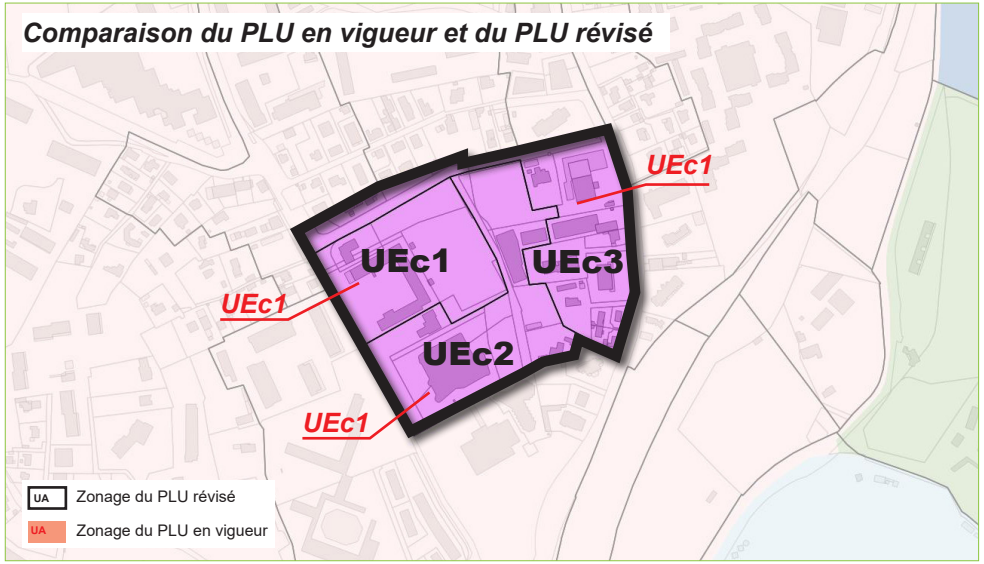
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dont le périmètre est inscrit sur le plan de zonage, fixe par ailleurs le cadre du projet et le parti d'aménagement retenu.

L'opération envisagée permettra la création d'environ 500 logements, la réalisation d'un nouvel équipement (le conservatoire municipal), l'aménagement des voiries et réseaux, des aménagements paysagers, etc.

A ce titre, des emplacements réservés pour la création de parking paysager (CO/202), d'espaces verts (CO/200 et CO/201) et d'une voie nouvelle (CO/174) sont inscrits sur le plan de zonage.



## 2.1 - Zones urbaines (U)

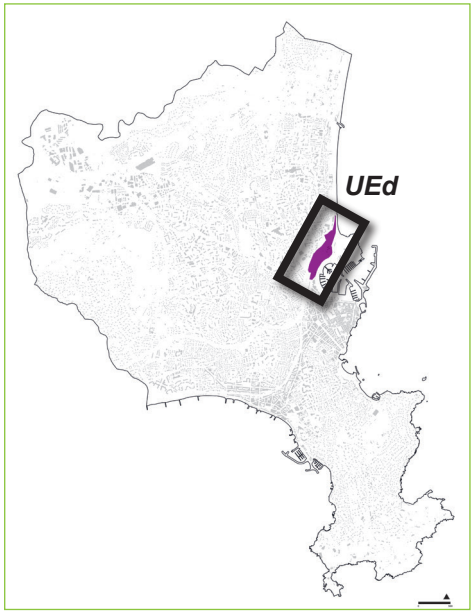
- **Secteurs UEd1, UEd2, UEd3 et UEd4**

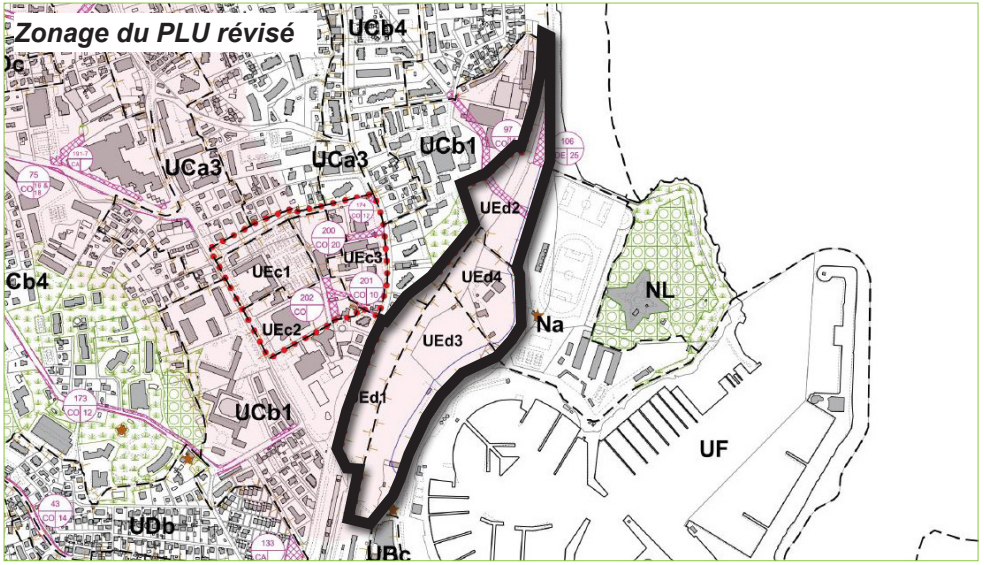
Le secteur Gare-Pétroliers est divisé en quatre secteurs dans le PLU révisé : UEd1, UEd2, UEd3 et UEd4, pour une superficie totale de 13,2 hectares.

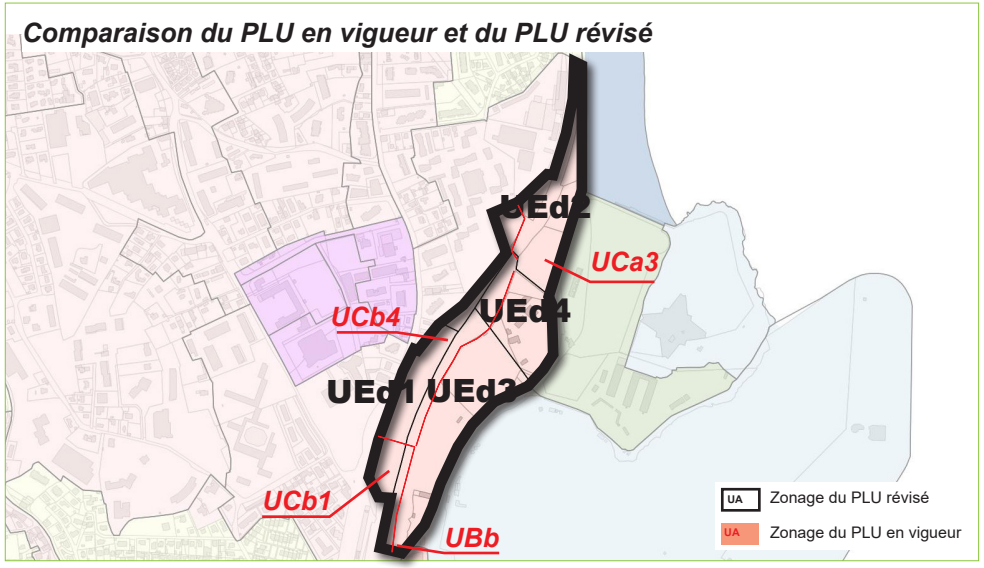
Il s'agit d'un secteur stratégique, à proximité avec le centre ville d'Antibes, en entrée de ville et dans un espace paysager sensible (bord de mer, Fort Carré, friches...) qui a fait l'objet d'une réflexion par la commune. Le parti d'aménagement retenu est traduit dans une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) et par des dispositions réglementaires particulières.

Les secteurs UEd sont donc issus d'un redécoupage de plusieurs secteurs du PLU approuvé : UBb, UCa3, UCb1 et UCb4.

Pour permettre la bonne mise en oeuvre du projet retenu par la commune, des emplacements réservés pour la création d'une liaison du boulevard du Val Claret à la route du bord de mer (CO/097) et l'élargissement de la RD 6098 (DE/106) sont inscrits sur le plan de zonage.



# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Principales dispositions réglementaires de la zone UE**

Les règles édictées pour la zone UE correspondent aux partis d'aménagement retenus par la commune pour les différents secteurs stratégiques de renouvellement urbain.

La zone UE est divisée en 10 secteurs regroupés dans 4 quartiers : les Quatre Chemins avec les secteurs UEa1 et UEa2, Marenda-Lacan avec le secteur UEb, Jules Grec - Anthéa avec les secteurs UEc1, UEc2 et UEc3 et Gare-Pétroliers avec les secteurs UEd1, UEd2, UEd3 et UEd4.

Ces secteurs sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui traduisent les objectifs d'aménagement pour les quartiers.

***Articles UE1 et UE2 - Occupations et utilisations du sol***

Ces deux articles réglementent les fonctions dominantes autorisées dans la zone UE et les différents secteurs, majoritairement en lien avec le caractère résidentiel. Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à la vocation de la zone sont interdites (habitation légère de loisirs, industrie, entrepôt, carrière, etc).
Celles-ci devront néanmoins être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) annexée au PLU révisé.

Ainsi, le règlement prévoit des exceptions :

- Le secteur UEa1, situé autour du rond-point des Quatre Chemins, pourra accueillir des commerces et de l'artisanat de petite superficie pour renforcer la place forte du quartier et créer un nouveau lieu de vie.
- Il est autorisé dans le secteur UEb de Marenda Lacan l'installation de commerces, bureaux, artisanat pour répondre aux besoins du projet.
- Dans le secteur UEc1, les commerces / artisanat sont autorisés en rez-de-chaussée, dans une limite de 400 m² de surface de plancher, pour dynamiser le quartier et faire de l'avenue Jules Grec un véritable boulevard urbain, en lien avec le futur bus-tram.
- Le secteur UEd1 pourra autoriser des constructions destinées à du stationnement public.
- Il est autorisé dans le secteur UEd4 l'installation de commerce et d'artisanat.

L'article UE2 rappelle également les dispositions d'application du Périmètre de Mixité Sociale (PMS) et du périmètre de majoration :

- Dans l'ensemble de la zone UE, pour tout les projets de constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² ou dégageant un nombre de logements supérieur ou égal à 12, 40 % de l'opération devra être affectée à du logement locatif social.
- Dans un périmètre défini cartographiquement et annexé au PLU, correspondant principalement à une bande de 200 mètres de part et d'autre des axes structurants et aux secteurs stratégiques de renouvellement urbain, il est établi que 10 % supplémentaire devra également être affecté à de l'accession sociale à la propriété.

***Articles UE3 et UE4 - Accès et desserte***

En raison de la morphologie urbaine existante déjà constituée, les règles d'urbanisme inscrites aux articles 3 et 4 reprennent les caractéristiques générales des zones urbaines, à savoir un accès à une voie et le raccordement aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Si le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le règlement offre la possibilité aux constructions d'avoir recours à un dispositif d'assainissement individuel.

Pour assurer des conditions de desserte satisfaisantes à tous les usagers, le règlement du PLU impose dans la zone UE des largeurs de chaussée minimum

ainsi que la réalisation de cheminements piétons pour les constructions à usage d'habitat collectif et les établissements recevant du public pour les secteurs UEa, UEc et UEd.

Les constructions doivent également prévoir des dispositifs adaptés à la collecte des déchets ; un local adapté doit être créé pour toute nouvelle construction (à l'exception du secteur UEb situé dans le centre historique d'Antibes).

***Articles UE6, UE7 et UE8 - Recul et alignement***

Les particularités des objectifs d'aménagement retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont retranscrites dans le règlement des différents secteurs de la zone UE. Ainsi,

*Pour le secteur des Quatre Chemins (UEa1 et UEa2)* :

- Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de 3 mètres de l'alignement des voies existantes ou futures.
- Autour du rond-point des Quatre Chemins, ce sont les marges de recul, dessinées sur le plan de zonage, qui définissent l'implantation des constructions.
- Enfin, pour préserver la forme urbaine le long des principaux axes et limiter les nuisances, les règles de retrait sont différentes le long des avenues Jules Grec et Michard Pélissier (10 mètres), et le long du chemin de la Constance et des Quatre Chemins (8 mètres).

*Pour le secteur Marenda-Lacan (UEb)* :

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement pour respecter la typologie bâtie du centre historique d'Antibes. Des exceptions sont possibles pour les rez-de-chaussée des commerces et équipements à vocation culturelle pour assurer une meilleure lisibilité.

*Pour le secteur Jules Grec - Anthéa (UEc1, UEc2 et UEc3)* :

- Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de 2 mètres de l'alignement des voies existantes ou futures.
- Pour préserver la forme urbaine le long des principaux axes et limiter les nuisances, les règles de retrait sont différentes le long de l'avenue Jules Grec (5 mètres) et de la route de Nice (10 mètres).

*Pour le secteur Gare-Pétroliers (UEd1, UEd2, UEd3 et UEd4)* :

- Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de 4 mètres de l'alignement des voies existantes ou futures pour le secteur UEd1.
- Dans les secteurs UEd2, UEd3 et UEd4, ce sont les marges de recul, dessinées sur le plan de zonage, qui définissent l'implantation des constructions.

Les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sont également différentes en fonction des quartiers et des partis d'aménagement retenus :

- Dans les secteurs UEa et UEd, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.
- Cette distance est portée à 4 mètres pour les secteurs UEc.
- Dans le secteur UEb situé dans le centre historique d'Antibes, cette règle est sans objet.

Enfin, concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, des dispositions réglementaires pour les secteurs UEa et UEc sont définit ; il s'agit des secteurs dont les projets d'aménagement retenus sont à vocation principale d'habitat.

***Article UE9 - Emprise au sol des constructions***

La constructibilité des secteurs, réglementée en partie par l'article UE9, s'exprime en fonction des caractéristiques paysagères propres à chaque quartier et des partis d'aménagement retenus. L'emprise au sol est donc variable :

*Pour le secteur des Quatre Chemins (UEa1 et UEa2),* l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la surface de terrain dans le secteur UEa1 et 25 % dans le secteur UEa2

*Pour le secteur Jules Grec - Anthéa (UEc1, UEc2 et UEc3)*, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25 % de la surface du terrain dans le secteur UEc1, 45 % dans le secteur UEc2 et 30 % dans le secteur UEc3.

Pour les secteurs Marenda-Lacan et Gare-Pétroliers, il n'est pas fixé d'emprise au sol. Les constructions devront être compatibles avec les partis d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

***Article UE10 - Hauteur des constructions***

Les règles de hauteur sont déterminées à partir des projets d'aménagement définis, la vocation de la zone et la typologie urbaine existante alentour.
La hauteur des constructions est différente selon les secteurs :

*Pour le secteur des Quatre Chemins (UEa1 et UEa2)* :

- La hauteur est fixée à 16 mètres (R+4) pour le secteur UEa1 situé autour du rond-point des quatre Chemins pour assurer la création d'une place et d'un nouveau lieu de vie.
- Pour le reste du quartier, classé en secteur UEa2, plusieurs hauteurs sont réglementées en fonction de la position par rapport aux axes de communication ; elles sont complexes et sont la traduction des objectifs d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'objectif est de proposer des hauteurs de moins en moins importantes à mesure que l'on s'éloigne du centre du quartier et des axes de communication et que l'on se rapproche des quartiers pavillonnaires alentours.

*Pour le secteur Marenda-Lacan (UEb)* : la hauteur ne doit pas dépasser 18 mètres, avec une majoration possible de 2 mètres dans le cas de rez-de-chaussée à destination de commerce, bureau ou équipement

*Pour le secteur Jules Grec - Anthéa (UEc1, UEc2 et UEc3)* :

- La hauteur est fixée à 15 mètres pour les secteurs UEc1 et UEc2 et à 12 mètres pour le secteur UEc3. Cette différence résulte de la prise en compte du cône de visibilité du Fort Carré notamment.
- Les équipements publics pourront avoir une hauteur maximale de 18 mètres.
- Enfin, il pourra être admis une majoration d'un mètre dans le cas de rez-de-chaussée à destination de commerces et bureaux.

*Pour le secteur Gare-Pétroliers (UEd1, UEd2, UEd3 et UEd4)* :
Le secteur est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP) et se situe à proximité du Fort Carré notamment. Les règles de hauteur sont fixées par rapport aux côtes NGF.

Les règles de hauteur prennent également en compte la topographie des lieux. Une tolérance est admise en fonction de la pente du terrain.

Enfin, pour encourager la mixité fonctionnelle dans les secteurs UEa1, UEb et UEc, le règlement du PLU fixe une hauteur de 3,80 mètres de sol fini à sol fini pour les rez-de-chaussée des constructions.

***Article UE11 - Aspect extérieur des constructions***

Le Site Patrimonial Remarquable couvre quelques secteurs de la zone UE. L'article UE11 rappelle que les dispositions de cette servitude s'imposent au PLU.

Pour les autres secteurs qui ne sont pas concernés par cette servitude, l'article UE11 détaille l'aspect extérieur et rappelle l'ensemble des éléments participants

à une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. Ainsi, à titre d'exemple, les pastiches, emploi à nu de certains matériaux, capteurs solaires non intégrés à la composition architecturale... sont interdits.

De plus, il est précisé que dans les secteurs UEa et UEc, le linéaire des façades sur rue ne devra pas excéder 45 mètres de longueur. Cela permet de rythmer la forme urbaine des abords des axes structurants, avec la création de large artères bordées de bâtiments dans lesquels sont implantés des commerces et services en rez-de-chaussée, et d'espaces de respiration.

Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive afin de préserver l'équilibre végétal et de renforcer la qualité paysagère.

***Article UE12 - Gestion du stationnement***

Le nombre de places de stationnement prévu par le règlement de la zone est adapté à la localisation des secteurs et leur proximité avec les arrêts de transports en commun et les aires de stationnement publiques. Il est ainsi prévu :

*Pour les secteurs des Quatre Chemins (UEa), Jules Grec - Anthéa (UEc) et Gare-Pétroliers (UEd)*, un minimum de 2 places de stationnement par logement et d'1 place pour les logements locatifs conventionnés.

*Pour le secteur Marenda-Lacan (UEb)*, un minimum de 1,5 places de stationnement par logement et d'1 place pour les logements locatifs conventionnés.

Pour les autres occupations et utilisations du sol, le règlement de la zone UE fixe des dispositions spécifiques aux besoins engendrés par les activités et différentes selon les secteurs :

*Pour les secteurs des Quatre Chemins (UEa) et de Jules Grec - Anthéa (UEc)* : 1 place pour 40 m² de bureaux, 1 place pour 30 m² de commerce et d'artisanat, etc.

*Pour le secteur Marenda-Lacan (UEb)* : 1 place pour 100 m² de bureaux, 1 place pour 2 chambres d'hôtel, etc.

*Pour le secteur Gare-Pétroliers (UEd)* : 1 place pour 60 m² de bureaux, de commerces et d'artisanat, 1 place par chambre d'hôtel, etc.

Dans un soucis de qualité urbaine, de préservation de la « ville-parc » et afin de limiter le stationnement sur rue, cet article impose que 75 % des places de stationnement (hors commerces et équipements publics) soient intégrées au volume de la construction.

Enfin, pour favoriser les déplacements en deux roues, le règlement de la zone impose aux constructions la réalisation d'un local sécurisé pour le stationnement des deux roues.

***Article UE13 - Gestion des espaces libres et plantations***

Pour des raisons d'esthétisme paysager, du maintien de la densité arborée des quartiers et de la « ville-parc », et dans le respect des partis d'aménagement retenus dans les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) et de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), le règlement de la zone UE impose un quota d'espaces libres pour chaque unité foncière. Ainsi :

- Dans les secteurs des Quatre Chemins (UEa) : 35 %
- Dans les secteurs Jules Grec - Anthéa : 40 % pour UEc1 et UEc3 et 30 % pour UEc2.
- Dans les secteurs Gare-Pétroliers : 85 % pour UEd3 et 65 % pour UEd4.
- Non réglementé pour le secteur UEb et UEd1 et UEd2.

Ces espaces libres doivent être agrémentés d'un arbre par tranche de 100 m².

Le règlement rappelle également les obligations induites par le classement d'Espaces Boisés Classés et des parcs et jardins sur le plan de zonage.

## 2.1 - Zones urbaines (U)

***Articles UE15 et UE16 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et numérique***

Ces articles ne sont pas réglementés.

## La zone UF – Équipements portuaires

La zone UF a vocation d'accueillir les zones portuaires de la commune, à savoir le Port Vauban, le port du Croûton, le port Gallice et le port de la Salis.

La zone comprend également les voies, embarcadères, capitainerie, parking et zones de manoeuvre nécessaires aux bateaux.

La superficie de cette zone est de 68,3 hectares, contre 68,2 hectares au PLU approuvé. Le détail de cette évolution est exposé ci-après.



# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Synthèse des principales évolutions entre le PLU approuvé et le PLU révisé**

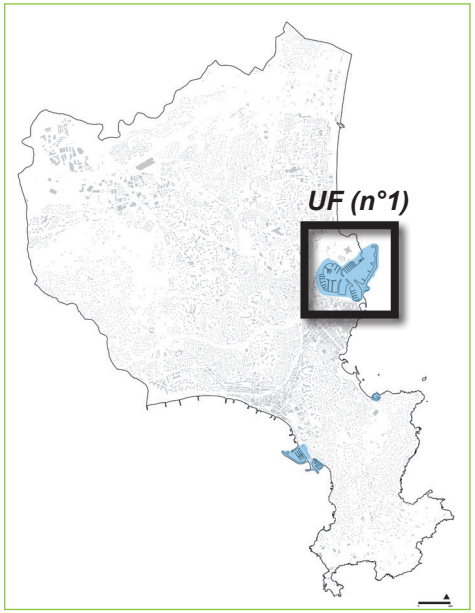
Aucune évolution de zonage n'a eu lieu lors de la révision du PLU pour les zones UF.

Concernant le règlement :

- Afin d'accompagner le projet de modernisation du Port Vauban, certaines occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ont été étendues aux constructions nécessaires au développement économique du port ou encore assouplies avec l'autorisation de réaliser des affouillements et exhaussements sans condition, sous réserve des dispositions du Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP).

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UF - n°1**

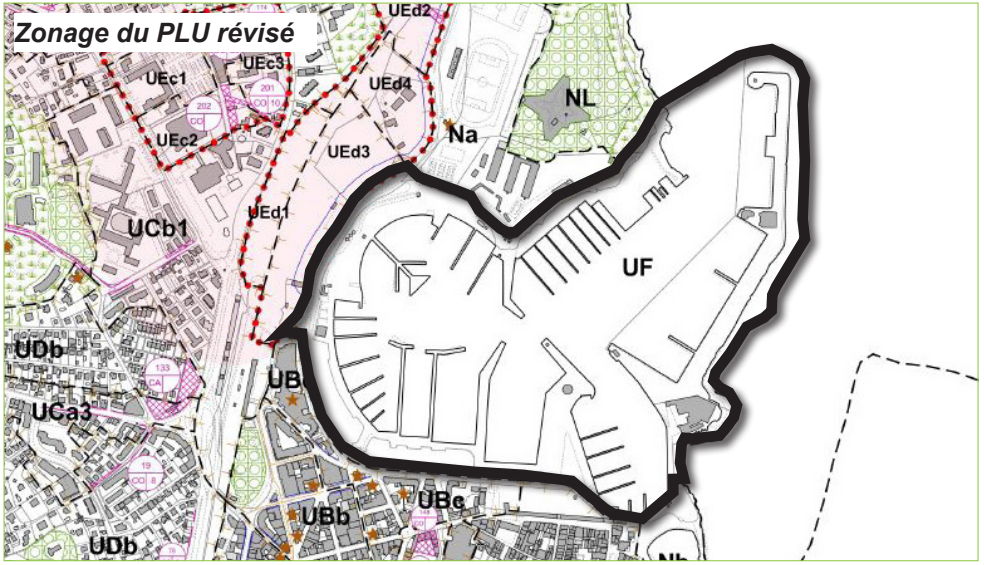


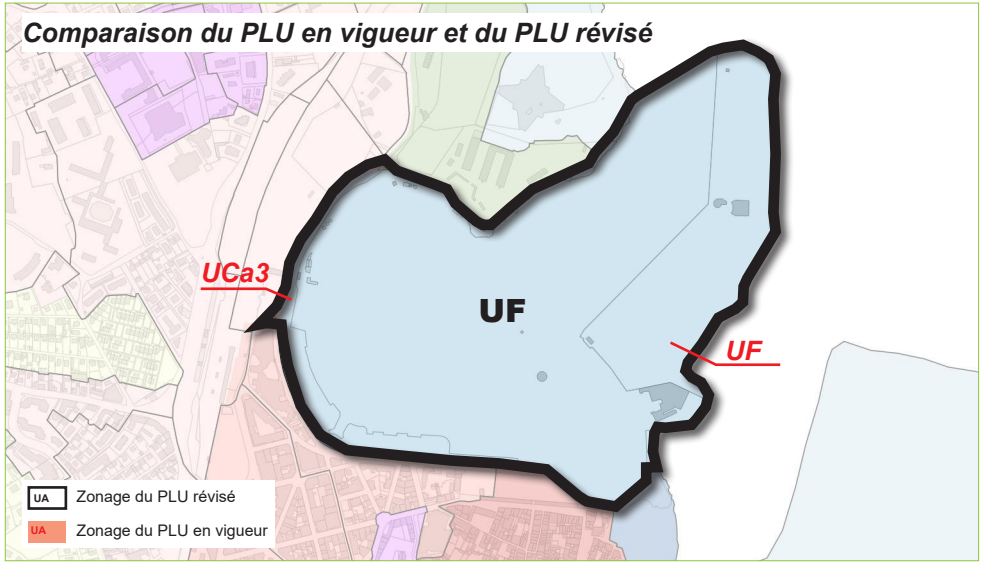

Le premier secteur UF délimite le port Vauban. Il s'agit d'un port de plaisance, très connu pour son « quai des milliardaires ».

Celui-ci se place au Nord du centre historique d'Antibes et au Sud du Fort Carré. Il est délimité à l'Ouest par l'espace stratégique de renouvellement urbain Gare-Pétroliers. Il a une superficie de 55,4 hectares.

Celui-ci forme un ensemble homogène où l'on retrouve les voies, les embarcadères, une capitainerie ainsi qu'un parking.

Il reprend en grande majorité le zonage du PLU approuvé. Toutefois, une petite partie du secteur UCa3 est réintégrée à la zone UF pour une suivre le contour parcellaire.



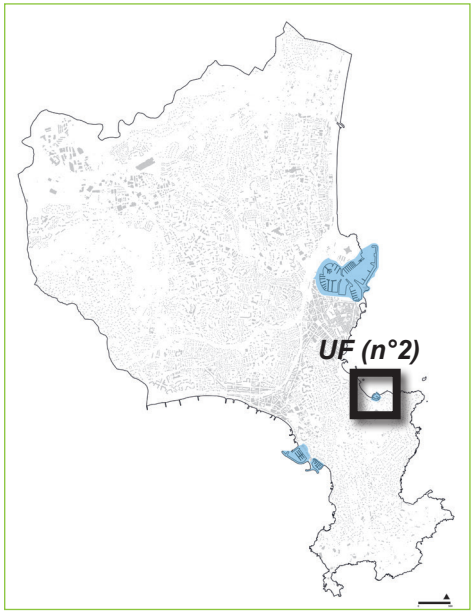



## 2.1 - Zones urbaines (U)

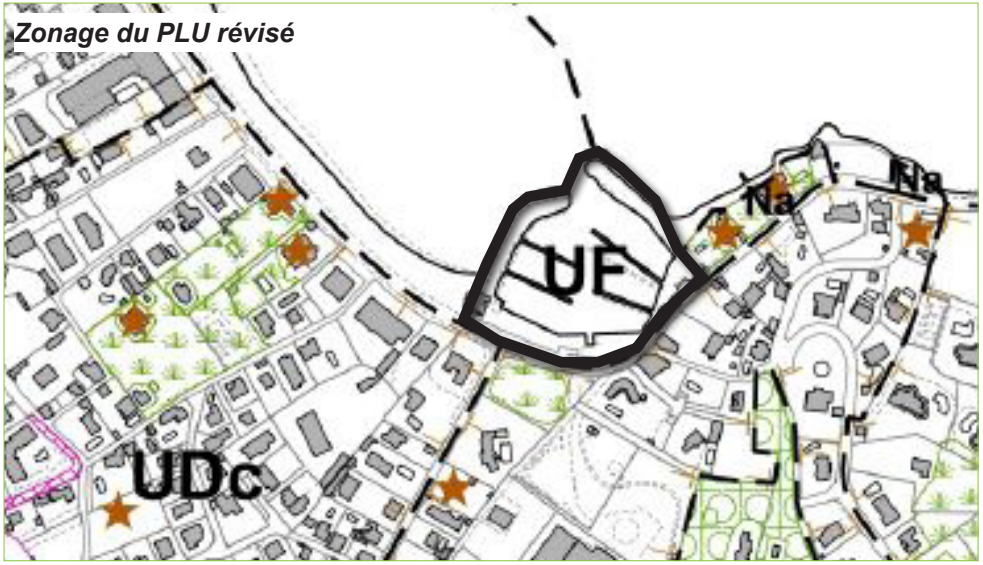
- **Secteur UF - n°2**

Ce deuxième secteur UF correspond au Port de la Salis. Il fait le lien entre le centre d'Antibes et ses plages de sables et le début rocailleux du Cap d'Antibes.
Il a une superficie d'1,5 hectares.

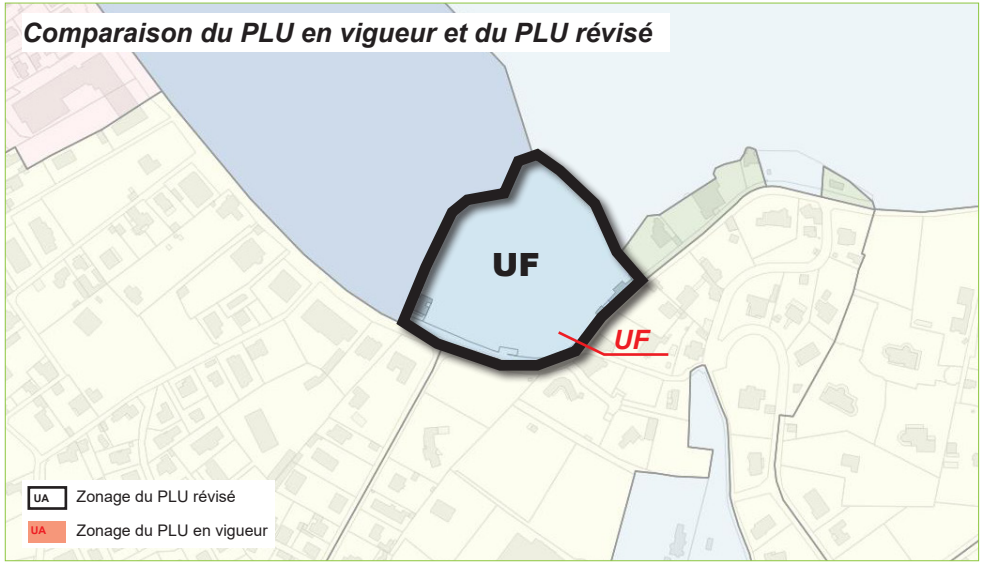
Le secteur UF délimite les différentes installations nécessaires au fonctionnement du port.
Le PLU révisé maintient le zonage précédent.




***Zonage du PLU révisé***




***Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé***



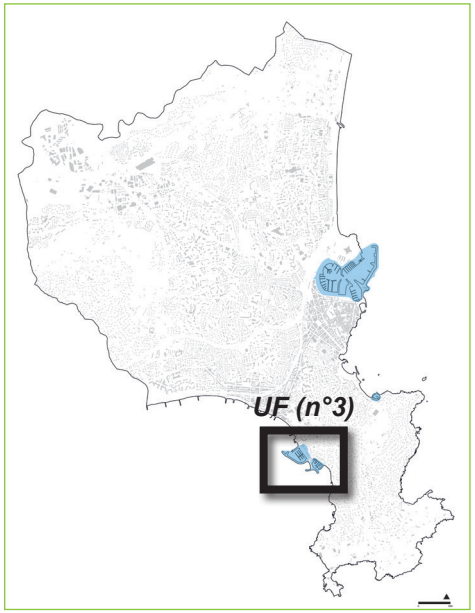
## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UF - n°3**

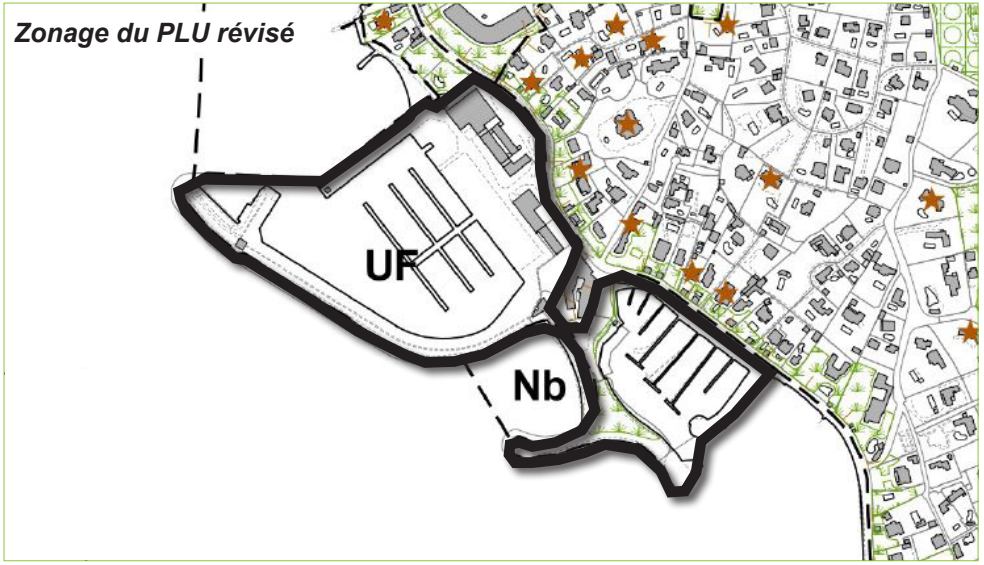
Ce dernier secteur UF délimite le port Gallice à l'Ouest et le port des Croûtons à l'Est. Ces deux ports marquent le début du Cap d'Antibes depuis Juan-les-Pins.

Le secteur a une superficie totale de 11,3 hectares et n'a pas évolué depuis l'approbation du PLU en 2011. Il délimite les installations existantes nécessaires au bon fonctionnement des ports.

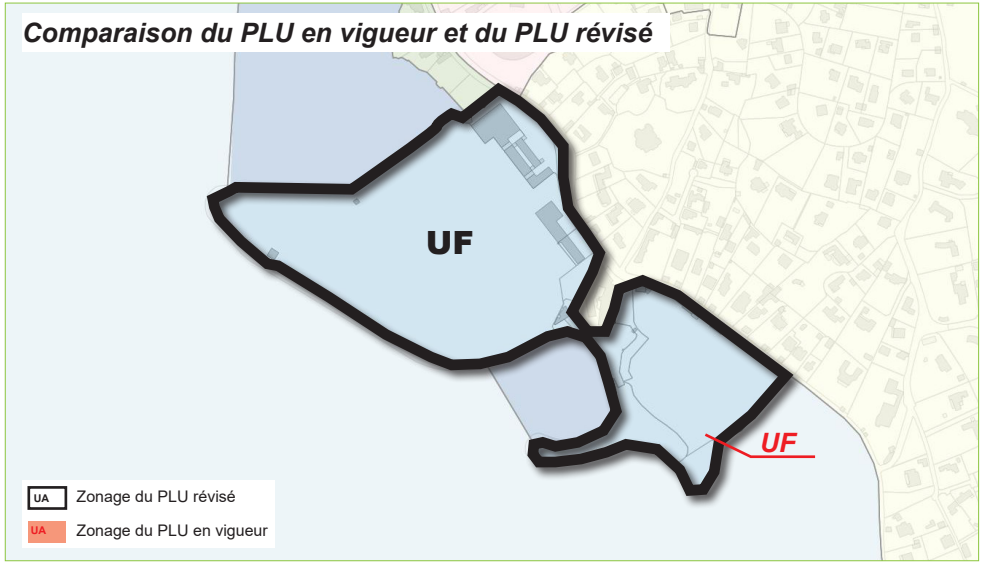
Les jardins publics du Port des Croûtons sont protégés afin d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres.




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Principales dispositions réglementaires de la zone UF**

La zone UF est une zone urbaine spécialisée, destinée aux équipements portuaires.

***Articles UF1 et UF2 - Occupations et utilisations du sol***

Pour affirmer de manière forte les spécificités de cette zone d'équipements portuaires, les articles 1 et 2 interdisent toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions liées et nécessaires aux activités portuaires ainsi qu'au développement économique du port.

***Articles UF3 et UF4 - Accès et desserte***

La zone UF est une zone suffisamment équipée. L'article UF3 est donc non réglementé.

L'article UF4, quant à lui, rappelle que les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. Cet article précise également que l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par le service gestionnaire et le service Environnement Urbain. Cela permet un contrôle strict des rejets d'eaux industrielles dans le réseau d'assainissement.

***Articles UF6, UF7 et UF8 - Recul et alignement***

L'implantation des constructions par rapport aux voies est fixée à l'alignement ou à une distance de 2 mètres. Cela permet de prendre en compte les spécificités propres à chaque secteur quant à la forme urbaine existante. Les quais, sur lesquels la plupart des aménagements seront réalisés, sont étroits ; cette disposition prend en compte la réalité du terrain.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives traduisent également la morphologie urbaine existante. Pour la zone UF, la distance doit être au moins égale à 3 mètres ; l'implantation en limites séparatives est admise.

***Article UF9 - Emprise au sol des constructions***

Cet article n'est pas réglementé.

***Articles UF10 et UF11 - Hauteur et aspect extérieur des constructions***

Le règlement rappelle que les secteurs UF sont concernés par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP). De ce fait, les dispositions réglementaires de cette servitude s'imposent aux secteurs, et notamment les règles de hauteur et d'aspect extérieur des constructions.

***Article UF12 - Gestion du stationnement***

Comme pour toutes les autres zones urbaines, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations.
Il n'est pas fixé de quota particulier pour la zone UF.

***Article UF13 - Gestion des espaces libres et plantations***

Le règlement de la zone rappelle les dispositions concernant les unités de paysages qui figurent par endroit sur le plan de zonage ainsi que celles du Site Patrimonial Remarquable.

***Articles UF15 et UF16 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et numérique***

Ces articles ne sont pas réglementés.

## La zone UL – Activités touristiques et de loisirs de la Brague

La zone UL, située en entrée de ville Nord, est destinée à accueillir les activités liées au tourisme et aux loisirs, situées dans la Plaine de la Brague. Ce classement spécifique permet le confortement de ce domaine d'activités.

Elle comprend le parc d'animation Marineland, un parc d'attraction Antibes Land, un parc d'attraction aquatique Aquasplash, deux parcs animaliers, un mini-golf, un casino / discothèque... ainsi que la gare ferroviaire de Biot.

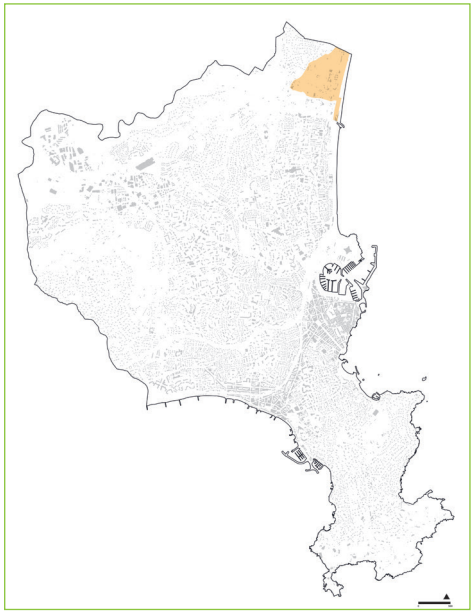
La zone UL s'intègre par ailleurs dans un projet global de réaménagement de la Plaine de la Brague, dont les réflexions sont en cours.

Elle a une superficie de 47,5 hectares, contre 48,5 au PLU en vigueur. Cette différence résulte de la suppression d'un secteur UL au Cap d'Antibes. La zone UL de la Plaine de la Brague n'évolue pas.

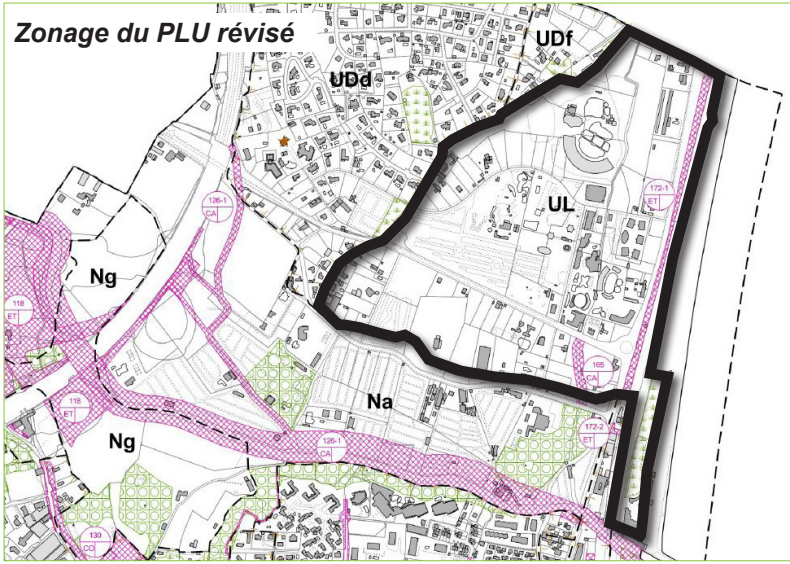
Le zonage de la zone fait apparaître :

- Des emplacements réservés pour la création d'une troisième voie ferroviaire et travaux connexes (ET/172-1) et pour la requalification hydraulique et environnementale du vallon de la Maïre (CA/165).

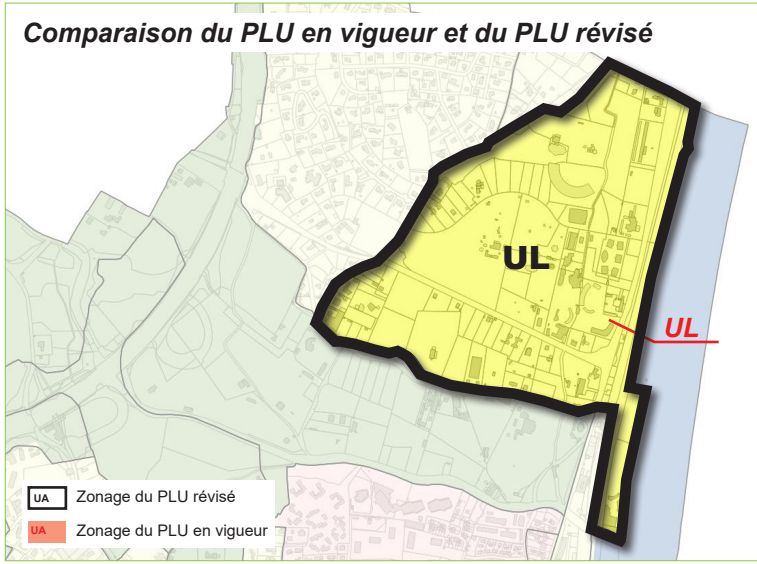
- Des éléments de paysage à protégés au niveau du parc de stationnement de la Siesta.



***Zonage du PLU révisé***




***Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé***



# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Principales dispositions réglementaires de la zone UL**

La zone UL est une zone urbaine spécialisée, destinée à accueillir les activités liées au tourisme et aux loisirs.

***Articles UL1 et UL2 - Occupations et utilisations du sol***

Pour affirmer de manière forte les spécificités de cette zone de tourisme et de loisirs située dans la Plaine de la Brague, les articles 1 et 2 sont assez restrictifs et n'autorisent que les occupations et utilisations du sol en lien avec la vocation de la zone, à savoir les parcs d'attraction, les habitations liées au fonctionnement et à la surveillance et les hébergements hôteliers liés à l'accueil touristique ou encore certains commerces.

***Articles UL3 et UL4 - Accès et desserte***

En raison de la morphologie urbaine existante déjà constituée pour cette zone, les règles d'urbanisme inscrites aux articles 3 et 4 reprennent les caractéristiques générales des zones urbaines, à savoir un accès à une voie et le raccordement aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Si le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le règlement offre la possibilité aux constructions d'avoir recours à un dispositif d'assainissement individuel.

Pour assurer des conditions de desserte satisfaisantes à tous les usagers, le règlement du PLU impose dans la zone UL des largeurs de chaussée minimum ainsi que la réalisation de cheminements piétons pour les établissements recevant du public.

***Articles UL6, UL7 et UL8 - Recul et alignement***

De manière générale, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins de 5 mètres de l'alignement existant ou futur des voies.
Cependant, pour des raisons de sécurité notamment, des cas particuliers sont réglementés le long des principaux axes structurants : les bâtiments doivent s'implanter à 50 mètres de l'axe de l'autoroute, 16 mètres de la route de Nice, 12,5 mètres de la route de Biot et 8 mètres du chemin des Groules.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives traduisent pour la zone UL la morphologie existante et recherchée. Elle doit être égale à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres. Cela permet la constitution d'un tissu urbain aéré et des espaces verts qui limitent l'impact de l'urbanisation dans des secteurs situés au contact d'espaces naturels de qualité (Plaine de la Brague).

***Article UL9 - Emprise au sol des constructions***

Cet article n'est pas réglementé pour la zone UL.

***Article UL10 - Hauteur des constructions***

La règle de hauteur tient compte d'une part de la forme urbaine existante et d'autre part de la sensibilité paysagère de la zone UL. Ainsi, la hauteur ne pourra excéder :

- 12 mètres pour les constructions situées à l'Ouest de la voie ferrée
- 7 mètres pour les constructions situées à l'Est de la voie ferrée
- 23 mètres pour les éléments d'infrastructures ou de superstructures nécessaires au fonctionnement de la zone (toboggans, pylônes, etc).

***Article UL11 - Aspect extérieur des constructions***

Cet article est sans objet.

## 2.1 - Zones urbaines (U)

***Article UL12 - Gestion du stationnement***

Comme pour toutes les autres zones urbaines, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations autorisées dans la zone UL. Il doit aussi être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

***Article UL13 - Gestion des espaces libres et plantations***

Le règlement de la zone rappelle les dispositions concernant les unités de paysages qui figurent par endroit sur le plan de zonage.

***Articles UL15 et UL16 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et numérique***

Ces articles ne sont pas réglementés.

## La zone US – Activités sportives aux Semboules

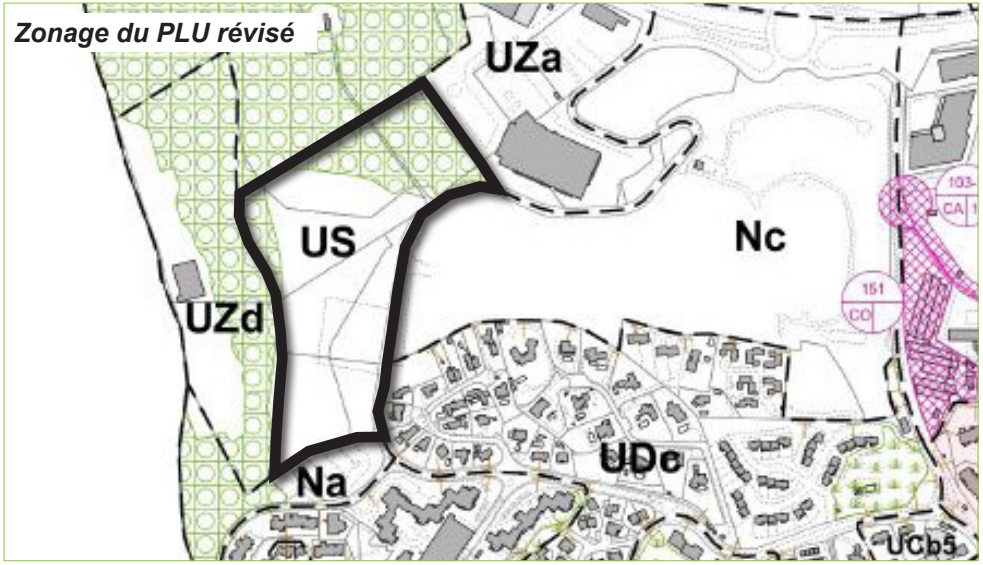


La zone US est destinée aux activités sportives, situées dans le quartier des Semboules.
Elle est située en continuité nord du quartier des Semboules, entre le cimetière et l'usine de traitement des ordures ménagères. Il s'agit aujourd'hui d'un espace de loisirs (aire de jeux, aire de pique-nique, terrains de pétanque, aire de compostage, etc). La commune souhaite permettre la réalisation d'équipements sportifs de proximité dans cet espace.

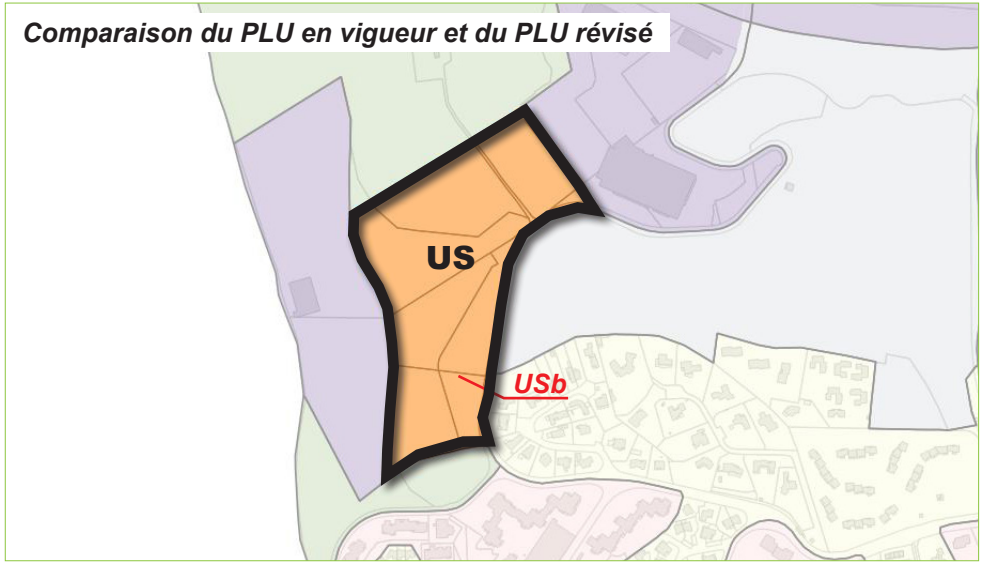
La zone US a une superficie de 6,1 hectares, contre 17,9 hectares au PLU en vigueur. Cette différence résulte de la suppression d'une zone US dans le quartier des Trois Moulins. La zone US du quartier des Semboules reste quant à elle identique.

Les boisements du parc de la Valmasque sont maintenus et protégés par une inscription en Espaces Boisés Classés.

*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Principales dispositions réglementaires de la zone US**

La zone US est une zone urbaine spécialisée, destinée à accueillir les activités sportives dans le quartier des Semboules.

***Articles US1 et US2 - Occupations et utilisations du sol***

Pour affirmer de manière forte les spécificités de cette zone sportive située dans le quartier des Semboules, les articles 1 et 2 sont assez restrictifs et n'autorisent que les occupations et utilisations du sol en lien avec la vocation de la zone, à savoir constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités sportives et de loisirs ainsi que les bureaux liés aux activités autorisées dans la zone.

***Articles US3 et US4 - Accès et desserte***

En raison de la morphologie urbaine existante déjà constituée pour cette zone, les règles d'urbanisme inscrites aux articles 3 et 4 reprennent les caractéristiques générales des zones urbaines, à savoir un accès à une voie et le raccordement aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Si le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le règlement offre la possibilité aux constructions d'avoir recours à un dispositif d'assainissement individuel.

Pour assurer des conditions de desserte satisfaisantes à tous les usagers, le règlement du PLU impose dans la zone US des largeurs de chaussée minimum ainsi que la réalisation de cheminements piétons pour les établissements recevant du public.

***Articles US6, US7 et US8 - Recul et alignement***

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins de 5 mètres de l'alignement existant ou futur des voies.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être égales à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres. Cela permet le maintien des espaces verts qui limitent l'impact de l'urbanisation dans des secteurs situés au contact d'espaces naturels de qualité (boisements du parc de la Valmasque).

***Article US9 - Emprise au sol des constructions***

Cet article n'est pas réglementé.

***Article US10 - Hauteur des constructions***

La hauteur maximale autorisée est maintenue à 5 mètres. Cette disposition permet la réalisation éventuelle de petits bâtiments liés aux activités sportives notamment.

***Article US11 - Aspect extérieur des constructions***

Cet article est sans objet.

***Article US12 - Gestion du stationnement***

Comme pour toutes les autres zones urbaines, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations autorisées dans la zone US. Il doit aussi être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

## 2.1 - Zones urbaines (U)

***Article US13 - Gestion des espaces libres et plantations***

Le règlement de la zone rappelle les dispositions concernant les espaces boisés classés qui figurent par endroit sur le plan de zonage.

***Articles US15 et US16 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et numérique***

Ces articles ne sont pas réglementés.

## La zone UZ – Secteur d'activités économiques

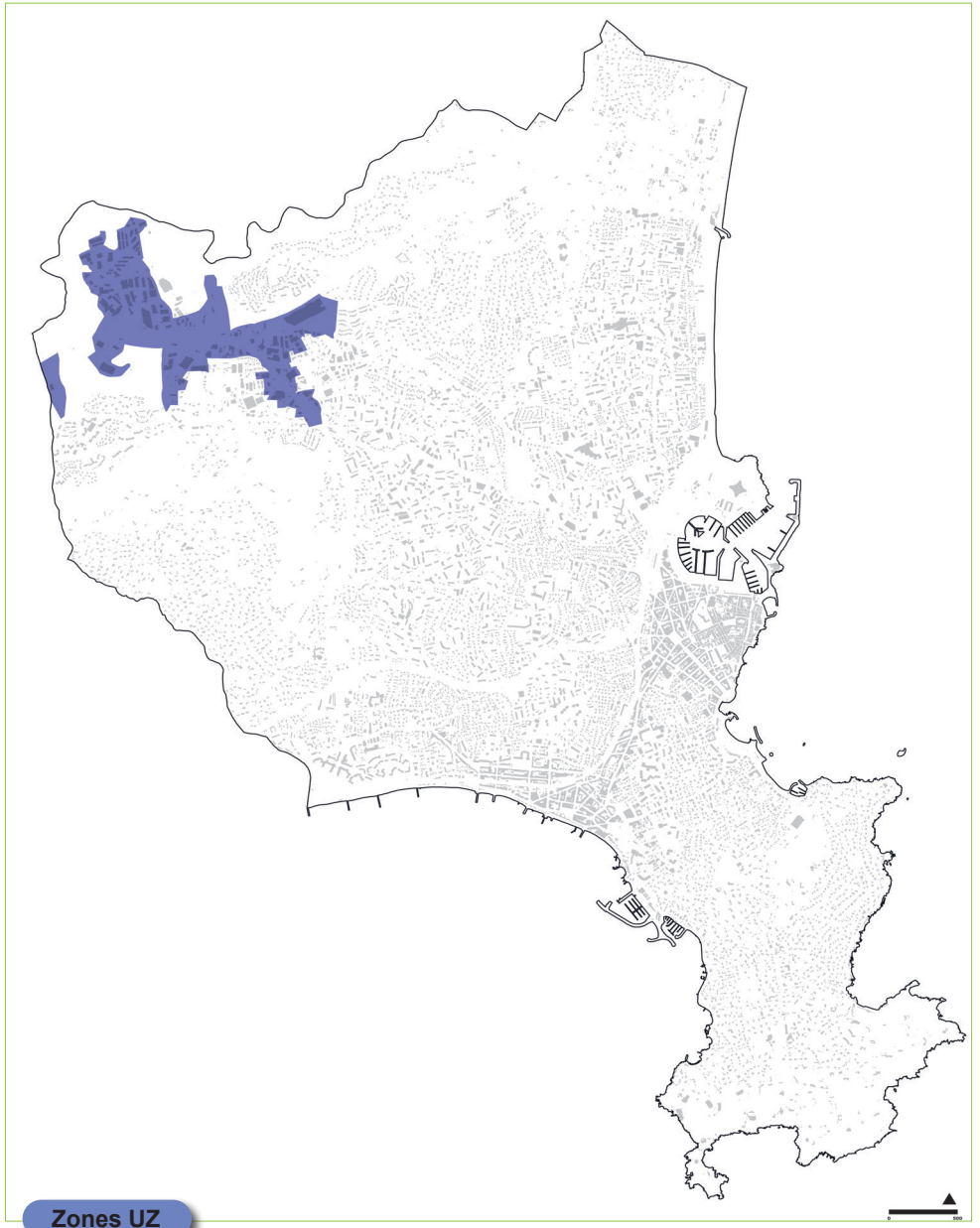
La zone UZ a pour vocation d'accueillir les zones d'activités de la commune.

Elle se décline en neuf secteurs, dont les règles d'occupation, d'implantation, d'emprise et de hauteur diffèrent :

- Le secteur UZa
- Le secteur UZb
- Le secteur UZc
- Le secteur UZd
- Les secteurs UZe1, UZe2, UZe3 et UZe4
- Le secteur UZf

La zone UZ doit permettre le développement des activités économiques de la commune, en garantissant une insertion paysagère de qualité.

La superficie de cette zone est de 112,2 hectares, contre 110,5 hectares au PLU approuvé. Le détail de cette évolution est exposé ci-après.



# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Synthèse des principales évolutions entre le PLU approuvé et le PLU révisé**

De manière très synthétique et pour mieux appréhender certains choix opérés par la commune lors de la révision du document d'urbanisme, les évolutions des secteurs de la zone UZ peuvent être résumé ainsi :

- Création d'un nouveau sous-secteur UZf aux Trois Moulins, dont les constructions sont destinées aux bureaux, à l'hôtellerie et au commerce ou activités de service liées au secteur.

Concernant le règlement :

- Afin de favoriser la proximité des équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont désormais autorisées dans le secteur UZ.

- Dans les secteurs denses UZa et UZb, la hauteur des constructions dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des axes a été portée de 12 à 16 mètres. Le calibrage des voies ainsi que le tissu urbain existant est propice à l'augmentation de la hauteur.

- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sont précisées et détaillées, ceci afin d'améliorer l'impact visuel des constructions depuis l'espace public ; il s'agit notamment de réglementer les aires de stockage de matière première et combustible, qui doivent soit être intégrées ou composées avec le bâtiment principal, soit être situées en fond de parcelle. Les toitures font également l'objet d'une réglementation pour l'implantation des édicules, des ouvrages techniques ou encore des toitures terrasses. Les façades commerciales ainsi que bon nombre d'éléments techniques sont réglementés.

- La règle relative aux ICPE est affinée, conformément au Code de l'environnement.

- A l'instar des autres secteurs, les règles de stationnement sont affinées tout particulièrement pour mettre en adéquation la surface de plancher ou de vente des projets avec le nombre de places.

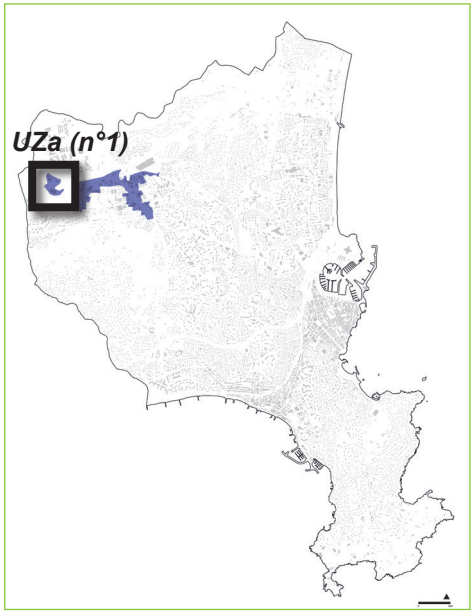
## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UZa - n°1**

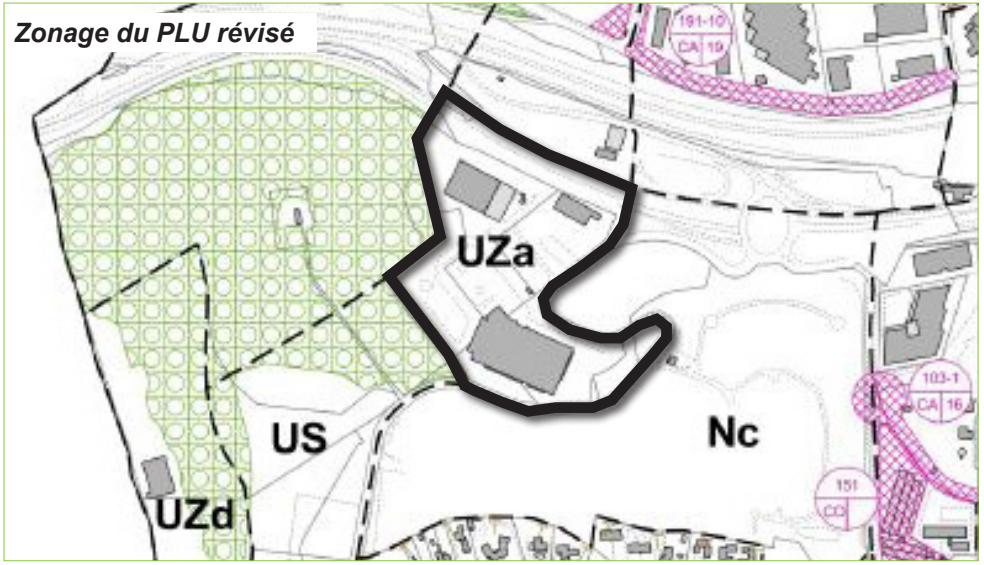
Ce premier secteur UZa se situe au Sud de l'autoroute, en continuité du cimetière des Semboules à l'Est et d'une zone naturelle à l'Ouest. Il est aujourd'hui occupé par l'entreprise Castorama.

Il a une superficie de 5,9 hectares.

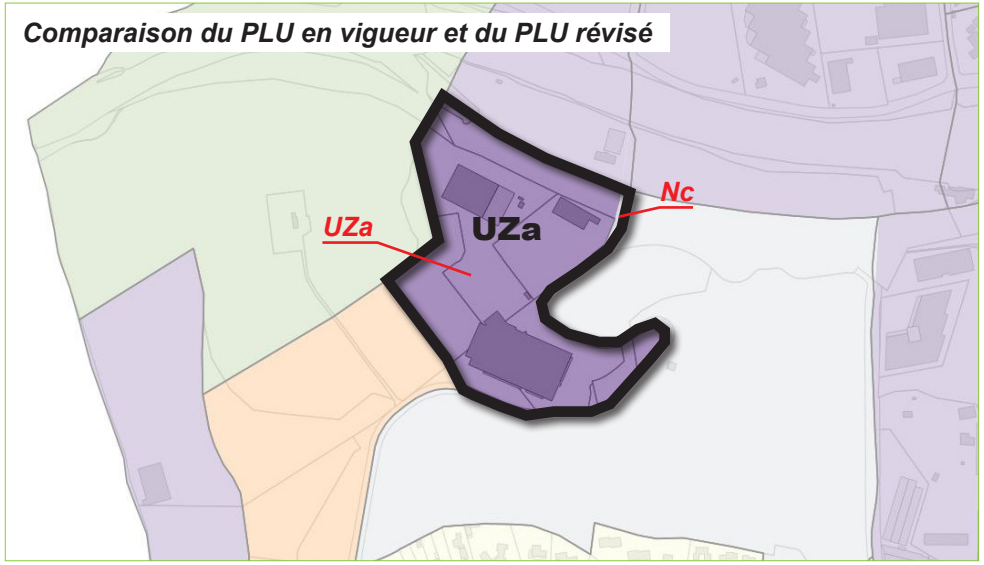
Les limites du zonage tiennent compte de cet espace spécifique et ne sont pas de nature à évoluer par rapport au précédent document d'urbanisme. Une légère rectification de numérisation du zonage, pour suivre les limites parcellaires, intègre une partie de la zone Nc au secteur.




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



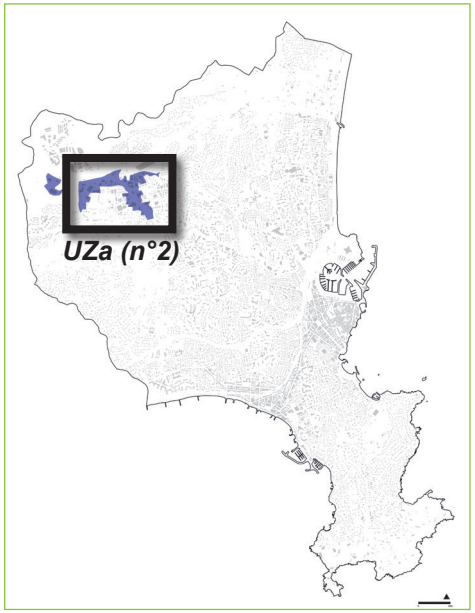
## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UZa - n°2**

Ce secteur UZa se situe au Sud de l'autoroute A8, au niveau de l'échangeur, de part et d'autre de la route de Grasse (RD 35).
Il s'agit d'une immense zone commerciale, qui regroupe principalement des commerces et des grandes surfaces.

Le secteur UZa n°2 provient en grande partie du maintien de la vocation de la zone du PLU approuvé. Des ajustements en limite permettent de rectifier certaines erreurs quand à l'occupation du sol et notamment :

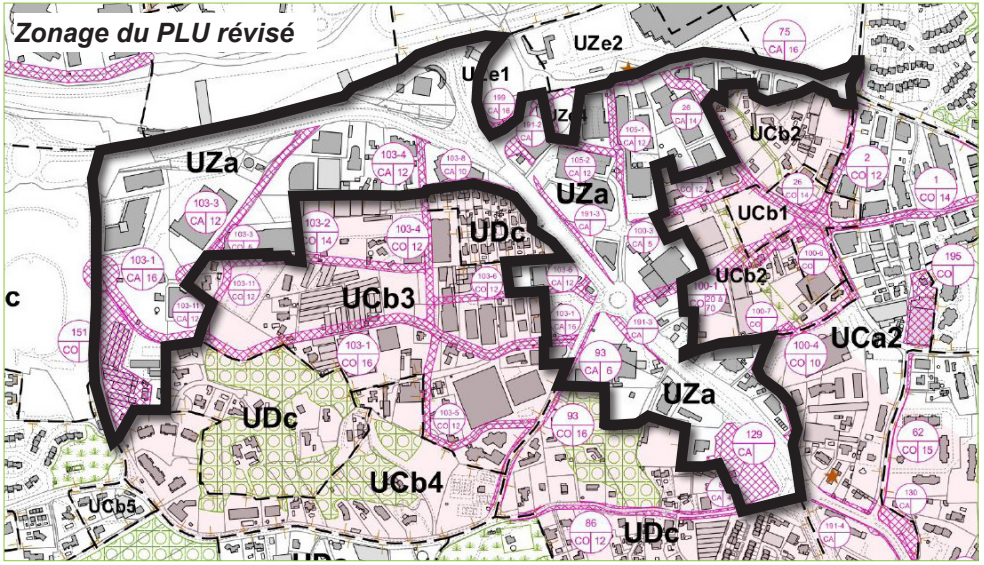
- Intégration de bâtiments d'activités autrefois classés en UCa3 à l'Est de Décathlon et en bordure du quartier des Terriers
- Rectification des limites parcellaires au nord du secteur nécessitant l'intégration d'une petite partie du secteur UDa
- Le parti d'aménagement retenu dans le PLU approuvé pour le secteur UM des Combes a été revu par la commune ; les règles évoluent dans le cadre de la révision. La partie située le long de la route de Grasse, qui accueille aujourd'hui notamment des commerces, est reclassée en UZa.
- Intégration des commerces et activités situés le long de la route de Grasse et autrefois classés en UCa2 et UCb5.

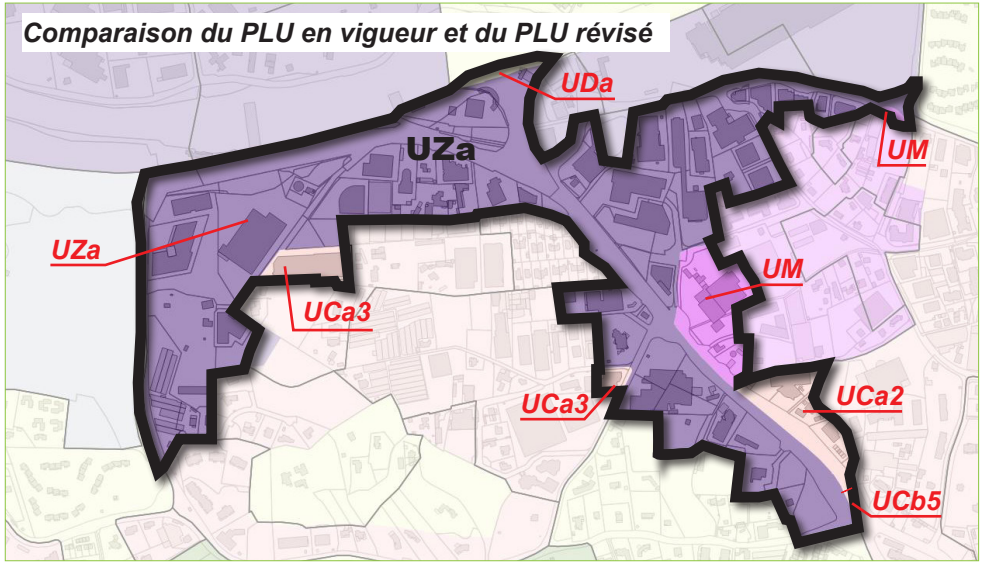



Ce nouveau secteur UZa a une superficie de 36,8 hectares.

Il est concerné par plusieurs emplacements réservés, qui permettent notamment d'améliorer l'accessibilité au site :

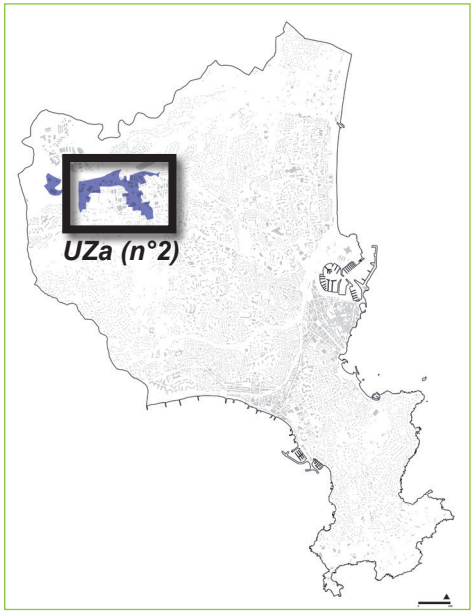
- emplacements réservés pour la création de voies nouvelles (CA/100-3, CA-CO/103-1, CA/103-4, CO/100-4, CA/105-1, CA/105-2, CO/103-11).



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- emplacements réservés pour le classement de voies nouvelles Marie Risher (CA/103-6), Domaine des Charmettes (CA/103-8)
- emplacements réservés pour l'élargissement du chemin des Combes (CA/026), de l'avenue Weisweiller (CA/093),du chemin de Saint Claude (CA/075), du chemin des Terriers (CA/086)
- emplacement réservé pour le classement et l'élargissement de l'allée Bellevue (CA-CO/103-3)
- emplacements réservés pour la création et l'élargissement de voie pour le projet de bus-tram (CA/191-2, CA/191-3)
- emplacement réservé pour la création d'une liaison piétonne et d'une zone d'expansion des crues dans le vallon de Laval (CO/100-1)
- emplacement réservé pour la création des ateliers municipaux (CO/151)
- emplacement réservé pour la création d'un parking public (CA/129)..



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UZb**

Le secteur UZb est destiné à accueillir des activités industrielles et artisanales. Il se situe dans le quartier des Trois Moulins, au nord de l'autoroute et à l'entrée de la techopole Sophia Antipolis. Le Parc de la Valmasque dresse la limite Nord du secteur.

Il a une superficie de 29,2 hectares.

Le maintien du zonage en UZb permet d'affirmer la vocation de la zone et de conforter ce secteur de production.

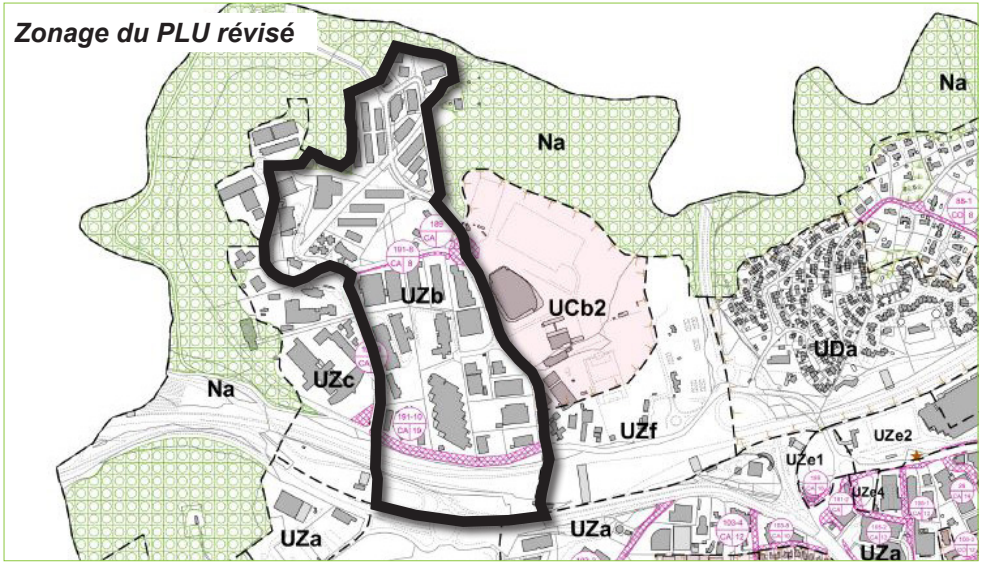
Le développement de ce secteur sera également accru par l'arrivée prochaine du bus-tram. Pour ce faire, plusieurs emplacements réservés sont inscrits dans le PLU pour favoriser son passage (CA/189, CA/191-8, CA/191-9).

L'accessibilité au secteur sera également améliorée par l'élargissement de la rue des Trois Moulins et la création de pistes cyclables (emplacement réservé CA/191-10).

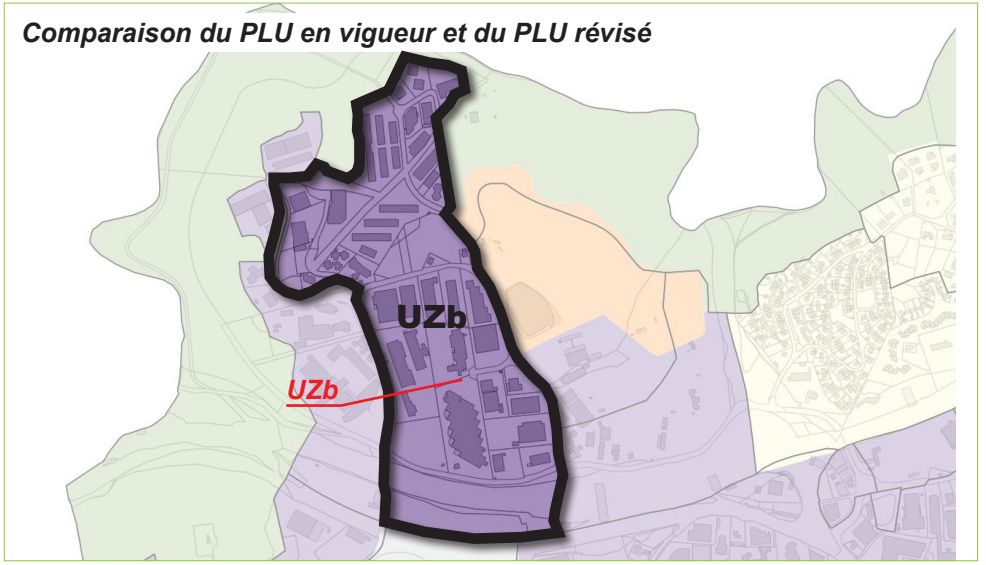
Enfin, quelques Espaces Boisés Classés complètent le zonage, sur les boisements du Parc de la Valmasque, et assurent la présence du végétal dans ce secteur urbain.




***Zonage du PLU révisé***




***Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé***



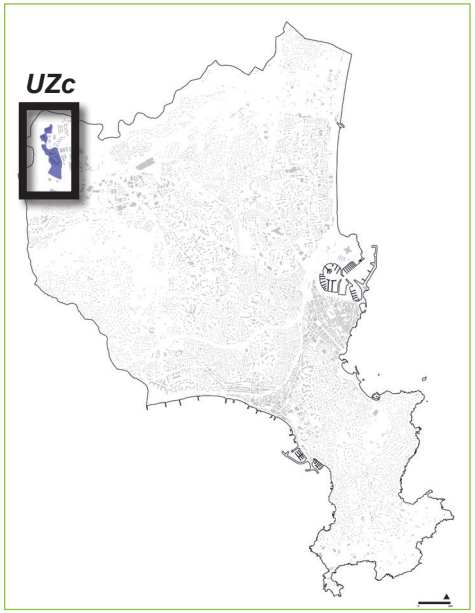
## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UZc**

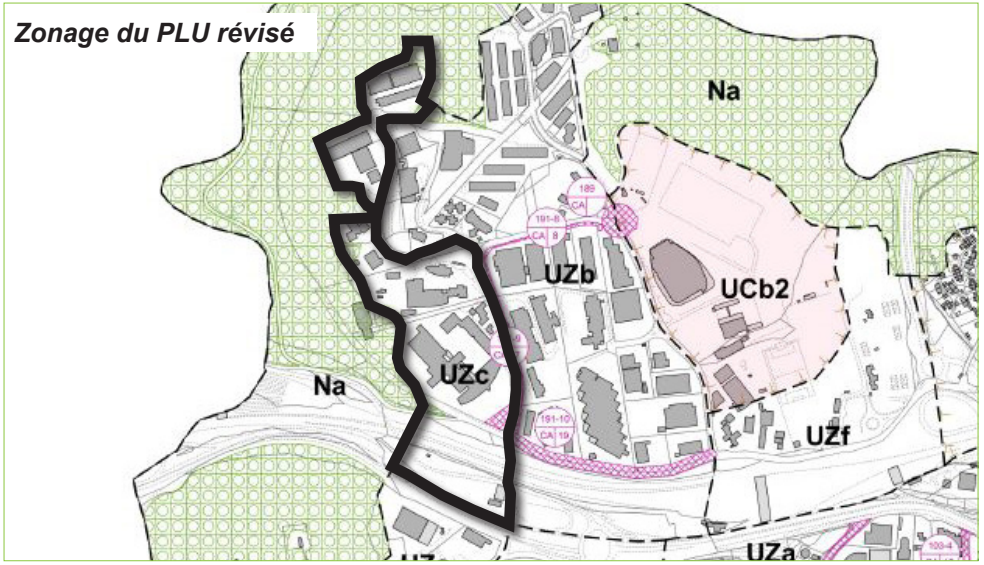
Le secteur UZc a également pour vocation d'accueillir des activités industrielles et artisanales. Néanmoins, sa proximité avec des espaces naturels au Nord et à l'Ouest et l'autoroute au Sud nécessitent des règles plus adaptées et un équilibre minéral / végétal plus recherché pour limiter les impacts sur le paysage.

Le secteur a une superficie de 11,7 hectares.

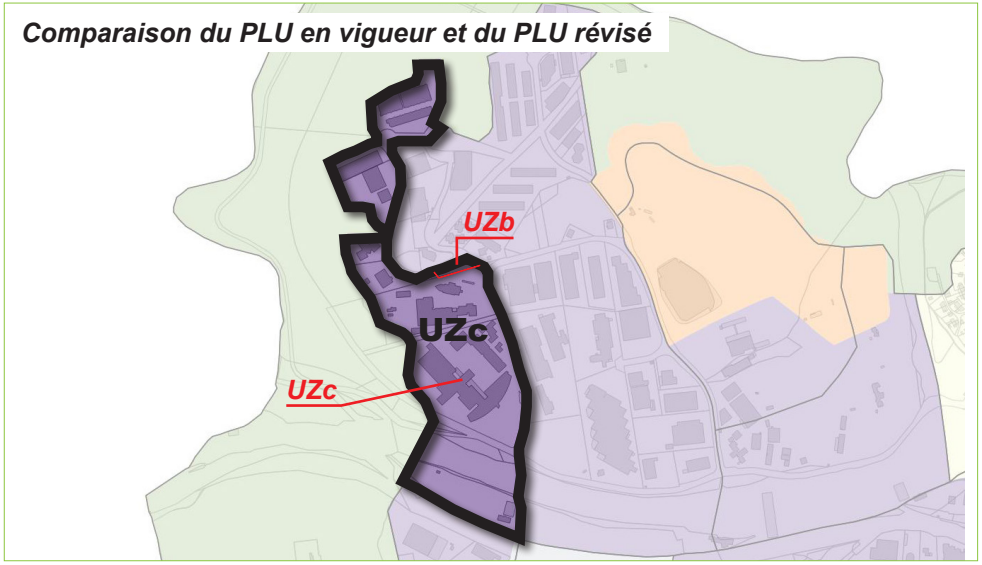
Il est concerné par l'inscription d'un emplacement réservé pour le passage du bus-tram (CA/191-9) et par des Espaces Boisés Classés sur les boisements du Parc de la Valmasque.




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

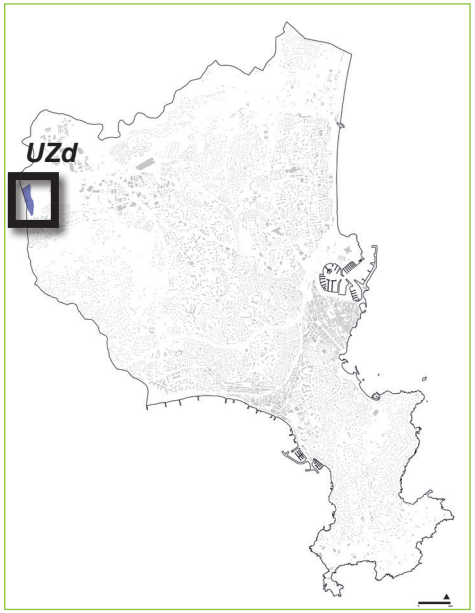
- **Secteur UZd**

Le secteur UZd, situé en dessous du quartier des Semboules, accueille l'usine de traitement des ordures ménagères. Ce secteur constitue la limite Ouest avec la commune de Vallauris.

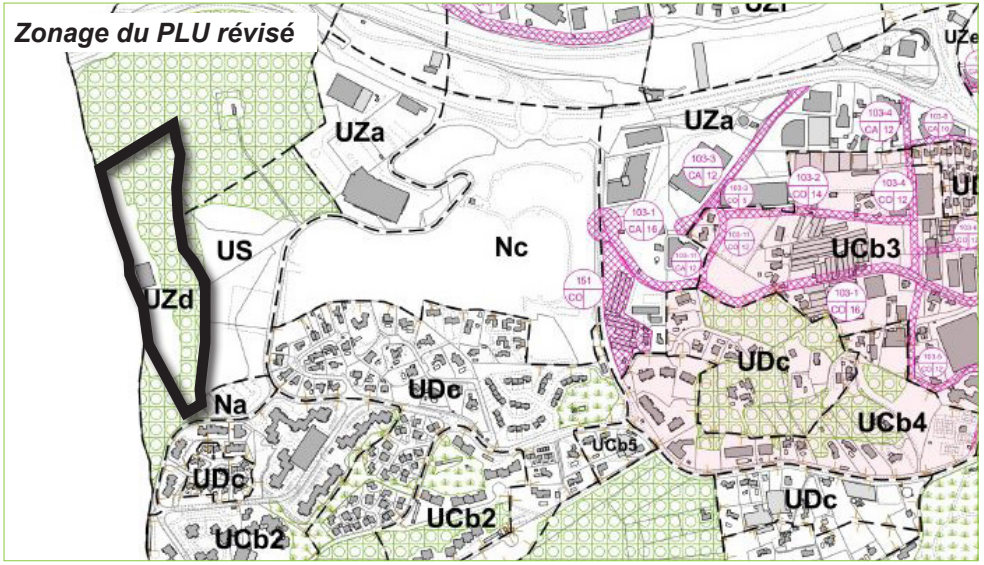
Le zonage du PLU en vigueur est maintenu et délimite les occupations existantes du secteur.

Le secteur a une superficie de 4,8 hectares.

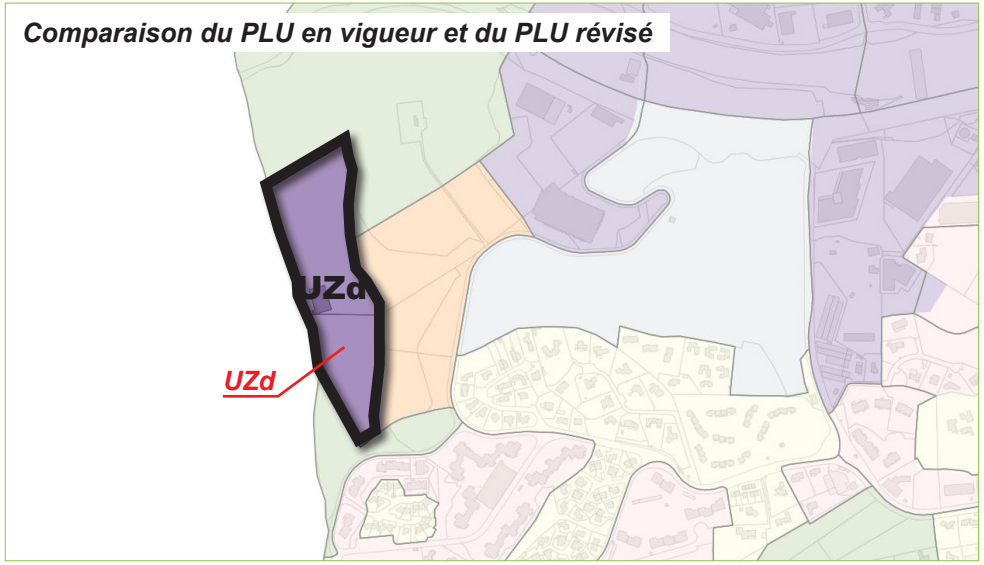
Plusieurs Espaces Boisés Classés sont inscrits sur le zonage ; ils créent une limite boisée entre le quartier des Semboules et l'usine, et font la continuité avec les boisements du Parc de la Valmasque.




*Zonage du PLU révisé*




*Comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé*



## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Secteur UZe**

Le secteur UZe, nouvellement créé par le PLU révisé, délimite l'hypermarché Carrefour et plusieurs parcelles autour. Il a pour vocation de mettre en oeuvre le projet de requalification du quartier des Hauts dAntibes.

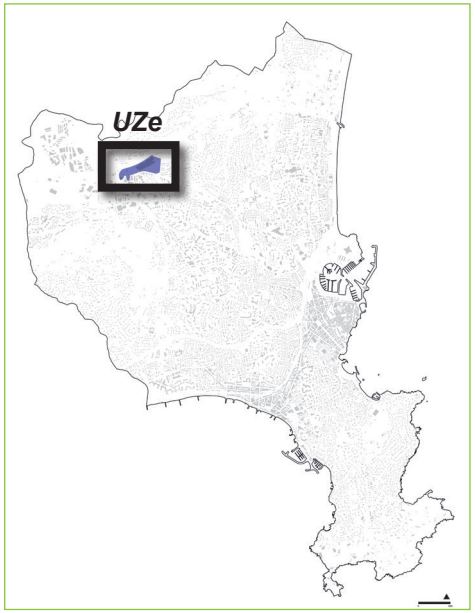
Ce projet s'articule autour de l'extension de la galerie commerçante de la grande surface, du déplacement de la station service et du réaménagement complet des accès : intégration du bus-tram, amélioration des conditions pour accéder à l'autoroute, etc.

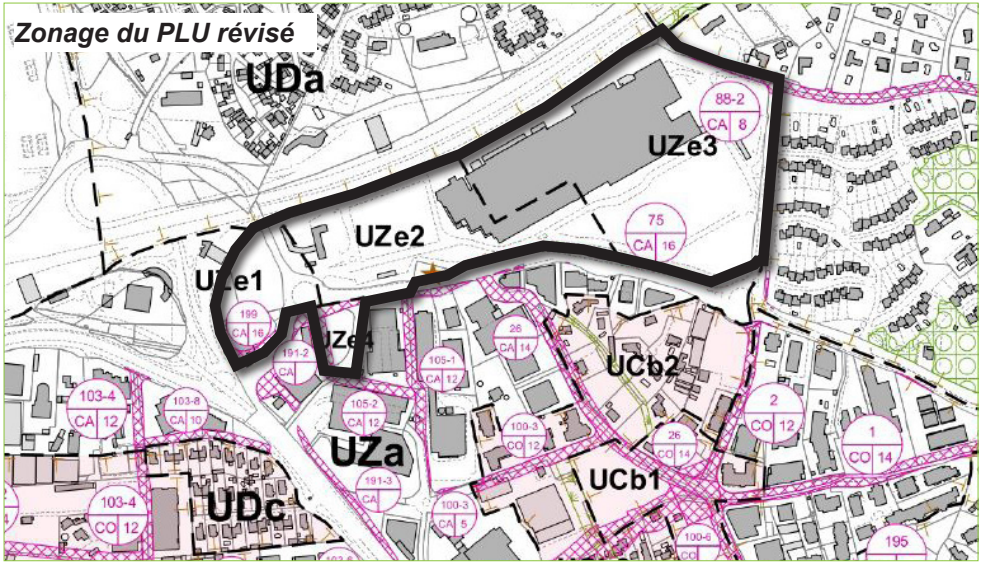
Pour répondre aux besoins des caractéristiques de ce projet, un découpage du secteur UZa en plusieurs secteurs est entrepris : UZe1, UZe2, UZe3 et UZe4. La superficie totale du secteur UZe est de 11,5 hectares.

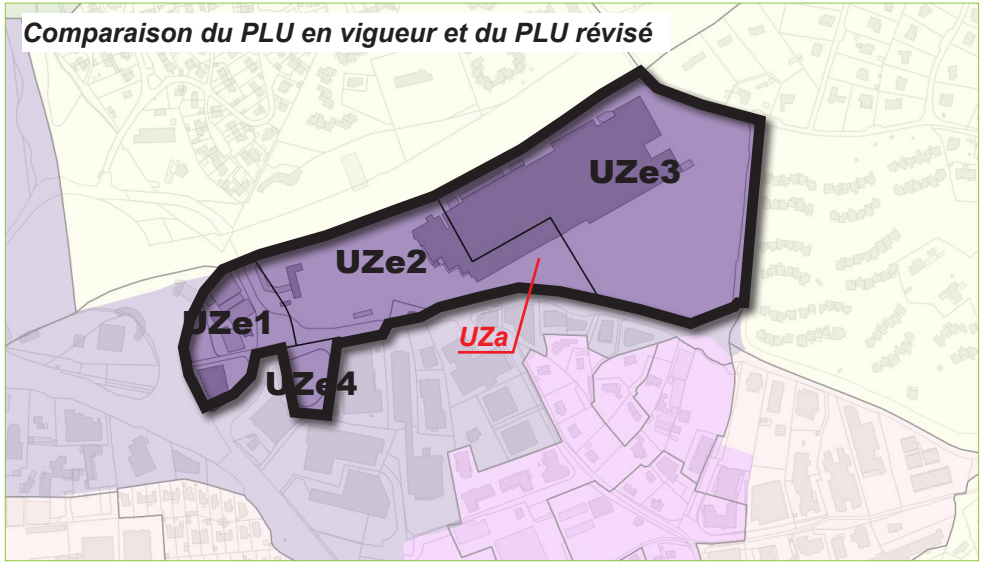
Des emplacements réservés pour améliorer les conditions de circulation sont d'ores et déjà inscrits dans la révision du PLU :

- création d'un shunt pour l'échangeur de l'autoroute A8 (CA/199)
- élargissement du chemin de Saint Claude (CA/075) et du chemin du Valbosquet (CA/088-2).

Enfin, la Chapelle Saint Claude, petite chapelle historique à la position stratégique, est protégée.



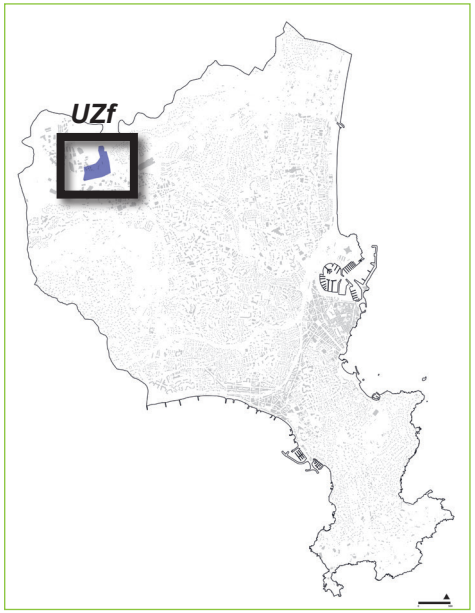



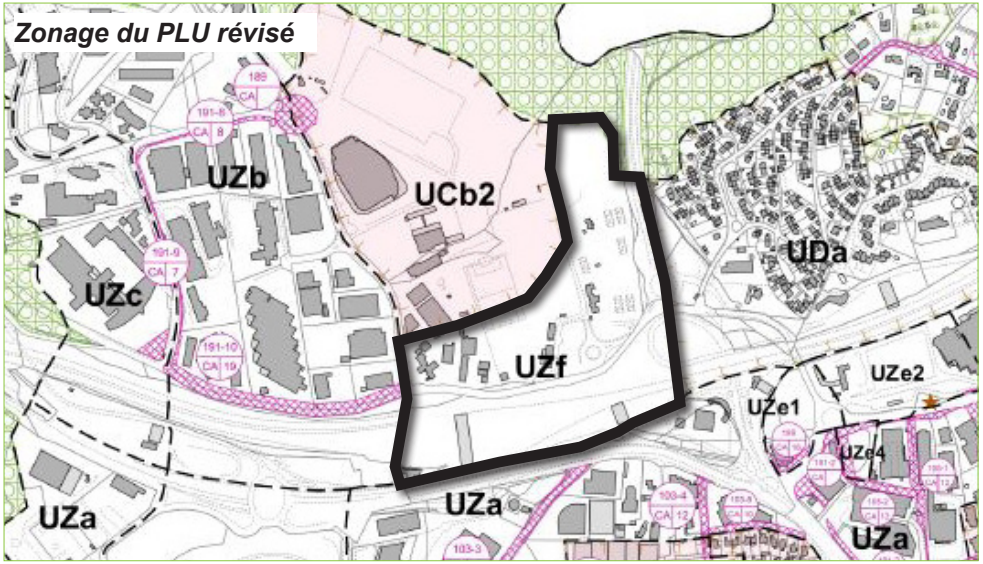
## 2.1 - Zones urbaines (U)

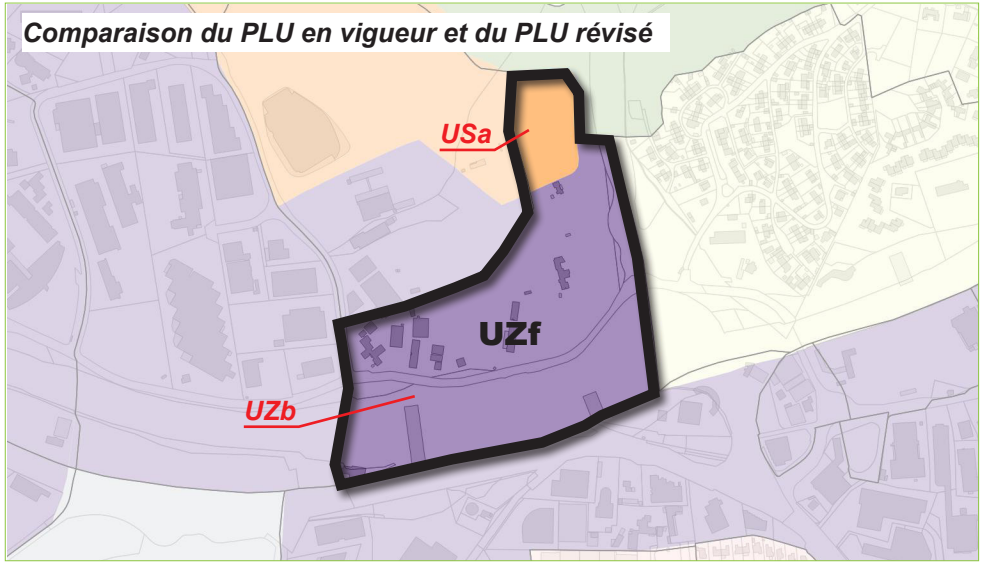
- **Secteur UZf**

Le secteur UZf est issu d'une réflexion d'aménagement sur le secteur des Trois Mouins, dans laquelle la création d'une vitrine tertiaire, affirmant le quartier comme une porte d'entrée de la technopole de Sophia Antipolis, a été évoquée.

Le secteur, autrefois classé en UZb et une partie de USa, est alors regroupé dans un secteur spécifique, avec des dispositions réglementaires particulières.
Il a une superficie de 12,2 hectares.



# 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT, DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉVOLUTIONS DU PLU

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- **Principales dispositions réglementaires de la zone UZ**

La zone UZ a pour vocation d'accueillir les zones d'activités de la commune. Elle est divisée en plusieurs secteurs ; chaque secteur étant spécialisé dans un type d'activités.

***Articles UZ1 et UZ2 - Occupations et utilisations du sol***

Les règles d'urbanismes des articles 1 et 2 déterminent les activités interdites et autorisées dans chacun des secteurs. Ainsi :

- Le secteur UZa a vocation à accueillir principalement les activités commerciales et artisanales.
- Les secteurs UZb et UZc ont pour vocation d'accueillir principalement les activités industrielles et artisanales.
- Le secteur UZd a vocation à accueillir les constructions et installations liées au fonctionnement et traitement des ordures ménagères.
- Les secteurs UZe a vocation à accueillir principalement des activités commerciales.
- Enfin, le secteur UZf a vocation à accueillir principalement des bureaux, des hôtels et des commerces et activités liés aux activités du secteur.

De plus, tous ces secteurs permettent d'accueillir des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance et au fonctionnement des activités autorisées dans les secteurs.

***Articles UZ3 et UZ4 - Accès et desserte***

En raison de la morphologie urbaine existante déjà constituée pour cette zone, les règles d'urbanisme inscrites aux articles 3 et 4 reprennent les caractéristiques générales des zones urbaines, à savoir un accès à une voie et le raccordement aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Si le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le règlement offre la possibilité aux constructions d'avoir recours à un dispositif d'assainissement individuel.

Pour assurer des conditions de desserte satisfaisantes à tous les usagers, le règlement du PLU impose dans la zone UZ des largeurs de chaussée minimum ainsi que la réalisation de cheminements piétons pour les établissements recevant du public.

L'article UZ4 rappelle également que l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par le service gestionnaire et le service Environnement Urbain. Cela permet un contrôle strict des rejets d'eaux industrielles dans le réseau d'assainissement.

Enfin, les constructions doivent également prévoir des dispositifs adaptés à la collecte des déchets ; un local adapté doit être créé pour toute nouvelle construction.

***Articles UZ6, UZ7 et UZ8 - Recul et alignement***

Les articles 6, 7 et 8 réglementent l'implantation des constructions et jouent un rôle dans la qualité et la perceptibilité urbaine.

De manière générale, les bâtiments doivent s'implanter à une distance de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou futures pour les secteurs UZa, UZd et UZf et 10 mètres pour les secteurs UZb et UZc. Le secteur UZe dispose de règles particulières adaptées au projet de requalification du centre commercial prévu par la commune.

Ces dispositions sont néanmoins complétées par plusieurs particularités, pour préserver les paysages et la forme urbaine le long de certains axes et limiter les

nuisances. Ainsi, des retraits supérieurs sont imposés le long de l'autoroute A8 (sauf pour UZe), de la RD 35 bis et de la route de Grasse par exemple.

Les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sont fonction de la hauteur des bâtiments, pour les secteurs, à l'exception de UZe et UZf. Cela permet de maintenir une végétalisation de la zone, en imposant des espaces non bâtis pour chaque terrain. Pour le secteur UZf, cette distance est portée à 2 mètres et est sans objet pour UZe.

***Article UZ9 - Emprise au sol des constructions***

La constructibilité des secteurs, réglementée en partie par l'article UZ9, s'exprime en fonction des caractéristiques paysagères propres à chaque quartier et des partis d'aménagement retenus.
L'emprise au sol est donc variable :

- Dans les secteurs UZa, UZb, UZd et UZf : 50 % de la surface du terrain
- Dans le secteur UZc : 35 %

Ces dispositions permettent de favoriser des espaces végétalisés et de lutter contre la minéralisation excessive des sols.

Dans les secteurs UZe, l'emprise au sol est portée à 75 % ; ce secteur se situe dans un site déjà fortement anthropisé.

***Article UZ10 - Hauteur des constructions***

Les règles de hauteur sont déterminées à partir de la typologie urbaine existante et de la vocation de la zone.

La hauteur des constructions est différente selon les secteurs :

- Dans le secteur UZa : 16 mètres dans une bande de 100 mètres depuis la route de Grasse et le chemin de Saint Claude et 12 mètres au-delà.
- Dans le secteur UZb : 16 mètres dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies existantes ou à créer et 12 mètres au-delà.
- 8 mètres dans le secteur UZc
- 20 mètres dans le secteur UZd.

Les secteurs UZe sont déterminés à partir d'un projet d'aménagement précis retenu par la commune. Les hauteurs sont fonctions de ce projet. Ainsi, en UZe1, la hauteur est fixée à 25 mètres. 20 mètres pour UZe2, 15 mètres pour UZe3 et 10 mètres pour UZe4.

Les règles de hauteur prennent également en compte la topographie des lieux. Une tolérance est admise en fonction de la pente du terrain.

Pour le secteur UZf, la règle de la hauteur n'est pas réglementée. Il s'agit en effet de la vitrine de Sophia Antipolis et sur lequel une réflexion globale de réaménagement a lieu ; le concours d'architecture en cours permettra de déterminer les principales dispositions réglementaires.

***Article UZ11 - Aspect extérieur des constructions***

Pour obtenir une harmonie dans l'aspect esthétique de ces secteurs d'activités, le règlement de la zone concernant l'aspect extérieur est précis, notamment en ce qui concerne l'aspect des clôtures, des enseignes, des éclairages, etc. Les clôtures doivent par exemple être doublées d'une haie vive pour éviter une banalisation des espaces.

***Article UZ12 - Gestion du stationnement***

Les besoins en stationnement pour les types d'activités autorisés dans les secteurs UZ sont relativement importants. Les activités étant variées, le règlement de la zone distingue le nombre de places de stationnement selon une fourchette de superficie des constructions. Ainsi, à l'exception des secteurs UZe, quelques exemples :

- Pour les bureaux et services : 1 place pour 50 m² de surface de plancher

## 2.1 - Zones urbaines (U)

- Pour les commerces : inférieurs à 600 m² , 1 place pour 50 m²
  supérieurs à 600 m², 1 place pour 20 m²
- Pour l'artisanat : inférieur à 200 m², 1 place
  entre 200 m² et 500 m², 1 place par tranche de 200 m²
  entre 500 et 1000 m², 1 place par tranche de 150 m²
  supérieur à 1000 m², 1 place par tranche de 100 m²
- Pour les entrepôts : 1 place par tranche de 500 m²
- Pour l'industrie : 1 place par tranche de 100 m²

Pour les secteurs UZe, les règles concernant les constructions à destination des commerces sont plus restrictives : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

Dans un soucis de qualité urbaine, de préservation de la « ville-parc » et afin de limiter le stationnement sur rue, cet article impose que 75 % des places de stationnement soient intégrées au volume de la construction pour les secteurs UZa, UZb et UZc.

Enfin, pour favoriser les déplacements en deux roues, le règlement de la zone impose aux constructions la réalisation d'un local sécurisé pour le stationnement des deux roues. Pour les secteurs UZe, qui correspondent à une grande surface commerciale et une galerie marchande notamment, le règlement impose un nombre précis d'emplacements deux roues et distingue des emplacements pour les vélos.

***Article UZ13 - Gestion des espaces libres et plantations***

Le règlement de la zone rappelle les dispositions concernant les espaces boisés classés qui figurent par endroit sur le plan de zonage.

Par ailleurs, l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations exige qu'un pourcentage minimum de la superficie de l'unité foncière soit traité en espaces verts. Ainsi :

- 15 % pour le secteur UZa
- 25 % pour UZb, UZd et UZf
- 40 % pour UZc
- 5 % pour UZe

Ces espaces libres doivent être agrémentés d'un arbre par tranche de 100 m².

***Articles UZ15 et UZ16 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et numérique***

Ces articles ne sont pas réglementés.

## 2.2 - Zones naturelles (N)

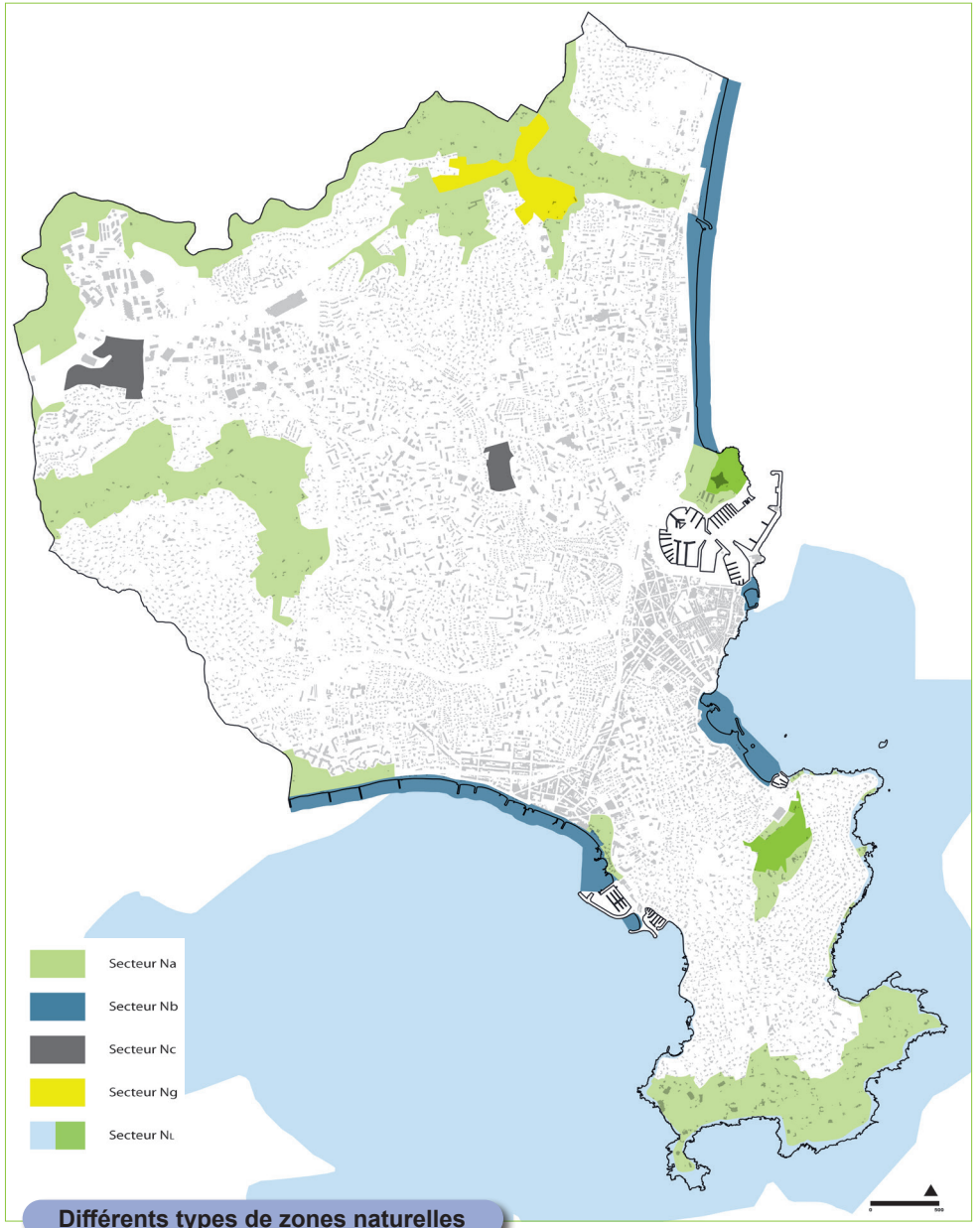
Les zones naturelles désignent les grands espaces naturels de la commune, boisés ou non, et dotés d'une forte valeur paysagère et environnementale.

Sur le territoire d'Antibes - Juan-les-Pins, la zone N regroupe ainsi les grandes entités naturelles identitaires du grand paysage.

Les dispositions réglementaires et le zonage s'assureront, conformément aux objectifs du PADD, de protéger l'intégralité de ces espaces.

Des secteurs naturels spécifiques ont été créés afin de répondre à certaines particularités territoriales – Na, Nb, Nc, Ng et NL –.

- **Le secteur Na** pour les espaces naturels et forestiers.
- **Le secteur Nb** pour les activités balnéaires.
- **Le secteur Nc** pour les cimetières.
- **Le secteur Ng** pour le secteur à dominante agricole et les jardins familiaux.
- **Le secteur NL** pour les espaces remarquables au titre de la loi Littoral.




Différents types de zones naturelles

## 2.2 - Zones naturelles (N)

- **Synthèse des principales évolutions entre le PLU approuvé et le PLU révisé**

De manière très synthétique et pour mieux appréhender certains choix opérés par la commune lors de la révision du document d'urbanisme, les évolutions des secteurs de la zone N peuvent être résumées à la création d'un nouveau secteur Ng.

Concernant le règlement :

- Afin d'accompagner les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la surface de plancher n'est plus réglementée dans la mesure où ces constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Afin de préserver l'aspect végétal dans ces secteurs où la protection des espaces naturels est forte, les fossés doivent revêtir un aspect naturel.

- Afin de faciliter la circulation et désengorger certains secteurs, notamment aux Semboules, les aménagements de voiries dans les cimetières sont autorisés.

- De même, dans le secteur Ng, l'usage de certains matériaux pouvant dénaturer les espaces sont interdits et les serres sont quant à elles expressément autorisées.

- Afin de laisser suffisamment d'ensoleillement aux exploitations agricoles, les règles d'implantation aux limites séparatives sont précisées.

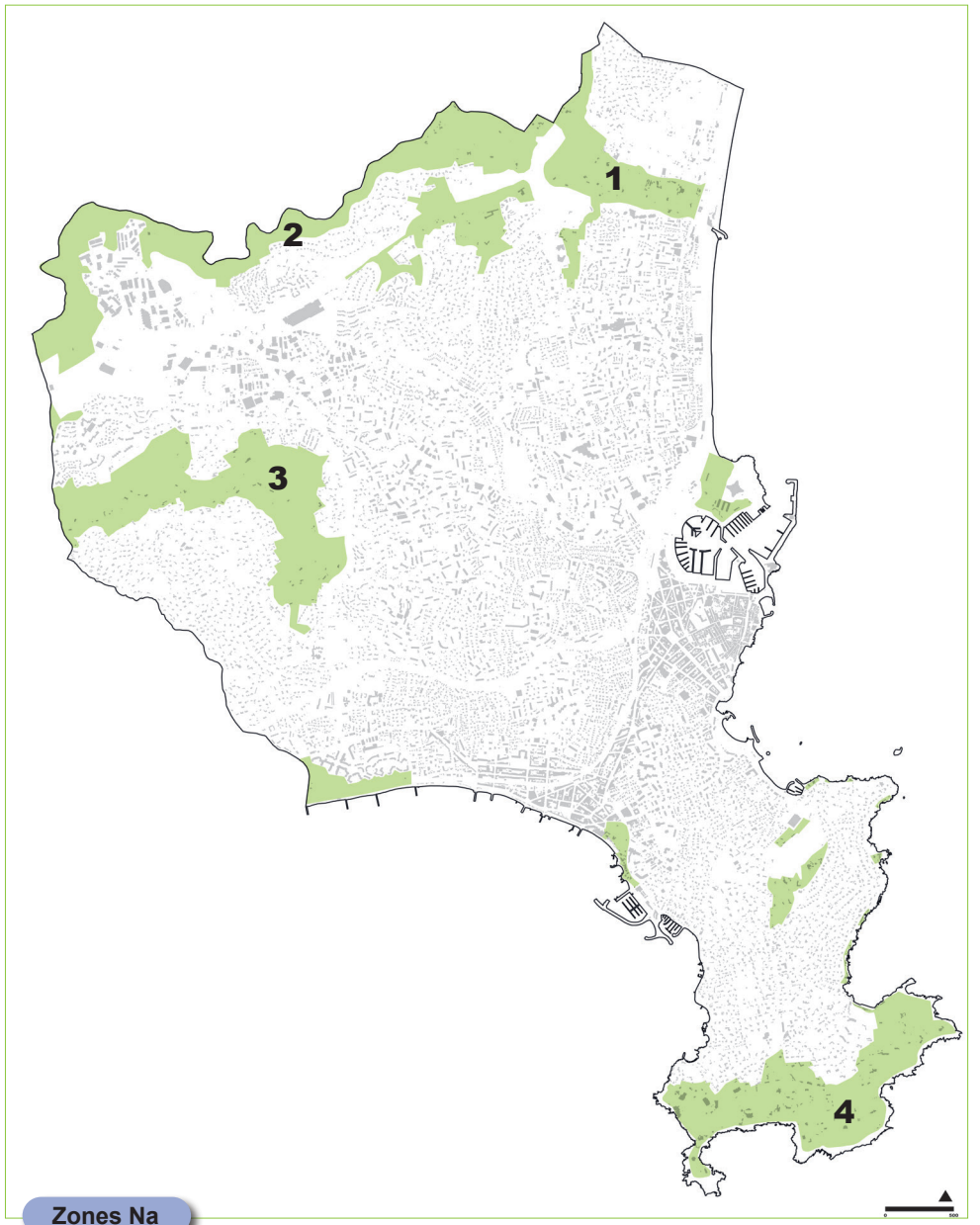
- Suite aux inondations de 2015, la construction et le remplacement des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs et des résidences démontables constituant l'habitat permanents de leurs utilisateurs sont interdits.
  .

## Le secteur Na – Espaces naturels et forestiers

Le secteur Na regroupe l'ensemble des espaces naturels et forestiers de la commune. Il est principalement localisé au niveau de la Plaine de la Brague (n°1), du vallon de la Valmasque (n°2), sur les boisements de Pimeau / Saint-Mayme / Pierrefeu (n°3) et au Cap d'Antibes (n°4).

La majorité des secteurs Na étaient déjà classés en zone naturelle au PLU approuvé. La distinction d'un secteur spécifique Ng (détaillé ci-après) et des redécoupages à la marge des zones urbaines pour suivre les limites parcellaires, expliquent les évolutions surfaciques.
La superficie de ce nouveau secteur Na est de 454,5 hectares.

L'objectif de ce classement est de protéger les espaces naturels et les paysages par des dispositions réglementaires restrictives. Il s'agit aussi de préserver l'aspect naturel de ces sites, notamment pour leur fonction structurante dans le paysage.

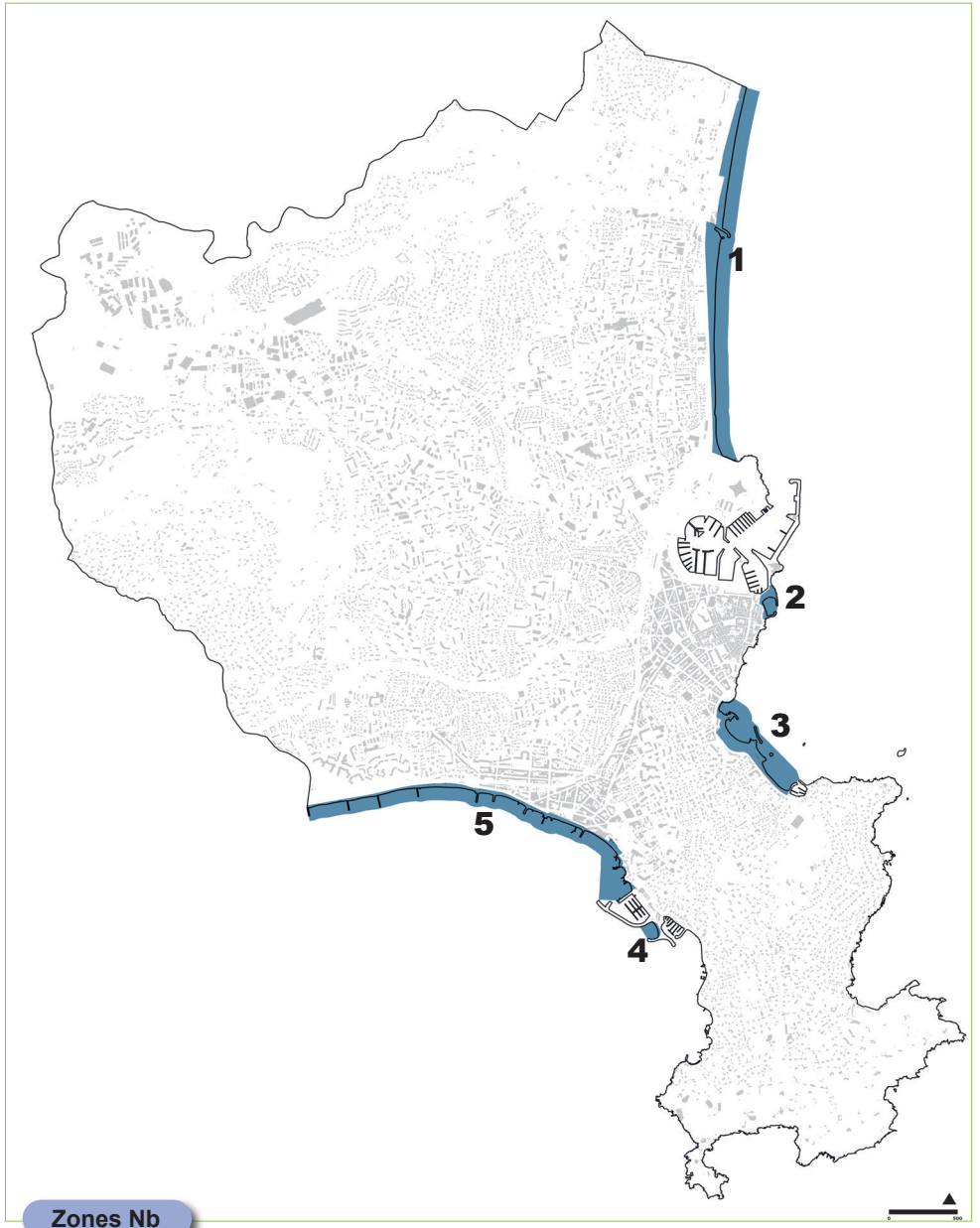


## Le secteur Nb – Activités balnéaires

Le secteur Nb recouvre la totalité des plages d'Antibes et de Juan-les-Pins :

- Les plages de galets, le long de la route de Nice, entre le Fort Carré et Villeneuve Loubet (n°1)
- La plage de la Gravette, dans le centre historique d'Antibes (n°2)
- Les plages du Ponteil et de la Salis (n°3)
- La plage du Croûton (n°4)
- Les plages de Juan-les-Pins, qui relient la station balnéaire à Golfe Juan (n°5)

La superficie totale de ce secteur Nb est de 99,9 hectares ; il n'évolue pas par rapport au PLU en vigueur.



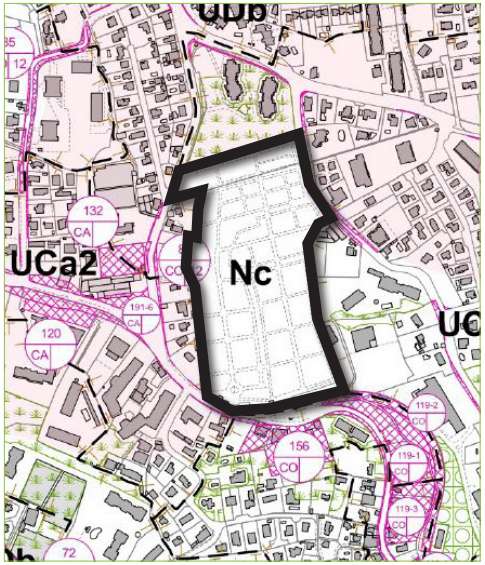
## Le secteur Nc – Cimetières

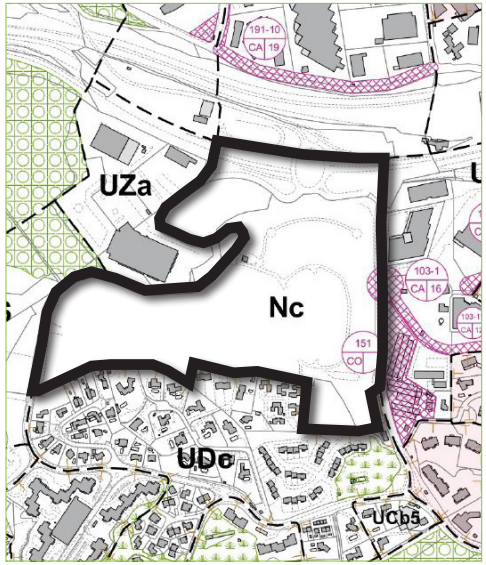
Le secteur Nc regroupe les cimetières de la commune. Ils sont au nombre de deux :
- Le cimetière de Rabiac (n°1), le long de la route de Grasse
- Le cimetière des Semboules (n°2) dans le quartier du même nom.

Le zonage n'évolue pas ; ces deux entités proviennent de secteur Nc au PLU en vigueur. L'objectif de ce classement est de maintenir les spécificités de ces « activités » et de permettre leur développement.

La superficie du secteur Nc du PLU révisé est de 22 hectares.

***Zonage du PLU révisé***





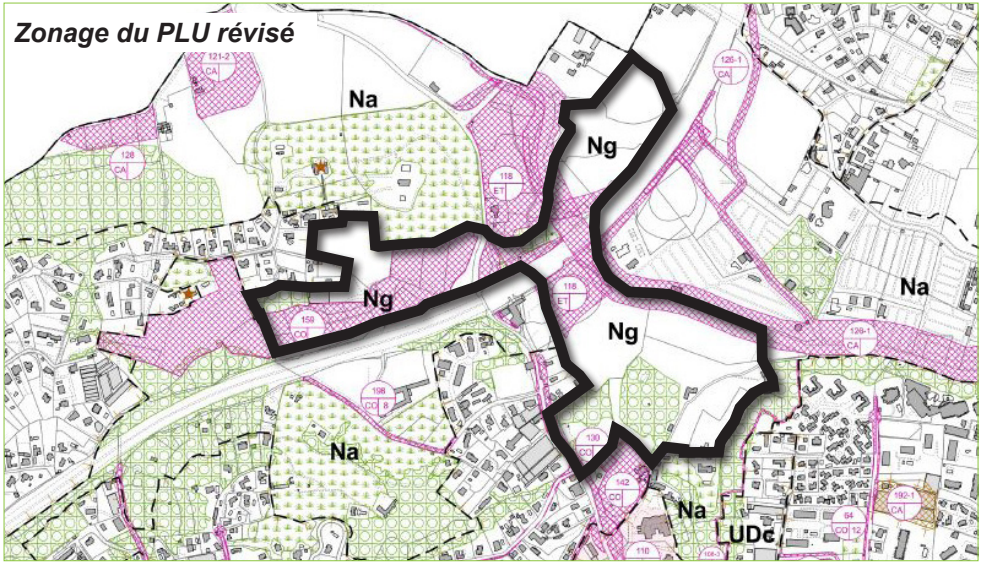


Zones Nc

## Le secteur Ng – Dominante agricole et jardins familiaux

Le secteur Ng a pour vocation de préserver les terres pouvant avoir un potentiel agronomique situées dans la Plaine de la Brague et le long de l'autoroute A8 et de permettre leur développement, par ce classement spécifique. Il s'agit également de pouvoir y créer des jardins familiaux.
Le secteur a une superficie de 25,9 hectares et provient d'un reclassement du secteur Na du PLU en vigueur.

Malgré le caractère naturel du site, le secteur est concerné par des réaménagements routiers importants et notamment la création de l'échangeur de Biot (ET/118) ou l'élargissement de l'avenue Michard Pélissier (DE/110).
Des emplacements réservés pour la création d'espaces verts et de jardins familiaux (CO/159) ou pour le réaménagement hydraulique de la Brague (CA/126-1) assurent à la commune la réalisation de ce type d'activités.
Enfin, des Espaces Boisés Classés protègent les boisements existants et renforcent la vocation naturelle du secteur.



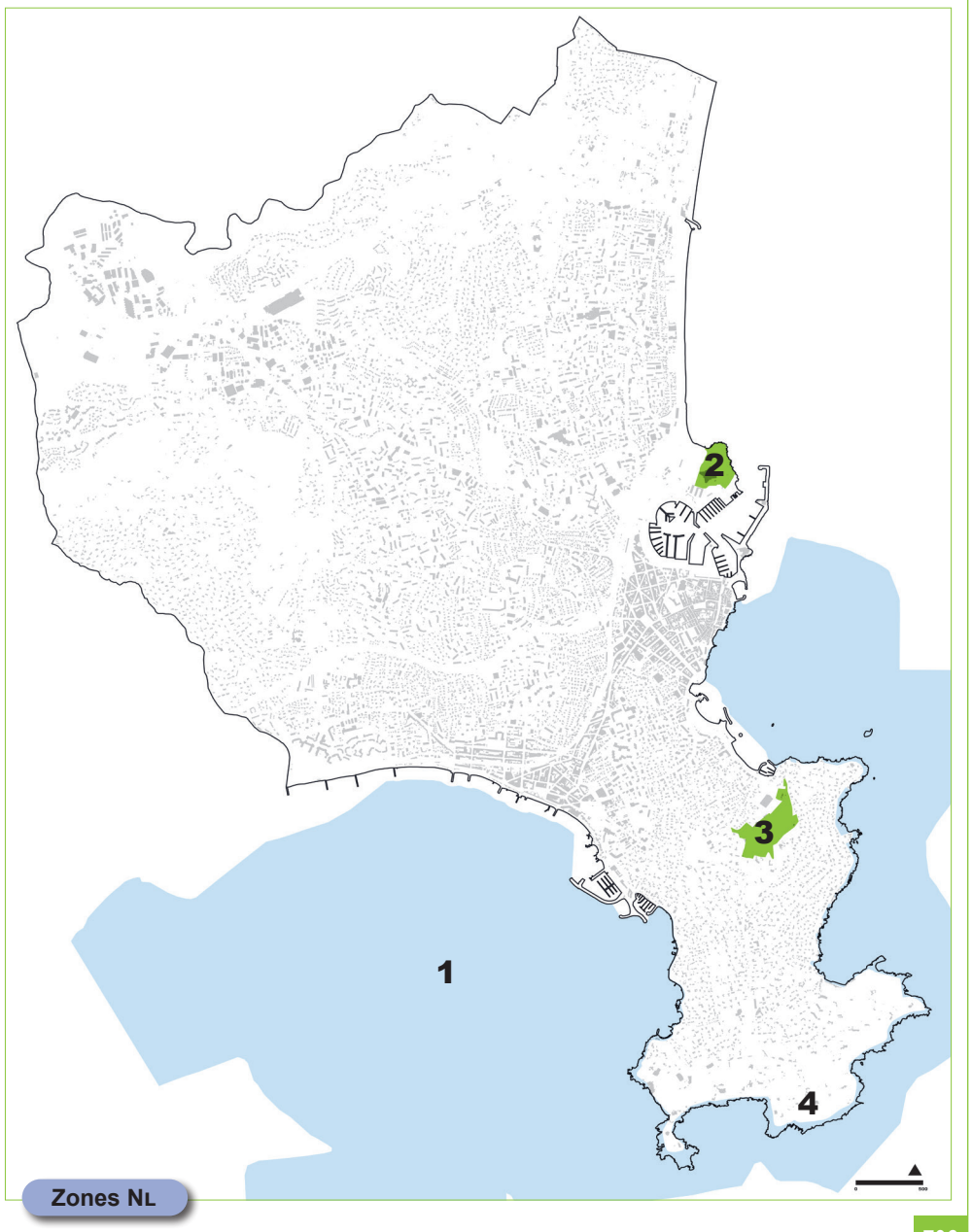



## Le secteur NL – Espaces naturels remarquables littoraux

Le secteur NL délimite les espaces naturels remarquables de la commune identifiés pour leurs caractéristiques environnementales et paysagères particulières, au titre de la loi Littoral.

L'objectif de ce secteur est d'assurer la protection et la mise en valeur des sites et d'enrayer ainsi le phénomène d'érosion des côtes.

Le secteur NL, d'une superficie de 1 789,6 hectares, est représenté par :
- En majorité la partie maritime de la commune (n°1),
- L'espace terrestre du socle du Fort Carré (n°2),
- Le bois de la Garoupe (n°3)
- Les rochers de la pointe du Cap sur le sentier littoral (n°4).



## 2.2 - Zones naturelles (N)

- **Principales dispositions réglementaires de la zone N**

La zone naturelle constitue une zone protégée mixte qui répond à plusieurs objectifs et notamment protéger les espaces de nature et les paysage, maintenir les activités existantes, répondre aux besoins liés à des activités spécifiques.

Cinq secteurs différents sont créés en fonction des différentes spécificités de la zone N : Na, Nb, Nc, Ng et NL.

***Articles N1 et N2 - Occupations et utilisations du sol***

Les règles d'urbanismes des articles 1 et 2 déterminent les activités interdites et autorisées dans chacun des secteurs. S'agissant d'espaces naturels, le règlement s'attache à interdire toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec cet objectif de protection et de mise en valeur. Sont par exemple interdits les constructions à usage de commerces, de bureaux, d'industrie, d'entrepôts, de parcs d'attraction, etc.

Pour chaque secteur, le règlement précise quelques conditions particulières permettant le bon fonctionnement des activités présentes. Ainsi :

*Dans le secteur Na*, les constructions existantes à usage d'habitation peuvent bénéficier d'extension mesurée. Il s'agit de permettre une légère évolution du tissu urbain, notamment au niveau du Cap d'Antibes où se situent la plupart des demeures.

*Dans le secteur Nb*, les aires de jeux et de sports liées à la proximité immédiate de l'eau et aux activités balnéaires et nautiques ou encore les équipements sanitaires et de sécurité liés à la présence de baigneurs sont autorisés. Cette disposition permet d'encadrer finement les occupations autorisées, tout en pérennisant les activités balnéaires et nautiques et les activités liées à l'animation touristique.

*Dans le secteur Nc*, les aménagements nécessaires à l'exploitation et la gestion des activités funéraires, les stationnements, les aménagements de voiries, etc, permettent le maintien de ces équipements.

*Dans le secteur Ng*, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, les bâtiments destinés à la vente des produits de l'exploitation agricoles, les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation ou encore les jardins familiaux et les serres, sont autorisés.

*Dans le secteur NL*, les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces et certains aménagements légers sont autorisés. Il s'agit de maîtriser les pratiques qui s'y développent et de canaliser le public. Le règlement est donc très restrictif.

***Articles N3 et N4 - Accès et desserte***

Pour qu'un terrain soit constructible, les règles d'urbanisme inscrites aux articles 3 et 4 reprennent les caractéristiques générales des zones urbaines, à savoir un accès à une voie et le raccordement aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Si le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le règlement offre la possibilité aux constructions d'avoir recours à un dispositif d'assainissement individuel.

Pour assurer des conditions de desserte satisfaisantes, le règlement du PLU impose des largeurs de chaussée minimum.

***Articles N6, N7 et N8 - Recul et alignement***

Les articles 6, 7 et 8 réglementent l'implantation des constructions et jouent un

rôle dans la qualité et la perceptibilité urbaine.
De manière générale, les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou futures.

Ces dispositions sont néanmoins complétées par plusieurs particularités, pour préserver les paysages et la forme urbaine le long de certains axes et limiter les nuisances :

- 100 mètres de l'autoroute. Le secteur Na de la Plaine de la Brague est particulièrement impacté par cette disposition. Cela permet de préserver les vues depuis l'autoroute en « masquant » les constructions par un rideau végétal et de prendre en compte cette coupure d'urbanisation dans le paysage.
- 16 mètres de la route de Nice,
- 12,5 mètres de la route de Biot.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent respecter un minimum de 10 mètres pour les secteurs Na et Ng. Cela permet le maintien des espaces verts qui limitent l'impact de l'urbanisation dans les espaces naturels de qualité. La vocation et la localisation des autres secteurs (plages, cimetières, secteur inconstructible...) ne nécessite pas de règles.

***Article N9 - Emprise au sol des constructions***

Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation autorisées dans les secteurs Na et Ng sont limitées à 15 % de l'emprise totale des bâtiments et ne doivent pas excéder 100 m² d'emprise au sol.
Il s'agit de contrôler le développement de l'urbanisation dans ces espaces naturels.

***Article N10 - Hauteur des constructions***

Dans le cadre des extensions mesurées des constructions à usage d'habitation, admises dans les secteurs Na et Ng, la hauteur ne devra pas dépasser la construction existante et les surélévations sont interdites. Il s'agit de ne pas dénaturer le grand paysage.

Dans le secteur Ng, les constructions agricoles destinées à la vente de produits agricoles, les services publics ou d'intérêt collectif... ne devront pas dépasser 7 mètres.

Pour les autres secteurs, la hauteur n'est pas réglementée.

***Article N11 - Aspect extérieur des constructions***

Le Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP) couvre quelques secteurs de la zone N. L'article N11 rappelle que les dispositions de cette servitude s'imposent au PLU.

Pour les autres secteurs qui ne sont pas concernés par cette servitude, l'article N11 détaille l'aspect extérieur et rappelle l'ensemble des éléments participants à une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
Ainsi, à titre d'exemple, les pastiches et l'utilisation de certains matériaux... sont interdits.

***Article N12 - Gestion du stationnement***

En raison du caractère naturel de la zone, cet article n'est pas réglementé.

***Article N13 - Gestion des espaces libres et plantations***

Le règlement de la zone rappelle les dispositions concernant les espaces boisés classés et les unités de paysage qui figurent par endroit sur le plan de zonage.

## 2.2 - Zones naturelles (N)

***Articles N15 et N16 - Performances énergétiques et environnementales des constructions et numérique***

Ces articles ne sont pas réglementés.

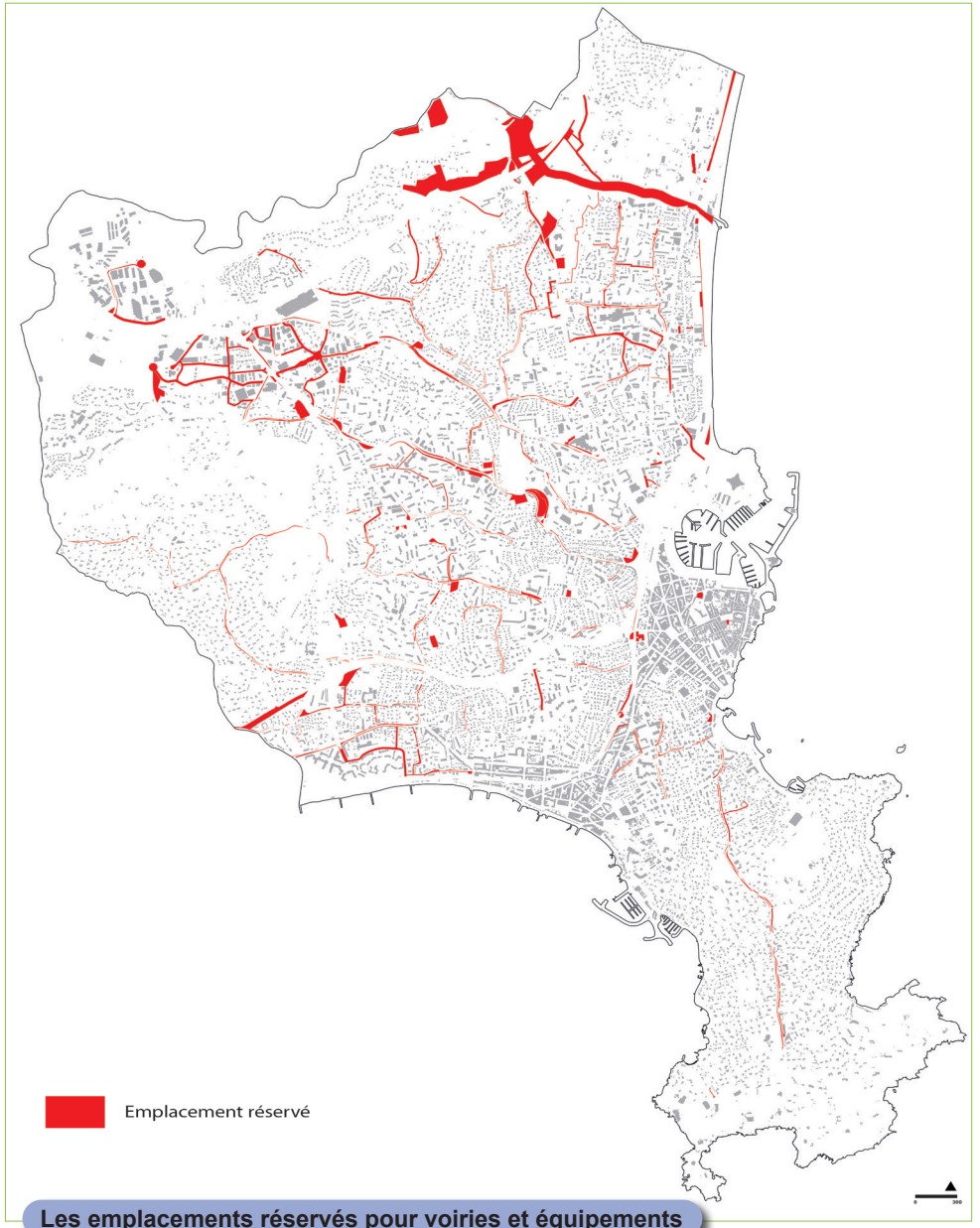
## 2.3 - Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° *Des emplacements réservés aux réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...]* »

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels et futurs) et l'acquisition des terrains correspondants. Ils permettent la mise en oeuvre de l'organisation et du fonctionnement de la commune de demain inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire peut en conserver la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.
Les terrains inscrits en emplacements réservés sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie à une liste intégrée dans le dossier de PLU (Liste des emplacements réservés).

Le PLU approuvé en 2011 compte 170 emplacements réservés. Pour beaucoup, il s'agit d'un report des emplacements réservés du PLU approuvé. D'autres ont été supprimés ; ils ont été réalisés, abandonnés ou ne correspondent plus aux nouvelles nécessités de la commune.
La commune a pris le parti de supprimer la plupart des emplacements réservés pour infrastructures routières dans les tissus déjà fortement constitués dans le centre d'Antibes et de Juan-les-Pins.
Par ailleurs, la commune ou la CASA sont déjà propriétaires de nombreuses emprises foncières, leur permettant de mettre en oeuvre des opérations sans recourir à un transfert de propriété.




**Les emplacements réservés pour voiries et équipements**

## 2.3 - Les emplacements réservés

### Les emplacements réservés pour aménagement de voirie et de cheminements

L'un des objectifs du PADD est de faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile. Il vise également à améliorer les conditions de déplacements des modes doux.
A cette fin, la commune ou les collectivités compétentes en la matière, ont inscrit des emplacements réservés dans le PLU d'Antibes - Juan-les-Pins. Ces derniers permettent de caractériser le tracé des voies. Il peut s'agir de voie à modifier, à créer ou à réaménager. C'est également le cas pour des sentiers piétonniers.

Ainsi, dans le cas d'Antibes - Juan-les-Pins, les emplacements réservés visent à :

- Assurer le maillage des voies : élargissement des routes, création de voies nouvelles...
- Assurer la mise en sécurité des axes : création de giratoires, aménagement de dépendance de voirie...
- Favoriser une politique de déplacements pour tous les modes : création de cheminements piétons, parkings de délestage, création d'une voie ferroviaire...

### Les emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics

Les équipements de superstructures qui font l'objet d'un emplacement réservé au PLU ont pour but de répondre à des besoins actuels ou futurs. Il s'agit également de répondre aux objectifs définis dans le PADD, et notamment :

- Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne : équipements sportifs, extension des équipements scolaires, équipements sociaux, extension de l'hôpital...

- Réorganiser et optimiser l'offre de stationnement avec la création de plusieurs parking

- Promouvoir la nature en ville : emplacements réservés pour la création d'espaces verts, de jardins partagés, de bassin de rétention...

## 2.4 - La mixité sociale

La commune d'Antibes - Juan-les-Pins est soumise à l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 qui impose 20 % de logements sociaux sur le territoire communal ; ce seuil étant passé à 25 % suite à l'adoption de la loi Duflot en 2013.

Au 1er janvier 2016[1], Antibes - Juan-les-Pins compte 4 054 logements sociaux, soit 10,1 % du parc des résidences principales.

Le PLH[2] de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis identifie pour Antibes un objectif de 3 046 logements à réaliser (soit 508 logements par an), dont 286 logements locatifs sociaux par an.

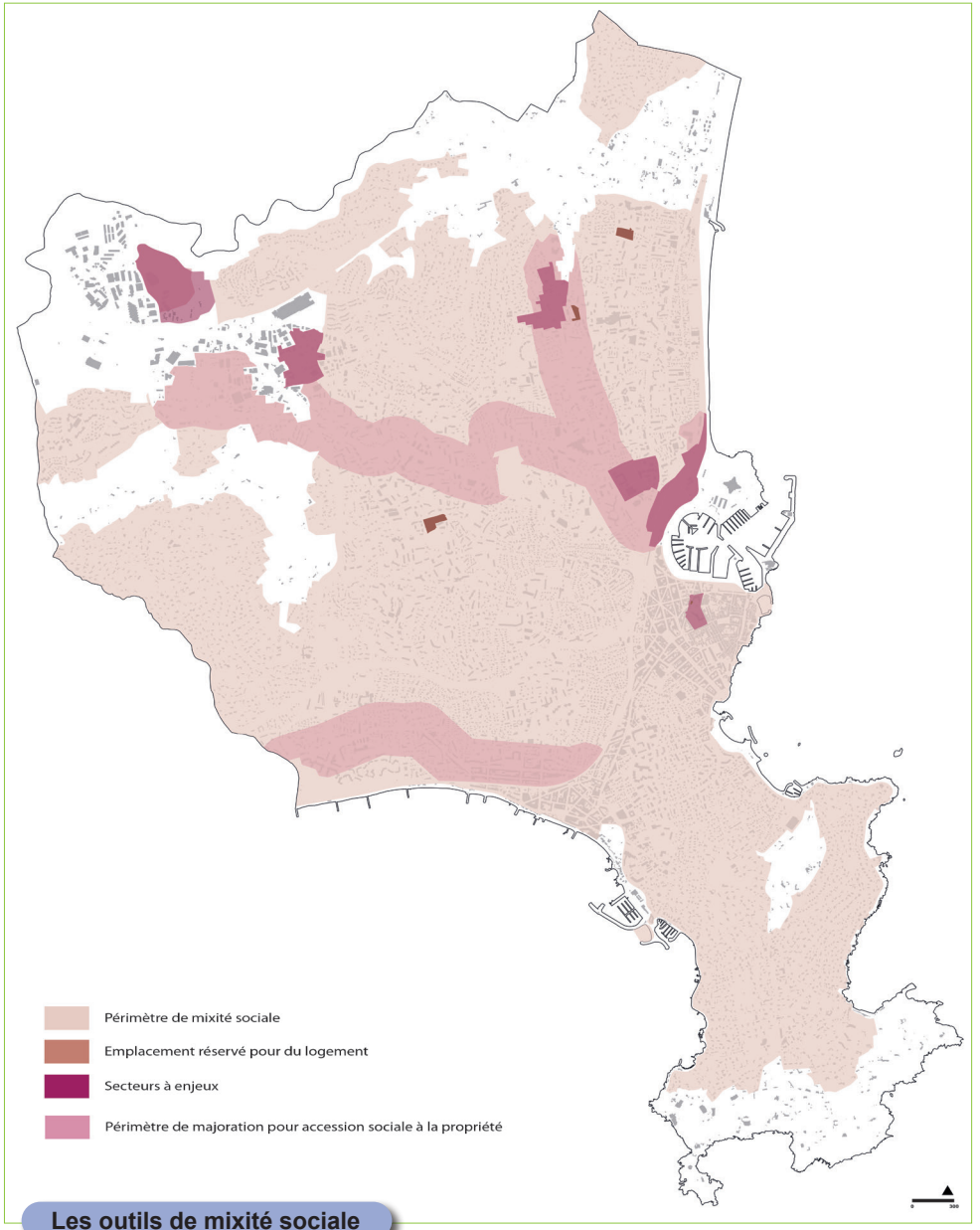
Dans ce cadre, la commune s'engage à mettre en oeuvre des actions en faveur de la mixité sociale. Cet engagement est par ailleurs traduit dans le PADD « *Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale* ».

Pour cela, le PLU révisé mobilise deux outils :

- **Le Périmètre de Mixité Sociale** (PMS), au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme qui stipule :
  « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

  Dans le PLU d'Antibes, ce périmètre couvre l'ensemble des zones UA, UB, UC et UD.

  Le règlement dispose à ce titre que « *pour tout projet de collectif d'habitation de construction neuve ou de changement de destination remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes : une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² destinée à l'habitation ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12, un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux devra être réalisé, avec la répartition suivante : 24 % de PLUS, 12 % de PLAI et 4 % de PLS.* »




**Les outils de mixité sociale**

[1] *Dernier recensement transmis par le Préfet* [2] *Document actuellement en cours de révision*

## 2.4 - La mixité sociale

Il est estimé que ces règles permettront de générer environ 370 logements locatifs sociaux sur les terrains aujourd'hui non bâtis*.

- **Les Emplacements Réservés Logements** (ERL), au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme qui stipule :
  « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*
  *4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;* »

Dans le PLU révisé d'Antibes, 5 emplacements réservés logements sont concernés : ERL n°192-1, n°192-13, n°192-34, n°192-35 et n°192-47. Il s'agit de terrains pour lesquels des emplacements réservés pour du logement existaient déjà dans le PLU approuvé en 2011 ou dans des procédures ultérieures et dont le maintien se justifie par leur localisation :

- L'ERL n°192-1 est situé dans le secteur des Moyennes Bréguières. Il s'intègre dans un tissu urbain hétérogène identifié comme espace à enjeux par la Directive Territoriale d'Aménagement et espace à dominante urbaine par le SCoT de la CASA, pour assurer le renouvellement urbain et renforcer la mixité sociale.

- L'ERL n°192-13 se situe à proximité du rond point des Quatre Chemins, dans un quartier en pleine mutation concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le SCoT affirme par ailleurs le principe de conforter la mixité sociale dans ce secteur.

- Les ERL n°192-34 et 192-35 sont accolés et sont situés dans le quartier de l'Estagnol. Ils se situent dans un espace stratégique de renouvellement urbain concerné par un plan de masse dans le PLU de 2011. Leur maintien permet de poursuivre la mixité sociale déjà engagée sur le secteur.

- L'ERL n°192-47 est situé dans le secteur à enjeux de Marenda-Lacan. Il a été intégré au PLU lors de la procédure de la mise en compatibilité du PLU avec la Zone d'Aménagement Concerté, approuvée en conseil municipal le 16 février 2017. A ce titre, l'ERL est maintenu.

Le règlement dispose à ce titre :

- Pour l'ERL n°192-1, le PLU impose 100 % de social, soit 45 logements locatifs sociaux.
- Pour l'ERL n°192-13, le PLU impose 100 % de social, soit 42 logements locatifs sociaux.
- Pour les ERL n°192-34 et 192-35, le PLU impose une opération avec 30 % de social, soit 169 logements dont 52 logements locatifs sociaux, 56 logements en accession sociale à la propriété et 61 logements libres.
- Pour l'ERL n°192-47, le PLU impose une opération avec 100 % de social.

Le règlement précise également que le taux de répartition de logement aidés par l'État est fonction de la constructibilité résiduelle disponible.

En effet, il existe plusieurs catégories de logements sociaux, suivant les prêts et les subventions accordés. Leur attribution est alors conditionnée par le niveau de ressource des ménages :

- Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI), destiné à un public à très faible ressource
- Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), correspondant à la majorité des logements locatifs sociaux
- Prêt Locatif Social (PLS) ou logement intermédiaire pour lequel les conditions de ressource pour y accéder sont plus élevées.

Ainsi, dans le PLU révisé d'Antibes :

- Pour les opérations dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 3 000 m², il devra être affecté 70 % de logement type PLUS et 30 % de logement type PLAI
- Pour les opérations dont la surface de plancher est supérieure à 3 000 m², il devra être affecté des logements aidés (PLUS / PLAI) dans la première

** Des logements locatifs sociaux seront également réalisés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Cependant, le nombre de ces opérations étant difficilement quantifiable à l'horizon du PLU, ils ne pas comptabilisés dans ce document.*

tranche de 3 000 m² puis, pour le reliquat des surfaces, 50 % de logement en accession à la propriété.

Ces règles permettront de générer 139 logements locatifs sociaux (hors ERL 192-47, comptabilisé dans le secteur à enjeux Marenda-Lacan).

- Par ailleurs, la commune a engagé la réflexion sur l'aménagement de plusieurs secteurs.

Pour certains, des procédures spécifiques (Orientations d'Aménagement et de Programmation, Zone d'Aménagement Concerté...) permettent d'estimer précisément le nombre de logement qui seront créés. Pour d'autres, la commune a en grande partie la maîtrise foncière et peut donc planifier le nombre de logements souhaités.

Ainsi, dans les différents secteurs concernés, il peut être estimé que le PLU révisé permettra de générer 1 410 logements locatifs sociaux.

- Trois Moulins : environ 280 logements locatifs sociaux
- Les Combes : environ 360 logements locatifs sociaux
- Les Quatre Chemins : 290 logements locatifs sociaux
- Jules Grec - Anthéa : 170 logements locatifs sociaux
- Gare-Pétroliers : environ 240 logements locatifs sociaux
- Marenda Lacan : 70 logements locatifs sociaux

**Soit pour la commune, la possibilité de réaliser quasiment 1 900 logements locatifs sociaux et d'atteindre 13,8 % de logements locatifs sociaux sur le territoire communal d'ici 2030.**

- De plus, la commune a mis en oeuvre un périmètre de part et d'autre des principaux axes de communication et sur la quasi-totalité des secteurs stratégiques qui permet d'affecter 10 % supplémentaires de la surface de plancher réalisée à des logements en accession à la propriété ou en accession encadrée. Cette disposition permettra de compléter l'offre en matière de logements pour actifs sur le territoire communal, sans toutefois être comptabilisée dans le quota SRU.

## 2.4 - La mixité sociale

- **Synthèse des principales évolutions entre le PLU approuvé et le PLU révisé**

Dans le cadre de la révision du PLU, les outils en faveur de la mixité sociale ont évolué. Deux types d'outils sont mis en œuvre :

*Le Périmètre de Mixité Sociale (PMS)*

Dans le PLU en vigueur, un Périmètre de Mixité Social était inscrit sur les zones UA, UB, UC et dans les secteurs UDa, UDb et UDc.
Le PLU révisé simplifie la règle et étend son application à l'ensemble des zones urbaines de la commune.

Dans le PLU en vigueur, le périmètre imposait dans la plupart des secteurs 35 % de logements locatifs sociaux pour les projets de plus de 1 000 m² de surface de plancher. Ce taux était augmenté à 50 % pour les secteurs UCa1, UCa2 et UCa3 (hors Terriers).
Le PLU révisé propose un outil plus favorable au développement de la mixité sociale avec un taux augmenté à 40 % et complète les conditions d'application aux projets de plus de 1 000 m² de surface de plancher et / ou supérieurs à 12 logements.

Dans le PLU en vigueur, les logements réalisés dans le cadre du Périmètre de Mixité Social devaient (hors UCa1, UCa2 et UCa3), être attribués à hauteur de 20 % de PLUS, 10 % de PLAI et 5 % de PLS.
Le PLU révisé propose une nouvelle répartition, plus favorable aux ménages ayant des ressources moins importantes : 24 % de PLUS, 12 % de PLAI et 4 % de PLS.

*Les Emplacements Réservés pour Logements (ERL)*

Dans le PLU en vigueur, 46 emplacements réservés en faveur du logement étaient inscrits, permettant de générer environ 1 500 logements locatifs sociaux.

Plusieurs d'entre eux ont d'ores et déjà étaient réalisés et n'ont plus lieu de figurer dans la révision du PLU.

Pour d'autres, l'emprise foncière grevée par la servitude ne permet pas la réalisation d'opération de logements conséquente. De ce fait, en raison du prix d'achat du foncier et de la répartition imposée entre logement locatif social / accession sociale / accession libre, l'équilibre financier des opérations paraît difficile. Ainsi, plusieurs emplacements réservés pour du logement ne semblent pas opportuns.

Le PLU révisé ne maintient donc que 5 de ces emplacements réservés, soit environ 140 logements locatifs sociaux envisagés. Il s'agit des terrains dont la localisation justifie la réalisation d'opération de mixité sociale : espace à dominante urbaine identifié au SCoT, secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, secteur à enjeux, poursuite du projet de plan masse du PLU approuvé en 2011, etc.

Ces nouvelles dispositions permettent de générer une répartition géographique plus homogène et équilibrée du logement locatif conventionné sur l'ensemble des zones urbaines communales.

## 2.4 - La mixité sociale

Ainsi, le Périmètre de Mixité Sociale et les Emplacements Réservés pour Logements du PLU en vigueur permettaient la création d'environ 30 % de logements locatifs sociaux dans le parc immobilier projeté.

La révision du PLU envisage quant à elle la création d'environ 33 % de nouveaux logements locatifs sociaux sur l'ensemble des futures constructions immobilières projetées sur la commune.

| **PLU en vigueur** *(extrait du rapport de présentation de 2011)* | | **PLU révisé** | |
|---|---|---|---|
| **Création de nouveaux logements estimée** | 15 000 logements | **Création de nouveaux logements estimée** | 5 753 logements |

| **Outils mis en oeuvre en faveur de la mixité sociale** | **Nombre de logements locatifs sociaux projetés** | **Outils mis en oeuvre en faveur de la mixité sociale** | **Nombre de logements locatifs sociaux projetés** |
|---|---|---|---|
| PMS :<br>35 % pour les projets de plus de 1 000 m² en zone UA, UB, UC (hors UCa2 et UCa3), UDa, UDb et UDc | 3 000 LLS | PMS :<br>40 % pour les projets de plus de 1 000 m² et /ou 12 logements, dans toutes les zones urbaines à vocation d'habitat | 1 786 LLS dont :<br>- *376 LLS sur des dents creuses*<br>- *1 410 LLS dans les secteurs à enjeux* |
| ERL :<br>46 emplacements réservés | 1 500 LLS | ERL :<br>5 emplacements réservés | 139 LLS |
| **Total** | **4 500 LLS, soit 30 % des futurs logements** | **Total** | **1 925 LLS, soit 33,5 % des futurs logements** |

## 2.5 - Les périmètres d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG)

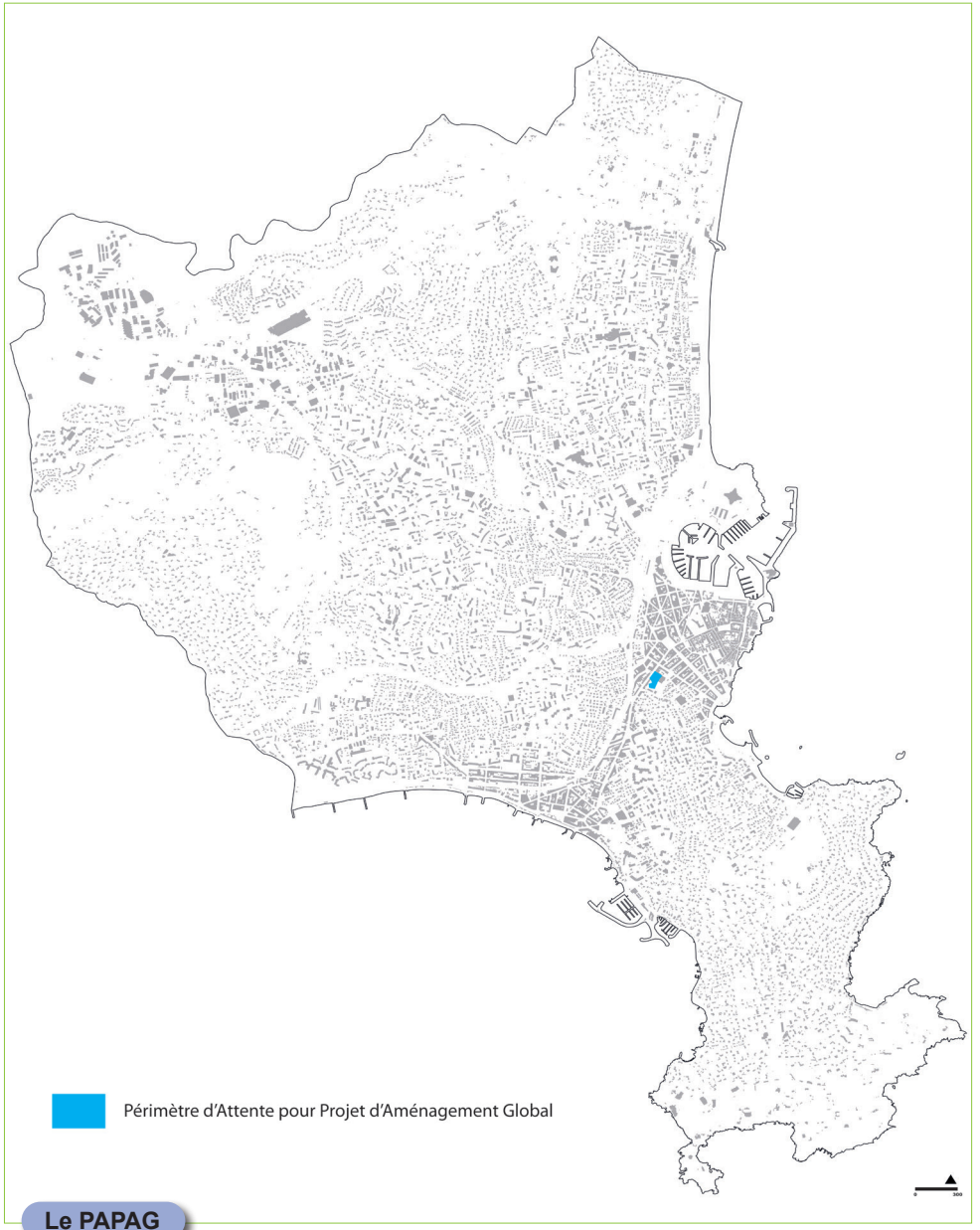
Un périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG) est inscrit sur le document graphique, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme :

« *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet d'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.* »

Cette disposition permet, dans les quartiers à enjeux d'aménagement, pour lesquels les conditions d'évolution sont à l'étude, d'établir des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir dans l'attente de l'approbation, par la commune, d'un projet d'aménagement conduisant à une modification ou une révision du PLU.

Dans le PLU d'Antibes - Juan-les-Pins, cet outil est utilisé pour une opération de renouvellement urbain située dans le centre d'Antibes.
Il s'agit d'un îlot urbain, situé dans les secteurs UBa et UDa, à proximité d'un axe structurant – le boulevard Wilson – qui fait le lien entre le centre-ville d'Antibes et Juan-les-Pins. Il fait également le lien entre la ville moderne et dynamique et la ville pavillonnaire. La commune souhaite connaître le réel potentiel de ce secteur.




**Le PAPAG**

## 2.6 - La diversité commerciale

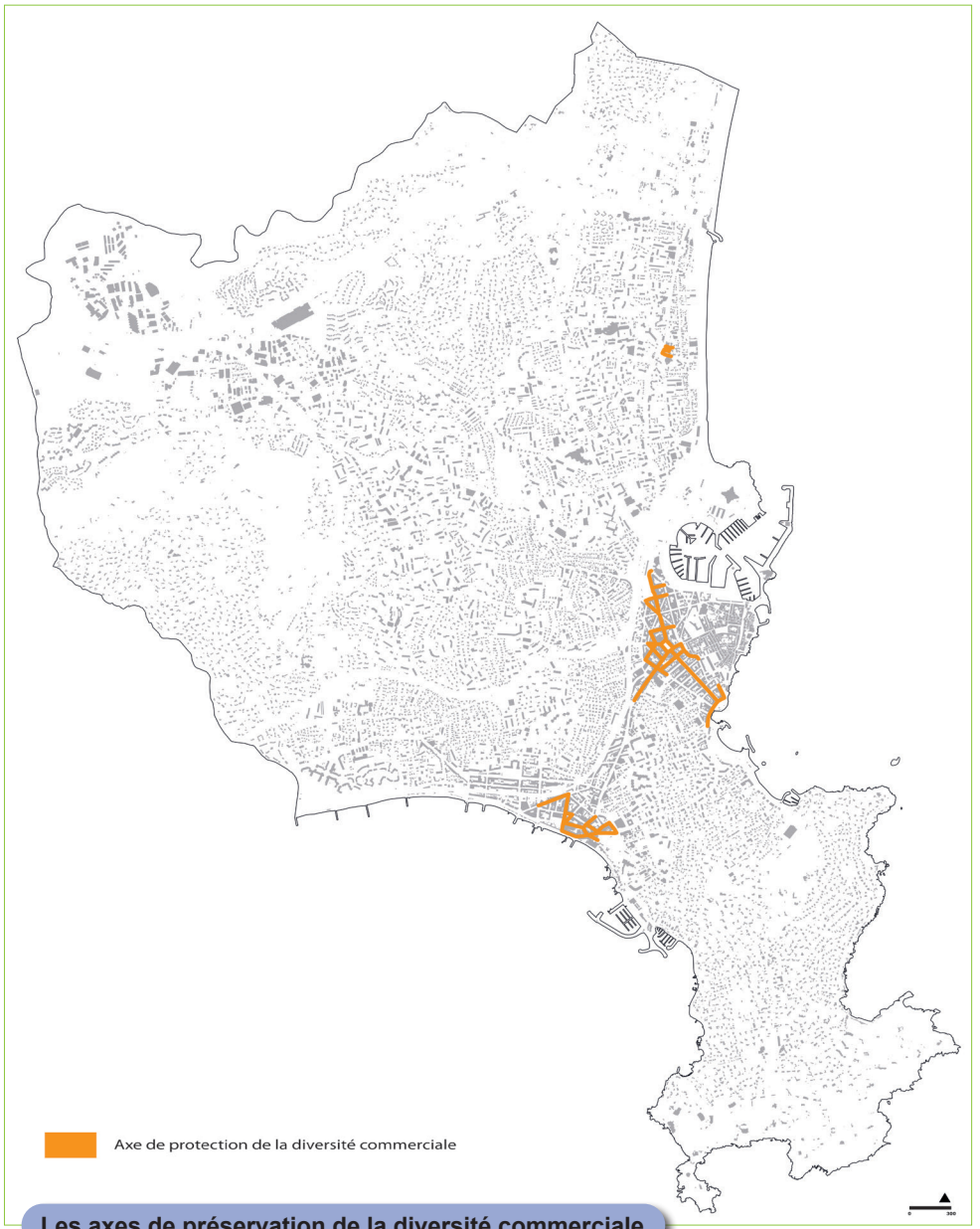
D'après l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* »

La commune d'Antibes - Juan-les-Pins a choisi d'inscrire cet outil dans son PLU afin de pérenniser la mixité fonctionnelle et les commerces de proximité dans les centralités et le long des principaux axes structurants.
Sont ainsi identifiés :

*Dans le secteur centre-ville* :
- Boulevard Maréchal Leclerc
- Avenue Barquier
- Boulevard Albert 1er
- Avenue Gazan
- Avenue Lemeray
- Avenue Meissonnier
- Avenue Guillarbert
- Avenue Niquet
- Avenue du 24 Août
- Avenue de la République
- Boulevard Wilson
- Boulevard du Maréchal Foch
- Avenue des Frères Oliviers
- Avenue Aristide Briand
- Avenue Gustave Chancel
- Boulevard Dugommier
- Avenue Tourre
- Place de Gaulle
- Avenue Robert Soleau
- Avenue du Grand Cavalier
- Rue Sadi Carnot
- Rue Honoré Ferrare

*Dans le secteur de la Fontonne* :
- Rue des Frères Garbero
- Place Jean Aude
- Rue de l'Eglise

*Dans le secteur de Juan-les-Pins* :
- Boulevard Edouard Baudoin
- Avenue Maréchal Joffre
- Avenue l'Estérel
- Avenue Dr Hochet
- Avenue Guy de Maupassant
- Boulevard Président Wilson JLP
- Avenue Dr Dautheville
- Avenue Georges Gallice
- Boulevard Baptistin Ardisson
- Boulevard de la Pinède




**Les axes de préservation de la diversité commerciale**

## 2.6 - La diversité commerciale

Pour l'ensemble des constructions situées de part et d'autre des linéaires identifiés, et inscrites dans les zones UB du PLU révisé, les rez-de-chaussée des constructions seront destinés au commerce, à l'hôtellerie, à l'artisanat et/ou aux services publics ou d'intérêt collectif qui participent également à l'animation urbaine.

Les dispositions réglementaires applicables sont inscrites aux articles 2 des zones concernées.

Ce principe permet en outre de mettre en oeuvre certains objectifs du PADD, et notamment :

√ Pérenniser le dynamisme de l'offre commerciale, de services et d'artisanat de détails, moteur de la croissance de l'emploi.

√ Cibler un axe commercial le long des voies passantes du centre d'Antibes et Juan-les-Pins, des espaces publics et de certains secteurs à enjeux.

## 2.7 - Les prescriptions environnementales

### Les Espaces Boisés Classés

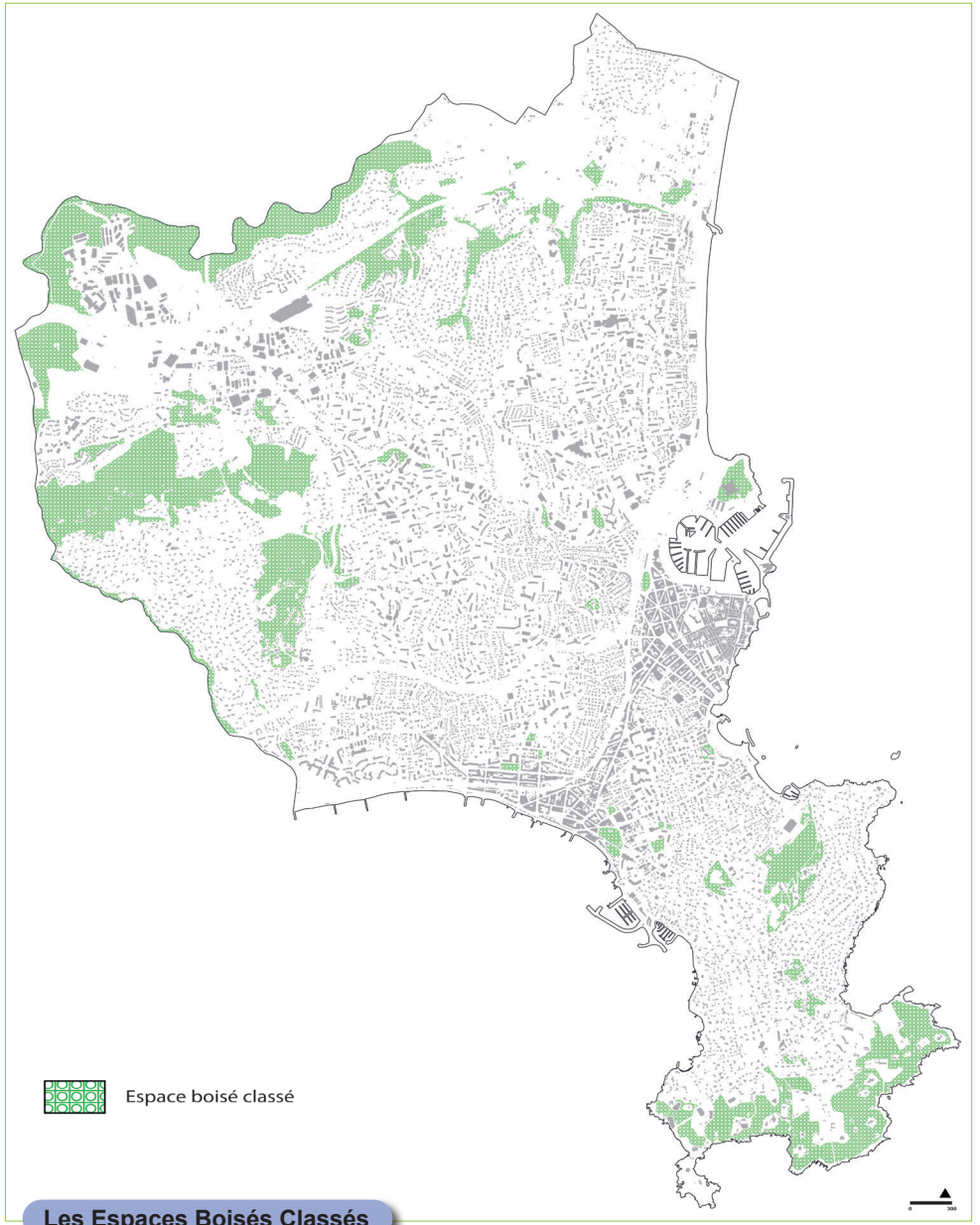
Les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations font partie de ce classement. Il peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement d'un espace boisé résulte de son inscription en tant que tel au PLU et peut être situé en zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés représentent des surfaces de toutes tailles réparties sur l'ensemble des reliefs de la commune et ponctuellement dans les espaces urbanisés. Ils pérennisent un patrimoine végétal offrant une image agréable et caractéristique de la commune.

Des espaces boisés classés ont également été délimités pour répondre aux dispositions des modalités d'application de la loi Littoral traduites dans la DTA des Alpes-Maritimes) au regard des ensembles boisés existants les plus significatifs.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) représentent 332,6 hectares sur le territoire communal, là où les massifs boisés ou arbres, de par leur importance sur le plan quantitatif (surface boisée importante) ou qualitatif (espèces significatives ou très vieux sujets à protéger) justifient ce type de classement.




Les Espaces Boisés Classés

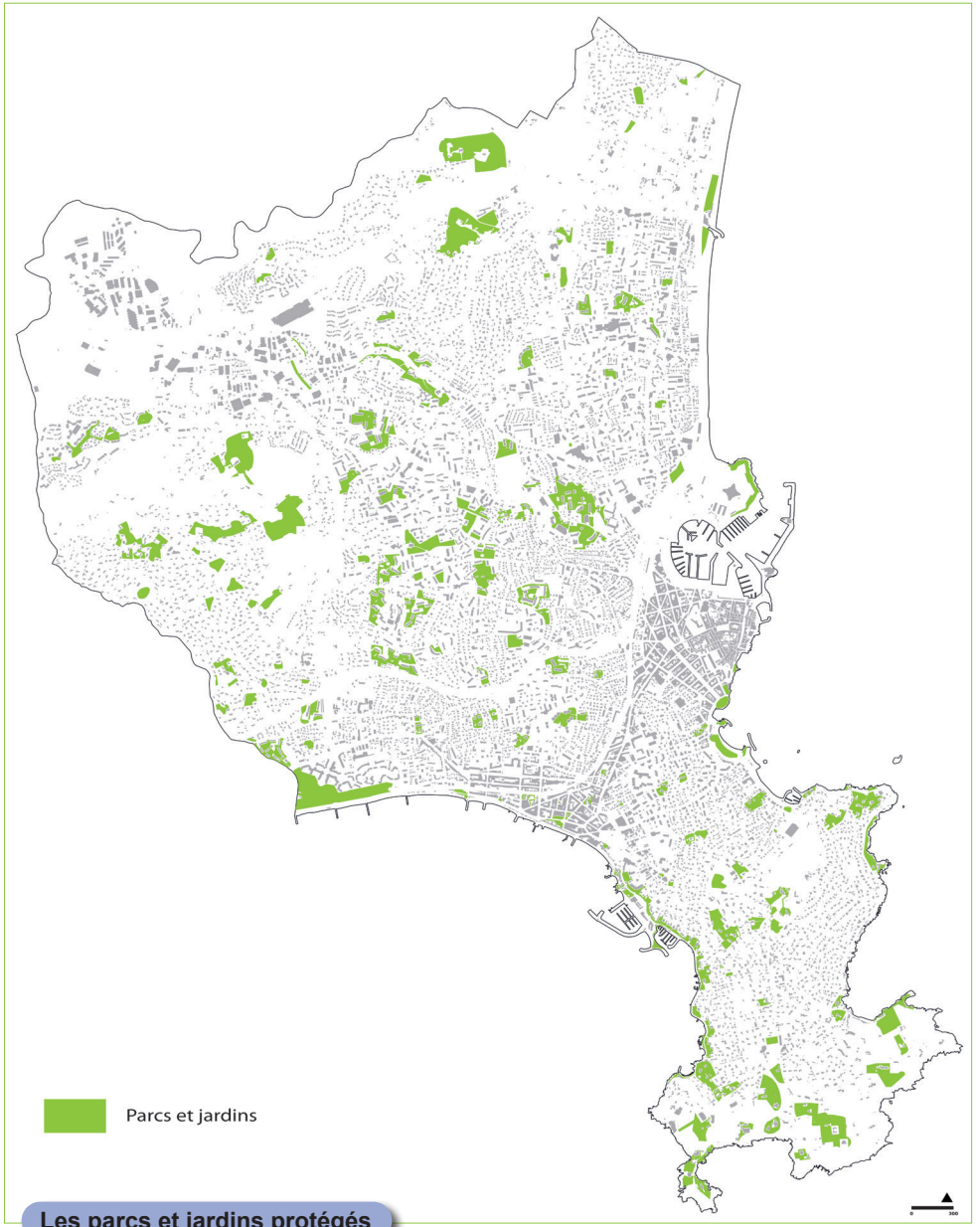
## 2.7 - Les prescriptions environnementales

### Les parcs et jardins

Parallèlement au classement des espaces boisés remarquables en « Espaces Boisés Classés », les parcs et jardins inscrits sur le zonage de PLU, au titre de les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, participent également à cette logique de protection et de mise en valeur du paysage.

Dans le cadre du PLU d'Antibes - Juan-les-Pins, 146,4 hectares sont concernés par cette protection.

Les prescriptions de protection de ces éléments naturels sont précisées à l'article 9 des dispositions générales du règlement.




Les parcs et jardins protégés

## 2.7 - Les prescriptions environnementales

L'ensemble de ces éléments permet par ailleurs de répondre aux objectifs du PADD suivants :

√ Promouvoir la nature en ville en confortant et ajustant l'équilibre entre bâti et végétal, pour dessiner la « ville-parc ».

√ Protéger et préserver les espaces, sites naturels, paysagers et écologiques – les espaces boisés ou naturels et les coupures d'urbanisation qui constituent l'écrin naturel à préserver, les parcs et jardins caractéristiques...

√ Préserver et remettre en bon état des continuités écologiques constitutives de la trame verte à partir des corridors permettant de relier les réservoirs de biodiversité.

√ Lutter contre l'imperméabilisation des sols.

## 2.7 - Les prescriptions environnementales

- **Synthèse des principales évolutions entre le PLU approuvé et le PLU révisé**

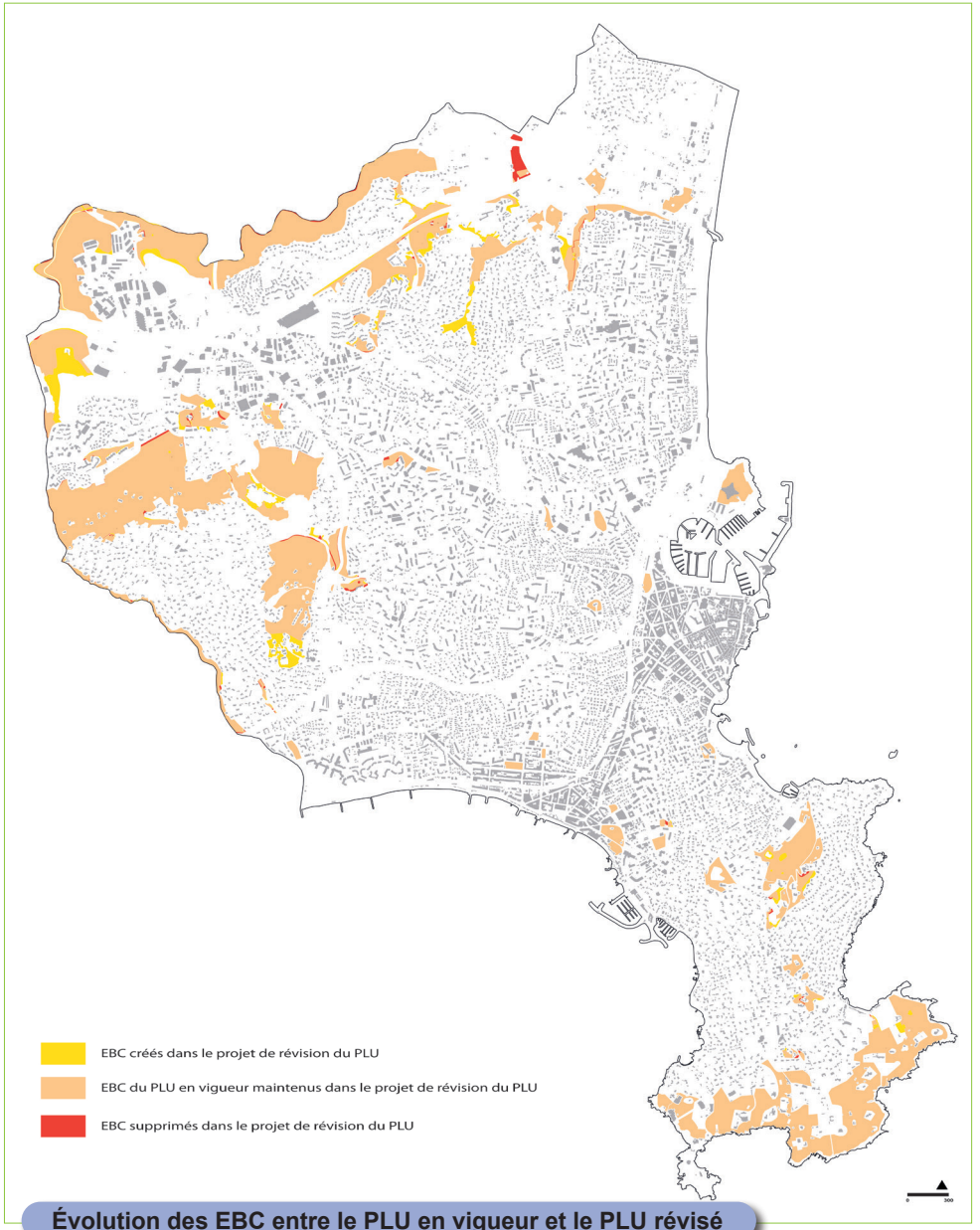
Dans le cadre de la révision du PLU, les prescriptions environnementales (Espaces Boisés Classés, parcs et jardins) ont évolué, non seulement afin de conforter une préservation et une protection d'ordre environnementale ou paysagère de certains espaces, mais également pour prendre en compte des projets d'aménagement réalisés ou à venir.

Des mises à jour ont également été réalisées sur la base du cadastre remanié de 2015, par un travail de photo-interprétation à l'appui d'une orthophotographie ainsi que des visites de terrain.

Ce travail a abouti à l'inscription de 332,6 hectares d'Espaces Boisés Classés, soit 7,3 % du territoire communal, et de 146,4 hectares de parcs et jardins, soit 3,2 % de la commune. Soit au total, 478,9 hectares de prescriptions environnementales et 10,6 % du territoire communal.

Les EBC sont plus nombreux qu'au PLU approuvé – 313,0 hectares au PLU en vigueur contre 332,6 hectares au PLU révisé –, soit une augmentation de près de 20 hectares.
Il en est de même pour les « parcs et jardins » : 137,7 hectares au PLU en vigueur contre 146,4 hectares au PLU révisé, soit une augmentation de 8,7 hectares.

| | PLU EN VIGUEUR | PLU RÉVISÉ |
|---|---|---|
| Espaces Boisés Classés | 313,0 ha | 332,6 ha |
| Elements de paysage | 137,7 ha | 146,4 ha |
| **Total** | **450,7 ha** | **478,9 ha** |




**Évolution des EBC entre le PLU en vigueur et le PLU révisé**

## 2.7 - Les prescriptions environnementales

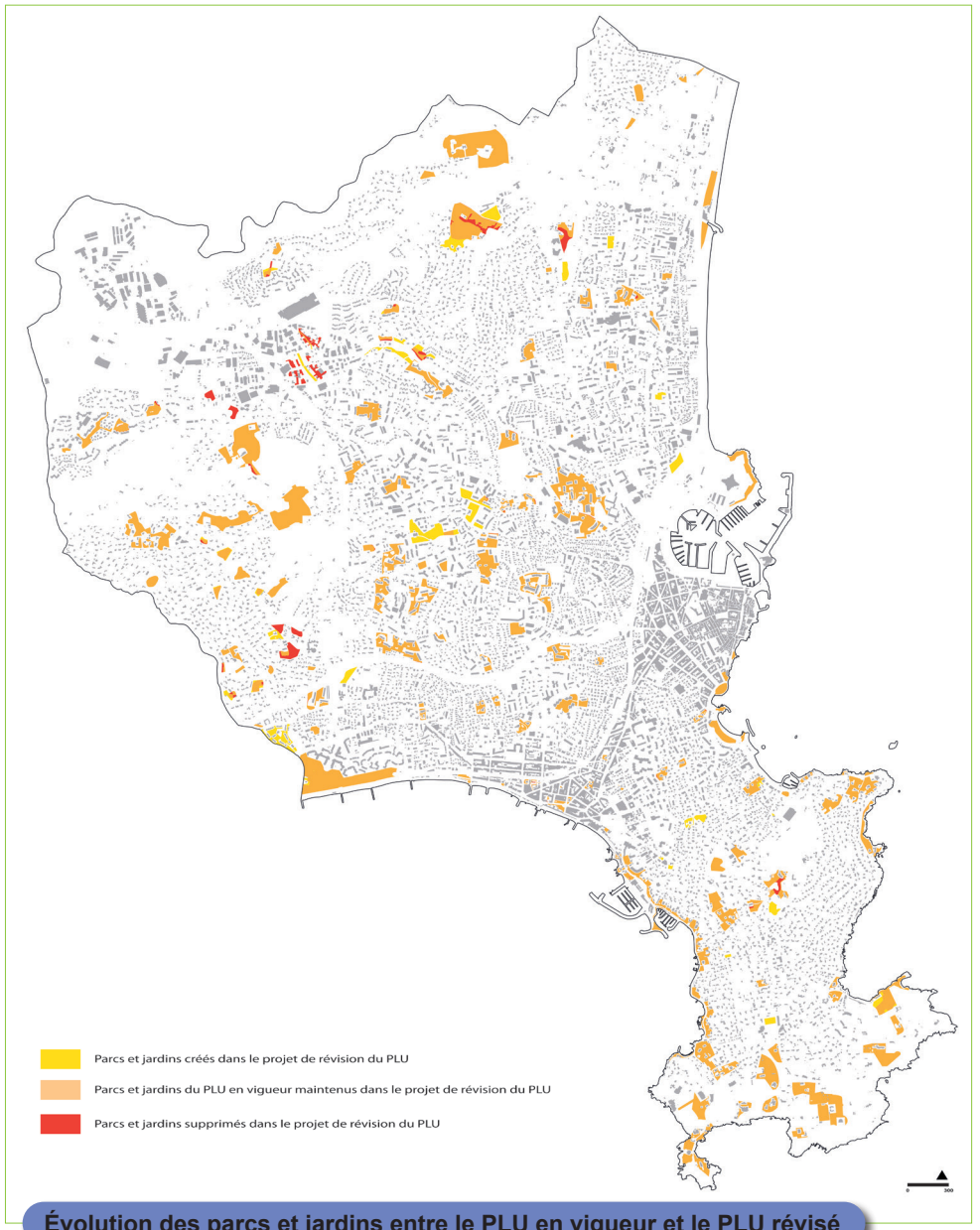
Une analyse plus fine permet d'évaluer les évolutions des prescriptions environnementales entre le PLU en vigueur et le PLU révisé. Ainsi :

***Évolution des EBC***

- 308,2 hectares d'EBC maintenus
- 25,2 hectares d'EBC créés
- 5,6 hectares d'EBC supprimés

***Évolution des « Parcs et jardins »***

- 130,5 hectares de protections maintenues
- 15,9 hectares de protections créées
- 7,2 hectares de protections supprimées




**Évolution des parcs et jardins entre le PLU en vigueur et le PLU révisé**

## 2.8 - Les protections patrimoniales

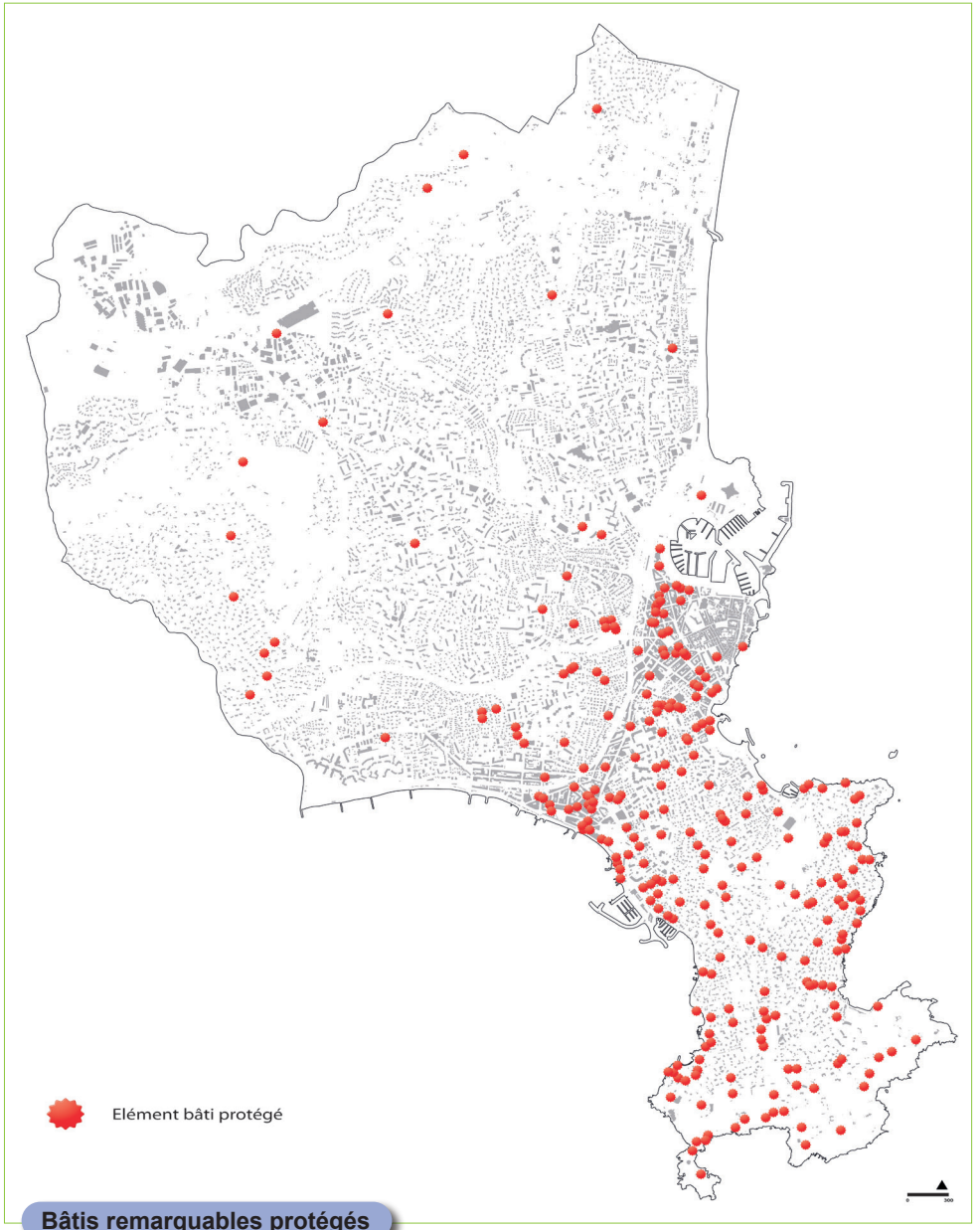
Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.* »

A ce titre, le règlement peut (L.151-19) :
« *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP), une identification précise du bâti présentant des valeurs patrimoniales, urbaines et architecturales a été réalisée. Le PLU reprend et complète cette liste.

Au total, cela concerne 270 éléments bâtis. Une liste est intégrée à l'article 9 des dispositions générales du règlement de PLU.

Les immeubles identifiés dans cette liste ne doivent faire l'objet d'aucun travaux susceptibles d'entraîner une modification des caractéristiques esthétiques ou historiques, à l'exception des travaux de sécurité, de salubrité et d'accessibilité. Pour les éléments situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les travaux sont soumis à l'avis de l'ABF.




**Bâtis remarquables protégés**

## 2.8 - Les protections patrimoniales

- **Synthèse des principales évolutions entre les PLU approuvé et le PLU révisé**

Les bâtiments remarquables protégés sont légèrement moins nombreux qu'au PLU approuvé – 270 bâtiments protégés au PLU révisé contre 276 au PLU en vigueur –.

| | PLU EN VIGUEUR | PLU RÉVISÉ |
|---|---|---|
| Bâtiments remarquables protégés | 276 bâtiments | 270 bâtiments |

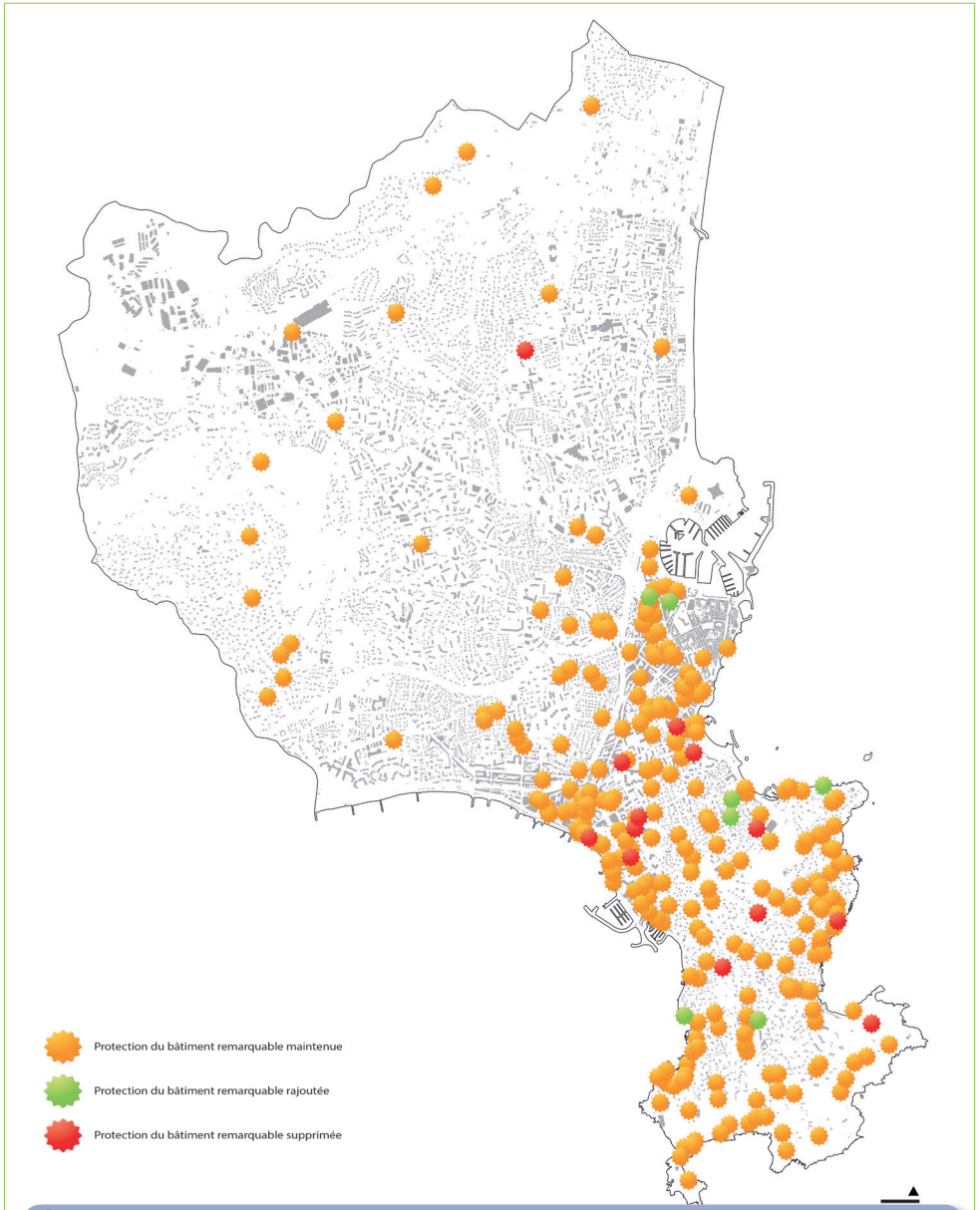
Une analyse plus fine permet d'évaluer les évolutions de la protection patrimoniale entre le PLU en vigueur et le PLU révisé. Ainsi :

***Évolution du nombre de bâtiments remarquables protégés :***

- la protection de 263 bâtiments remarquables est maintenue
- 13 bâtiments remarquables sont déclassés
- 7 bâtiments remarquables sont rajoutés

Les bâtiments sont supprimés soit en raison de fortes modifications de la construction ne justifiant pas un classement particulier, soit en raison de la localisation de la construction dans un secteur déjà soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et ne nécessitant pas une protection supplémentaire, soit en raison d'une nouvelle lecture de l'intérêt architecturale du bâtiment.
Il s'agit des bâtiments remarquables suivants :

- n°4 - 2 boulevard du Cap
- n°12 - Triangle du Cap, 1 rue Saint Barthélémy
- n°13 - Eden Beach Casino, 13-15 boulevard Baudoin
- n°14 - Cécilia, 33 chemin des Sables
- n°19 - Immeuble Hadriana, 520 chemin des Maures
- n°26 - Maison 45 Garoupe, 45 boulevard de la Garoupe
- n°43 - Villa Jane Andrée, 69-71 boulevard du Cap
- n°83 - Maison des Sportifs, 1345 chemin de la Garoupe
- n°99 - Villa Dolce Mia, 39 chemin des Nielles
- n°101 - Hôtel Sainte Valérie, 13 avenue de l'Oratoire




**Évolution de la protection patrimoniale entre le PLU en vigueur et le PLU révisé**

- n°120 - La Farigoulette, 10 avenue St Donatien
- n°215 - Villa Barbara, 16 chemin de Tanit
- n°260 - Villa Yasmina, avenu d'Alger / avenue d'Oran

Les bâtiments remarquables rajoutés sont les suivants :

- n°277 - Maison de Balzac, 407 boulevard de Bacon. Par sa position dominante sur la mer, son jardin et sa terrasse, cette maison a une valeur paysagère et pittoresque indéniable. Elle participe au grand paysage.
- n°278 - Maison de ville, 34 avenue Robert Soleau, pour son témoignage de la hauteur et du caractère de la ville peu de temps après son extension.
- n°279 - Villa les Orangers, 41 chemin de l'Ermitage. Il s'agit d'un très bel exemple de maison de ville du début du siècle, avec un bon équilibre entre minéral et végétal.
- n°281 - Église du Cap, 115 boulevard Francis Meilland. Elle structure le quartier et constitue un repère visuel. Sa composition est emblématique d'une époque de construction.
- n°282 - Villa Les deux soeurs, 21 avenue Thiers. Il s'agit d'une maison urbaine de petite proportion qui « adoucit » l'impression de densité générée par les immeubles voisins.
- n°284 - Tour de la plage des Ondes, pour son caractère historique et point de repère visuel fort du tour du Cap.
- n°285 - Villa Marina, 10 à 20 traverse de la Plage, pour son témoignage du passé agricole du Cap d'Antibes.

## 3 - ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES ENTRE LE PLU APPROUVÉ ET LE PLU RÉVISÉ

L'évolution réglementaire et les éléments issus des études et de la concertation ont engendré une modification des zones, de leurs nombres, de leur dénomination et de leur surface.

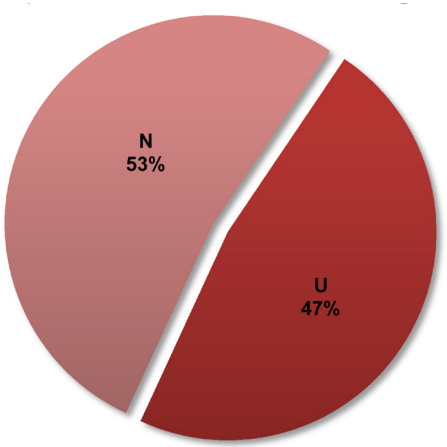
La plupart des modifications opérées entre le PLU approuvé et le PLU révisé vont en effet dans le sens d'une harmonisation par rapport aux nouvelles législations et tiennent compte des orientations de la commune retenues par le PADD.

Les tableaux et la carte ci-après et les graphiques ci-contre donnent une quantification de la répartition des différentes vocations de l'usage du territoire communal et permettent d'apprécier les principales évolutions par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

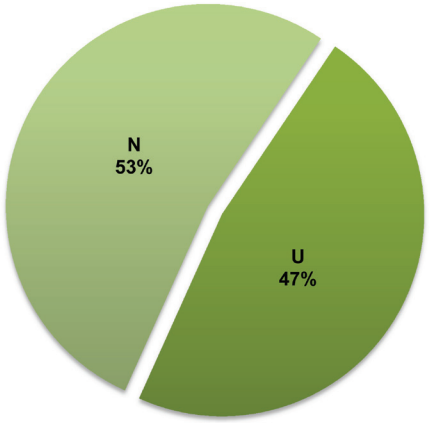
Ces données sont toutefois à prendre avec précaution. Une grande partie de la zone N correspond à la partie maritime de la commune.

| | | Zones du PLU révisé | | |
|---|---|---|---|---|
| | | U | N | Total |
| Zones du PLU en vigueur | U | 2 145,3 ha | 7,1 ha | 2 152,4 ha |
| | N | 1,0 ha | 2 384,9 ha | 2 385,9 ha |
| | Total | 2 146,3 ha | 2 392 ha | 4 538,3 ha |

**Répartition des zones du PLU approuvé**




**Répartition des zones du PLU révisé**




### Les zones urbaines

Les zones urbaines représentent 2 146,3 hectares, soit 47,4 % du territoire communal.

Les zones urbaines du PLU révisé sont moins nombreuses qu'au PLU approuvé – 2 146,3 ha au PLU révisé contre 2 152,4 ha au PLU approuvé, soit 6,1 ha de moins.

Ces changements résultent de plusieurs phénomènes :

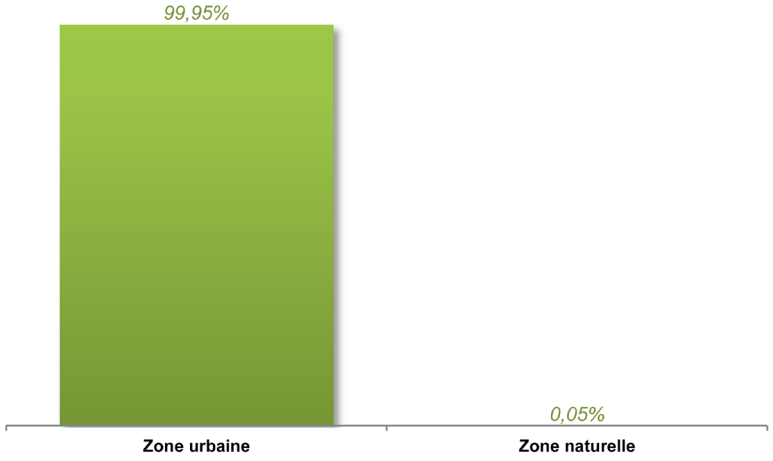
- **Rectification de la numérisation entre les deux documents d'urbanisme** : Le PLU révisé est réalisé dans le respect du format CNIG*, contrairement au PLU approuvé. Sa numérisation a engendré plusieurs modifications à la marge des limites de zones – suivi des limites parcellaires notamment.
  Par ailleurs, des erreurs de topologie ont été rectifiées.

* *Le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) a produit un standard national d'échange de données géographiques, visant notamment à une dématérialisation harmonisée des documents d'urbanisme.*

- **Réduction des zones urbaines** :
  . En limite des boisements de la Valmasque : intégration d'une partie de la zone USa située aux Trois Moulins et de la zone UDe le long de la Valmasque dans une zone naturelle dans la révision du PLU, soit 3,2 hectares.
  . Au niveau du Cap d'Antibes : intégration de plusieurs parcelles initialement classées en zone UDh2 et UL dans une zone Na dans le PLU révisé, soit 0,9 hectare.

Ainsi, les zones urbaines du PLU révisé proviennent :
. En grande majorité des zones urbaines du PLU approuvé (2 145,3 hectares, soit 99,95 %)
. Du redécoupage, à la marge, des zones urbaines et des zones naturelles du PLU approuvé pour la prise en compte du format CNIG (suivi de la limite parcellaire) – 1 hectare, soit 0,05 %.

**Provenance des zones urbaines du PLU**




**Les zones naturelles**

Les zones naturelles représentent 2 392 hectares, soit 52,6 % du territoire communal. Elles sont plus nombreuses qu'au PLU en vigueur – 2 392 ha au PLU révisé contre 2 385,9 ha au PLU approuvé, soit 6,1 ha de moins.

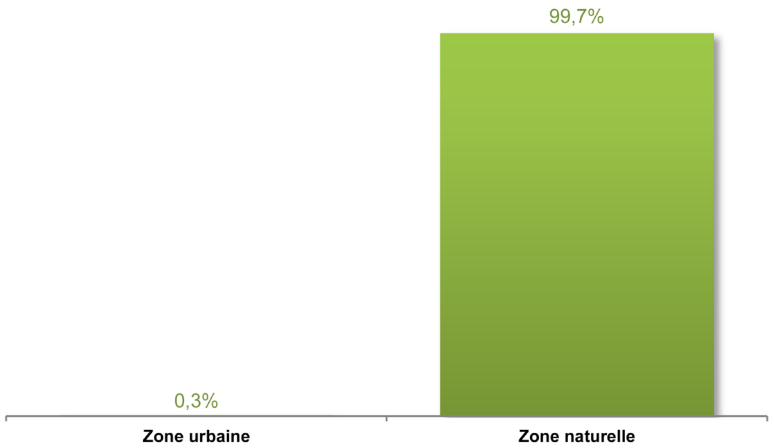
Ces changements résultent des mêmes phénomènes observés pour l'évolution des zones urbaines :

- **Rectification de la numérisation entre les deux documents d'urbanisme**

- **Agrandissement des zones naturelles** en limite des boisements de la Valmasque et au niveau du Cap d'Antibes.

Ainsi, les zones naturelles du PLU révisé proviennent :
. En grande majorité des zones naturelles du PLU approuvé (2 384,9 hectares, soit 99,7 %)
. De l'intégration d'une partie des zones urbaines au niveau de la Valmasque et du Cap d'Antibes (7,1 hectares, soit 0,3 %).

**Provenance des zones naturelles du PLU**



## 3 - ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES ENTRE LE PLU APPROUVÉ ET LE PLU RÉVISÉ

***Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme révisé propose une nouvelle répartition des zones urbaines, à urbaniser et naturelles qui vise à :***

- ***Réduire l'enveloppe urbaine de 6,1 hectares ;***
- ***Intégrer les projets urbains dans la logique du territoire ;***
- ***Accompagner le projet urbain par une politique environnementale et paysagère forte ;***
- ***Protéger les espaces naturels et paysager du territoire.***

***Il permet conjointement de répondre aux objectifs de développement durable et de modération de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).***

# 3 - ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES ENTRE LE PLU APPROUVÉ ET LE PLU RÉVISÉ

## Bilan des surfaces du PLU approuvé en vigueur

| ZONES URBAINES | | | |
|---|---|---|---|
| **UA** | *Vieil Antibes* | 22,7 ha | 0,5 % |
| **UB dont** | | 107,9 ha | |
| *UBa* | | *68,6 ha* | 0,2 % |
| *UBb* | | *20,3 ha* | |
| *UBc* | | *8,0 ha* | |
| *UBd* | | *2,8 ha* | |
| *UBe* | | *7,2 ha* | |
| *UBf* | | *1,8 ha* | |
| **UC dont** | | 621,4 ha | |
| *UCa1* | | *35,9 ha* | |
| *UCa2* | | *46,2 ha* | |
| *UCa3* | | *81,6 ha* | |
| *UCa4* | | *3,1 ha* | |
| *UCb1* | | *64,9 ha* | 13,7 % |
| *UCb2* | | *43,3 ha* | |
| *UCb3* | | *44,7 ha* | |
| *UCb4* | | *162,8 ha* | |
| *UCb5* | | *80,4 ha* | |
| *UCb6* | | *58,6 ha* | |
| **UD dont** | | 1 110,7 ha | |
| *UDa* | | *104,1 ha* | |
| *UDb* | | *221,3 ha* | |
| *UDc* | | *161,7 ha* | |
| *UDd* | | *118,4 ha* | |
| *UDe* | | *156,1 ha* | 24,5 % |
| *UDf* | | *211,0 ha* | |
| *UDg* | | *19,5 ha* | |
| *UDh1* | | *45,0 ha* | |
| *UDh2* | | *73,6 ha* | |

## Bilan des surfaces du PLU révisé

| ZONES URBAINES | | | |
|---|---|---|---|
| **UA** | *Vieil Antibes* | 23,3 ha | 1,1 % |
| **UB dont** | | 107,9 ha | |
| *UBa* | | *68,4 ha* | |
| *UBb* | | *19,9 ha* | 5,0 % |
| *UBc* | | *10,5 ha* | |
| *UBd* | | *7,2 ha* | |
| *UBe* | | *1,8 ha* | |
| **UC dont** | | 613,6 ha | |
| *UCa1* | | *1,5 ha* | |
| *UCa2* | | *39,4 ha* | |
| *UCa3* | | *46,5 ha* | |
| *UCa4* | | *3,1 ha* | 28,6 % |
| *UCb1* | | *28,1 ha* | |
| *UCb2* | | *214,6 ha* | |
| *UCb3* | | *24,6 ha* | |
| *UCb4* | | *181,7 ha* | |
| *UCb5* | | *74,1 ha* | |
| **UD dont** | | 1 134,6 ha | |
| *UDa* | | *100,5 ha* | |
| *UDb* | | *232,2 ha* | |
| *UDc* | | *180,6 ha* | 52,9 % |
| *UDd* | | *119,3 ha* | |
| *UDe* | | *368,1 ha* | |
| *UDf* | | *19,4 ha* | |
| *UDg* | | *114,5 ha* | |

# 3 - ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES ENTRE LE PLU APPROUVÉ ET LE PLU RÉVISÉ

## Bilan des surfaces du PLU approuvé en vigueur

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UE dont** | | 19,8 ha | | |
| *UEa1* | | *2,3 ha* | | |
| *UEa2* | | *6,7 ha* | | |
| *UEb* | | *2,7 ha* | 0,4 % | |
| *UEc1* | | *2,3 ha* | | |
| *UEc2* | | *3,0 ha* | | |
| *UEc3* | | *2,9 ha* | | |
| **UF** | | 68,2 ha | 1,5 % | |
| **UL** | | 48,5 ha | 1,1 % | |
| **UM** | | 23,9 ha | 0,5 % | |
| **US** | | 17,9 ha | | |
| *USa* | | *11,8 ha* | 0,4 % | |
| *USb* | | *6,1 ha* | | |
| **UZ dont** | | 110,5 ha | | |
| *UZa* | | *49,2 ha* | | |
| *UZb* | | *44,9 ha* | 2,4 % | |
| *UZc* | | *11,5 ha* | | |
| *UZd* | | *4,9 ha* | | |
| **Total des zones urbaines** | | **2 152,4 ha** | | **47,4 %** |

## Bilan des surfaces du PLU révisé

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UE dont** | | 33,0 ha | | |
| *UEa1* | | *2,3 ha* | | |
| *UEa2* | | *6,7 ha* | | |
| *UEb* | | *2,7 ha* | | |
| *UEc1* | | *2,3 ha* | | |
| *UEc2* | | *3,0 ha* | 1,5 % | |
| *UEc3* | | *2,9 ha* | | |
| *UEd1* | | *2,1 ha* | | |
| *UEd2* | | *3,6 ha* | | |
| *UEd3* | | *5,2 ha* | | |
| *UEd4* | | *2,3 ha* | | |
| **UF** | | 68,3 ha | 3,2 % | |
| **UL** | | 47,5 ha | 2,2 % | |
| **US** | | 6,1 ha | 0,3 % | |
| **UZ dont** | | 112,2 ha | | |
| *UZa* | | *42,7 ha* | | |
| *UZb* | | *29,2 ha* | | |
| *UZc* | | *11,7 ha* | | |
| *UZd* | | *4,8 ha* | 5,2 % | |
| *UZe1* | | *1,3 ha* | | |
| *UZe2* | | *3,4 ha* | | |
| *UZe3* | | *6,4 ha* | | |
| *UZe4* | | *0,4 ha* | | |
| *UZf* | | *12,2 ha* | | |
| **Total des zones urbaines** | | **2 146,5 ha** | | **47,3 %** |

# 3 - ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES ENTRE LE PLU APPROUVÉ ET LE PLU RÉVISÉ

**Bilan des surfaces du PLU approuvé en vigueur**

| ZONES NATURELLES | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Na | | 475,8 ha | 19,0 % | |
| Nb | | 98,9 ha | 4,1 % | |
| Nc | | 22,1 ha | 0,9 % | |
| NL | | 1 798,1 ha | 75,1 % | |
| **Total des zones naturelles** | | **2 385,9 ha** | | **52,6 %** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Total des zones du PLU révisé** | **4 538,3 ha** | | **100 %** |

**Bilan des surfaces du PLU révisé**

| ZONES NATURELLES | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Na | | 454,5 ha | 19,0 % | |
| Nb | | 99,9 ha | 4,2 % | |
| Nc | | 22,0 ha | 0,9 % | |
| Ng | | 26,0 ha | 1,1 % | |
| NL | | 1 789,6 ha | 74,8 % | |
| **Total des zones naturelles** | | **2 392,0 ha** | | **52,7 %** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Total des zones du PLU révisé** | **4 538,4 ha** | | **100 %** |

# CHAPITRE 4

# CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

# 1 - POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

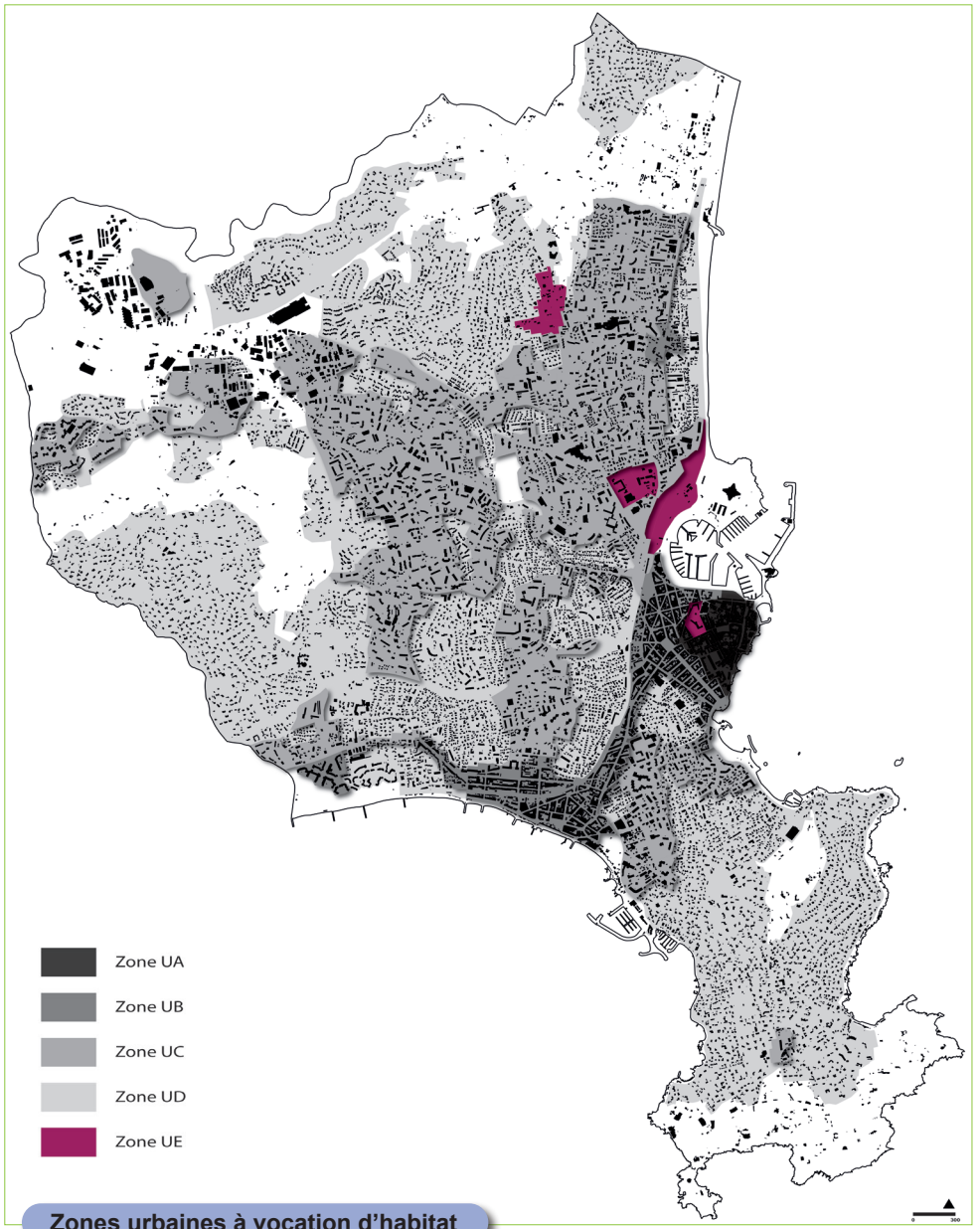
Les grands principes de zonage, détaillés précédemment, traduisent le schéma d'organisation à moyen et long terme de la commune, entérinant la réalité de l'affectation du sol d'une part, et affirmant les principes d'aménagement définis dans le PADD d'autre part.

L'objectif démographique exprimé par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU est double :

- Maintenir un dynamisme démographique équivalent aux tendances actuelles, tout en garantissant l'attractivité du territoire et de bonnes conditions de gestion des équipements publics ;
- Offrir des conditions de logements attractives (typologies, coûts, environnement, etc) et adaptées aux nouvelles structures familiales.

Ainsi, le dimensionnement et la délimitation des zones urbaines tient compte de ces objectifs de développement urbain, du foncier mobilisable aujourd'hui sur le territoire communal et des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans cette optique, le PLU propose une nouvelle organisation permettant de répondre aux besoins de la population actuelle et future, tout en préservant, pour les années à venir, des capacités de développement.




**Zones urbaines à vocation d'habitat**

Ainsi, au regard des dispositions réglementaires fixées dans le PLU et des espaces non bâtis potentiellement constructibles, l'estimation des capacités foncières disponibles pour la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine dresse le bilan suivant :

- **La zone UA**

La zone UA correspond au centre-ville dense d'Antibes. Elle n'offre aucune réserve foncière. Les dispositions réglementaires fixées pour ce secteur permettent d'engager la réhabilitation du bâti existant et favorisent le renouvellement urbain.

Les opérations de logements, réalisées au coup par coup, sont difficilement quantifiables. Néanmoins, il peut être considéré que les règles du PLU révisé accentueront ce phénomène, et notamment les règles liées aux constructions autorisées : il est admis des changements de destination dans le volume bâti existant par exemple.

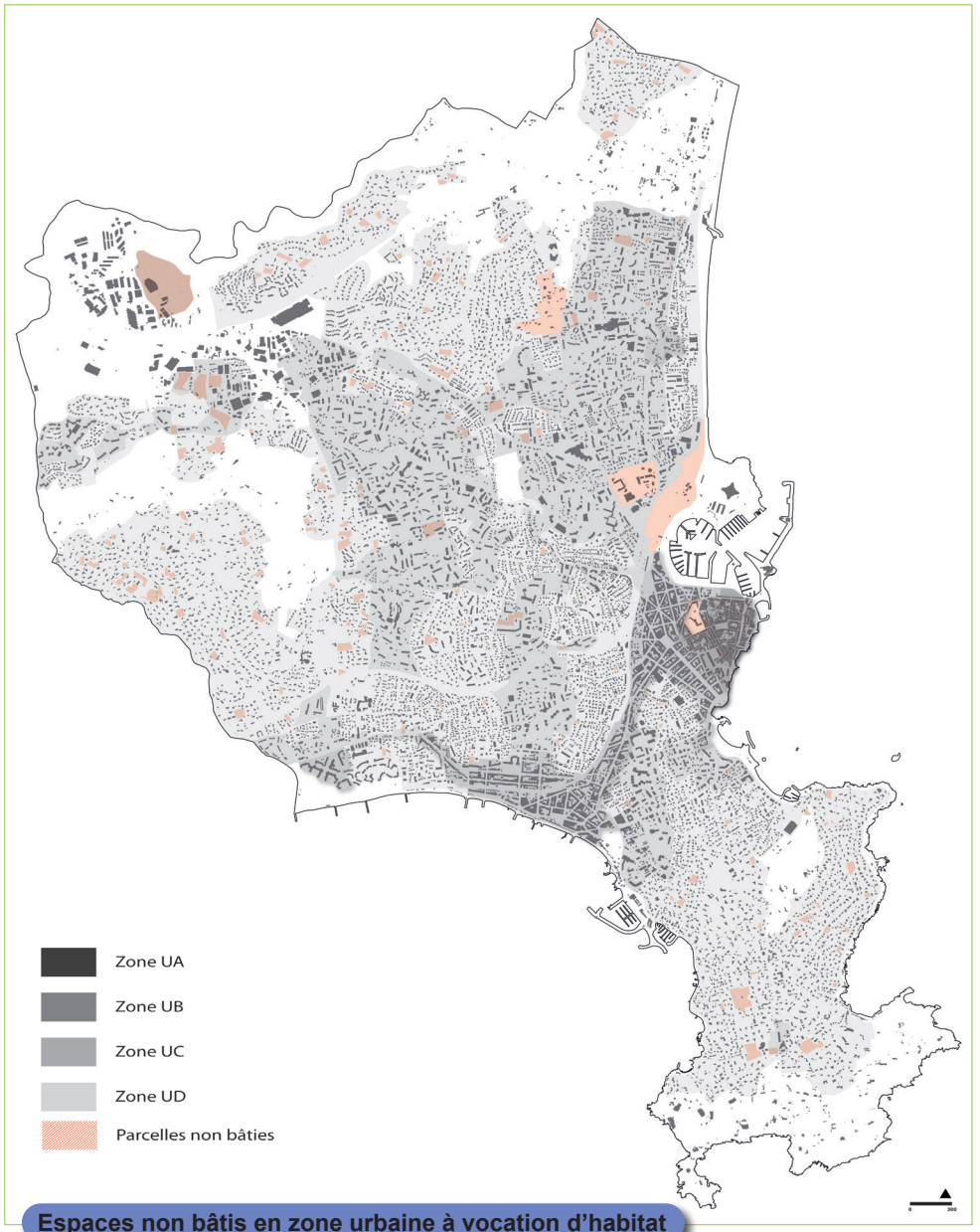
- **Les zones UB**

La zone UB correspond à l'habitat collectif dense, situé entre le centre historique d'Antibes et la station balnéaire de Juan-les-Pins. Le PLU fixe des dispositions réglementaires permettant le maintien de la trame urbaine existante, tout en favorisant le renouvellement urbain.

En effet, la zone UB ne dispose pas de terrains vierges. Le potentiel de développement urbain se limitera donc, à l'horizon du PLU, au renouvellement urbain qui pourra y être engagé.

Les opérations de renouvellement, réalisées au coup par coup, sont difficilement quantifiables. Néanmoins, il peut être considéré que les règles du PLU révisé maintiendront ce phénomène, et notamment :

- L'inscription d'un Périmètre d'Attente pour Projet d'Aménagement Global (PAPAG) à proximité du boulevard Wilson, qui permettra de déterminer au




**Espaces non bâtis en zone urbaine à vocation d'habitat**

plus tard dans 5 ans, un nouveau projet urbain.

- Les règles liées aux besoins en stationnement : elles ne s'appliquent pas lors d'un changement de destination par exemple.

• **Les zones UC**

La zone UC correspond essentiellement à l'habitat collectif discontinu et a pour vocation de favoriser le renouvellement urbain, en garantissant un cadre de vie qualitatif dans le tissu urbain constitué. Les règles de constructibilité fixées pour cette zone dans le PLU révisé offrent, par conséquent, un potentiel de développement de logements très importants, mais également plus en adéquation avec la forme urbaine existante.

Le potentiel de développement de l'offre en logement dans la zone UC représente quasiment 50 % du potentiel de développement de la commune, avec environ 2 740 logements potentiellement créés.

Plusieurs distinctions peuvent toutefois être faites :

- Les dents creuses, ou espaces non bâtis au sein des zones UC, sont estimées à environ 4,4 hectares. Cela permettrait la réalisation d'environ 400 logements.

- Il est considéré que plusieurs terrains sont aujourd'hui déjà occupés (par des serres par exemple) mais qu'à l'horizon du PLU, ils risquent d'évoluer et d'être urbanisés. Environ 5,2 hectares de terrains sont concernés par cette possible mutation, soit environ 565 logements potentiels.
  A noter que sur plusieurs terrains aujourd'hui occupés par des serres, des emplacements réservés pour du logement (ERL) ont été inscrits sur le plan de zonage.

- Il peut également être considéré que certains terrains de très grande superficie vont être soumis à une possible division parcellaire (= résiduel). Ainsi, un terrain qui accueillait une construction pourrait, à l'horizon du PLU, être divisé et accueillir d'autres constructions. Environ 1,3 hectares de terrains sont concernés, soit un potentiel d'environ 170 logements.

- Par ailleurs, le secteur UCb2 situé dans le quartier des Trois Moulins et les secteurs UCb1 / UCb2 situés dans le quartier des Combes peuvent être considérés comme des secteurs stratégiques de développement urbain. En effet, la commune détient une grande partie du foncier ; aussi il peut être estimé qu'un nombre de logements particulièrement important pourrait être créé : 700 logements pour le secteur des Trois Moulins et 900 logements pour le secteur des Combes.

- Le phénomène de rétention foncière, observable dans la majorité des communes françaises, doit être pris en compte. En effet, plusieurs facteurs (patrimoine foncier conservé pour le transmettre aux enfants, stratégie économique, portefeuille d'investissement...) freine la mobilisation des terrains non bâtis. Il est estimé sur la commune et sur les zones UC, qu'environ 1 terrain sur 3 ne sera pas bâti à l'horizon du PLU.
  A noter que la rétention foncière ne s'applique pas dans les secteurs à enjeux, tels que les Trois Moulins ou les Combes ; les terrains appartiennent à la commune et des programmes complets d'aménagement y seront réalisés. Elle ne s'applique pas non plus sur les terrains concernés par un emplacement réservé logements (ERL) : les permis de construire ont déjà

| **Potentiel de développement des logements en zone UC** | | |
|---|---|---|
| Dents creuses urbanisables | 4,4 ha | 401 logements |
| Terrains mutables | 5,2 ha | 564 logements |
| Surface résiduelle | 1,3 ha | 172 logements |
| Secteur des Trois Moulins | 13,6 ha | 700 logements |
| Secteur des Combes | 9,7 ha | 900 logements |
| **Total** | **34,2 ha** | **2 737 logements** |
| **Application de la rétention foncière :** | | **2 443 logements** |

été déposé et le nombre de logements qui y sera réalisé est d'ores et déjà connu.
La prise en compte de ce phénomène réduit donc le nombre de logements potentiels à environ 2 440 unités.

- **Les zones UD**

La zone UD correspond aux quartiers d'habitat individuel diffus. Elle offre un nombre très important de dents creuses (près de 21 hectares).
Les dispositions réglementaires fixées pour cette zone vise toutefois la préservation du caractère de « ville-parc » en maintenant l'équilibre minéral / végétal existant, et un cadre de vie qualitatif dans des espaces paysagers souvent fortement perceptibles ou de grande qualité écologique.

Le potentiel de développement de l'offre en logement dans la zone UD représente près de 10 % du potentiel de développement de la commune, avec environ 490 logements potentiellement créés.

Comme pour la zone UC, des distinctions peuvent être faites :

- Les dents creuses, ou espaces non bâtis au sein des zones UD, sont estimées à environ 21 hectares. Cela permettrait la réalisation d'environ 335 logements.

- Il est considéré que plusieurs terrains sont aujourd'hui déjà occupés (par des serres par exemple) mais qu'à l'horizon du PLU, ils risquent d'évoluer et d'être urbanisés. Environ 3,5 hectares de terrains sont concernés par cette possible mutation, soit environ 65 logements potentiels.

- Il peut également être considéré que certains terrains de très grande superficie vont être soumis à une possible division parcellaire (= résiduel). Environ 5 hectares de terrains sont concernés, soit un potentiel d'environ 90 logements.

- Le phénomène de rétention foncière, estimé à 1 terrain sur 3, doit être pris en compte. Ce phénomène réduit donc le nombre de logements potentiels à 325 unités.

| Potentiel de développement des logements en zone UD | | |
|---|---|---|
| Dents creuses urbanisables | 21,3 ha | 337 logements |
| Terrains mutables | 3,5 ha | 64 logements |
| Surface résiduelle | 5,0 ha | 87 logements |
| **Total** | **29,8 ha** | **488 logements** |
| **Application de la rétention foncière :** | | **325 logements** |

- **Les zones UE**

Les zones UE correspondent aux secteurs à enjeux identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il s'agit des secteurs des Quatre Chemins, de Jules Grec - Anthéa, de Gare-Pétroliers et de l'espace Marenda-Lacan. Ces quatre sites représentent quasiment à eux seuls – en plus des secteurs UC des Trois Moulins et des Combes – la moitié du potentiel de développement urbain de la commune – quasiment 40 %, soit 2 000 logements.

| Potentiel de développement des logements en zone UE | | |
|---|---|---|
| Quatre Chemins | 8,9 ha | 730 logements |
| Jules Grec - Anthéa | 8,1 ha | 500 logements |
| Gare-Pétrolier | 13,2 ha | 600 logements |
| Marenda Lacan | 2,7 ha | 200 logements |
| **Total** | **32,9 ha** | **2 030 logements** |

# 1 - POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

*Pour mémoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables estimait un besoin d'environ 3,4 hectares par an d'espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en logements identifiés à l'horizon 2030. Le projet de zonage et de règlement du PLU révisé a démontré que 3,1 hectares par an seraient suffisants.*

*Pour mémoire également, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables estimait un besoin d'environ 360 logements par an d'ici 2030 pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. Le projet de zonage et de règlement du PLU révisé ont estimé qu'environ 370 nouveaux logements par an pourraient être construits. A cela s'ajoute les opérations réalisées dans le cadre de renouvellement urbain.*

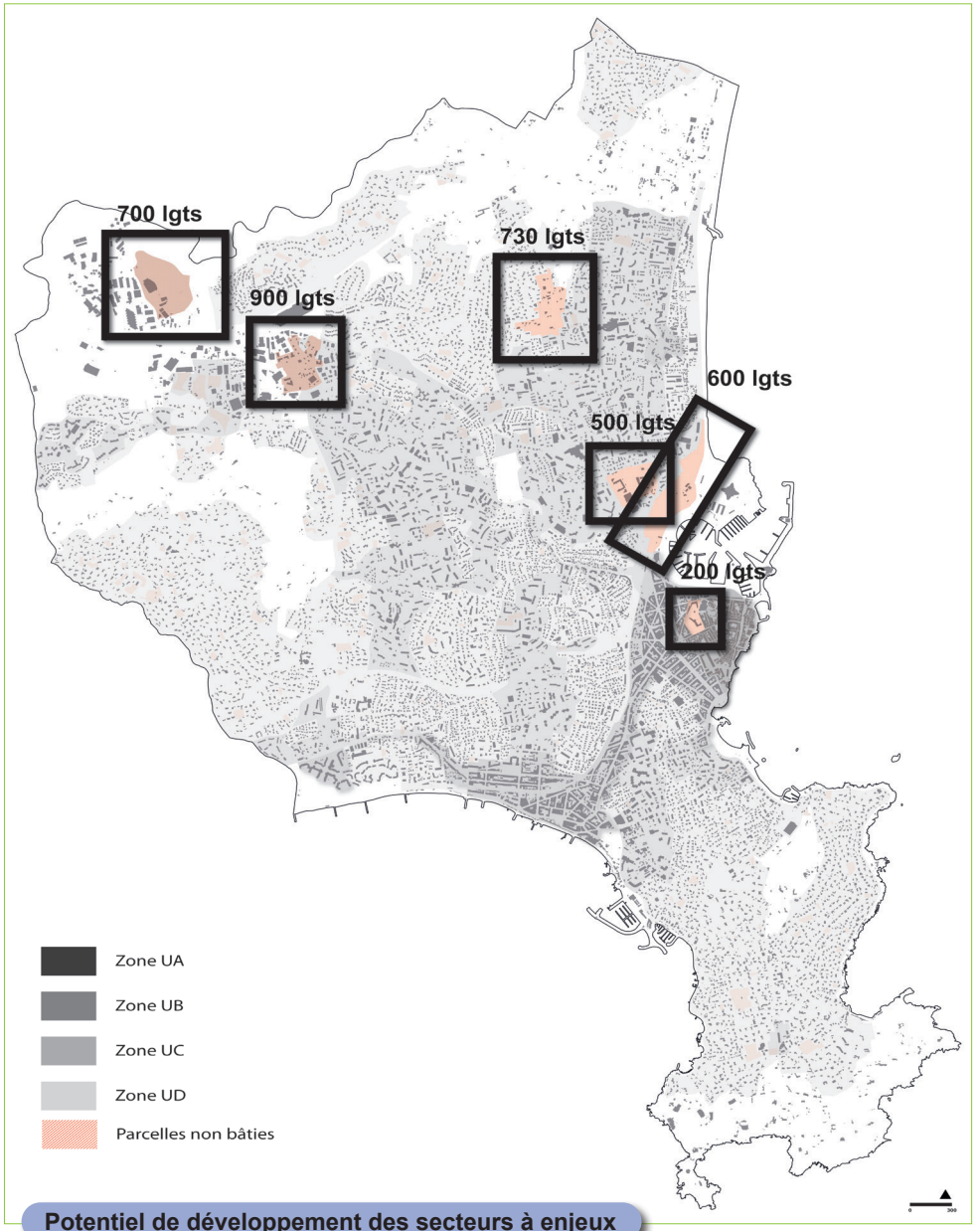
***Ainsi, au regard du zonage et des règles établies par la révision du PLU :***

- ***Les espaces aujourd'hui non bâtis ou peu artificialisés (dents creuses, parcelles mutables, surfaces résiduelles) qui seront utiles pour le développement de l'habitat s'élèvent à 40,8 hectares, soit une consommation de 3,1 hectares d'espaces libres par an en moyenne.***

- ***Le potentiel de développement de l'habitat sur le territoire communal est estimé à 4 799 unités, soit environ 369 logements créés par an. Les zones UC et les secteurs à enjeux (UE) accueilleront quasiment la totalité des nouvelles constructions.***

- ***Le renouvellement urbain, réalisé par des opérations indépendantes les unes des autres et difficilement quantifiable, permettra de compléter et de requalifier l'offre en logements, principalement dans les secteurs les plus urbains et les plus denses.***

***Les dispositions du PLU permettent donc de répondre aux objectifs de développement durable et de modération de la consommation de l'espace fixés dans le PADD.***




**Potentiel de développement des secteurs à enjeux**

| | Foncier mobilisable[1] | Potentiel de création de nouveaux logements[2] |
|---|---|---|
| **ZONES U DU PLU POUR HABITAT ET SECTEURS À ENJEUX** | | |
| **Zone UA / Zone UB** | **0 ha** | **Uniquement dans le cadre du renouvellement urbain** |
| **Zone UC** | **10,9 ha** | **2 443 logements** |
| *dont UCa1* | *0 ha* | *0 logement* |
| *dont UCa2* | *0 ha* | *0 logement* |
| *dont UCa3* | *1,07 ha* | *114 logements* |
| *dont UCa4* | *0,3 ha* | *1 logements* |
| *dont UCb1* | *0 ha* | *0 logement* |
| *dont UCb2* | *2,96 ha* | *358 logements* |
| *dont UCb3* | *3,24 ha* | *241 logements* |
| *dont UCb4* | *2,14 ha* | *75 logements* |
| *dont UCb5* | *1,23 ha* | *55 logements* |
| *dont secteur Trois Moulins* | | *700 logements* |
| *dont secteur Combes* | | *900 logements* |
| **Zone UD** | **29,8 ha** | **325 logements** |
| *dont UDa* | *0,46 ha* | *16 logements* |
| *dont UDb* | *2,54 ha* | *75 logements* |
| *dont UDc* | *2,61 ha* | *44 logements* |
| *dont UDd* | *3,96 ha* | *43 logements* |
| *dont UDe* | *12,13 ha* | *95 logements* |
| *dont UDf* | *1,36 ha* | *11 logements* |
| *dont UDg* | *6,77 ha* | *42 logements* |
| *dont UDh* | *0 ha* | *0 logement* |

| | Foncier mobilisable[1] | Potentiel de création de nouveaux logements[2] |
|---|---|---|
| **ZONES U DU PLU POUR HABITAT ET SECTEURS À ENJEUX** | | |
| **Zone UE** | | **2 030 logements** |
| *Quatre Chemins* | | *730 logements* |
| *Jules-Grec Anthéa* | | *500 logements* |
| *Gare Pétroliers* | | *600 logements* |
| *Marenda-Lacan* | | *200 logements* |
| **Total des zones U** | **40,77 ha** | **4 799 logements** |
| ***soit par an*** | ***3,14 ha*** | ***369 logements*** |

[1] *Le foncier mobilisable correspond aux dents creuses, aux parcelles mutables et à la surface résiduelle.*

[2] *Le phénomène de rétention foncière est pris en compte pour les zones urbaines, en dehors des secteurs à enjeux et des emplacements réservés pour du logements (ERL).*

## 2 - POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ZONES URBAINES

Dans l'objectif de proposer un projet de territoire cohérent avec une gestion économe et rationnelle de l'espace, le PLU vise une meilleure répartition de la typologie urbaine, une simplification de ces règles et axe son développement urbain principalement dans des secteurs identifiés comme secteurs stratégiques de renouvellement urbain.

Pour chaque zone, et chaque secteur, il a été défini la capacité de développement urbain qui aurait pu être entreprise avec les dispositions du PLU en vigueur et la capacité de développement urbain qui pourrait être entreprise avec le projet de révision du PLU. Cette analyse comparative se base sur l'étude des gisements fonciers disponibles, évoquée ci-avant.

Ainsi :

- **Les zones UA et UB** ne disposent pas de gisements fonciers disponibles. Le développement de l'urbanisation se fera uniquement par des opérations de renouvellement urbain, au coup par coup. Il peut ainsi être envisagé qu'un léger renforcement de ces espaces, et plus particulièrement des secteurs classés en zone UB, aura lieu à l'horizon du PLU.

  Par ailleurs, en inscrivant un Périmètre d'Attente pour Projet Global d'Aménagement (PAPAG) sur une partie d'un secteur UB, la commune annonce son intention de proposer une urbanisation nouvelle.

- **Dans les zones UC**, les gabarits proposés par le projet de révision du PLU visent un développement plus nuancé et un aspect qualitatif intensifié. En effet, après avoir établi le bilan de l'application du PLU approuvé, la commune dresse le constat que la forme urbaine générée par les règles des secteurs UC n'était pas toujours compatible avec la qualité urbaine recherchée et la préservation du paysage et de l'environnement.

  Il s'agit surtout de proposer de nouvelles règles permettant de créer une transition plus cohérente avec les quartiers limitrophes. A titre d'exemple :

  - Au delà de la bande de constructibilité, la hauteur des secteurs UCa3 passe de 12 mètres à 7 mètres.
  - Le secteur UCa1 à l'Est du boulevard Wilson est reclassé en UCb2, pour une densité plus adaptée aux secteurs environnants.
  - Le secteur UCb5 situé dans le quartier des Breguières est agrandi par rapport au PLU approuvé et intègre des parcelles autrefois classées en UCa2, pour éviter un effet « couloir » le long du chemin des Quatre Chemins, face à l'hôpital.

  Également, les dispositions réglementaires du quartier des Terriers (secteurs UCb3 / UCb4) ont totalement été réécrites. En effet, dans le PLU approuvé en 2011, des règles très permissives avaient été inscrites, mais elles étaient accompagnées d'un Périmètre d'Attente pour Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Or, ce périmètre est devenu caduque, sans que la commune n'ait statué sur un projet précis. Le secteur étant très mal équipé et desservi, le PLU révisé propose donc des dispositions réglementaires plus adaptées à la typologie urbaine, sa topographie, sa perceptibilité et son niveau d'équipement.

  A contrario, les secteurs des Combes et des Trois Moulins, identifiés par le PADD comme des secteurs à enjeux en termes d'aménagement urbain, sont classés dans la zone UC :

  - Pour le quartier des Trois Moulins, le secteur USa du PLU en vigueur à vocation sportive est reclassé en UCb2 pour la création notamment de logements. La densité bâtie proposée par le PLU révisé y est donc considérable.
  - Pour le quartier des Combes, le PLU en vigueur avait inscrit un secteur de projet (secteur UM). La révision du PLU a permis à la commune de revoir le projet urbain. Les nouvelles règles fixées (secteurs UCb1 et UCb2) permettent d'envisager un développement mieux maîtrisé et plus harmonieux et la création d'environ 900 logements.

- **Dans les secteurs UDa, UDb et UDc**, le constat est le même que pour les zones UC. La forme urbaine générée par les règles du PLU en vigueur n'est pas

toujours compatible avec les caractéristiques paysagères et environnementales. Les règles proposées par le projet de révision du PLU visent donc plutôt un développement urbain plus nuancé et un aspect qualitatif intensifié.

Ainsi, les nouvelles règles permettent de créer une transition plus cohérente avec les quartiers limitrophes et les grands espaces naturels de la commune. L'emprise au sol des secteurs est donc revue et permet de dégager plus d'espaces non bâtis : 30 % au lieu de 35 % pour UDa, 20 % au lieu de 35 % pour UDb et 20 % au lieu de 25 % pour UDc.

- **Les secteurs UDd, UDe, UDf et UDg** correspondent aux secteurs les plus diffus et présentant des caractéristiques paysagères et environnementales exceptionnelles. Ces secteurs n'ont pas vocation à être développés. Le PLU révisé maintient les règles du PLU en vigueur.

- **Les zones UE** sont des zones pour lesquelles des projets d'aménagement précis sont établis par la commune. Il s'agit des secteurs prioritaires de développement de l'urbanisation :
  - Le secteur des Quatre Chemins accueille aujourd'hui beaucoup de serres et de maisons individuelles. Le PLU approuvé d'Antibes a fait l'objet d'une mise en compatibilité en septembre 2017 pour intégrer les nouvelles dispositions liées au projet envisagé et présenté dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ce projet prévoit une requalification complète du quartier et la création d'un vrai programme de logements.
  - Il en est de même pour le secteur Jules Grec - Anthéa : une mise en compatibilité du PLU approuvé a permis d'intégrer au PLU une Orientation d'Aménagement et de Programmation et de nouvelles règles, en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement complet qui vise la requalification et la réhabilitation notamment du site.
  - Le secteur Marenda-Lacan, en plein coeur du centre historique d'Antibes, a fait l'objet d'une procédure de ZAC et permet le développement d'un nombre important de logements.
  - Enfin, le secteur de Gare - Pétroliers est aujourd'hui un site de friches, à proximité du centre d'Antibes, du port Vauban et du Fort Carré. Le PLU propose le réaménagement complet de ce site par la mise en oeuvre du projet d'aménagement d'ensemble. Ce projet est traduit dans le PLU révisé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et des règles particulières. Il s'agit donc d'un secteur à fort potentiel de développement.

>> ***Ainsi, alors qu'il est proposé pour la plupart des secteurs urbains du projet de révision du PLU des règles plus adaptées à la morphologie urbaine et surtout à la préservation du cadre de vie et de la qualité paysagère, le PLU révisé met l'accent sur la requalification de plusieurs sites de projet, dans des secteurs stratégiques d'aménagement.***

***Le PLU révisé permet donc de faire évoluer le territoire en favorisant un développement harmonieux et mieux maîtrisé dans certains secteurs stratégiques et en confortant la qualité paysagère sur le reste du territoire communal.***
***Il vise de manière concomitante à limiter l'étalement urbain et donc la consommation des espaces naturels.***



# PARTIE 5 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

PARTIE 5

# 1 - MÉTHODOLOGIE DE SUIVI ET DE L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

L'évaluation environnementale du PLU d'Antibes - Juan-les-Pins consiste en l'appréciation systématique et objective du document d'urbanisme en cours ou terminé, de sa conception, de sa mise en œuvre et de ses résultats. Le but est de déterminer du point de vue environnemental la pertinence et l'accomplissement des objectifs, l'efficience, l'efficacité, l'impact et la durabilité.

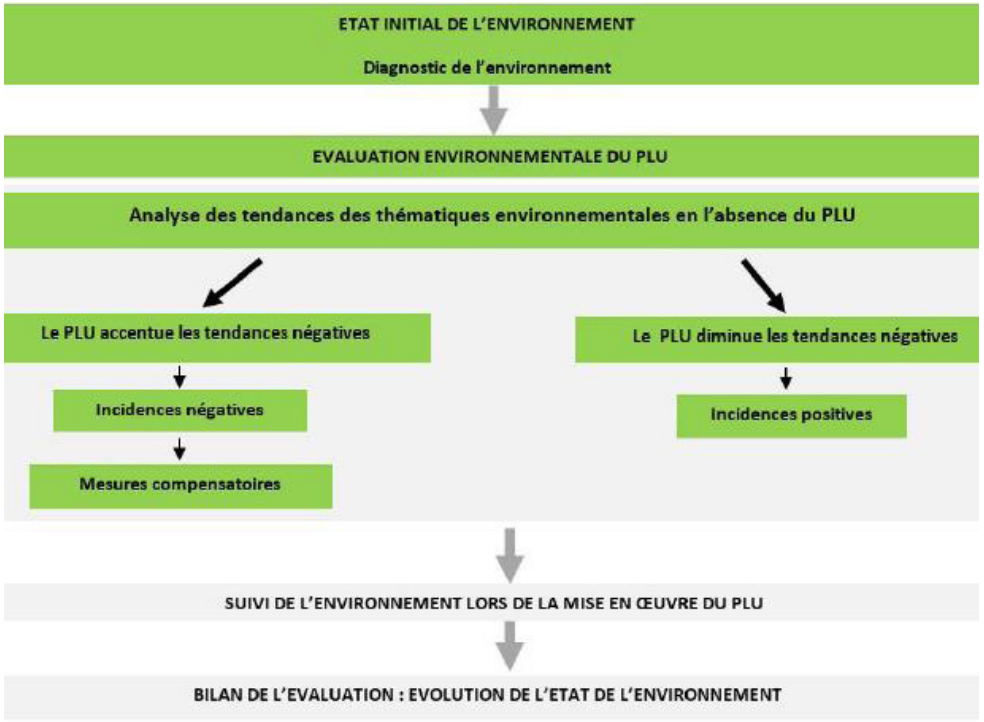
Cette évaluation doit fournir des informations crédibles et utiles permettant d'intégrer les leçons de l'expérience dans le processus de décision des élus en charge de la politique d'aménagement du territoire antibois.

Le suivi consiste ainsi, à collecter et à analyser systématiquement l'information pour suivre les progrès réalisés suite à la mise en œuvre du document d'urbanisme dans le domaine de l'environnement par rapport aux orientations et objectifs établis, et vérifier leur conformité avec les normes établies. Ce suivi permet d'identifier les tendances et les schémas qui se dessinent, d'adapter les stratégies et de guider la prise de décisions relatives à la gestion du PLU au cours du temps.

La méthodologie s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. L'évaluation environnementale est un processus qui se poursuit dans le temps. Elle s'effectue en plusieurs étapes :

- Une évaluation préalable des orientations du PLU, qui se réalise lors de la rédaction du document, objet de ce rapport.
- Une évaluation durant la mise en œuvre du PLU, avec un suivi des orientations et des mesures compensatoires, qui permettra de mesurer les incidences éventuelles du PLU sur l'environnement et qui n'auraient pas été identifiées préalablement.
- Une évaluation au terme des 6 ans de mise en œuvre ou lors d'une révision, qui dressera un bilan de l'évolution de l'état de l'environnement.

Ce processus s'appuie notamment sur des indicateurs de suivi de l'environnement qui vont permettre cette évaluation dans le temps. Ces indicateurs font partie intégrante du présent volet de l'évaluation environnementale du PLU.



## 2 - NOTION D'INDICATEURS DE SUIVI

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi, afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Le tableau de bord ci-après liste, pour les différents enjeux environnementaux identifiés sur la commune, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressant pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain. Le choix des indicateurs a été établi en appréciant leur faisabilité technique et la disponibilité des sources de données. Le tableau de bord pourra être complété de nouveaux indicateurs dès lors que de nouvelles données apparaissent ou sont disponibles et capitalisées à l'échelle de la commune.

La commune d'Antibes - Juan-les-Pins se fixe comme objectif d'initier les travaux portant sur le tableau de bord dès l'approbation du PLU. Un rapport intermédiaire sera produit trois ans après l'approbation pour dresser un premier bilan de la mise en œuvre du PLU. Conformément à la loi portant « Engagement National pour l'Environnement », une évaluation complète sera réalisée au bout de six ans.

Les indicateurs ci-après ont été sélectionnés avec les élus de sorte à retenir :
- les plus pertinents pour la commune
- les plus simples à renseigner/utiliser
- les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal

Conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats » du plan notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.
Dans les pages suivantes, les indicateurs proposés sont ceux qui pourront être mis en œuvre lors de l'évaluation des résultats du PLU à échéance 3 et 6 ans.
Pour la période de mise en œuvre (2018-2030), il a été établi un état zéro à la date d'avril 2018 qui servira de point de départ et de référence pour les analyses ultérieures.

## 3 - INDICATEURS RETENUS

Le tableau ci-dessous présente les indicateurs qui feront l'objet d'un suivi par la commune d'Antibes - Juan-les-Pins tout au long de la mise en œuvre du PLU.

| Enjeux environnementaux | Impact suivi | Indicateur | Définition | Fréquence | Source |
|---|---|---|---|---|---|
| **Gestion économe de l'espace** | Densification de l'habitat | Suivi de la consommation d'espace | Nombre de permis de construire de type « habitat collectif » autorisé | Annuelle | Communale |
| | Regroupement des dents creuses | Utilisation des dents creuses | Surface de dents creuses non urbanisées | Durée du PLU | Communale |
| | Espace naturel | Évolution des surfaces en ha | Surface boisée | Durée du PLU | Spot théma |
| | Équipement infrastructures activités | Évolution des surfaces en ha | Surface imperméabilisée | Durée du PLU | Spot théma |
| **Protection de l'armature verte** | Naturalité | Part des zones N et A du PLU | Surface en ha | A chaque révision du PLU | Communale |
| | Artificialisation des sols | Part des zones artificialisées au PLU | Surface en ha | A chaque révision du PLU | Communale |
| | Biodiversité | Part d'espaces naturels inventoriés | Surface en ha | A chaque révision du PLU | Communale |
| | Diversité d'espèces d'oiseaux observées | Nombre d'espèces observées | (Nb total d'espèces observées / nb total de relevé) x 100 | Bis annuel | Faune paca (http://www.faune-pace.org/) |
| | Naturalité | Taux d'emprise végétale | Part des espaces naturels sur la commune | A chaque révision du PLU | Communale |
| | Biodiversité des zones humides | Évolution des surfaces de zone humide | Surface en m² de zone humide | 5 ans | CASA |
| **Prévention des risques naturels** | Risques sur les personnes et les biens | Suivi des risques naturels induits sur la population | Nombre d'interventions des secours pour chaque type de risque | Durée du PLU | SDIS, Pompiers d'Antibes |
| | | Population exposée aux inondations | Personnes dans l'enveloppe Approchée d'Inondations Potentielles suivant EPRI (directive inondation) | | http://rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion/inondations/epri.php |

| Enjeux environnementaux | Impact suivi | Indicateur | Définition | Fréquence | Source |
|---|---|---|---|---|---|
| **Protection du patrimoine paysager et bâti** | Qualité de réhabilitation du bâti | Intégration des réflexions paysagères dans les réhabilitations | Nombre de réhabilitation soumises à autorisation communale bénéficiant d'une réflexion paysagère ou architecturale | Annuelle | Communale |
| **Protection de la ressource en eau** | Qualité de l'eau potable | Qualité de l'eau potable distribuée | Suivi de la qualité des eaux potables distribuées | Annuelle | ARS Gestionnaire du réseau |
| | Qualité de l'eau | Évolution de la qualité des eaux des cours d'eau (masse d'eau) | État physique et état chimique | 5 ans | http://sierm.eaurmc.fr |
| | Gestion des eaux pluviales et des eaux usées | Part de la population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes | (Population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes / population totale) x 100 | Annuelle | Communale |
| | | Taux de raccordement à la station d'épuration | (foyers raccordés à la STEP / foyers totaux) x 100 | Annuelle | Communale |
| | Consommation d'eau | Consommation d'eau par habitant et par an | Volume d'eau consommé annuellement par habitant | Annuelle | Communale |

## 3 - INDICATEURS RETENUS

| Enjeux environnementaux | Impact suivi | Indicateur | Définition | Fréquence | Source |
|---|---|---|---|---|---|
| **Qualité de l'air** | Qualité de l'air | Indice de qualité de l'air IQA | Multi-polluants : 3 polluants sont pris en compte dans le calcul de cet indice : le dioxyde d'azote NO2, les particules fines PM10 et l'ozone O3. L'indice globale prend la valeur du sous-indice le plus élevé des trois. | Annuelle | https://www.airpaca.org |
| | Qualité de l'air | Consommation énergétique du territoire | Consommation annuelle par an et par habitant | Annuelle | https://carmen.carmencarto.fr/128/2017_Consommation_Tous_secteurs_par_habitant |
| | Gaz à effet de serre | Évolution des émissions de gaz à effet de serre par secteur d'activités (résidentiel, transport, tertiaire, industrie, agriculture) | Ketpco2 par an | 5 ans | https://www.airpaca.org |
| **Déchets** | Déchets | Volume de déchets produits | Production de déchets par an et par habitants | Annuelle | Communale |



# PARTIE 6 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

PARTIE 6

## Contexte réglementaire

La directive européenne n°2001/42/CE du 21 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a complété le système d'évaluation existant qui portait essentiellement sur les impacts des projets. Désormais, une évaluation environnementale est nécessaire au niveau de la planification pour les plans et programmes qui répondent aux critères de la directive. La directive européenne a été transposée en droit français par ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

Ce texte (publié au Journal officiel du 5/06/2004) rappelle les modifications effectuées au sein du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme et du Code général des collectivités territoriales, qui sont relatives à la mise en place d'une évaluation environnementale pour certains plans et documents d'urbanisme pouvant avoir une incidence notable sur l'environnement national ou sur un État membre de la Communauté Européenne. Cette ordonnance précise qu'avant l'adoption d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente sera tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger un rapport environnemental détaillant entre autres :

- les raisons pour lesquelles le projet a été retenu,
- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs,
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme,
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre du plan ou du programme,
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement,
- les mesures de suivi envisagées.

Les Plans Locaux d'Urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie à l'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme.
**Le PLU d'Antibes - Juan-les-Pins est soumis à évaluation environnementale s'agissant d'une commune littorale et détenant des zones Natura 2000.**

## Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Dans ce chapitre de l'évaluation, il s'agit d'examiner :

Les effets notables prévisibles sur l'environnement au regard des enjeux du territoire et ses perspectives d'évolution : effets du PADD, impacts sur le zonage et du règlement ainsi que sur les orientations d'aménagement et de programmation. Dans la mesure du possible, doivent être identifiés et décrits, de manière quantitative ou qualitative :

- les impacts potentiellement négatifs comme positifs ;
- les impacts cumulatifs ;
- les impacts à court, moyen et long terme ;
- la durabilité des impacts (temporaires, permanents, s'atténuant, …) ;
- la localisation des impacts (locale, masse d'eau, régionale, planétaire) ;
- les impacts cumulés avec d'autres facteurs de pression (domestiques, agricoles, industriels…) et d'autres plans et programmes.

Les effets notables sur les sites Natura 2000, en considérant les espèces qui ont conduit à la désignation du site et sur la biodiversité au sens large : biodiversité urbaine, trame verte et bleue, zones humides. On s'intéressera par exemple :

- aux parties du règlement relatif à la hauteur des bâtiments, à leur aspect extérieur (surfaces en verre, …), la perméabilité des clôtures et des voiries ;
- au règlement et au zonage prévu dans le site (dérangement lié au bruit et à la fréquentation, …) ;
- au règlement et au zonage hors du site mais dans des zones intéressantes pour les espèces considérées (nourrissage, repos, …) ;
- aux continuités entre les différentes parties du site Natura 2000.

## Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets dommageables du PLU sur l'environnement

Les mesures d'évitement ou de suppression : Il s'agit des modifications, suppressions ou déplacements d'une orientation prise dans le cadre du document d'urbanisme pour en supprimer totalement les incidences sur l'environnement. Cette mesure fait suite à l'étude de différentes alternatives au projet initial, en comparant les incidences potentielles, qui au final a conduit à éviter les incidences d'une solution moins favorable en matière d'environnement.

Les mesures de réduction : Il s'agit des mesures prises pour adapter les orientations prises et assurer une moindre incidence sur l'environnement.

Les mesures de compensation : Il s'agit des contreparties à l'orientation prise par la collectivité pour en compenser les incidences résiduelles qui n'auront pu être évitées ou suffisamment réduites.

On trouvera ci-après, des tableaux de synthèse des incidences notables du PLU sur l'environnement.

Les incidences sont hiérarchisées de la manière suivante :
- Incidence positive : ☺
- Incidence neutre : 😐
- Incidence potentiellement négative : ☹

# 1 - SYNTHÈSE DES INCIDENCES DU PADD

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent le projet de territoire à l'horizon 2030. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, résultant d'une analyse stratégique du territoire partagée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Ces orientations du PADD ont pris en compte à la fois les documents supra-communaux (notamment le SCoT, le SRCE, PGRi ... ), les enjeux et objectifs du diagnostic territorial et environnemental, les hypothèses de croissance retenues, les capacités d'accueil du territoire en termes de restructuration et de renouvellement urbain et enfin la capacité des équipements existants et les projets de nouveaux équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

Ces grandes orientations sont au nombre de 6 sur la commune d'Antibes Juan-les-Pins :

**Orientation 1** : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux
**Orientation 2** : Conforter une offre en logements équilibrée, dans un environnement qualitatif durable
**Orientation 3** : Conforter le rôle économique et social communal
**Orientation 4** : Garantir une mobilité et un mode de vie durables
**Orientation 5** : Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire
**Orientation 6** : Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire et dans le respect des grands enjeux environnementaux de la commune et de ses alentours. Le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique sont mis en avant et se déclinent dans un double objectif :
- de préservation et de valorisation des atouts du territoire communal
- de maîtrise ou d'amélioration des faiblesses du territoire communal

Pour le PLU d'Antibes - Juan-les-Pins, au regard des orientations retenues pour le PADD, la prise en compte des enjeux environnementaux est évaluée dans le tableau ci-après.

| Orientation du PADD | Actions | Enjeux environnementaux | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Gestion économe de l'espace* | *Prévention des risques naturels* | *Préservation de la biodiversité* | *Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti* | *Protection de la ressource en eau* | *Amélioration de la qualité de vie* |
| Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux | Assurer un développement urbain maîtrisé et durable | ☺ | ☺ ☹ | ☺ ☹ | ☹ ☺ | ☹ | |
| | Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager | | | ☺ | ☺ | | ☺ |
| | Maintenir les principaux pôles de centralités | ☺ | ☹ | ☹ | | | |
| | Requalifier et mettre en valeur les « entrées de ville » | | | ☹ | ☺ | | ☺ |
| Conforter une offre en logements équilibrée, dans un environnement qualitatif durable | Accompagner la réhabilitation et la mutation du patrimoine bâti du centre ancien et mobiliser les opérations de réhabilitation dans le parc de logements public ou privé existant | ☺ | | | ☺ | | ☺ |
| | Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales dans les bâtiments, en fonction du tissu urbain | | | | | ☺ | ☺ |
| | Assurer un équilibre de la mixité sociale par l'habitat et les fonctions urbaines sur l'ensemble du territoire | | | | | | ☺ |
| | Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale | ☺ ☹ | | | | | ☺ ☹ |

| Orientation du PADD | Actions | Enjeux environnementaux | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Gestion économe de l'espace* | *Prévention des risques naturels* | *Préservation de la biodiversité* | *Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti* | *Protection de la ressource en eau* | *Amélioration de la qualité de vie* |
| Conforter le rôle économique et social communal | Poursuivre l'effort de l'offre en matière d'équipements structurants ou liés à la vie quotidienne, notamment l'extension du groupe scolaire Jean Moulin, la construction d'un nouveau conservatoire, la réhabilitation du stade nautique ou encore la construction d'une base de voile... | ☹ | | | ☺ | | ☺ ☹ |
| | Pérenniser le dynamisme de l'offre commerciale, de services et d'artisanat de détails, moteur de la croissance de l'emploi | | | | ☺ | | ☺ |
| | Renforcer la technopole de Sophia Antipolis en affirmant son rôle de porte d'entrée Sud-Est et de vitrine tertiaire à travers le secteur à enjeux des Trois Moulins et l'arrivée du bus-tram. | | | | ☺ | | ☺ |
| | Accompagner l'aménagement de la zone des Prés, en partie sur les communes d'Antibes et de Biot, en tant que zone d'activités économiques d'intérêt communautaire. | ☹ | | ☹ | | | ☺ |
| | Confirmer, organiser et valoriser le pôle d'activités portuaires et balnéaires | | | | ☺ | ☺ | ☺ |
| | Conforter l'offre touristique sur la commune, notamment dans les secteurs à enjeux. | | | | | | |
| | Soutenir les activités agricoles | ☺ | | ☺ | | | ☺ |
| Garantir une mobilité et un mode de vie durables | Faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile | | | | | | ☺ |
| | Fluidifier le trafic local de marchandises dans les zones les plus denses, notamment par une plateforme logistique dans le secteur Gare-Pétroliers. | | | | | | ☺ |
| | Inciter au report modal, à l'usage des transports publics et des modes actifs, en cohérence avec le programme d'action du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) | | | | | | ☺ |
| | Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public | | | | | | |
| | Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements | | | | | | ☺ |
| | Équiper le territoire du « tout numérique » | | | | | | ☺ |

| Orientation du PADD | Actions | Enjeux environnementaux | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Gestion économe de l'espace* | *Prévention des risques naturels* | *Préservation de la biodiversité* | *Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti* | *Protection de la ressource en eau* | *Amélioration de la qualité de vie* |
| Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire | Protéger et préserver les espaces, sites naturels, paysagers et écologiques | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ |
| | Protéger les écosystèmes terrestres et marins ainsi que la zone humide de la Brague | ☺ | | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ |
| | Préserver et remettre en bon état des continuités écologiques constitutives de la trame verte à partir des corridors permettant de relier les réservoirs de biodiversité | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | | |
| | Préserver la trame bleue constituée du cours d'eau permanent de la Brague, de sa prairie humide et du vallon de Madé | | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ |
| | Mettre en valeur les cours d'eau – protéger des berges, notamment celles de la Brague. | | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ | ☺ |
| | Protéger les eaux souterraines (captages) | | | | | ☺ | |
| | Gérer, valoriser les espaces naturels et favoriser leur ouverture au public : berges de la Brague, parc départemental de la Valmasque, sentier du Littoral au Cap d'Antibes, bois de la Garoupe, socle du Fort Carré... | | | ☺ ☹ | ☺ | | ☺ |
| | Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles – identifier et gérer les secteurs exposés, ou susceptibles de l'être, à des phénomènes de risques naturels : inondation, submersion marine, incendie, mouvement de terrain, sismique | | ☺ | | | | ☺ |
| | Renforcer la réduction du risque inondation par la gestion des eaux pluviales | | ☺ | ☹ | | ☺ | ☺ |
| | Adapter les réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'assainissement pluvial en fonction de l'évolution du tissu urbain | | ☺ | | | ☺ | |
| | Poursuivre le traitement des déchets et favoriser le dispositif de collecte des déchets ménagers et assimilés en vue de leur traitement dans le cadre de l'intercommunalité | | | ☺ | | ☺ | ☺ |
| | Inscrire la reconquête et la gestion du site de la Plaine de la Brague dans le long terme – prise en compte des risques naturels, amélioration des continuités écologiques, devenir des activités économiques, création d'un parc paysager… | | | | | | |

| Orientation du PADD | Actions | Enjeux environnementaux | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Gestion économe de l'espace* | *Prévention des risques naturels* | *Préservation de la biodiversité* | *Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti* | *Protection de la ressource en eau* | *Amélioration de la qualité de vie* |
| Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain | Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement | | | | | | ☺ |
| | Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine | ☺ | | | | | |

| Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures envisagées | | | |
|---|---|---|---|
| **Thématique environnementale impactées** | **Incidences du PLU** | | **Mesures prises dans le PLU** |
| **Consommation des sols** | ☺ | Densification au sein de l'enveloppe urbaine actuelle | |
| | ☺ | Limitation de l'urbanisation diffuse | |
| **Biodiversité** | ☺ | La majorité des espaces naturels à préserver, aux titres de la DTA et du SRCE PACA, est classée en zone N | |
| | ☺ | Protection du site Nature 2000 – ZSC « Baie et Cap d'Antibes – Îles de Lerins » par un zonage N et des EBC | |
| | ☺ | Le zonage et le règlement intègrent une zone NL pour la protection des espaces naturels remarquables littoraux | |
| | ☺ | Élaboration d'une trame verte et bleue communale qui sera annexée au PLU intégrant les périmètres de protections réglementaires (SRCE) et contractuelles (Natura 2000) ainsi que les inventaires (ZNIEFF, zones humides). | |
| | ☺ | Protection de la biodiversité et des continuités écologiques (TVB communale) à travers :<br>- les zones Naturelles (N)<br>- les EBC<br>- les unités de paysages<br>- la création de 3 emplacements réservés pour les zones d'Expansion des Crues (vallon de Laval, plaine de la Brague, vallon de la Valmasque-quartier des Rastines)<br>- la création de 9 emplacements réservés dédiés aux espaces verts et 2 emplacements réservés aux jardins familiaux/partagés<br>- les coefficients d'espaces libres égaux ou supérieurs à 50 % (UCa4, UCb1, UCb2, UCb3, UCb4, UCb5, tous les secteurs UD, UEd3 et UEd4) | |
| | ☺ | Élaboration d'un cahier de recommandations environnementales qui sera annexé au PLU avec recommandations écologiques (dispositions applicables à la TVB, renforcement du rôle des espaces verts, développement des jardins familiaux et potagers) et intégrant une liste des végétaux adaptés au territoire et des végétaux déconseillés (espèces envahissantes et allergisantes). | |

| Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures envisagées | | | |
|---|---|---|---|
| **Thématique environnementale impactées** | **Incidences du PLU** | | **Mesures prises dans le PLU** |
| **Biodiversité** | ☺ | Hormis Marenda Lacan, toutes les zones UE s'inscrivent dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) | |
| | ☺ | L'article 13 du règlement prescrit des obligations en termes d'espaces libres qui confortent la prise en compte de la biodiversité locale | |
| | ☺ | Protection des zones humides, identifiées par le CEN PACA en 2015 et par Agir écologique en 2016 (dans le cadre de l'Etude « DIG Entretien des vallons privés »), par un zonage N. | |
| | ☹ | L'emplacement réservé relatif à la création de l'échangeur de Biot impacte une petite surface des prairies humides de la Brague reconnues par des inventaires (ZNIEFF « Prairies et cours inférieur de la Brague », zone humide CEN PACA et observations 2016 par Agir Écologique) | |
| | ☹ | Pour le vallon de Saint Maymes, identifié comme secteur à enjeu fort de conservation biologique et s'inscrivant en partie en zone UDg, la végétation rivulaire n'est pas protégée dans sa totalité par des EBC. | |
| | ☺ | En UD, perméabilité des clôtures dans l'emprise de la TVB et obligation d'une clôture non grillagée avec des ouvertures (10 cm sur 10 cm tous les 10 m) | |
| | ☹ | Zone US (secteur à dominante sportive des Semboules) dans la trame verte et dans une coupure d'urbanisation inscrite dans l'orientation n°5 du PADD : emprise au sol et superficie minimum d'espaces libres non réglementées | Les EBC préservent les milieux boisés de la zone US.<br>Le secteur est à dominante sportive et non à vocation résidentielle.<br>Les dispositions du cahier des recommandations environnementales sont applicables en zone U dans l'emprise de la TVB |
| | ☹ | Secteur UZd (usine de traitement des ordures ménagères aux Semboules) en partie dans la trame verte et dans une coupure d'urbanisation inscrite dans l'orientation n°5 du PADD | Les EBC préservent les milieux boisés du secteur UZd<br>Emprise au sol de 50 % de la surface du terrain et espaces libres de 25 % de l'unité foncière<br>Les dispositions du cahier des recommandations environnementales sont applicables en zone U dans l'emprise de la TVB |

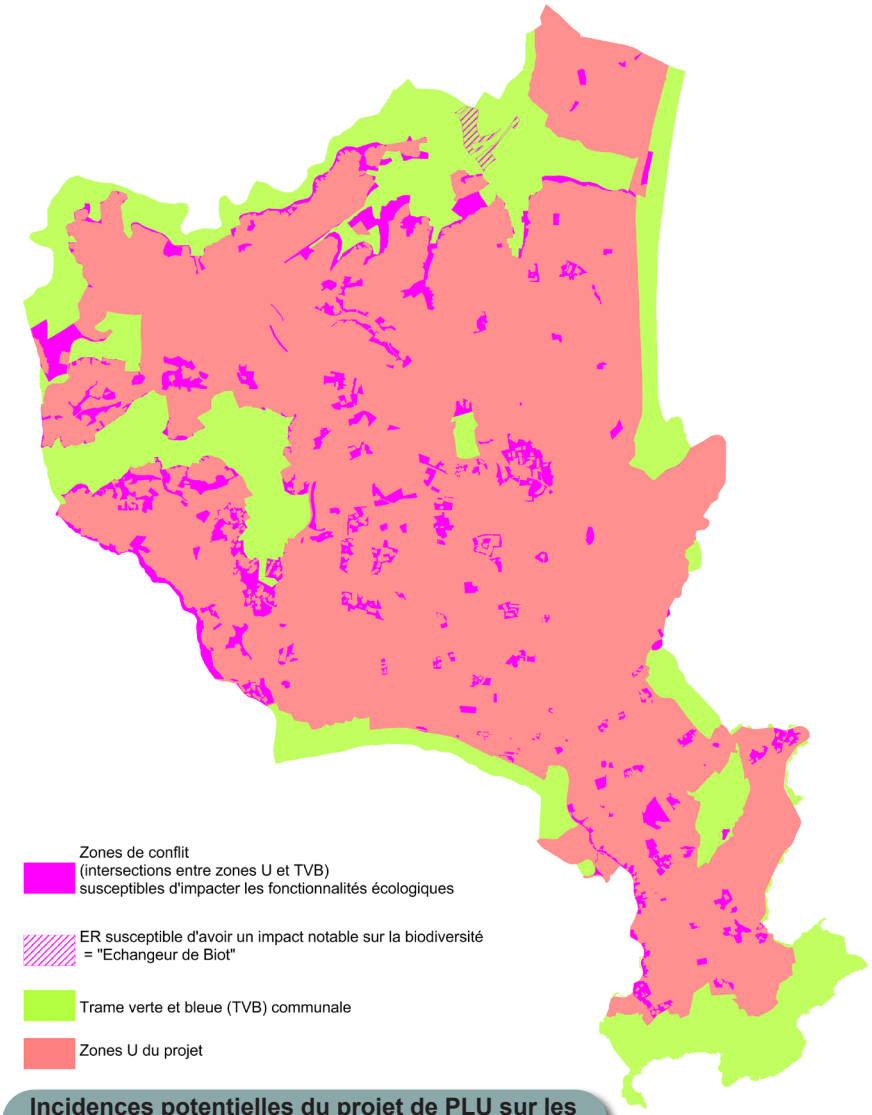
| Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures envisagées | | | |
|---|---|---|---|
| **Thématique environnementale impactées** | **Incidences du PLU** | | **Mesures prises dans le PLU** |
| **Risques naturels et technologiques** | ☺ | L'article 6 des dispositions générales du règlement confirme la prise en compte des PPR dans le règlement mais également dans le zonage notamment au travers des servitudes d'utilité publique | |
| | ☺ | Le règlement d'assainissement pluvial limite le risque inondation | |
| | ☹ | L'imperméabilisation des sols des zones urbanisées est susceptible d'engendrer des ruissellements complémentaires participant ponctuellement à l'augmentation du risque inondation. | Les coefficients d'espaces libres imposés dans certains secteurs vont permettre d'atténuer l'imperméabilisation des sols<br>Inscription de 6 emplacements réservés pour des bassins de rétention |
| | ☺ | Classement en zone N de certains fonds de vallons | |
| | ☺ | Protection des zones d'expansion des crues :<br>- 3 emplacements réservés pour création de Zones d'Expansion des Crues (vallon de Laval, plaine de la Brague, vallon de la Valmasque-quartier des Rastines)<br>- Les ZEC de la Brague s'inscrivent toutes en zones N dont certaines avec sur-zonage EBC | |
| | ☺ | En zone UD, perméabilité des clôtures obligatoire (clôtures sans mur bahut) dans les zones de risque d'inondations d'aléa fort et modéré | |
| | ☹ | Certains secteurs inscrits en zone U sont concernés par le PPRif (risques faible à modéré) | Prescriptions du PPRif |
| | ☹ | La zone US destinée aux activités sportives, située dans le quartier des Semboules se trouve en zone de danger modéré sans prescription mais également pour partie en zone rouge inconstructible du PPRif | La zone rouge PPRif est grevée d'un EBC |

| Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures envisagées | | | |
|---|---|---|---|
| **Thématique environnementale impactées** | **Incidences du PLU** | | **Mesures prises dans le PLU** |
| **Ressource en eau** | ☺ | Obligation pour les constructions d'être raccordées au réseau public d'eaux usées | |
| | ☺ | Pour toutes les zones U et N, l'article 4 du règlement demande que la collecte et l'écoulement des eaux pluviales se conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur | |
| | ☹ | En zones UC, UD, UE, UL, US, UZ et N, les dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés | Les dispositifs d'assainissement individuels devront être en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur et suivant les modalités définies par le règlement du service assainissement non collectif et le zonage de l'assainissement non collectif joint en annexe (cf. annexes sanitaires). |
| | ☺ | En zones UF et UZ, l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par le service gestionnaire et le service Environnement Urbain | |
| | ☹ | Les objectifs de croissance démographique et économique impliquent corrélativement une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement | Élaboration d'un cahier de recommandations environnementales qui sera annexé au PLU avec recommandations pour réduire la consommation d'eau potable<br>Règlements (assainissement, pluvial) en vigueur |
| | ☹ | L'imperméabilisation des sols issue des plateformes routières et des parkings est susceptible d'engendrer des apports polluants plus importants par les eaux de ruissellement qui aboutiront également dans la mer | 6 emplacements réservés pour des bassins de rétention pour répondre à la problématique des eaux pluviales<br>EBC, coefficients de végétalisation, protection des parcs et jardins réduisent indirectement les incidences |
| | ☹ | L'emplacement réservé relatif à la création de l'échangeur de Biot se localise en partie dans les périmètres de protection immédiat et rapproché des forages de la Louve et de la Sambuque | |

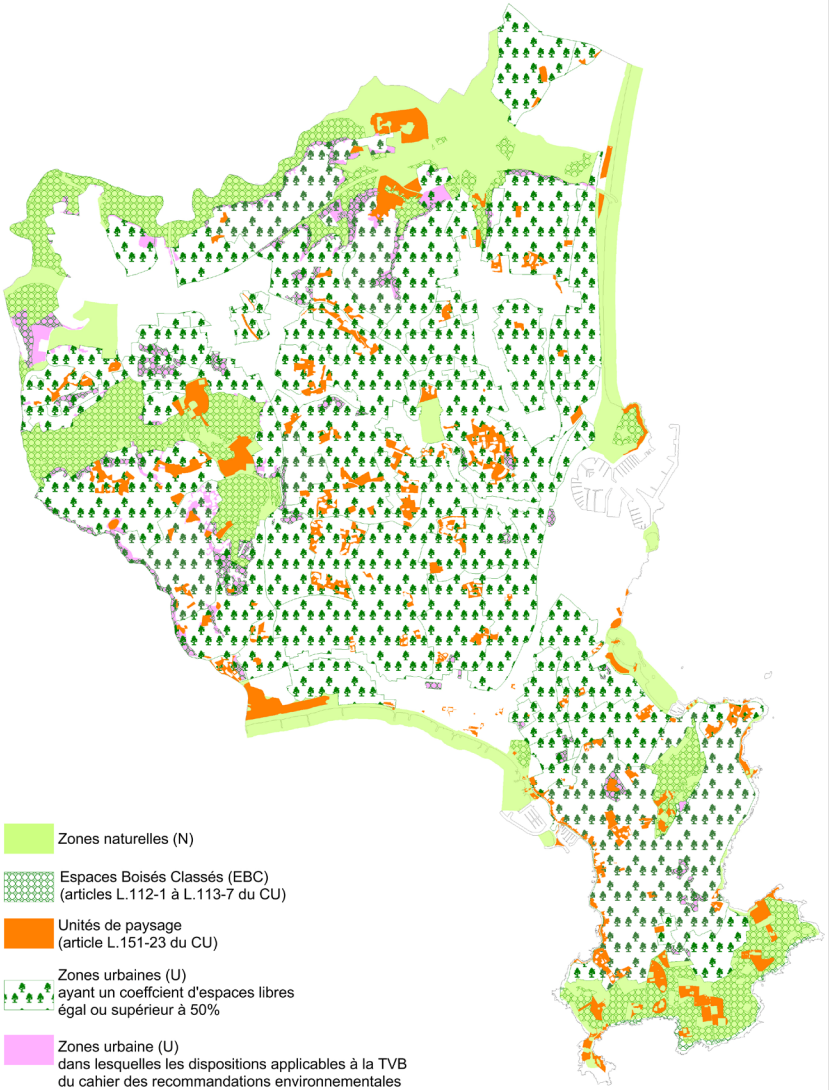
| Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures envisagées | | | |
|---|---|---|---|
| **Thématique environnementale impactées** | **Incidences du PLU** | | **Mesures prises dans le PLU** |
| **Ressource en énergie** | ☺ | Élaboration d'un cahier de recommandations environnementales qui sera annexé au PLU avec recommandations en matière d'énergie | |
| | ☺ | La mise en place de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est possible moyennant une intégration dans la composition architecturale (article 11). | |
| | ☺ | Développement des modes doux : 7 emplacements réservés dédiés aux liaisons piétonnes | |
| | ☹ | Le règlement du PLU ne contraint pas, à travers son article 15, d'obligation en matière de performance énergétique. | Élaboration d'un cahier de recommandations environnementales qui sera annexé au PLU avec recommandations en matière d'énergie |
| **Qualité de l'air** | ☺ | La densification urbaine participe à limiter le recours à l'automobile individuelle | |
| | ☺ | La préservation des espaces boisés des espaces de nature en ville comme « unités de paysage » permettront d'atténuer la pollution par les particules fines. | |
| **Qualité de l'air** | ☹ | La construction de nouveaux bâtiments et l'accueil de population vont logiquement augmenter les besoins en énergie | Création de modes doux : 7 emplacements réservés de création de liaisons piétonnes<br>Projet de Transport en Commun en Site Propre (ER CA/189 et 191) porté par la CASA encourage les déplacements collectifs et permet de réduire les émissions de polluants<br>Respect de la réglementation thermique en vigueur. |
| **Ambiance sonore** | ☺ | Le développement des déplacements doux, et notamment le prolongement du TSCP recherché par le PLU | |
| | ☹ | La croissance démographique attendue va entraîner une augmentation des déplacements motorisés | Réglementation relative aux voies bruyantes<br>Développement des modes doux |

| Incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures envisagées | | | |
|---|---|---|---|
| **Thématique environnementale impactées** | **Incidences du PLU** | | **Mesures prises dans le PLU** |
| **Paysage** | ☺ | Protection du patrimoine architectural se traduisant par un corps de règles pour chaque catégorie d'immeuble : identification de 270 bâtiments remarquables listés à l'article 9 des dispositions générales | |
| | ☺ | Protection du patrimoine paysager : identification de 237 unités de paysage (parcs et jardins + paysage rural traditionnel de restanques, pinèdes et autres espaces libres…) | |
| | ☺ | Réglementation stricte du Site Patrimonial Remarquable (ex. AVAP) | |
| | ☺ | Le zonage et le règlement pérennisent les typologies paysagères existantes (prescriptions de hauteurs et volumes des constructions au regard de la sensibilité du secteur) | |
| | ☺ | Élaboration d'un cahier de recommandations environnementales qui sera annexé au PLU avec recommandations paysagères | |
| | ☺ | Des coefficients d'espaces libres qui confortent l'enjeu paysager patrimonial | |
| | ☺ | Valorisation et préservation des paysages à travers la requalification de l'ensemble du littoral, le traitement des « entrées de ville », la protection des espaces agri-naturels et forestiers ainsi que des zones humides (trame bleue) | |
| | ☹ | Le développement de l'urbanisation peut générer localement des impacts paysagers | Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement (emprise au sol, pourcentages d'espaces libres,…) favorisent l'insertion paysagère de ces zones |
| **Déchets** | ☺ | Disposition des articles 4 sur la gestion et la collecte des déchets | |
| | ☹ | La croissance démographique et le développement urbain vont accroître le volume des déchets | Élaboration d'un cahier de recommandations environnementales qui sera annexé au PLU avec recommandations sur la gestion des déchets<br>Mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), l'encouragement au tri et la promotion des politiques de valorisation (portés par la CASA) qui s'inscrivent en dehors du cadre du PLU |

Les cartes ci-après synthétisent les principales incidences potentielles du projet du PLU sur les continuités écologiques et les outils de protection en faveur des continuités écologiques  mis en œuvre dans le projet de PLU.




**Incidences potentielles du projet de PLU sur les fonctionnalités écologiques de la TVB**




**Principaux outils de protection des fonctionnalités écologiques**

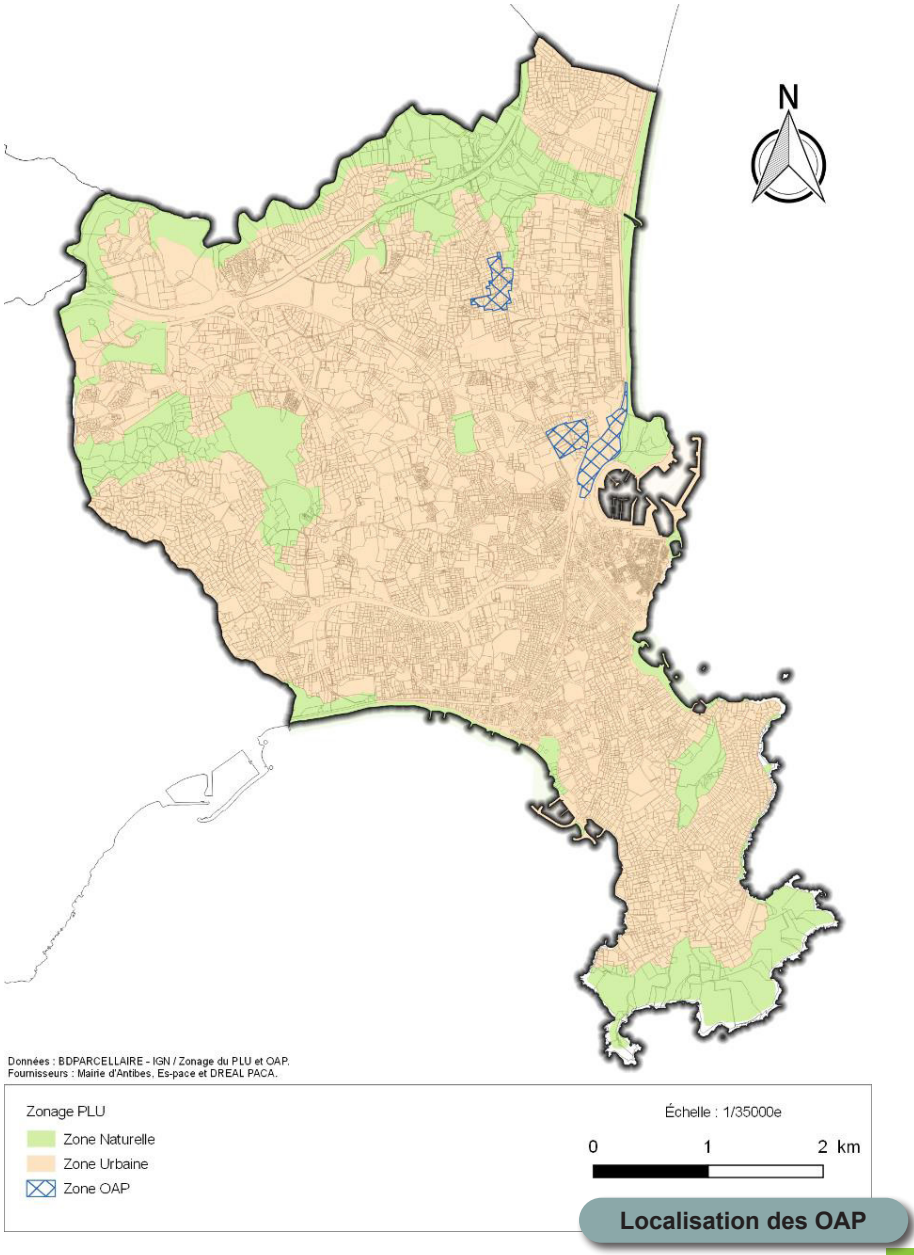
## 3 - SYNTHÈSE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLU d'Antibes - Juan-les-Pins porte un certain nombre de projets susceptibles d'impacter des zones présentant un intérêt particulier pour l'environnement ou concernées par des contraintes environnementales majeures, comme les risques naturels par exemple.

Il est recensé sur la commune trois grands projets urbains qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel codifiés aux articles L.151-6, L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme, suite à la loi Grenelle 2. Ces OAP sont des outils du PLU qui précisent certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les OAP définissent des principes d'aménagement qui sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité. Dans la mesure où elles sont susceptibles de générer des incidences sur l'environnement, elles doivent, à ce titre, être analysées lors de l'évaluation environnementale.

Les trois OAP concernent les secteurs suivants :

- Les Quatre Chemins
- Jules Grec / Anthéa
- Gare Pétroliers




Localisation des OAP

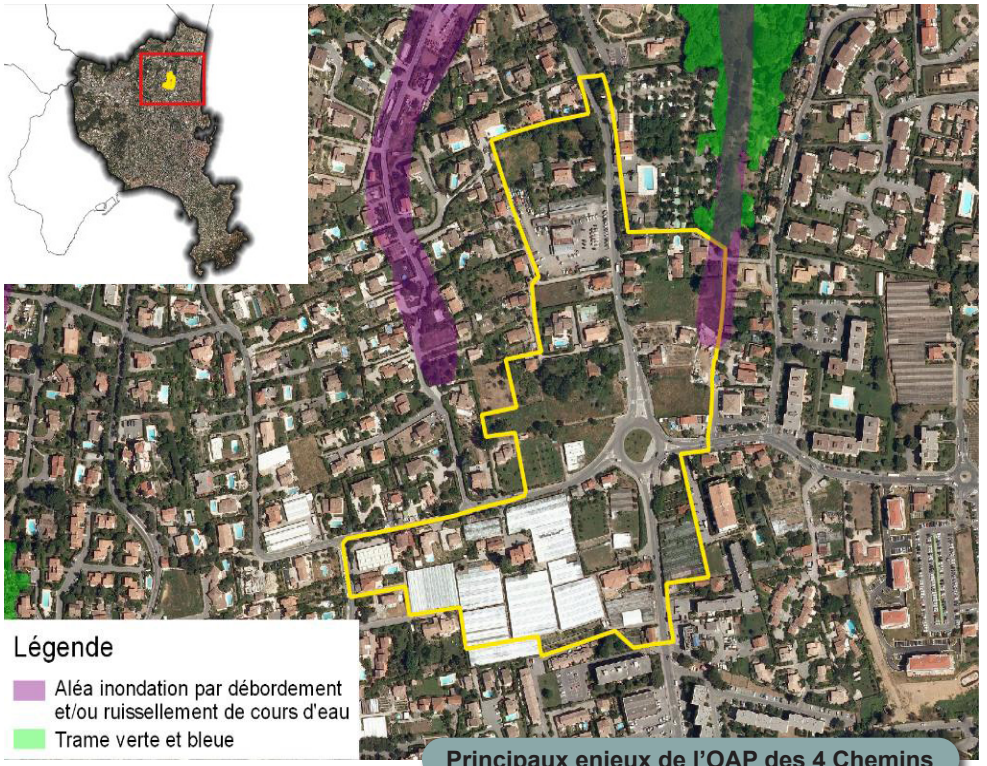
### OAP des Quatre Chemins

Cette OAP se trouve au nord est de la commune, sur le plateau qui domine la plaine de la Brague entre les secteurs des Moulières et de Maures. Il s'agit d'un secteur urbain d'entrée de ville autour du rond-point des Quatre chemins (croisement entre le chemin des 4 chemins et la départementale 704). Le site longe et recoupe sur son flanc est la départementale.
Il couvre une superficie de 8.9 ha.
Les terrains sont de nature très diverses. On y observe des serres horticoles, quelques commerces, des entrepôts. Le périmètre de l'OAP intègre aussi des immeubles d'habitations et de l'habitat individuel. L'activité horticole fonctionne encore.

Le secteur est classé en zones UEa1 et UEa2 dans le projet de PLU comme dans le PLU en vigueur.

Les incidences potentielles sur les grandes thématiques environnementales sont présentées dans les tableaux suivants.

| Risques naturels | |
|---|---|
| **Enjeux** | Le site est en dehors des zones à risques feux de forêt. Sur son bord Est, la limite de l'OAP intègre l'extrémité amont d'un petit vallon affluent de la Brague. |
| **Incidences prévisibles** | Le site est sur un interfluve entre deux petits bassins versants. Le secteur n'est pas soumis au risque d'inondation. Sa position amont et suivant le niveau d'imperméabilisation retenu peut générer des volumes d'eau significatifs lors de pluies intenses et donc accroître le risque d'inondation à l'aval. ☹ |
| **Mesures** | Imposer des systèmes de rétention, stockage, infiltration. Favoriser la perméabilité des équipements, des espaces libres. |



Principaux enjeux de l'OAP des 4 Chemins

| BIODIVERSITÉ | |
|---|---|
| **Enjeux** | Ce secteur est largement urbanisé, il subsiste quelques boisements épars et quelques zones rudérales. Le site le plus intéressant, intégré à la trame verte et bleue, correspond au fond du vallon au Nord-Est de l'OAP. |
| **Incidences prévisibles** | Le projet est susceptible de défricher environ 3 000 m² de végétation arborée, qui ne présente pas d'intérêt écologique particulier. Le projet n'affecte pas la trame verte et bleue. 😐 |
| **Mesures** | La destruction de la végétation présente sera largement compensée par le traitement paysager envisagé le long des voiries et l'aménagement du jardin square paysager de détente. |

| RESSOURCES NATURELLES | |
|---|---|
| **Enjeux** | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate |
| **Incidences prévisibles** | 😐 |
| **Mesures** | / |

| PAYSAGE | |
|---|---|
| **Enjeux** | Le site présente aujourd'hui un paysage destructuré et très hétérogène perçu comme un espace à l'abandon sans véritable vocation. |
| **Incidences prévisibles** | Le projet est susceptible de défricher environ 3 000 m² de végétation arborée. ☹ L'aménagement global du secteur intégrera des espaces communs qualitatifs, supports de trames vertes. Ces trames vertes seront définies le long des axes structurants ainsi que le long de voiries. Le projet va consister également à recréer une véritable porte d'entrée de la ville. La hauteur des constructions projetées sera en adéquation avec l'environnement. ☺ |
| **Mesures** | La destruction de la végétation présente sera largement compenser par le traitement paysager envisagé le long des voirie et l'aménagement du jardin square paysager de détente. |

| NUISANCES ET POLLUTIONS | |
|---|---|
| **Enjeux** | S'agissant d'un secteur urbain traversé par une route à fort trafic, le site est concerné par des nuisances en lien avec le trafic routier : pollution atmosphérique et nuisances sonores. La départementale 702 est identifiée comme route bruyante (catégorie 3) : une bande de 100 m de part et d'autre de la voie est affectée par le bruit. |
| **Incidences prévisibles** | La requalification de ce secteur va s'accompagner d'un nouveau programme de logement (habitat collectif, habitat groupé, habitat individuel) qui seront affectés par ces nuisances. Par ailleurs cette opération générera un volume de trafic accru avec l'arrivée de nouveaux arrivants et de nouveaux équipements.<br>L'imperméabilisation des sols générera des apports d'eaux pluviales potentiellement polluées par le lessivage des surfaces de stationnement, etc. en direction des vallons en contre bas et qui aboutissent à la Brague puis à la mer.<br>☹ |
| **Mesures** | Les nuisances et les émissions polluantes supplémentaires en lien avec le projet restent limitées et ne sont pas en mesure d'accroître significativement les impacts actuels. Le projet envisage des espaces verts le long des voies principales qui par effet de masque atténueront la pollution atmosphérique au droit des bâtiments. Le recul des bâtiments de la départementale 704 participera à atténuer les nuisances sonores.<br>Parmi les autres mesures envisagée :<br>- Imposer des systèmes de rétention, stockage, infiltration<br>- Favoriser la perméabilité des équipements, des espaces libres |

## OAP Jules Grec / Anthéa

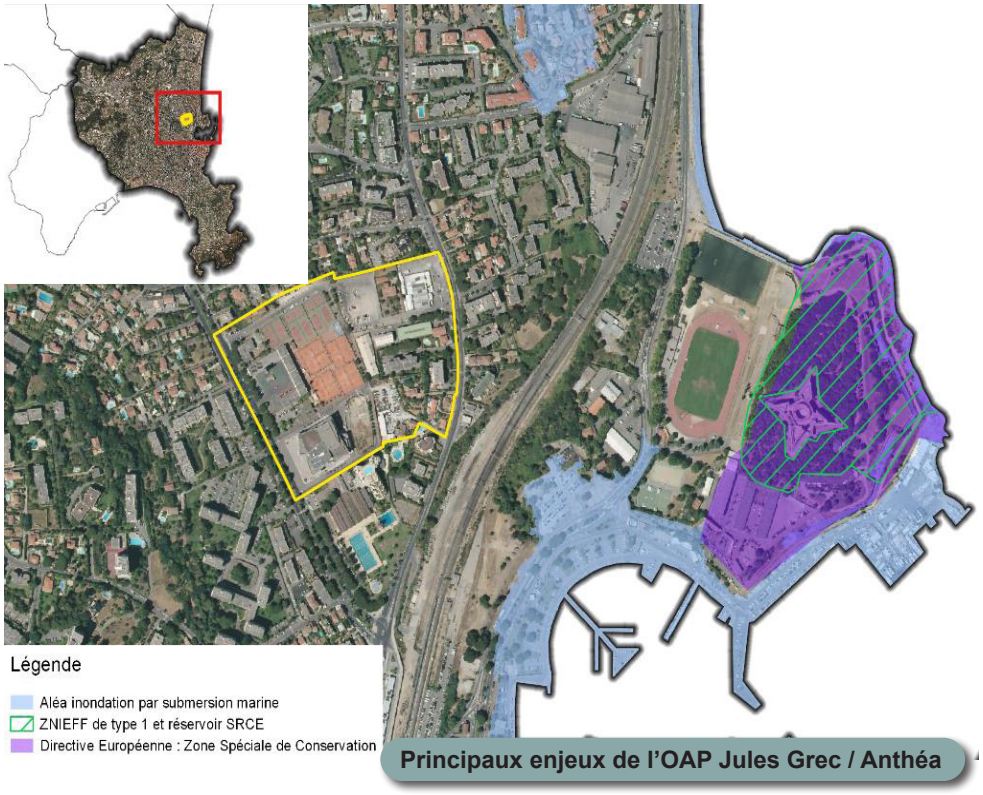
Le secteur Jules Grec / Anthéa est situé à proximité du centre-ville, de la gare SNCF Antibes ville et du récent pôle multimodal. Il est desservi par l'avenue Jules Grec (RD 704) et l'avenue de Nice (RD 6007).
Le secteur est composé de nombreux équipements de superstructures publics tels que le centre de secours, la piscine municipale, un tennis club ou le théâtre Anthéa. On observe également des grands ensembles d'immeubles collectifs, et quelques entrepôts et parking.

Il couvre une surface de près de 10 hectares.

Il n'y a pas d'enjeux environnementaux particuliers identifiés au droit ou en périphérie proche du site de l'OAP.

Les incidences potentielles sur les grandes thématiques environnementales sont présentées dans les tableaux suivants.

| Risques naturels | |
|---|---|
| **Enjeux** | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate. |
| **Incidences prévisibles** | 😐 |
| **Mesures** | / |




Principaux enjeux de l'OAP Jules Grec / Anthéa

| Biodiversité | |
|---|---|
| **Enjeux** | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate. La première zone naturelle se situe à plus de 500 m. Les seuls espaces verts du secteur sont des jardins privés et des haies de bords de route. Le secteur ne présente aucun intérêt écologique particulier. |
| **Incidences prévisibles** | Pas d'incidences sur la biodiversité, la zone naturelle la plus proche (500 m) est séparée du site par une zone d'urbanisation dense et par la voie ferrée et la RD 6098. 😐 |
| **Mesures** | Le projet intègre des trames vertes qui seront définies entre les immeubles d'habitat collectif et accompagneront les cheminements doux. |

| Ressources naturelles | |
|---|---|
| **Enjeux** | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate. |
| **Incidences prévisibles** | 😐 |
| **Mesures** | / |

| Paysage | |
|---|---|
| **Enjeux** | Le site présente aujourd'hui un paysage hétérogène sans attrait paysager particulier. |
| **Incidences prévisibles** | Le projet envisage une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement existant représentant une nette amélioration vis-à-vis de la situation actuelle. L'aménagement global du secteur intégrera des espaces communs qualitatifs, supports de trames vertes. Ces trames vertes seront définies entre les immeubles d'habitat collectif et accompagneront les cheminements doux. ☺ |
| **Mesures** | / |

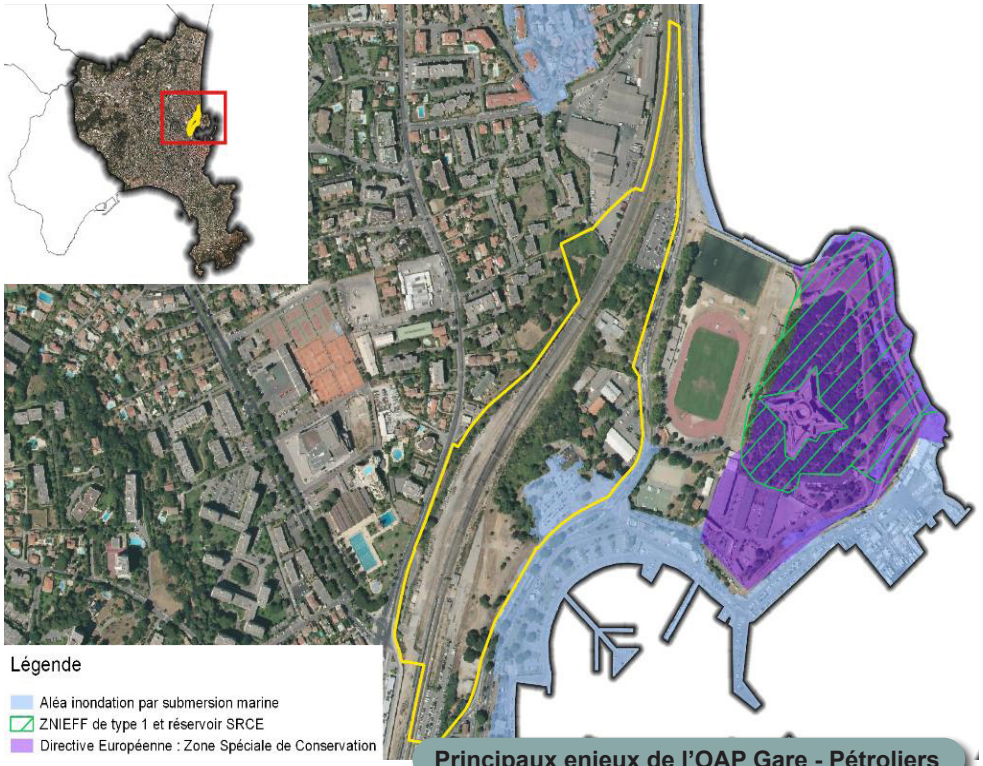
| Nuisances et pollutions | |
|---|---|
| **Enjeux** | Le secteur est bordé par des axes routiers à fort trafic (avenue de Nice en particulier et dans une moindre mesure avenue Jules Grec) ainsi que la voie ferrée induisant des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit.<br>Les niveaux sonores observés peuvent atteindre les 70 dB(A) dans les zones les plus proches de l'avenue de Nice.<br>Les polluants atmosphériques émis par la circulation automobile (particules en suspension, NO2…) sont susceptibles d'atteindre des concentrations relativement élevées. |
| **Incidences prévisibles** | La requalification de ce secteur va s'accompagner d'un nouveau programme de logement et d'équipements qui seront affectés par ces nuisances. Par ailleurs cette opération générera un volume de trafic accru avec l'arrivée de nouveaux arrivants et de nouveaux équipements.<br>L'imperméabilisation des sols générera des apports d'eaux pluviales au réseau. ☹ |
| **Mesures** | Les nuisances et des émissions polluantes supplémentaires en lien avec le projet restent limitées et ne sont pas en mesure d'accroître significativement les impacts actuels. Le projet envisage des espaces verts le long des voies principales qui par effet de masque atténueront la pollution atmosphérique au droit des bâtiments. Le recul des bâtiments et la mise en place du TCSP participeront à atténuer les nuisances sonores.<br>Parmi les autres mesures envisagée :<br>- Imposer des systèmes de rétention, stockage, infiltration<br>- Favoriser la perméabilité des équipements, des espaces libres |

### OAP Gare Pétroliers

Le secteur Gare-Pétroliers est un espace d'une superficie d'environ 13 hectares situé face au port Vauban et au Fort Carré et bordé au Nord-Ouest par la gare d'Antibes-ville avec le pôle d'échanges et au Nord par la ligne de chemin de fer. Très proche du centre-ville et déjà fortement artificialisé, le secteur abrite encore une proportion intéressante d'espaces verts urbains, de part et d'autre de la voie ferrée, d'un parc et des espaces littoraux aux abords du Fort Carré. Cette végétation importante, qui fait office de frange végétale, permet de différencier la vieille ville de l'urbanisation plus récente. Le site est bordé par des axes routiers à fort trafic (avenue de Nice, RD 6098) ainsi que la voie ferrée.

Les incidences potentielles sur les grandes thématiques environnementales sont présentées dans les tableaux suivants.

| Risques naturels | |
|---|---|
| **Enjeux** | Le site est en dehors des zones à risques feux de forêt. Sur son bord Est, la limite de l'OAP intègre l'extrémité amont d'un petit vallon affluent de la Brague. |
| **Incidences prévisibles** | Le site est sur un interfluve entre deux petits bassins versants. Le secteur n'est pas soumis au risque d'inondation. Sa position amont et suivant le niveau d'imperméabilisation retenu peut générer des volumes d'eau significatifs lors de pluies intenses et donc accroître le risque d'inondation à l'aval. ☹ |
| **Mesures** | Imposer des systèmes de rétention, stockage, infiltration. Favoriser la perméabilité des équipements, des espaces libres. |




Principaux enjeux de l'OAP Gare - Pétroliers

| BIODIVERSITÉ | |
|---|---|
| **Enjeux** | Ce secteur est largement urbanisé, il subsiste quelques boisements épars et quelques zones rudérales. Le site le plus intéressant, intégré à la trame verte et bleue, correspond au fond du vallon au Nord-Est de l'OAP. |
| **Incidences prévisibles** | Le projet est susceptible de défricher environ 3 000 m² de végétation arborée, qui ne présente pas d'intérêt écologique particulier. Le projet n'affecte pas la trame verte et bleue. 😐 |
| **Mesures** | La destruction de la végétation présente sera largement compensée par le traitement paysager envisagé le long des voiries et l'aménagement du jardin square paysager de détente. |

| RESSOURCES NATURELLES | |
|---|---|
| **Enjeux** | Pas d'enjeu particulier sur ce secteur ni à proximité immédiate |
| **Incidences prévisibles** | 😐 |
| **Mesures** | / |

| PAYSAGE | |
|---|---|
| **Enjeux** | Le site présente aujourd'hui un paysage destructuré et très hétérogène perçu comme un espace à l'abandon sans véritable vocation. |
| **Incidences prévisibles** | Le projet est susceptible de défricher environ 3 000 m² de végétation arborée. ☹ L'aménagement global du secteur intégrera des espaces communs qualitatifs, supports de trames vertes. Ces trames vertes seront définies le long des axes structurants ainsi que le long de voiries. Le projet va consister également à recréer une véritable porte d'entrée de la ville. La hauteur des constructions projetées sera en adéquation avec l'environnement. ☺ |
| **Mesures** | La destruction de la végétation présente sera largement compenser par le traitement paysager envisagé le long des voirie et l'aménagement du jardin square paysager de détente. |

| NUISANCES ET POLLUTIONS | |
|---|---|
| **Enjeux** | S'agissant d'un secteur urbain traversé par une route à fort trafic, le site est concerné par des nuisances en lien avec le trafic routier : pollution atmosphérique et nuisances sonores. La départementale 702 est identifiée comme route bruyante (catégorie 3) : une bande de 100 m de part et d'autre de la voie est affectée par le bruit. |
| **Incidences prévisibles** | La requalification de ce secteur va s'accompagner d'un nouveau programme de logement (habitat collectif, habitat groupé, habitat individuel) qui seront affectés par ces nuisances. Par ailleurs cette opération générera un volume de trafic accru avec l'arrivée de nouveaux arrivants et de nouveaux équipements.<br>L'imperméabilisation des sols générera des apports d'eaux pluviales potentiellement polluées par le lessivage des surfaces de stationnement, etc. en direction des vallons en contre bas et qui aboutissent à la Brague puis à la mer.<br>☹ |
| **Mesures** | Les nuisances et les émissions polluantes supplémentaires en lien avec le projet restent limitées et ne sont pas en mesure d'accroître significativement les impacts actuels. Le projet envisage des espaces verts le long des voies principales qui par effet de masque atténueront la pollution atmosphérique au droit des bâtiments. Le recul des bâtiments de la départementale 704 participera à atténuer les nuisances sonores.<br>Parmi les autres mesures envisagée :<br>- Imposer des systèmes de rétention, stockage, infiltration<br>- Favoriser la perméabilité des équipements, des espaces libres |

## 4 - SYNTHÈSE DES INCIDENCES DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le PLU d'Antibes - Juan-les-Pins et son règlement graphique désignent près de 175 emplacements réservés au titre des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour permettre la réalisation de différents projets portés par différents maîtres d'ouvrages publics :

- Pour la réalisation d'équipements sportifs ou scolaires
- Pour la gestion des eaux de ruissellement et la lutte contre les inondations
- Pour la création d'espaces publics paysagers, de jardins partagés
- Pour voie ou passage public à créer ou à élargir

*Surface des emplacements réservés*

| Zonage | Surface des ER (en ha) | % de la surface totale des ER |
|---|---|---|
| N | 16,94 ha | 48,72 % |
| U | 17,83 ha | 51,28 % |
| Total | 34,77 ha | 100 % |

**Incidences positives des emplacements réservés**

L'emplacement réservé est un moyen fort pour la commune d'afficher sa volonté de se porter acquéreur d'un terrain en vue de la réalisation d'une opération à vocation d'intérêt collectif notamment en lien avec les enjeux environnementaux.
C'est un outil intéressant pour la stratégie communale de prise en compte de l'environnement dans son document d'urbanisme. Dans le cas présent, cet outil est mis en œuvre pour différentes problématiques environnementales :

Concernant les projets de création et d'élargissement de voiries très nombreux dans le cadre de l'inscription d'emplacement réservé au PLU, les voies ou passages publics permettent de compléter le réseau en mode doux de la ville de manière très significative, pour une meilleure perméabilité des îlots. Ainsi, les déplacements modes doux seront favorisés, avec la création de nombreuses voies piétonnes (ex : Liaison transversale Chemin des Âmes du Purgatoire par Collège Bertone), participant à réduire l'usage de la voiture. Les émissions de polluants atmosphériques et le bruit s'en trouveront réduits. Leur localisation s'accorde d'une part avec les besoins de liaison dans la ville vers les équipements et les zones de commerces, et d'autre part avec le réseau de la trame verte et bleue communale.

Les emplacements réservés concernent aussi la mise en place du projet de Transport en Commun en Site Propre par élargissement ou création de voirie. Le TCSP va ainsi emprunter une voie ou un espace qui lui est réservé. La mise en œuvre du TCSP est l'occasion d'une réhabilitation urbaine et d'embellissement. Le caractère structurant de la ligne et les aménagements qui l'accompagnent (aménagements paysagers, réaménagement des places riveraines et des carrefours, création d'itinéraires cyclables…) transformeront la ville. L'augmentation de l'offre de transport en commun et son corollaire, à savoir la réduction de l'utilisation de la voiture individuelle, permettent de lutter contre la pollution de l'air en limitant la quantité émise de gaz à effet de serre. Les matériels roulants à traction électrique ne produisent aucun rejet polluant et leur bruit est réduit.

Pour la commune d'Antibes, la prise en compte des problématiques

d'imperméabilisation des sols, du risque d'inondation et du risque de pollutions liés aux eaux pluviales représentent un défi de gestion majeur. Pour y répondre la commune désigne plusieurs emplacements réservés pour la mise en place de bassin de rétention des eaux pluviales (Vallon - La Colle ; le long de la route de Grasse ; etc.) et des zones d'expansion de crues sur la Brague et la Valmasque.
Cela permet de répondre à la vulnérabilité de certains quartiers et du bon respect du principe de conformité vis-à-vis de l'ensemble des outils participant à la gestion de l'eau (SDAGE, Contrat de milieu), la gestion des risques inondations (PPRi, PGRi) ou encore à l'aménagement du territoire (PLU, SCoT).

La commune s'engage à travers la mise en place d'emplacements réservés à des fins paysagères dans une politique paysagère significative pour l'amélioration du cadre de vie des antibois. Ces emplacements réservés participent également à la protection de la biodiversité, des corridors écologiques, à la lutte contre les îlots de chaleur.

**Incidences potentiellement négatives**

Certains emplacements réservés vont nécessiter des modifications de l'affectation des sols. Généralement, il est constaté sur Antibes que ces emplacements affectent surtout la zone urbanisée et plus particulièrement des secteurs fortement imperméabilisés (accotement, friche urbaine, etc.). Il est observé toutefois des emplacements qui recoupent des secteurs à enjeux environnementaux (traversée de cours d'eau, proximité de zones naturelles, etc.).

Dans le cadre de cette analyse des incidences négatives, il n'a été retenu que les emplacements réservés de plus de 1 hectare (ou s'en rapprochant) relatifs aux grands équipements modifiant significativement l'affectation des sols (parkings, aménagements hydrauliques, équipements publics, bassins de rétention, déviation routière) et en excluant les élargissement de voirie. Au total, ils sont au nombre de 10. En effet les autres emplacements sont de faibles emprises et localisés en milieu urbain sans enjeu environnemental particulier.

## 5 - SYNTHÈSE DES INCIDENCES NATURA 2000

Sur la commune, il est identifié un seul site Natura 2000 - FR9301573 - « Baie et Cap d'Antibes – Îles de Lérins » qui, bien qu'il s'agisse d'un site majoritairement marin, comprend des éléments terrestres : Bois de la Garoupe, le secteur du Fort Carré et sentier du littoral sur le secteur du Cap.

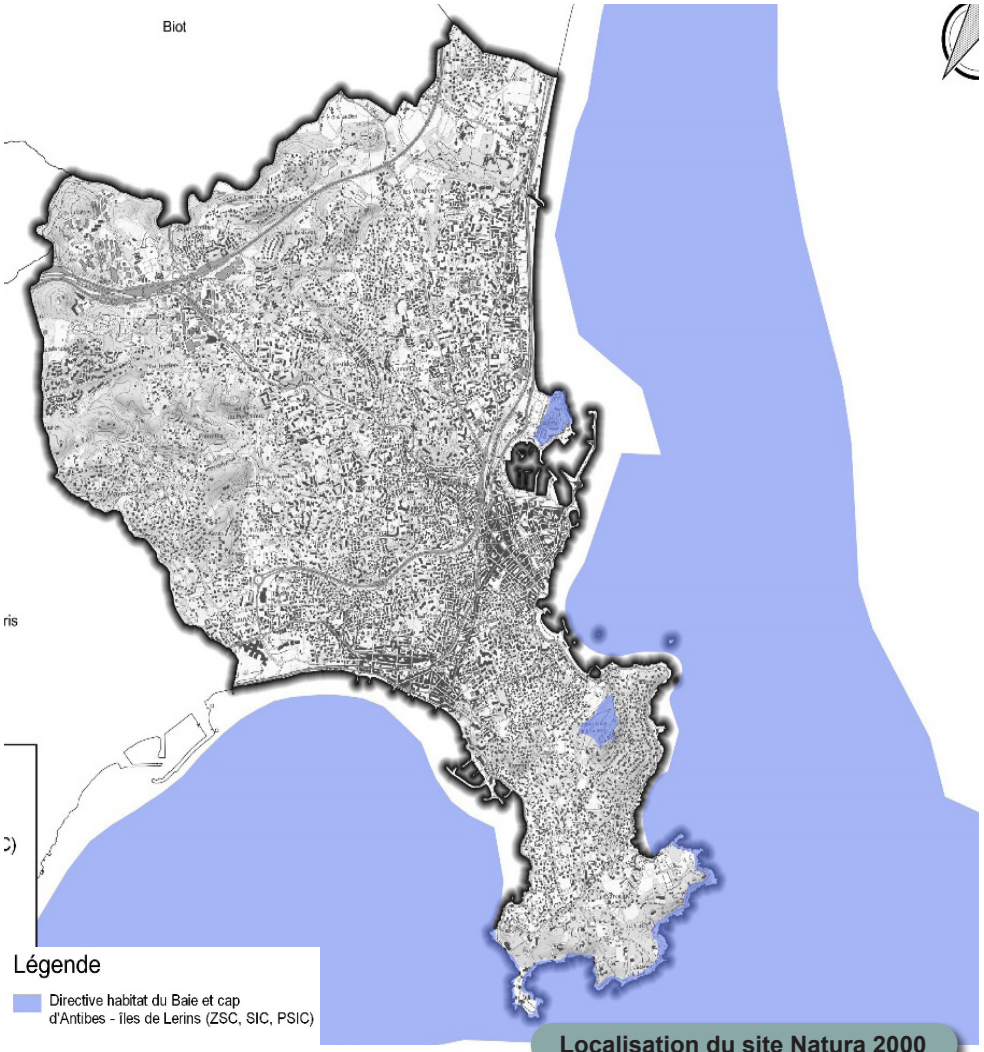
Ce site relève de la directive européenne « Habitats, Faune, Flore » qui régit les Sites d'Importance Communautaires (SIC) ou les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), et de la directive européenne « Oiseaux » qui régit les Zones de Protection Spéciale (ZPS).

Dans le cas présent, il s'agit d'un Site d'Intérêt Communautaire (SIC). Les habitats naturels et les espèces inscrits à cette directive permettent la désignation d'un SIC. Après validation, le SIC deviendra une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et sera intégré au réseau européen Natura 2000. Ce réseau de sites qui s'étend sur toute l'Europe vise une politique cohérente de préservation des espèces et des habitats naturels listés comme d'intérêt communautaire.

L'ensemble des eaux marines cernant la côte d'Antibes - Juan-les-Pins est concerné par ce périmètre Natura 2000 ainsi que le secteur du bois de la Garoupe, le Fort Carré et le sentier littoral. Il s'agit d'un site marin et côtier très intéressant de par sa structure : falaises, golfe, bancs de sable, et de par sa végétation : yeuseraies climaciques, herbiers marins, végétations halonitrophiles.

Concernant la partie terrestre, les milieux naturels, en mosaïque, sont encore bien conservés et abritent diverses espèces patrimoniales. Les falaises abritent de très beaux groupements végétaux des falaises calcaires aérohalines, caractérisés par de nombreuses espèces rares.

Il apparaît, à la lecture du zonage du PLU pour le site Natura 2000, que la mise en œuvre du document d'urbanisme d'Antibes - Juan-les-Pins n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives significatives de nature en remettre en cause l'état de conservation des espèces et des habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 situés sur ou à proximité du territoire communal.



Localisation du site Natura 2000

## 5 - SYNTHÈSE DES INCIDENCES NATURA 2000

En termes d'effets indirects, les seules dispositions potentiellement significatives du Plan Local d'Urbanisme au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 portent uniquement et indirectement sur le renforcement de l'urbanisation le long du littoral.

Les impacts potentiels concernent la partie marine et sont :

- un surcroît d'eaux usées, qui devront être traitées avec une garantie de performance maximale compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur
- une augmentation du ruissellement et des rejets d'eaux pluviales, avec les mêmes impératifs que dans le cas précédent
- un accroissement de la fréquentation et du niveau général d'activité au niveau des différents ports et des plages et de leurs abords.

Les mesures de prévention des impacts envisagées sont :

- subordonner l'extension de l'urbanisation. Cela consiste si nécessaire à la mise à niveau du système d'assainissement. Le règlement du PLU énonce l'obligation du raccordement des opérations au réseau d'assainissement collectif de la commune, assurant ainsi l'absence d'impact sur le milieu marin
- d'apporter le maximum de garanties techniques pour la limitation et le traitement des rejets d'eaux pluviales, qui auront des performances élevées en tout temps, et en tenant compte des conditions particulières créées par l'existence d'un risque de submersion sur le littoral antibois. Ces garanties devront être confirmées et précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces différentes zones U proches du littoral, au regard du projet d'aménagement opérationnel. Le cas échéant, une étude d'impact précisera les incidences possibles du projet sur le site Natura 2000 et les mesures retenues pour les éviter, les réduire et les compenser.
- Le règlement du PLU évoque également la nécessité d'une gestion des eaux pluviales s'appuyant sur une collecte et un traitement systématiques suivant les prescriptions du zonage pluvial.

Dans la mesure où ces projets d'urbanisation n'induisent pas de rejets susceptibles de dégrader la qualité de l'éco-complexe marin, le projet de PLU ne portera dans ce cas pas atteinte au site Natura 2000 - FR9301573 - « Baie et Cap d'Antibes – Îles de Lérins » ni aux espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

## 6 - SYNTHÈSE SUR LES INDICATEURS DE SUIVI

Conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats » du plan notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.
Les pages suivantes proposent des indicateurs qui pourront être mis en œuvre lors de l'évaluation des résultats du PLU à échéance 3 et 6 ans.
Pour la période de mise en œuvre (2018-2030), il a été établi un état zéro à la date d'avril 2018 qui servira de point de départ et de référence pour les analyses ultérieures.

Le tableau ci-dessous présente les indicateurs qui feront l'objet d'un suivi par la commune d'Antibes - Juan-les-Pins tout au long de la mise en œuvre du PLU.

## 6 - SYNTHÈSE SUR LES INDICATEURS DE SUIVI

| Enjeux environnementaux | Impact suivi | Indicateur | Définition | Fréquence | Source |
|---|---|---|---|---|---|
| **Gestion économe de l'espace** | Densification de l'habitat | Suivi de la consommation d'espace | Nombre de permis de construire de type « habitat collectif » accepté | Annuelle | Communale |
| | Regroupement des dents creuses | Utilisation des dents creuses | Surface de dents creuses non urbanisées | Durée du PLU | Communale |
| | Espace naturel | Évolution des surfaces en ha | Surface boisée | Durée du PLU | Spot théma |
| | Équipement infrastructures activités | Évolution des surfaces en ha | Surface imperméabilisée | Durée du PLU | Spot théma |
| **Protection de l'armature verte** | Naturalité | Part des zones N et A du PLU | Surface en ha | A chaque révision du PLU | Communale |
| | Artificialisation des sols | Part des zones artificialisées au PLU | Surface en ha | A chaque révision du PLU | Communale |
| | Biodiversité | Part d'espaces naturels inventoriés | Surface en ha | A chaque révision du PLU | Communale |
| | Diversité d'espèces d'oiseaux observées | Nombre d'espèces observées | (Nb total d'espèces observées / nb total de relevé) x 100 | Bis annuel | Faune paca (http://www.faune-pace.org/) |
| | Naturalité | Taux d'emprise végétale | Part des espaces naturels sur la commune | A chaque révision du PLU | Communale |
| | Biodiversité des zones humides | Évolution des surfaces de zone humide | Surface en m² de zone humide | 5 ans | CASA |
| **Prévention des risques naturels** | Risques sur les personnes et les biens | Suivi des risques naturels induits sur la population | Nombre d'interventions des secours pour chaque type de risque | Durée du PLU | SDIS, Pompiers d'Antibes |
| | | Population exposée aux inondations | Personnes dans l'enveloppe Approchée d'Inondations Potentielles suivant EPRI (directive inondation) | | http://rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion/inondations/epri.php |

## 6 - SYNTHÈSE SUR LES INDICATEURS DE SUIVI

| Enjeux environnementaux | Impact suivi | Indicateur | Définition | Fréquence | Source |
|---|---|---|---|---|---|
| **Protection du patrimoine paysager et bâti** | Qualité de réhabilitation du bâti | Intégration des réflexions paysagères dans les réhabilitations | Nombre de réhabilitation soumises à autorisation communale bénéficiant d'une réflexion paysagère ou architecturale | Annuelle | Communale |
| **Protection de la ressource en eau** | Qualité de l'eau potable | Qualité de l'eau potable distribuée | Suivi de la qualité des eaux potables distribuées | Annuelle | ARS Gestionnaire du réseau |
| | Qualité de l'eau | Évolution de la qualité des eaux des cours d'eau (masse d'eau) | État physique et état chimique | 5 ans | http://sierm.eaurmc.fr |
| | Gestion des eaux pluviales et des eaux usées | Part de la population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes | (Population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes / population totale) x 100 | Annuelle | Communale |
| | | Taux de raccordement à la station d'épuration | (foyers raccordés à la STEP / foyers totaux) x 100 | Annuelle | Communale |
| | Consommation d'eau | Consommation d'eau par habitant et par an | Volume d'eau consommé annuellement par habitant | Annuelle | Communale |

## 6 - SYNTHÈSE SUR LES INDICATEURS DE SUIVI

| Enjeux environnementaux | Impact suivi | Indicateur | Définition | Fréquence | Source |
|---|---|---|---|---|---|
| **Qualité de l'air** | Qualité de l'air | Indice de qualité de l'air IQA | Multi-polluants : 3 polluants sont pris en compte dans le calcul de cet indice : le dioxyde d'azote NO2, les particules fines PM10 et l'ozone O3. L'indice globale prend la valeur du sous-indice le plus élevé des trois. | Annuelle | https://www.airpaca.org |
| | Qualité de l'air | Consommation énergétique du territoire | Consommation annuelle par an et par habitant | Annuelle | https://carmen.carmencarto.fr/128/2017_Consommation_Tous_secteurs_par_habitant |
| | Gaz à effet de serre | Évolution des émissions de gaz à effet de serre par secteur d'activités (résidentiel, transport, tertiaire, industrie, agriculture) | Ketpco2 par an | 5 ans | https://www.airpaca.org |
| **Déchets** | Déchets | Volume de déchets produits | Production de déchets par an et par habitants | Annuelle | Communale |

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# COMMUNE D'ANTIBES

PIÈCE DU PLU

**1B**

# RAPPORT DE PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

## MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

PLU approuvé par DCM le 13 mai 2011

**PLU RÉVISÉ APPROUVÉ PAR DCM LE 29 MARS 2019**

PROCÉDURE D'ÉVOLUTION DU PLU

Mise en compatibilité n°1 : 1er octobre 2021

Modification de droit commun n°1 : 15 mars 2022

Modification simplifiée n°1 : 17 février 2023

ANTIBES Juan-les-Pins

# SOMMAIRE

I - EXPOSÉ DES MOTIFS 4

II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 9

1. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PADD DU PLU RÉVISÉ 9

2. JUSTIFICATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 14

2.1. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) 15

2.2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) 17

2.3. Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 19

2.4. Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) 20

2.5. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 21

2.6. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) 24

III - DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS 25

1. CONFORTER LA VILLE-PARC : PROTECTION DU PATRIMOINE VÉGÉTAL ET BÂTI 25

1.1. Les emplacements réservés pour espaces verts 26

1.2. Les éléments de paysage 31

Les unités de paysage 31

Les arbres 40

Les alignements d'arbres 43

1.3. Le patrimoine remarquable 45

Les bâtiments remarquables 45

Le petit patrimoine vernaculaire 46

1.4. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Saint-Maymes 48

2. Catégorisation des protections du patrimoine végétal 49

3 . Modifications du règlement 54

DISPOSITIONS GÉNÉRALES 54
DISPOSITIONS COMMUNES A PLUSIEURS ZONES 68
ZONE UA 78
ZONE UB 80
ZONE UC 86
ZONE UD 94
ZONE UE 103
ZONE UF 111
ZONE UL 112
ZONE UM 115
ZONE US 116
ZONE UZ 118
ZONE N 124

4. Évolutions des emplacements réservés 127

4.1. Les emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements 128

4.2. Les emplacements réservés en vue de la réalisation du bus-tram 130

4.3. Les ajouts d'emplacements réservés au bénéfice de la ville 135

4.4. Les suppressions d'emplacements réservés 141
Les ER de superstructures 141
Les ER d'infrastructures pour les projets modifiés 145
Les mises à jour cadastrales 150
Le toilettage cartographique des ER 155

5. Modifications du zonage 156

6. Capacités d'accueil du PLU 158

7. Évolutions du linéaire commercial 159

## 8. Mises à jour de certaines annexes et corrections d'erreurs matérielles 161

### 8.1. Les mises à jour des annexes 161

Taxe d'aménagement dans le secteur des Trois Moulins 161
Périmètre des sursis à statuer 162
Règlement Local de Publicité 164
Trame verte et bleue 164
Schéma du réseau d'eau potable 164
Site Patrimonial Remarquable 165
Servitudes d'Utilité Publique 165
Porter à connaissance pour le risque de retrait-gonflement des sols argileux 165
Rapports de présentation des PPR 165
Recommandations environnementales 165
Périmètre de Mixité Sociale 165

### 8.2. Les corrections d'erreurs matérielles 166

Périmètre de mixité sociale à Marenda-Lacan 166
Chevauchements sémiologiques 167
Unité de paysage 169
Titres de certaines pièces du PLU 170
Étiquettes des emplacements réservés sur le plan de zonage 170

# I - EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'Antibes Juan-les-Pins a fait l'objet d'une révision approuvée par délibération du Conseil municipal le 29 mars 2019.

Ce document de planification exprime à moyen terme le projet de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme.

Respectueux du patrimoine, de l'environnement et de la qualité de vie des antibois, il s'attache à poursuivre les orientations du législateur notamment en limitant l'étalement urbain, l'artificialisation des terres et la destruction des paysages naturels et urbains.

Ainsi, tout en promouvant l'objectif de développement urbain, les règles du PLU révisé assurent une meilleure intégration urbaine et paysagère de qualité que le PLU approuvé de 2011.

Pour autant, bien que le document réaffirme de manière significative ses mesures environnementales et paysagères, le commissaire enquêteur, dans ses conclusions du 23 janvier 2019, propose de poursuivre l'exercice qualitatif. Il recommande notamment à la ville de mener une réflexion globale sur les protections vertes et patrimoniales d'une part et de veiller à la protection, à la mise en valeur du patrimoine paysager, bâti vernaculaire, archéologique et forestier d'autre part.

Dans une volonté de suivre ces recommandations, plusieurs principes et orientations ont été présentés dans une délibération en date du 20 décembre 2019. Le Conseil municipal a ainsi validé, dans la poursuite de la révision du Plan Local d'Urbanisme, les principes et réflexions liés à la ville-parc, dans le but de conforter l'identité paysagère et patrimoniale de la ville.

Ces orientations ont été déclinées en quatre axes :

- Inscription d'emplacements réservés pour créer des parcs et jardins,
- Augmentation des protections du patrimoine bâti et végétal,
- Protection d'arbres remarquables et du petit patrimoine vernaculaire,
- Analyse de la morphologie urbaine de certains quartiers anciennement agricoles.

C'est à l'appui de ces orientations, conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), que la ville impulse une modification de droit commun.

L'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 clarifie et simplifie les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme. La procédure de modification du PLU relève ainsi des dispositions des articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme recodifié.

Conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, la procédure de modification du PLU est mise en œuvre dans la mesure où elle n'a pas pour conséquence :

a) soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

b) soit de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

c) soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Dans ce contexte, la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans les orientations du PADD du PLU révisé et vient conforter la plupart des objectifs de développement durable définis à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme par :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La modification de droit commun s'attache également à respecter à la fois les objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), en ce qu'elle favorise la réalisation de logements sociaux à des emplacements stratégiques et bien équipés, et à la fois les règles du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) dans sa volonté de concilier attractivité et aménagement durable du territoire.

Le respect de l'ensemble de ces règles repose sur un équilibre parfois complexe, dans la lignée du projet urbain de la ville qui poursuit un développement urbain qualitatif et maîtrisé tout en consolidant ses protections environnementales, paysagères et patrimoniales.

Par conséquent, il convient d'adapter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, qui s'inscrivent pleinement dans un rapport de compatibilité avec les normes supra communales, afin de :

a) Créer des parcs et des jardins publics

En complément des jardins publics existants sur le territoire et afin de permettre à la quasi-totalité des habitants des secteurs les plus denses d'avoir accès à un espace vert dans un rayon de 500 mètres autour de chez eux, 5 emplacements réservés pour espaces verts sont inscrits : chemin des Combes, route de Grasse-les Combes, avenue de la Sarrazine, îlot Reibaud et chemin Valentin.

b) Augmenter les protections du patrimoine bâti et végétal

Le Plan Local d'Urbanisme veille à la protection et à la mise en valeur du patrimoine en protégeant un certain nombre d'éléments paysagers ou bâtis : environ 240 unités de paysage sont inscrites sur le document, soit 146,2 hectares, et 270 bâtiments remarquables sont identifiés.

Dans le prolongement des recommandations du commissaire enquêteur de la révision du PLU, la ville a travaillé sur le renforcement de ses protections. Avec l'appui de la population et en étroite concertation avec les partenaires institutionnels, il est proposé de rajouter :

- 10,2 hectares d'unités de paysage,
- 13 maisons au titre des bâtiments remarquables,
- 17 éléments du petit patrimoine vernaculaire au titre des bâtiments remarquables,
- 32 arbres remarquables,
- 27 alignements d'arbres pour un linéaire total de 2840 mètres.

La commune a également mené une réflexion sur l'évolution du quartier de Saint-Maymes à l'urbanisation dispersée. Tout en poursuivant le développement de ce secteur en rapport avec son niveau d'équipement et de services, il est apparu nécessaire de préserver plus finement l'ambiance apaisée qui y règne, en renforçant le caractère végétal. Pour ce faire, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est élaborée. Elle garantit le respect des paysages en valorisant la qualité des constructions et leur implantation dans les collines, au-delà de leur seul nombre et densité. Il s'agit donc de mettre en œuvre un urbanisme de projet, concerté et intégré à chaque projet de construction en tenant compte de son environnement. En complément de cet accompagnement, certains espaces vont être protégés du fait de leur spécificité paysagère, écologique ou encore de par leur potentiel à être cultivés.

c) Catégoriser les protections du patrimoine bâti et végétal

Dans un souci de clarté et de précision, il est proposé de catégoriser les unités de paysage

conformément au Code de l'urbanisme, selon le rôle qu'elles jouent sur le territoire : espace paysager, espace écologique ou espace cultivé/non bâti.

d) Modifier le règlement d'urbanisme

L'application du règlement du PLU révisé a permis d'accompagner les projets en traduisant parfaitement les orientations du PADD. Néanmoins, certaines règles laissent encore place à des interprétations diverses. Il convient donc, sans modifier en substance le règlement, de les préciser et de les harmoniser entre elles. D'autres, plus structurantes, évoluent dans le sens du projet de la ville, en faveur d'un développement urbain maîtrisé qualitatif.

Ainsi, certaines règles sont modifiées pour :

- Améliorer le cadre de vie des antibois,
- Accompagner au mieux les projets,
- Améliorer la qualité architecturale,
- Conforter les mesures écologiques et paysagères,
- Poursuivre la mixité sociale et fonctionnelle.

e) Actualiser selon les besoins les tracés et les affectations des projets d'infrastructures et de superstructures

Il convient de faire évoluer certains emplacements réservés pour prendre en compte :

- le projet du Bus-Tram,
- les projets de la ville,
- les acquisitions foncières des bénéficiaires des emplacements réservés,
- le classement des parcelles dans le domaine public.

f) Recaler la délimitation de deux zones, dans lesquelles le règlement ne permettrait pas d'accompagner au mieux les projets en cohérence avec le tissu urbain dans le secteur :

- UBa, boulevard des Nations,
- UCa2, avenue de la Sarrazine / route de Grasse.

g) Identifier un secteur pour la production de logements sociaux

- Angle avenue de la Sarrazine et de la route de Grasse

h) Réajuster la protection commerciale

Le Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé identifie, au titre de l'article L.151-16 du Code de

l'urbanisme, des linéaires commerciaux le long desquels les rez-de-chaussée des constructions sont destinés aux commerces, à l'hôtellerie, à l'artisanat et/ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ce dispositif vise à préserver la diversité commerciale et à la pérenniser, en ciblant des axes commerciaux le long des voies passantes du centre d'Antibes et Juan-les-Pins, des espaces publics et de certains secteurs à enjeux.

Il est proposé de rajouter des protections dans le centre-ville d'Antibes et dans la vieille ville et d'ajuster le tracé à d'autres endroits (centre-ville, quartier de la Fontonne et Juan-les-Pins).

i) Mettre à jour certaines annexes et rectifier les erreurs matérielles

Les annexes ci-dessous feront l'objet d'une mise à jour :

- Taxe d'aménagement dans le secteur des Trois Moulins
- Périmètre des sursis à statuer
- Règlement Local de Publicité (RLP)
- Trame Verte et Bleue (TVB)
- Schéma du réseau d'eau potable
- Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- Porter à connaissance pour le risque de retrait-gonflement des sols argileux
- Rapports de présentation des Plans de Prévention des Risques
- Cahier des recommandations environnementales
- Périmètre de Mixité Sociale

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme se déroulera en trois étapes, présentées à titre indicatif comme suit :

1) Saisine de l'Autorité Environnementale pour l'examen du plan au cas par cas
2) Enquête publique
3) Approbation

# II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

## 1. Compatibilité du projet avec le PADD du PLU révisé

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Antibes a fait l'objet d'une révision, approuvée le 29 mars 2019. Il intègre notamment les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle II ») qui conduit à une intégration plus explicite des composantes connues de l'aménagement durable.

Ce document respectueux du patrimoine, de l'environnement et de la qualité de vie des antibois, s'est attaché à poursuivre les orientations du législateur notamment en limitant l'étalement urbain, l'artificialisation des terres et la destruction des paysages naturels et urbains.

Le projet tel qu'envisagé s'inscrit dans une enveloppe bâtie constituée, sans consommation d'espaces naturels ou agricoles supplémentaires avec la volonté de conforter les espaces naturels et boisés qui font la qualité du territoire. Il se décline de manière nuancée en fonction du contexte urbain, en veillant à une bonne intégration urbaine et paysagère, avec comme impératif de renforcer l'équilibre entre le végétal et le bâti. Cet équilibre est d'autant plus nécessaire au regard de la situation climatique actuelle, marquée par une recrudescence d'épisodes pluvieux dévastateurs et de pics de chaleurs intenses.

Le PLU révisé s'est également construit autour d'une stabilisation de la population communale, d'environ + 0,1 % en moyenne par an. Bien que très faible, cette perspective de stabilisation induit des besoins de production de logements dans un cadre urbain de qualité pour rester attractif, afin de répondre aux besoins de la population en place ou renouveler le parc existant.

Ainsi, le document d'urbanisme propose d'assurer les besoins de la population actuelle (diminution structurelle de la taille des ménages par le desserrement des ménages, l'augmentation des familles monoparentales et le vieillissement de la population...) et future en prévoyant des capacités de construction en adéquation avec les perspectives d'évolutions démographiques et les besoins endogènes du territoire.

En révélant les caractéristiques, les atouts et les faiblesses du territoire, ainsi qu'en exposant notamment les enjeux démographiques, urbains, de déplacements, environnementaux, économiques et sociaux de la commune, la ville a élaboré son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les orientations et objectifs du PADD s'attachent à un développement plus harmonieux de la ville au sein même de l'enveloppe urbaine constituée, essentiellement sur des espaces interstitiels, avec aussi la volonté de conforter l'écrin que constituent les espaces naturels et boisés qui font la qualité du territoire.

Ce développement se projette notamment sur les espaces dits de renouvellement urbain tels que les secteurs à enjeux et les parcelles proches des voies structurantes de la ville avec desserte de transports en commun.

Dès lors, le PADD contient les six orientations suivantes :

- assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux,
- conforter une offre en logements équilibrée dans un environnement qualitatif durable,
- conforter le rôle économique et social communal,
- garantir une mobilité et un mode de vie durables,
- assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire,
- fixer les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La modification n°1 poursuit un développement et un aménagement harmonieux du territoire, conformément à l'orientation n°1 du PADD.
Elle s'attache tout particulièrement à assurer sur le territoire communal un développement raisonné et durable, en maîtrisant davantage l'évolution du tissu urbain existant.
A l'instar du PLU révisé, ce document promeut la nature en ville ainsi qu'un équilibre des formes urbaines avec le paysage et l'environnement en gardant comme impératif l'équilibre entre le végétal et le bâti.

Le concept de la ville parc est ici conforté notamment par l'ajout de cinq emplacements réservés pour réaliser des parcs et jardins publics, ceci afin de permettre à la quasi-totalité des habitants des secteurs les plus denses d'avoir accès à un espace vert dans un rayon de 500 mètres autour de chez eux.

En complément de ces emplacements réservés, la modification ajoute 10,2 hectares d'unités de paysage. Elles viennent ainsi s'ajouter aux 146 hectares d'unités de paysage existantes. Ces unités de paysage protègent des espaces pour des raisons écologiques, paysagères ou encore pour leur potentiel cultivable.
Elles permettent de protéger les paysages caractéristiques de notre territoire, de promouvoir la nature en ville, de préserver les continuités écologiques et de lutter contre l'imperméabilisation des sols. De plus, elles préservent bien souvent la qualité du cadre de vie et les perceptions paysagères notamment dans les espaces collinaires avec une forte co-visibilité, tel qu'à Saint Maymes. Elles contribuent à limiter le mitage des espaces naturels en confortant leur protection et de contenir l'urbanisation nouvelle dans l'enveloppe urbaine existante. Enfin, elles identifient quatre parcelles situées en zone inondable, acquises par la Ville via le Fond Barnier, qui deviennent de fait inconstructibles.

La présente modification entend aussi protéger les arbres et les alignements d'arbres, véritables témoins de la richesse du patrimoine naturel remarquable de la ville.

Les arbres sont dits remarquables au regard de leurs caractéristiques et de leur intégration dans le paysage. Ils symbolisent la « nature » en ville dans sa plus simple expression. Il en est de même

pour les alignements, pouvant présenter un intérêt historique, écologique ou paysager. Au total, 32 arbres remarquables et 27 alignements d'arbres représentant un linéaire total de 2840 mètres sont protégés.

Dans cette volonté de conforter la « ville-parc » dans la zone UD, le maintien des espaces végétalisés à la parcelle dans le cadre des divisions foncières est introduit. Ainsi l'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières créées après division foncière, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution de la division foncière, respectent l'ensemble des règles en vigueur.

Enfin, la distance entre les collectifs d'habitation sur une même propriété en UC et en UD est augmentée, permettant non seulement de retrouver de l'espace libre au sol mais également d'améliorer le cadre de vie des habitants.

La modification contribue également à répondre à l'orientation n°1.II « Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager ». Ainsi, en complément des 270 bâtiments remarquables protégés dans le PLU révisé, le présent document en ajoute 30 ; 13 maisons/immeubles et 17 éléments du petit patrimoine vernaculaire.

Au-delà de la protection de ces bâtiments remarquables, la ville entend améliorer la qualité architecturale des projets ainsi que l'aspect extérieure des constructions.
Pour ce faire, elle interdit expressément les toitures en forme de dôme ou mono-pente dans les secteurs urbains (zone UB, UC, UD, UE et UZ).
Par ailleurs, la règle sur l'interdiction des imitations de matériaux est introduite tout comme celle sur l'obligation de masquer les éléments de superstructures.
Afin de limiter la perception visuelle du bâtiment depuis l'espace public en UC, le retrait de 2,5 mètres du dernier étage des bâtiments dont la hauteur absolue est supérieure à 12 mètres passe à 4 mètres et une rupture de 10 mètres à compter des étages est imposée dès que le bâtiment atteint 45 mètres de linéaire.
Enfin, sur l'ensemble du territoire, la cinquième façade doit désormais être traitée qualitativement.

La modification du PLU s'inscrit pleinement dans l'orientation n°2 du PADD « conforter une offre en logements équilibrée dans un environnement qualitatif durable » notamment en ce qu'elle ajoute un emplacement réservé pour mixité sociale à l'angle de l'avenue de la Sarrazine et de la route de Grasse et qu'elle assouplit les règles de ventilation, conformément au PLH3, de production de logements sociaux pour accompagner au mieux les projets.

L'accompagnement des projets se traduit également par la modification de la règle sur la surface et l'implantation des caves. Dans tous les secteurs, la surface des caves, initialement réglementée à 6 m² est réduite à 4 m². Dans les secteurs UC et UD, elles peuvent s'implanter dans les retraits, à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives et 5 mètres de l'alignement. Elles peuvent également s'implanter au-delà de la bande de constructibilité en zone UB.

La modification s'attache également à respecter l'Orientation n°2.II. « Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales dans les bâtiments, en fonction du tissu

urbain ».

En effet, un bonus de constructibilité, plafonné à 10 % de la hauteur imposée, est octroyé pour les bâtiments faisant preuve d'une exemplarité énergétique ou environnementale.
En UZe, une dérogation à la hauteur est également autorisée pour les ombrières situées sur des aires de stationnement.
Enfin, les brise-soleil ne rentrent plus dans le calcul de l'emprise au sol, ceci afin d'accompagner la réduction de la consommation énergétique.

Conformément à l'orientation n°3, la ville soutient les activités agricoles non seulement en permettant le développement d'exploitations agricoles sur le territoire communal mais également en encourageant les circuits courts de commercialisation de produits locaux, et l'implantation de jardins familiaux et de petites exploitations tout particulièrement sur les unités de paysages ajoutés dans le secteur de Saint Maymes. Désormais, elle autorise expressément les constructions et installations destinées à la vente de productions locales agricoles en zone UD.
Protégées au titre de l'article L153-23 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, elles sont inconstructibles mais bénéficient néanmoins de certaines dérogations les autorisant à accueillir des serres, des annexes et à réaliser des voies d'accès.

Par ailleurs, afin de « Pérenniser le dynamisme de l'offre commerciale, de services et d'artisanat de détails, moteur de la croissance de l'emploi », la protection commerciale dans les centres villes d'Antibes et de Juan-le-Pins ainsi que dans le quartier de la Fontonne est ajusté.

L'orientation n°4 du PADD entend « Garantir une mobilité et un mode de vie durables ». Ainsi, les évolutions des emplacements réservés pour la réalisation du transport en commun en site propre (TCSP) depuis le pôle d'échanges d'Antibes vers la technopole répond parfaitement à cette orientation.

La modification conforte l'orientation n°5 « assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques dans le respect des équilibres du territoire ».
La Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune est principalement composée des zones naturelles, des Espaces Boisés Classés et des Unités de paysage. L'inscription de nouvelles unités de paysage et des emplacements réservés pour espaces verts vient ainsi répondre à l'action III. « Préserver et remettre en bon état des continuités écologiques constitutives de la trame verte à partir des corridors permettant de relier les réservoirs de biodiversité ».

Par ailleurs, la modification ne vient pas compromettre l'orientation n°6 « Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Le PADD du PLU révisé estime un besoin d'environ 4 700 logements d'ici 2030 pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population.

La plupart des nouveaux emplacements réservés pour espaces verts et les nouvelles unités de paysage sont inscrits sur des terrains qui n'avaient pas été identifiés comme « dents creuses » par le PLU révisé. Par ailleurs, la modification du PLU inscrit un nouvel emplacement réservé pour production de logements. Ainsi, la modification du PLU modifie à la marge le bilan, avec une diminution de 23 logements par rapport au potentiel estimé dans la révision du PLU, dont 5 LLS. Enfin, la modification n°1 du PLU fait évoluer quelques règles, jugées trop restrictives, qui faciliteront l'émergence des projets.

Ainsi, la modification n°1 du PLU ne remet pas en cause l'orientation n°6 du PADD.

Le détail des capacités d'accueil du PLU est expliqué dans le document.

**Ainsi, l'ensemble des évolutions de la modification de droit commun ne portent pas atteinte au PADD du PLU révisé.**

## 2. Justification du projet par rapport aux documents supra-communaux

Les articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme posent un rapport de compatibilité ou de prise en compte du PLU avec les documents, plans ou schémas issus du Code de l'urbanisme.

A cet effet, la modification de droit commun doit être compatible avec les éléments suivants :

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations du bassin Rhône Méditerranée (PGRi)
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

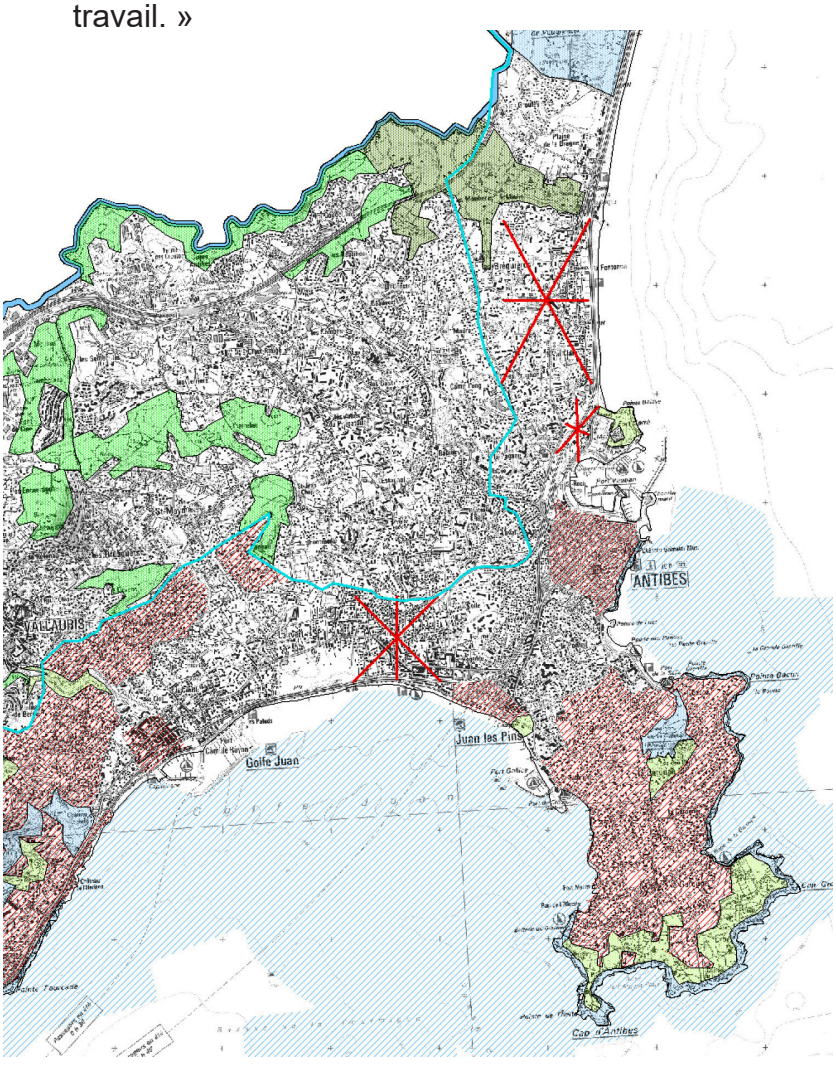
## 2.1. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

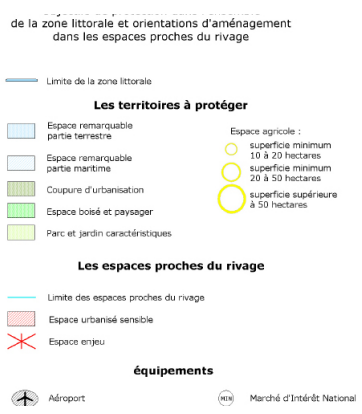
La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA06), élaborée en application des articles L102-4 et suivants du Code de l'urbanisme et approuvée par décret le 2 décembre 2003, toujours opposable, définit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire fixées par l'État et précise partiellement les conditions d'application de la loi montagne et de la loi littoral dans le département des Alpes-Maritimes.

La commune d'Antibes - Juan-les-Pins, s'inscrit dans la zone « Littoral » au titre de la DTA 06.

En conséquence, au regard des modalités d'application de la loi Littoral, « un développement modéré doit être favorisé et doit s'inscrire dans un projet d'aménagement global qui vise à :

- Assurer une gestion économe des sols en limitant l'extension de l'urbanisation diffuse et en donnant la priorité à la confortation des espaces déjà urbanisés ;
- Favoriser l'organisation polycentrique de l'agglomération en renforçant les fonctions centrales des pôles existants notamment en matière d'équipements et de services ;
- Promouvoir la mixité des quartiers entre les activités et l'habitat tout en développant les transports collectifs afin de favoriser, en particulier, la réduction des déplacements domicile-travail. »



Afin d'assurer une gestion économe des sols en limitant l'extension de l'urbanisation diffuse et en donnant la priorité à la confortation des espaces déjà urbanisés, la modification de droit commun lève quelques freins réglementaires qui contraignaient la réalisation de certaines projets de construction dans les secteurs urbanisés :

- La surface des caves passe de 6 m² à 4 m² sur l'ensemble des secteurs.
- Dans les secteurs centraux (UB), les caves pourront être désormais implantées au-delà de la bande de constructibilité.
- Dans les secteurs centraux (UB), le stationnement au rez-de-chaussée est également autorisé dans les bâtiments non concernés par le risque inondation. Un traitement architectural est également imposé.
- Dans les quartiers péricentraux (UC et UD), la dérogation aux règles d'implantation (article 6 et article 7) est accordée à tout type de construction en sous-sol.

De plus, l'un des objectifs de la modification est de mettre un terme au mitage des espaces naturels en confortant leur protection, pour des raisons écologiques, paysagères ou encore parce qu'ils sont cultivés.
Il s'agit donc de « re-fixer » les limites de la ville et de contenir l'urbanisation nouvelle dans l'enveloppe urbaine existante.
Ce sont donc un peu plus de 10 hectares d'éléments de paysage (L.153-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme) qui sont ajoutés, venant compléter la Trame Verte et Bleue sur le territoire et donc limiter l'étalement urbain.

L'ajustement de la protection commerciale dans les centres villes d'Antibes, de Juan-les-Pins et dans le quartier de la Fontonne répond à l'objectif de la DTA de « Favoriser l'organisation polycentrique de l'agglomération en renforçant les fonctions centrales des pôles existants notamment en matière d'équipements et de services ».

Enfin la création d'un emplacement réservé pour mixité sociale à l'angle de l'avenue de la Sarrazine et de la route de Grasse qui plus est à proximité immédiate du futur arrêt du Transport en Commun en Site Propre suit l'objectif de la DTA de « Promouvoir la mixité des quartiers entre les activités et l'habitat tout en développant les transports collectifs afin de favoriser, en particulier, la réduction des déplacements domicile-travail. »

**La modification de droit commun est donc compatible avec la DTA 06.**

## 2.2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Institué par la Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET ) est un schéma régional de planification qui fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants :

- Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT)
- Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD)
- Schéma régional de l'intermodalité (SRI)
- Schéma régional climat air énergie (SRCAE)
- Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

C'est un document stratégique, prospectif et intégrateur, qui est cependant opposable à certains niveaux de collectivité. Sa portée juridique se traduit par la prise en compte de ses objectifs et par la compatibilité aux règles de son fascicule.

Ainsi, le PLU devra être directement compatible avec les règles et prendre en compte les objectifs du SRADDET de la Région Sud approuvé par le Préfet le 15 octobre 2019.

Ce document précise les orientations fondamentales et horizons temporels du développement soutenable d'un territoire régional et ses principes d'aménagement.

De manière général le SRADDET poursuit 7 objectifs :

- Diminuer de 50 % le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers agricoles 375 ha/an à horizon 2030
- Démographie : un objectif de + 0,4 % à horizon 2030 et 2050
- Atteindre 0 perte de surface agricole irriguée
- Horizon 2030 : + 30 000 logements par an dont 50 % de logements abordables
- Horizon 2050 : rénovation thermique et énergétique de 50 % du parc ancien
- Une région neutre en carbone en 2050
- Une offre de transports intermodale à l'horizon 2022

De manière plus précise, le SRADDET poursuit 68 objectifs et instaure 52 règles qui s'articulent autour de 3 lignes directrices déclinées en plusieurs axes :

**Ligne directrice 1: Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional**

- Axe 1 : Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique
- Axe 2 : Concilier attractivité et aménagement durable du territoire

- Axe 3 : Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource

**Ligne directrice 2 : Maîtriser la consommation de l'espace , renforcer les centralités et leur mise en réseau**

- Axe 1 : Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités
- Axe 2 : Mettre en cohérence l'offre de mobilité et la stratégie urbaine
- Axe 3 : Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques

**Ligne directrice 3 : Conjuguer égalité et diversité des territoires pour des territoires solidaires et accueillants**

- Axe 1 : Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires
- Axe 2 : Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie
- Axe 3 : Développer échanges et réciprocités entre territoires

A travers la mise en place de règles facilitant la réalisation de projets, tout particulièrement dans les secteurs les plus urbanisés, la modification de droit commun répond à l'objectif 27 « conforter le développement et le rayonnement des centralités métropolitaines ».

La ville s'attache également à répondre à l'objectif 37 « rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville ». Cet objectif se traduit par la règle LD2-OBJ37 « Favoriser la nature en ville en développant les espaces végétalisés et paysagers par la définition d'orientations et d'objectifs favorables à la biodiversité en ville et à l'adaptation au changement climatique ».
C'est l'essence même de la modification du PLU dont l'enjeu principal est de conforter la ville parc, non seulement en créant des emplacements réservés pour des espaces verts publics mais également en protégeant des espaces aux qualités paysagères, cultivables et écologiques avérées.

Ces protections vertes, principalement instaurées dans le quartier de Saint Maymes à l'habitat diffus, permettent ainsi de lutter contre l'étalement urbain, objectif 47 du SRADDET.

Enfin, la présente modification modifie le zonage dans un secteur et y instaure un emplacement réservé en vue de la production de logements sociaux. Cette évolution s'inscrit pleinement dans l'objectif 61 : « Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population ».

**Les évolutions de la modification de droit commun s'inscrivent pleinement dans les objectifs et règles du SRADDET.**

## 2.3. Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Conformément à l'article L.131-1-10 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions présentées dans les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), lorsqu'ils existent, concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée fixe, sur la période 2016-2021, les neuf orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la Directive Européenne sur l'Eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'Environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021.

- S'adapter aux effets du changement climatique
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement.
- Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

**La modification de droit commun n'est pas de nature à porter atteinte au SDAGE.**

## 2.4. Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)

Pour permettre la mise en œuvre de la Directive Inondation, un outil spécifique a été créé par l'État : le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).

Ce dernier définit un cadre pour la politique de prévention des risques d'inondations à l'échelle des bassins hydrographiques. Sur le bassin Rhône Méditerranée, ce plan de gestion a été arrêté le 7 décembre 2015.

Pour décliner en actions concrètes les grands objectifs et dispositions du PGRI, une Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) a été arrêtée en octobre 2016 sur le Territoire à Risque Important d'Inondation Nice Cannes Mandelieu qui intègre la commune d'Antibes.

- Améliorer la prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement urbain dans l'aménagement du territoire et l'occupation des sols
- Poursuivre la restauration des ouvrages de protection et favoriser les opérations de réduction de l'aléa
- Améliorer la perception et la mobilisation des populations face au risque inondation

L'ajout d'un emplacement réservé pour espaces verts et amélioration hydraulique de plus d'1,5 hectares sur l'îlot Reibaud est à cet égard un signal fort.
Situé entre l'avenue Reibaud et la déviation RD 6007, ce secteur est concerné par la zone rouge du Plan de Prévention des Risques inondations, rendant de fait l'évolution du tissu urbain, tel que le permet le zonage UDb du PLU, impossible.

Par ailleurs, à la suite de l'enquête publique, des unités de paysage sont rajoutées sur les parcelles acquises avec le Fond Barnier, situées en zone rouge inondation dans le Porter à Connaissance des aléas inondation et dans le futur Plan de Prévention des Risques inondation.

**La modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PGRI.**

## 2.5. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a été approuvé le 13 décembre 2004. Un second PLH, pour la période 2012-2017, a été approuvé en conseil communautaire le 23 décembre 2011 et le troisième 2020-2025 a été approuvé le 14 octobre 2019.

La stratégie adoptée vise à atteindre une maîtrise qualitative du développement de l'habitat. Ce troisième PLH définit 3 grandes orientations qui se déclinent chacune en objectifs :

Orientation 1 : Mobiliser toutes les ressources pour satisfaire les besoins en logement

- Mobiliser le foncier en l'optimisant
- Mobiliser le parc existant pour mieux répondre aux besoins

Orientation 2 : Garantir une offre diversifiée au service du lien emploi logement déplacements

- Une volonté d'agir sur la fluidité des parcours résidentiels
- En soutenant le développement d'une offre abordable et régulée, dans toutes ses composantes…
- ...qui se décline en objectifs de logements sociaux par commune permettant de progresser par rapport aux obligations réglementaires

Orientation 3 : Vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

- Mettre en œuvre une stratégie de peuplement permettant un rééquilibrage territorial et une réponse aux publics prioritaires
- Mettre en œuvre le logement d'abord sans oublier de couvrir les besoins en hébergement
- Répondre aux besoins à toutes les étapes de la vie
- Accompagner les publics en situation de handicap dans la diversité de leurs besoins
- Répondre aux gens du voyage

Dans une volonté de répondre aux objectifs de la loi SRU, la Ville ajoute un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux, venant ainsi compléter le Périmètre de Mixité Sociale de 40 % applicable sur l'ensemble du territoire.

Cet emplacement réservé, instauré à l'angle de la Sarrazine et de la route de Grasse, fait l'objet d'une modification du zonage dans la mesure où, sur la base du zonage en vigueur, aucune opération ne pouvait être réalisée au droit de ces voies structurantes et à proximité immédiate de l'arrêt du futur Bus-Tram.

Ainsi, les évolutions susnommées permettront de réaliser du logement social dans un secteur parfaitement desservi en transport en commun et en commerces.

Par ailleurs, certaines règles trop restrictives contraignent fortement les projets dans les centres villes, tout particulièrement pour des raisons économiques. Quelques modifications réglementaires viendront également contribuer à la production de logements, et de logements sociaux :

- La surface des caves est réduite, passant de 6 m² à 4 m².
- Dans le secteur UB, les caves sont autorisées au-delà de la bande de constructibilité et le stationnement est autorisé en rez-de-chaussée dans les secteurs non concernés par le risque inondation et au rez-de-chaussée ainsi qu'au 1er étage dans les secteurs impactés par le risque inondation.
- Les constructions en sous-sols sont autorisées à déroger aux règles de prospects.

Toujours dans cette volonté d'accompagner au mieux les projets, la règle de la ventilation de production de logements sociaux déclinée à l'article 2 du règlement du PLU a été assouplie ; des fourchettes encadrent désormais les différents types de logements, plutôt qu'un pourcentage figé. Cette nouvelle ventilation permettra ainsi de réaliser des projets plus qualitatifs.

Parallèlement, la présente modification de droit commun élabore des règles et utilise des outils pour améliorer le cadre de vie des antibois.

Ainsi, environ 10 hectares d'unités de paysage sont ajoutés, tout particulièrement dans le quartier à l'habitat diffus de Saint Maymes. Cette augmentation n'a que peu d'incidence sur la production de logement social.

En effet, la quasi-totalité de ces protections impactent des parcelles situées dans les secteurs pavillonnaires, les moins denses et peu desservis par les transports en commun. Il s'agit tout particulièrement du quartier Saint-Maymes, dont les règles ne favorisent pas la production de logement social. Très perceptible depuis de multiples points du littoral, le secteur est en effet très peu urbanisé et principalement constitué de maisons individuelles et de serres. Le passé agricole et horticole de la commune, encore fortement marqué, est donc conforté par ces nouvelles protections.

La plupart des nouveaux emplacements réservés pour espaces verts et les nouvelles unités de paysage fixés par la modification du PLU sont inscrits sur des terrains qui n'avaient pas été identifiés comme « dents creuses » par le PLU révisé. Seuls deux terrains, situés chemin Valentin, dans un secteur dense aux bâtis collectifs discontinus, font l'objet d'une protection rendant impossible la réalisation de logement.

La protection de ces parcelles est indispensable pour maintenir un équilibre urbain dans ces secteurs qui ont vu leur minéralisation fortement développée ces dernières années. Afin d'assurer une qualité paysagère et permettre aux habitants d'y trouver un espace de respiration, la Ville souhaite donc créer des espaces récréatifs végétalisés.

Il en est de même pour la règle de la distance imposée à 10 mètres entre les collectifs d'habitation sur une même propriété. Celle-ci n'a que peu d'effet sur la production de logements du fait de la rareté des gros tènements fonciers. A titre d'exemple, seulement trois permis, dans le secteur pavillonnaire UD, ont été délivrés depuis la révision du PLU de 2019 pour la réalisation de plusieurs maisons sur une même propriété dont les distances étaient portées à plus de 10 mètres.

La mise en place de ces nouvelles règles s'inscrivent pleinement dans les orientations du PADD du

PLU révisé enclin à proposer un aménagement du territoire communal cohérent et harmonieux ; Elles répondent ainsi favorablement aux futurs besoins de la population, tout en veillant à maintenir les espaces naturels et proposer un cadre de vie de qualité dans les secteurs urbains.

In fine, les règles introduites pour faciliter la production de logements dans les quartiers les plus denses conjuguées avec celles mises en place pour améliorer le cadre de vie des habitants n'auront quasiment pas d'impact sur le potentiel de production en logement social.

**La modification s'inscrit donc dans les objectifs de production de logements sociaux du PLH3.**

## 2.6. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a été approuvé le 5 Mai 2008.

Comme la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'est élargie au 1er janvier 2012 avec 8 nouvelles communes, le conseil communautaire a décidé par délibération du 8 octobre 2012 de mettre en révision son Plan de Déplacements Urbains.

Néanmoins, la loi d'Orientation des Mobilités (dite « LOM ») a imposé la transformation des PDU en Plan de Mobilités (PDM), à compter du 1er janvier 2021. Ainsi, la CASA élabore un PDM, dans la poursuite du travail mené dans le cadre de la révision de son PDU.

Dans le cadre du PDU de 2008, la commune d'Antibes est particulièrement concernée par les actions suivantes :

- Promouvoir les transports collectifs
- Renforcer les liens entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et les territoires voisins
- Favoriser les circulations douces
- Agir pour des voiries plus sûres
- Conforter le dynamisme des centres urbains et des villages
- Inciter à une écomobilité des salariés et des scolaires
- Aider aux changements de comportement

L'évolution relative au PDU dans la présente modification s'inscrit pleinement dans l'action « Promouvoir les transports collectifs » puisqu'elle porte sur les ajustements des emplacements réservés pour la réalisation du Transport en Commun en Site Propre (TCSP), entre le centre-ville d'Antibes et la technopole de Sophia Antipolis.

**Ainsi, les évolutions de la modification ne portent pas atteinte aux actions du PDU.**

# III - Description et justification des modifications

## 1. Conforter la ville-parc : protection du patrimoine végétal et bâti

Dans une volonté de conforter le projet de la ville-parc, il convient non seulement de proposer aux habitants de nouveaux espaces verts publics mais également d'accentuer les protections du patrimoine végétal et bâti.

La ville d'Antibes Juan-les-Pins compte un peu plus d'une quarantaine de parcs et jardins répartis dans toute la ville (jardins publics, jardins d'enfants, espaces naturels, espaces verts…). Afin d'augmenter les espaces verts déjà présents sur le territoire communal, le PLU révisé a inscrit cinq emplacements réservés pour créer des parcs et jardins sur des parcelles non maîtrisées par la ville.

En complément, dans une volonté de permettre à la quasi-totalité des habitants des secteurs les plus denses d'avoir accès à un espace vert dans un rayon de 500 mètres autour de chez eux, il est proposé de créer de nouveaux lieux : une dizaine sur des terrains appartenant à la ville et cinq sur des terrains privés nécessitant l'ajout d'emplacements réservés pour espaces verts.

Par ailleurs, la ville augmente ses protections vertes afin de conforter le concept de « ville-parc » décliné dans la révision du PLU en 2019.

Environ 10 hectares d'unités de paysage sont ajoutés, principalement dans le quartier de Saint-Maymes.

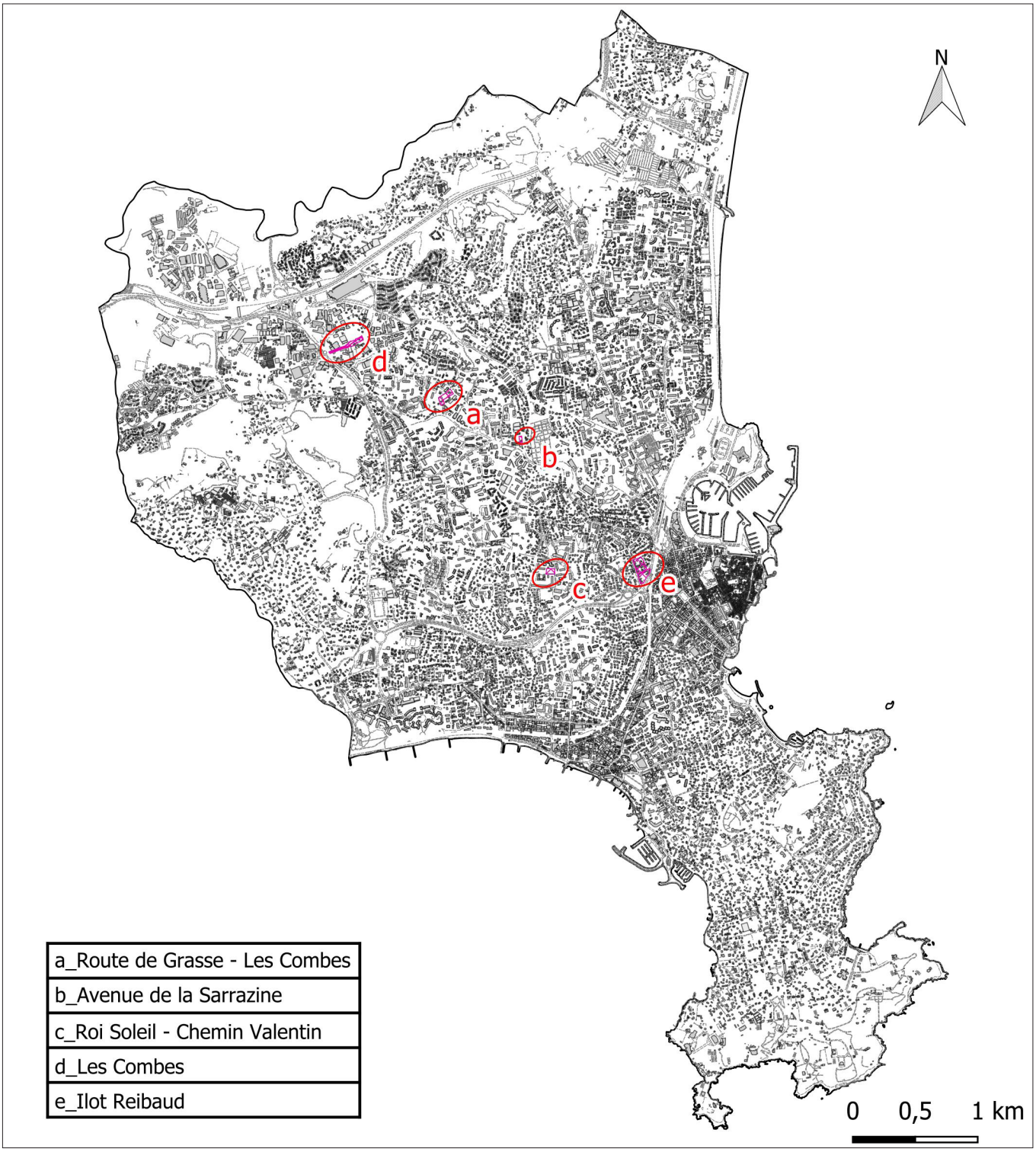
La présente modification permet également de protéger certains arbres et alignements d'arbres, proposés notamment par la population.

Enfin, certaines bâtisses aux qualités architecturales avérées ainsi que le petit patrimoine vernaculaire sont quant à eux protégés au titre des bâtiments remarquables.

## 1.1. Les emplacements réservés pour espaces verts

La commune d'Antibes - Juan-les-Pins prévoit la création de nouveaux parcs et jardins. Pour ce faire, il convient de faire évoluer six emplacements réservés ; un est supprimé et cinq sont ajoutés.

L'ensemble des modifications ci-après seront apportées au plan de zonage et à la pièce n°6 du PLU « Liste des emplacements réservés ».




| |
|---|
| a_Route de Grasse - Les Combes |
| b_Avenue de la Sarrazine |
| c_Roi Soleil - Chemin Valentin |
| d_Les Combes |
| e_Ilot Reibaud |

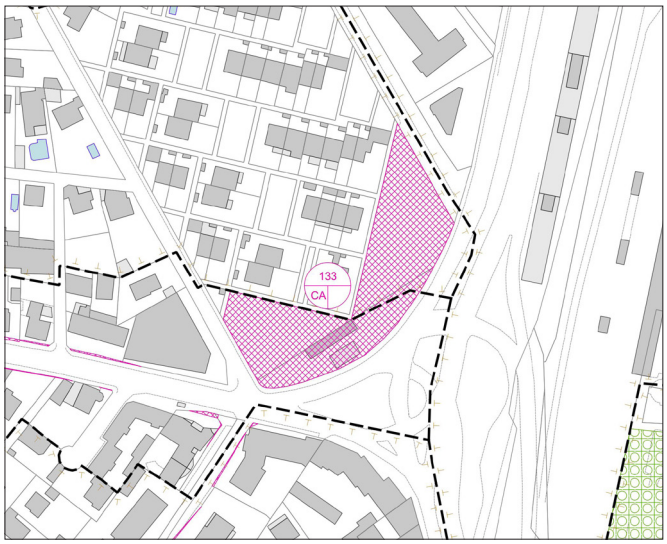
Avenue Philippe Rochat

Les parcelles AY0071, AY0072 et AY0073 sont aujourd'hui impactées par un emplacement réservé n°CA/133 pour création de parking public. La ville est aujourd'hui propriétaire de l'ensemble du foncier.

Après réflexion et concertation avec la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, bénéficiaire de l'emplacement réservé, la localisation des terrains ne semble pas la plus adaptée à un tel projet.

Le secteur étant dépourvu d'espaces verts, il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé n°CA/133 et de laisser la parcelle en état, entièrement végétalisée.

**EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ APPROUVÉ**



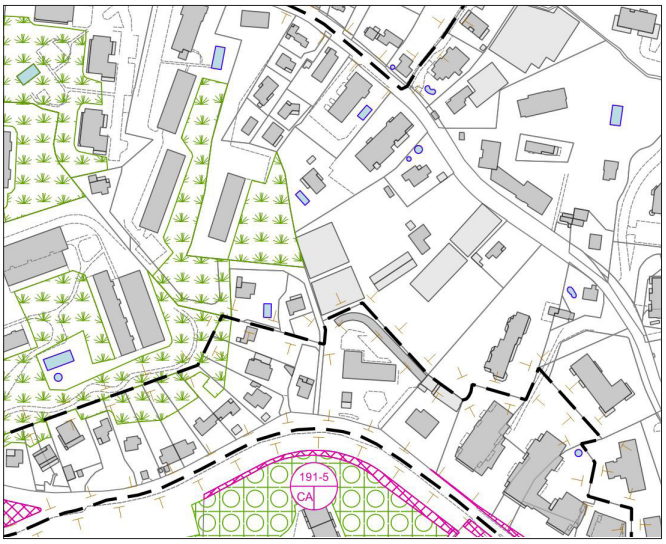

**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**



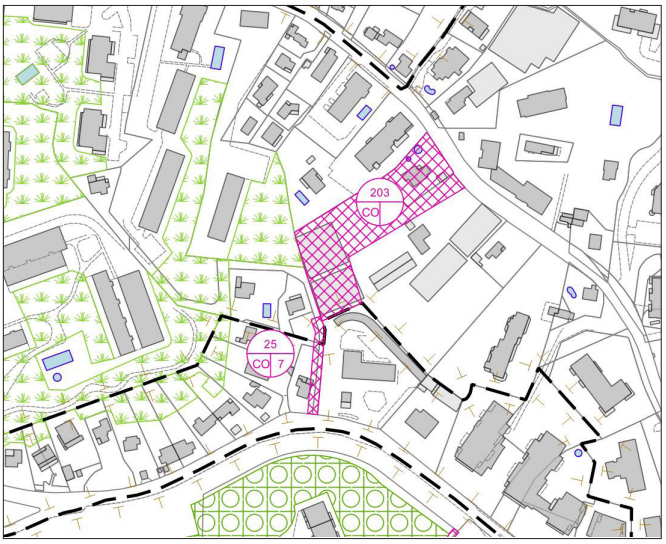

Route de Grasse - Les Combes

Les parcelles DN0195 et DN0165, privées, sont situées dans le quartier des Combes, qui a vu son urbanisation fortement développée ces dernières années. Afin d'assurer une qualité paysagère au secteur et permettre aux habitants d'y trouver un espace de respiration, la ville envisage la réalisation d'un espace vert public sur une partie des parcelles.
Il est donc proposé l'inscription d'un emplacement réservé n°CO/203 pour espaces verts, d'une superficie de 5 535 m².

**EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ APPROUVÉ**



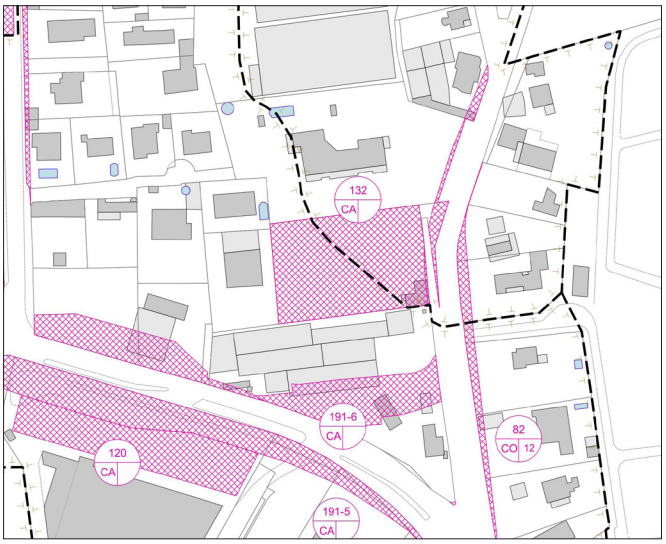

**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**



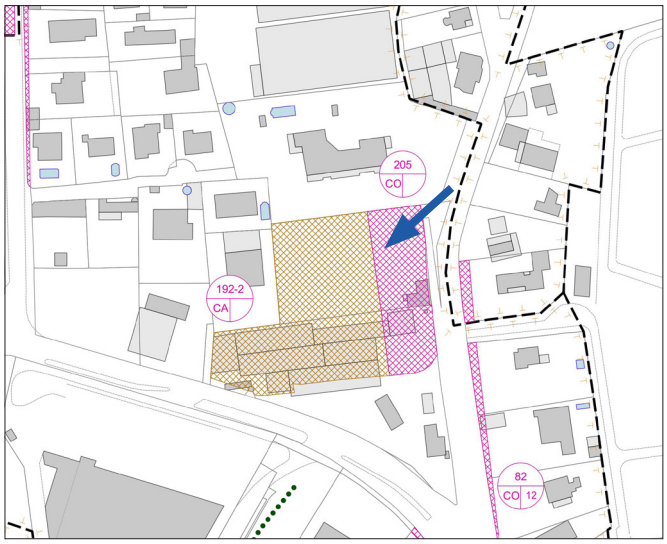
## Avenue de la Sarrazine

La parcelle AR0114, privée, est située sur l'avenue de la Sarrazine. Elle est impactée par un emplacement réservé n°CA/132 pour élargissement et la création d'un parking. La CASA a acheté les parcelles à l'est de la voie afin de réaliser le parking. Ainsi, l'emplacement réservé est modifié afin d'y créer un jardin public.
Il est donc proposé l'inscription d'un emplacement réservé n°CO/205 pour espaces verts de 1 340 m².

**EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ APPROUVÉ**




**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**




## Les Combes

L'emplacement réservé n°CO/100-1 est situé dans le secteur des Combes, entre la route de Grasse et le chemin des Combes. Il a pour objet la création d'une liaison piétonne et d'une zone d'expansion des crues dans le vallon de Laval.
La commune souhaite accompagner ce projet par des espaces verts et propose donc de modifier en conséquence l'objet de cet emplacement réservé « création d'une liaison piétonne, d'une zone d'expansion des crues dans le vallon de Laval **et d'espaces verts** ».
Le tracé reste inchangé ; il n'y a donc pas de modification sur le plan de zonage.

**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**



Roi Soleil - Chemin Valentin

La parcelle BH0017, privée, est située au cœur d'un ensemble immobilier récent, le long du chemin Valentin et à proximité du quartier de grands ensembles du Roi Soleil.
Afin de proposer aux habitants de ce quartier, très dense et minéral, un espace de respiration qualitatif, la ville envisage la réalisation d'un équipement récréatif et paysager sur cette parcelle.
En effet, le secteur a été fortement urbanisé depuis ces dernières années. Au droit de la route de Saint-Jean, un collectif de 215 logements a été réalisé en 2018, plus au Sud, un collectif de 58 logements sociaux a été livré en 2014. Afin d'équilibrer le quartier et d'apporter à ses habitants des équipements de qualité, ces nouvelles constructions imposent une respiration en cœur d'îlot, indispensable à la vie de quartier.
Il est donc proposé l'inscription d'un emplacement réservé n°CO/204 pour un espace récréatif et paysager de 2 908 m².

**Extrait du PLU révisé approuvé**



**Extrait du PLU modifié**

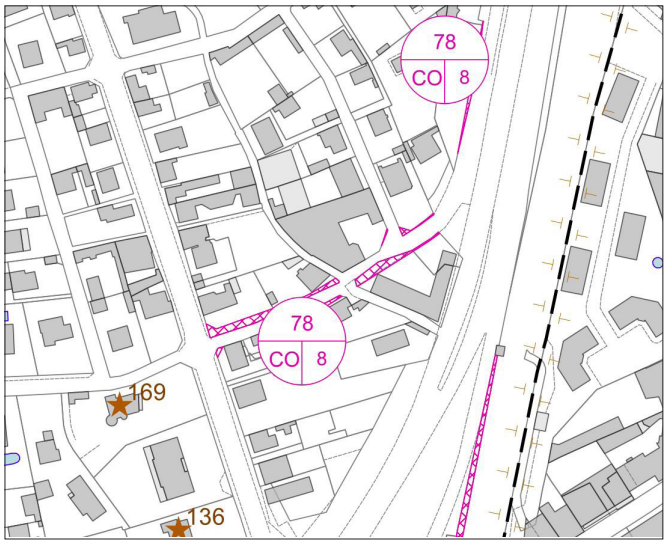


## Ilot Reibaud

Situé entre l'avenue Reibaud et la déviation RD 6007, ce secteur est concerné par la zone rouge du Plan de Prévention des Risques inondations, rendant de fait l'évolution du tissu urbain, tel que le permet le zonage UDb du PLU, impossible.

Un emplacement réservé n°CO/207 pour espaces verts et aménagements hydrauliques est donc inscrit sur les parcelles BL0241 ;BL0242 ; BL0243 ; BL0244 ; BL0250 ; BL0448 ; BL0275 ; BL0276 ; BL0277 ; BL0278 ; BL0279 ; BL0280 ; BL0281 ; BL0282 ; BL0328 ; BL0330 ; BL0331 ; BL0332 ; BL0333 ; BL0334 ; BL0335 ; BL0337 ; BL0338 ; BL0351 ; BL0355 ; BL0356 ; BL0410 ; BL0411 ; BL0412 ; BL0413 ; BL0414 ; BL0415 ; BL0416 ; BL0442 ; BL0444 ; BL0446 ; BL0572 ; BL0570 ; BL0571 ; BL0573 ; BL0574 ; BL0575.

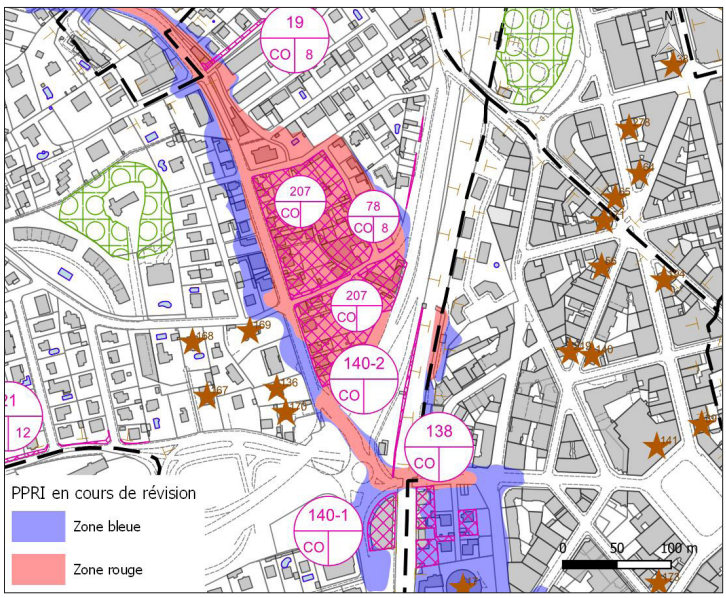
**EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ APPROUVÉ**




**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**




**EXTRAIT DE L'ER AVEC LE PPRI EN COURS DE RÉVISION**



## 1.2. Les éléments de paysage

Les unités de paysage inscrites sur le zonage de PLU révisé, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, participent à une logique de protection et de mise en valeur du paysage. Un peu plus de 146 hectares sont ainsi concernés par ces protections surfaciques.

La présente modification vient non seulement augmenter ces unités de paysages, mais elle protège également des sujets ponctuels tels que les arbres et les alignements d'arbres.

De ce fait, les éléments de paysage nouvellement dénommés sont constitués, selon leur type de protection, d'unités de paysage (protection surfacique), d'arbres (protection ponctuelle) et d'alignements d'arbres (protection linéaire).

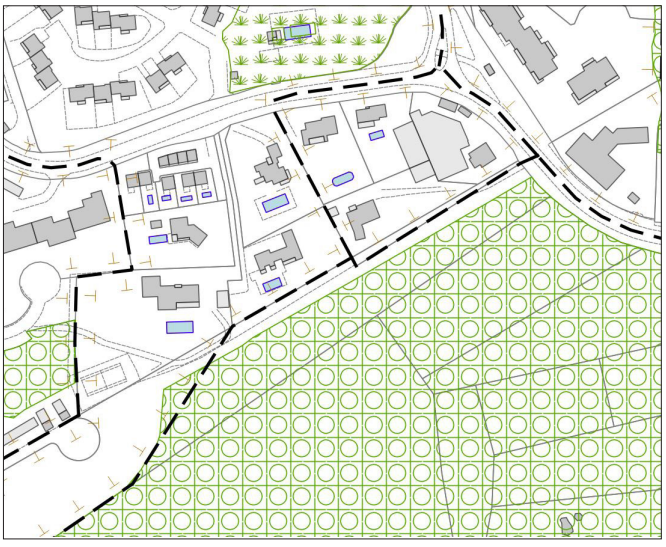
### ► Les unités de paysage

Pour chacune des modifications exposées ci-dessous, le plan de zonage, le règlement et la pièce n°5O « Plan de la Trame Verte et Bleue » sont modifiés en conséquence.

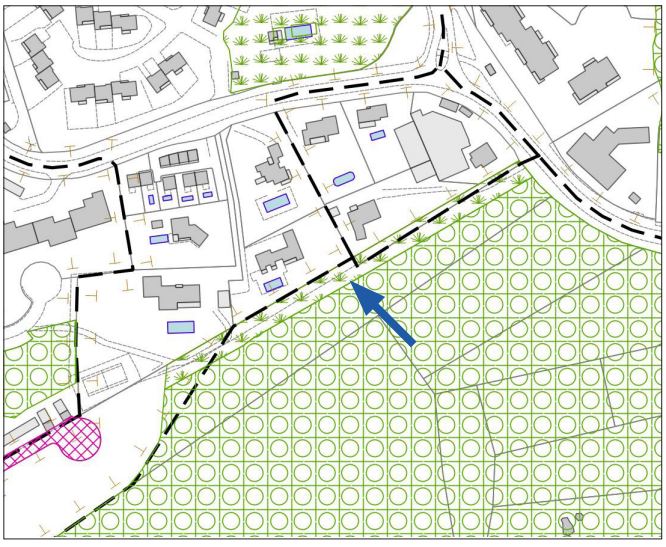
Semboules

Lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, une bande d'Espace Boisé Classé avait été supprimée en vue de la réalisation d'une liaison entre l'accès les Primevères et le boulevard André Breton.
Après concertation avec la population, ce projet est abandonné.
Il est donc proposé de rajouter une unité de paysage (2 735 m²) en lieu et place de l'ancien Espace Boisé Classé.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



**Extrait du PLU modifié**



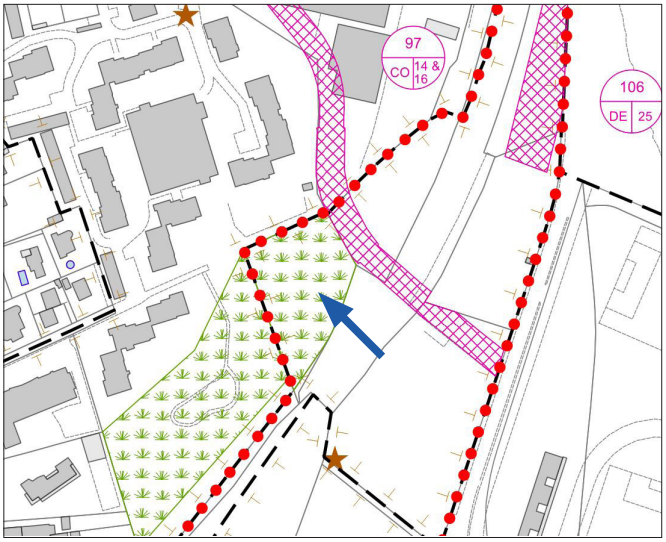
## Fort Carré / Val Claret

La parcelle AW0106, aux abords de la voie ferrée et du projet de liaison entre le Val Claret et la route du bord de mer, est intégrée dans un secteur à projet et concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Gare-Pétroliers ».
Seule une « requalification paysagère des abords de la voie ferrée et de l'entrée de ville » est possible sur ce terrain. Ainsi, afin d'être compatible avec l'OAP, il est proposé de rajouter une unité de paysage sur le terrain (3 484 m²).

**Extrait du PLU révisé approuvé**



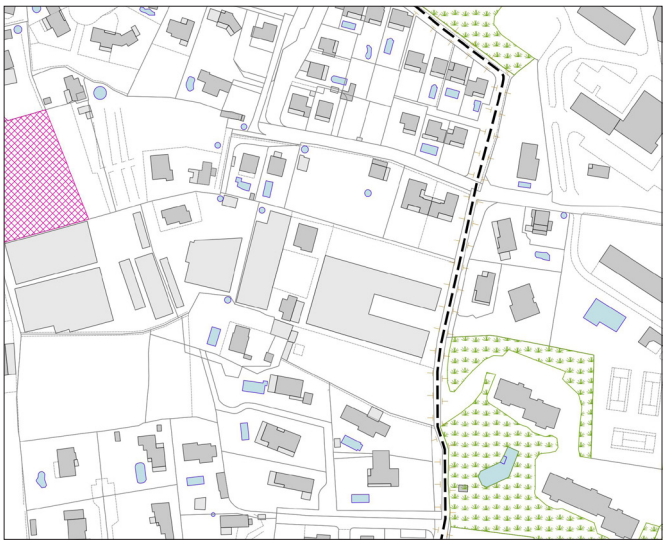

**Extrait du PLU modifié**



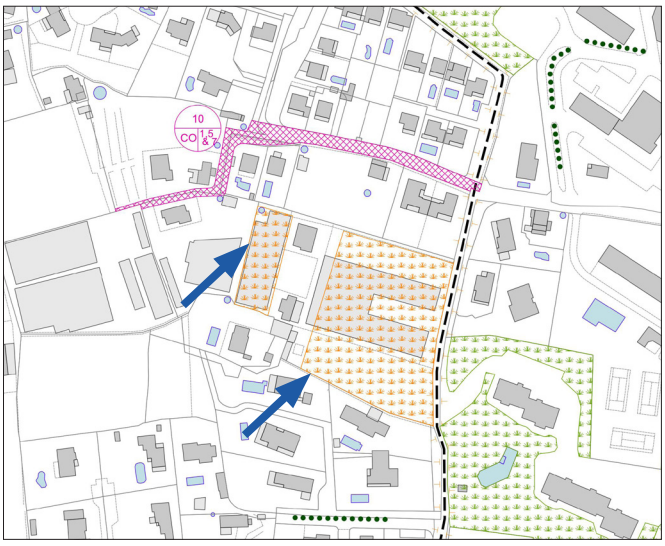

## Chemin Gastaud

La parcelle DE0006 est située aux abords de l'espace Gilbert Auvergne, de l'école Saint Maymes et du centre de loisirs des Colonnes doté d'une ferme pédagogique et d'un potager.
Située dans un secteur plutôt végétal, la parcelle est l'un des derniers terrains témoin de l'activité agricole du quartier. Afin d'y maintenir un espace de respiration et d'offrir à terme un espace vert à dominante agricole, il est proposé d'inscrire une unité de paysage sur une partie du terrain (7 189 m²).

**Extrait du PLU révisé approuvé**



**Extrait du PLU modifié**



## Les Terrasses d'Antibes

La copropriété des Terrasses d'Antibes, située à l'Ouest du territoire, est l'une des plus importante de la ville. Les espaces libres sont nombreux et certaines essences remarquables. Elle a fait l'objet de proposition par la population lors de l'inventaire des arbres remarquables, lancé par la ville en 2019.
Afin de conforter le caractère paysager de cette résidence et d'assurer la pérennité des arbres notamment, il est proposé d'inscrire une unité de paysage (6 018 m²).

**Extrait du PLU révisé approuvé**



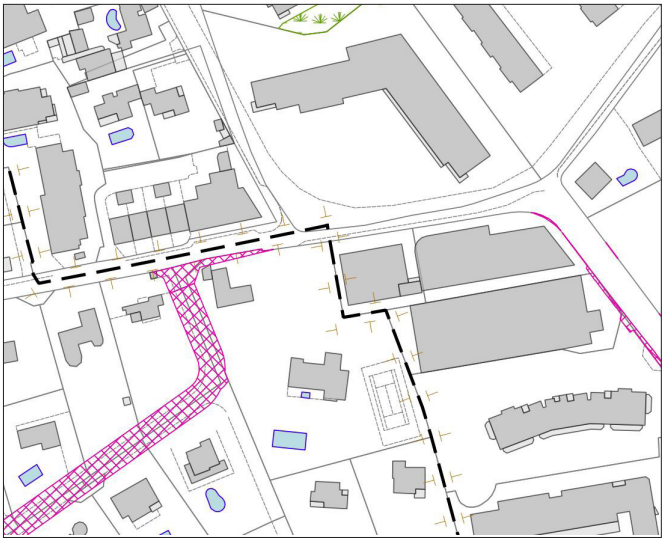

**Extrait du PLU modifié**



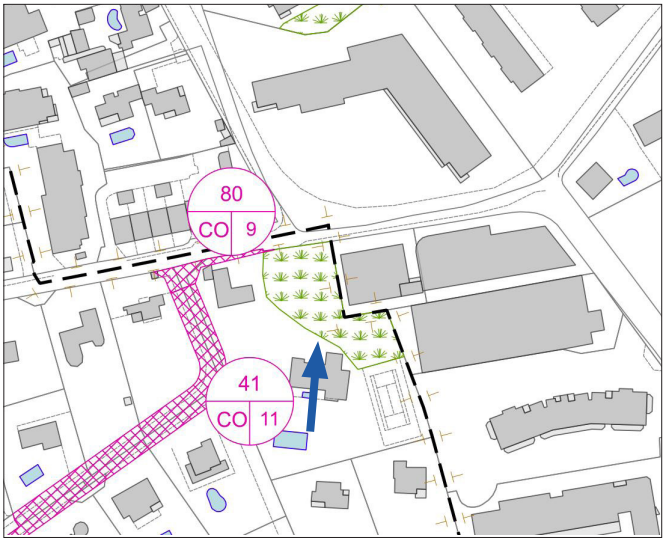

## Chemin des Âmes du Purgatoire

Les hauts pins d'Alep et pins Maritimes de la parcelle DL0032 située aux Âmes du Purgatoires, ont fait l'objet d'une proposition de protection par la population lors de l'inventaire des arbres remarquables en 2019. Ne constituant pas à individuellement des arbres remarquables, ils créent néanmoins une ambiance environnementale intéressante et marquent le paysage par leur grande taille et leur situation en fond de rue. Il est proposé d'inscrire une unité de paysage (1 538 m²).

**Extrait du PLU révisé approuvé**



**Extrait du PLU modifié**



## Les Bréguières

La parcelle AM0324 est située dans le quartier des Bréguières, résidence Les Bleues Marines. Ses nombreux espaces verts et sa végétation ont fait l'objet d'une proposition par la population lors de l'inventaire des arbres remarquables en 2019.
Ne revêtant pas un caractère d'arbres remarquables mais plutôt d'une ambiance paysagère de qualité, qui participe à créer un espace de respiration, il est proposé d'inscrire une unité de paysage sur une partie du jardin de la résidence (2 955 m²).

**Extrait du PLU révisé approuvé**



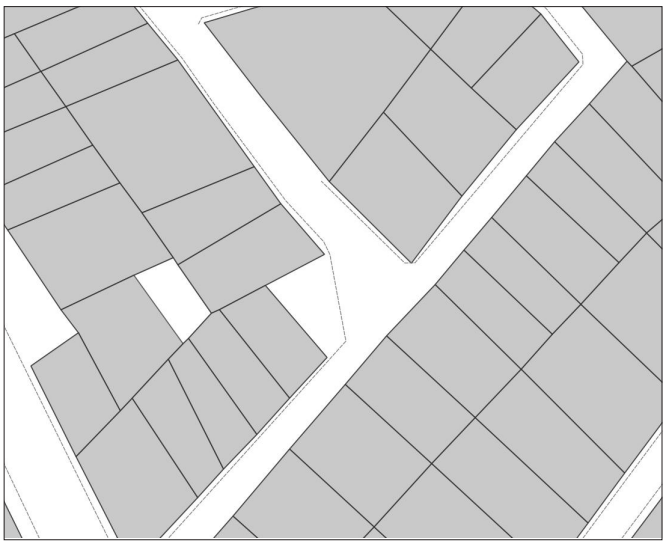
**Extrait du PLU modifié**



## Safranier

Un petit espace libre et planté est situé à l'angle de la rue du Haut Castelet et de la rue des Revennes. Afin de maintenir cet espace qui participe à la qualité paysagère des lieux et à sa particularité, il est proposé d'y inscrire une unité de paysage (15,4 m²).

**Extrait du PLU révisé approuvé**



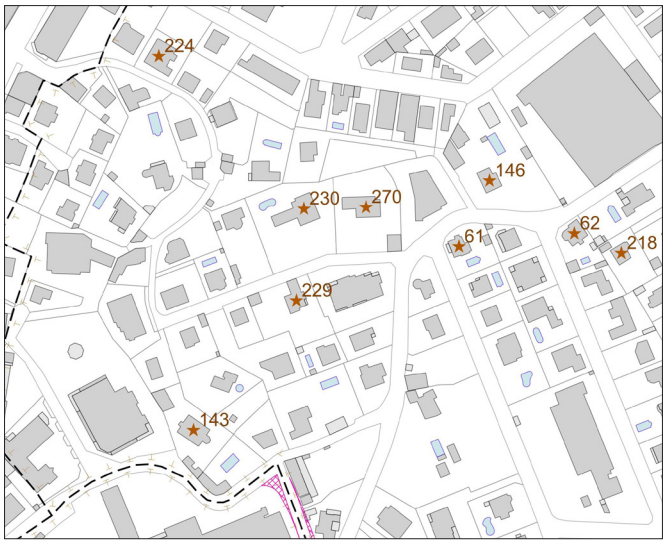
**Extrait du PLU modifié**



## Nord Ponteil

L'Architecte des Bâtiments de France a identifié des bâtiments pouvant faire l'objet d'une protection. Ces nouveaux bâtiments sont exposés dans le présent document.
Afin d'accompagner certains d'entre eux, il est proposé de protéger également les jardins qui les entourent. Ils participent en effet à la mise en valeur du bâti et à sa mise en scène. C'est notamment le cas pour la Villa Les deux sœurs (n°295) avec l'inscription d'une unité de paysage de 179 m². Les jardins de la villa 1 avenue Auguste Renoir sont également protégés avec l'inscription d'une unité de paysage de 3 004 m².

**Extrait du PLU révisé approuvé**




**Extrait du PLU modifié**




## Roi Soleil - Chemin Valentin

La parcelle BH0019, privée, est située au cœur d'un ensemble immobilier récent, le long du chemin Valentin et à proximité du quartier de grands ensembles du Roi Soleil. L'inscription d'une unité de paysage sur cette parcelle vient apporter une note végétale au cœur d'un îlot qui s'est fortement minéralisé depuis une dizaine d'année.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



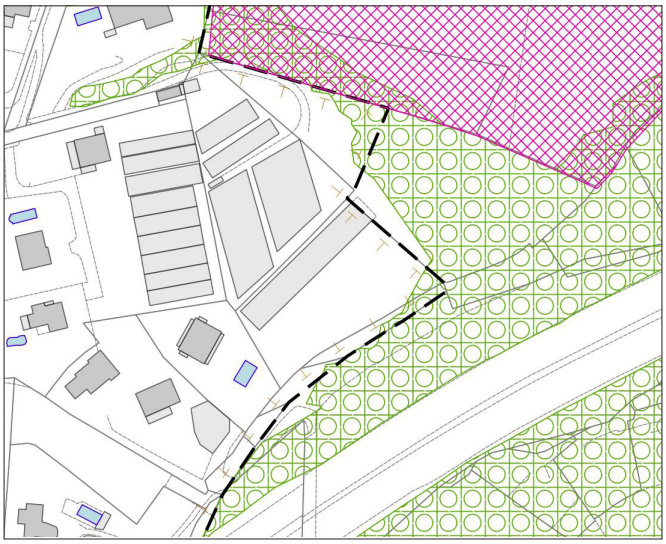
**Extrait du PLU modifié**



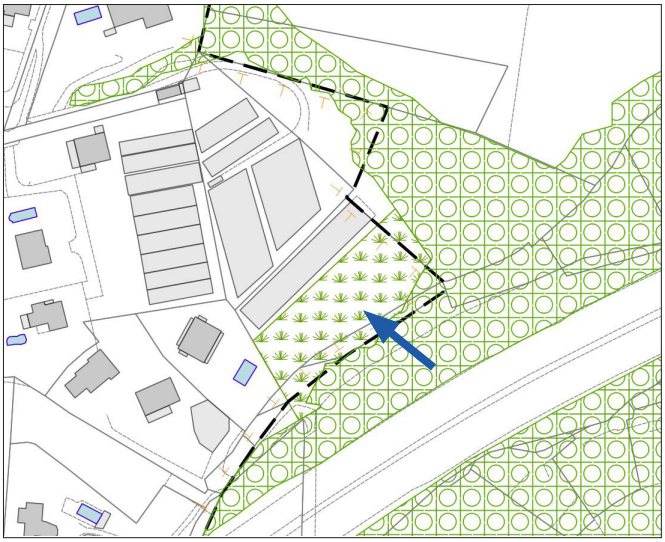
Les Cougoulins

Une unité de paysage est inscrite sur les parcelles EB0056, EB0059, EB0119, EK0075.
Revêtant une fonction écologique, elle vient ainsi conforter l'Espace Boisé Classé au Sud et à l'Est.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



**Extrait du PLU modifié**



Les parcelles acquises avec le Fond Barnier

A la suite des différents épisodes d'inondation sur la commune, quelques parcelles ont été acquises avec le Fond Barnier. Elles sont d'ores et déjà identifiées comme inondables par le Porter à Connaissance des aléas inondation et classées en zone rouge dans le projet de Plan de Prévention des Risques inondation prochainement révisé. Elles sont de fait inconstructibles.
Après l'enquête publique, des unités de paysage sont rajoutées sur les parcelles « Fond Barnier » AH0299, AK0046, EC0091 et DH0201, soit une superficie totale de 6 085 m².

**Extrait du PLU révisé approuvé**



**Extrait du PLU modifié**



### Extrait du PLU révisé approuvé



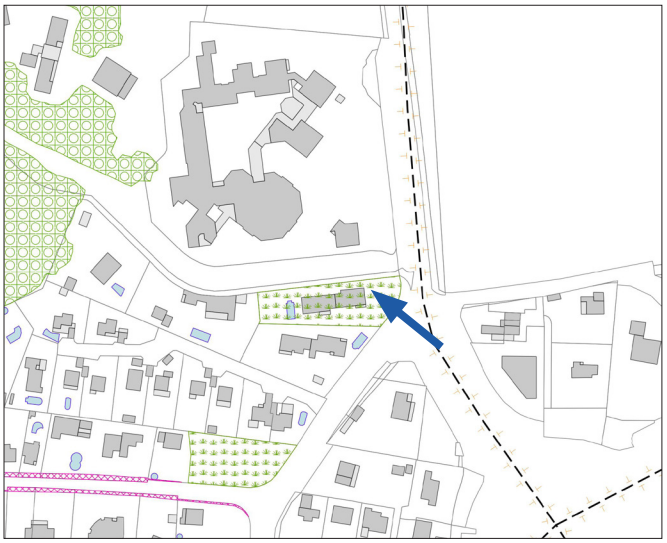
### Extrait du PLU modifié



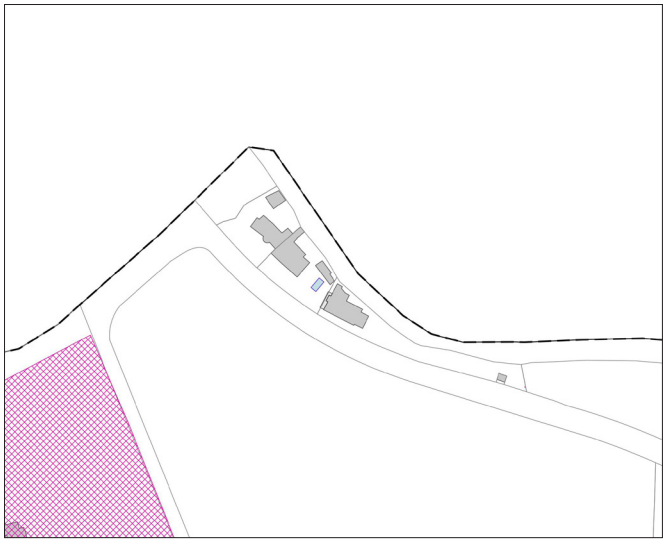
### Extrait du PLU révisé approuvé



### Extrait du PLU modifié



### Extrait du PLU révisé approuvé



### Extrait du PLU modifié



Quartier de Saint Maymes

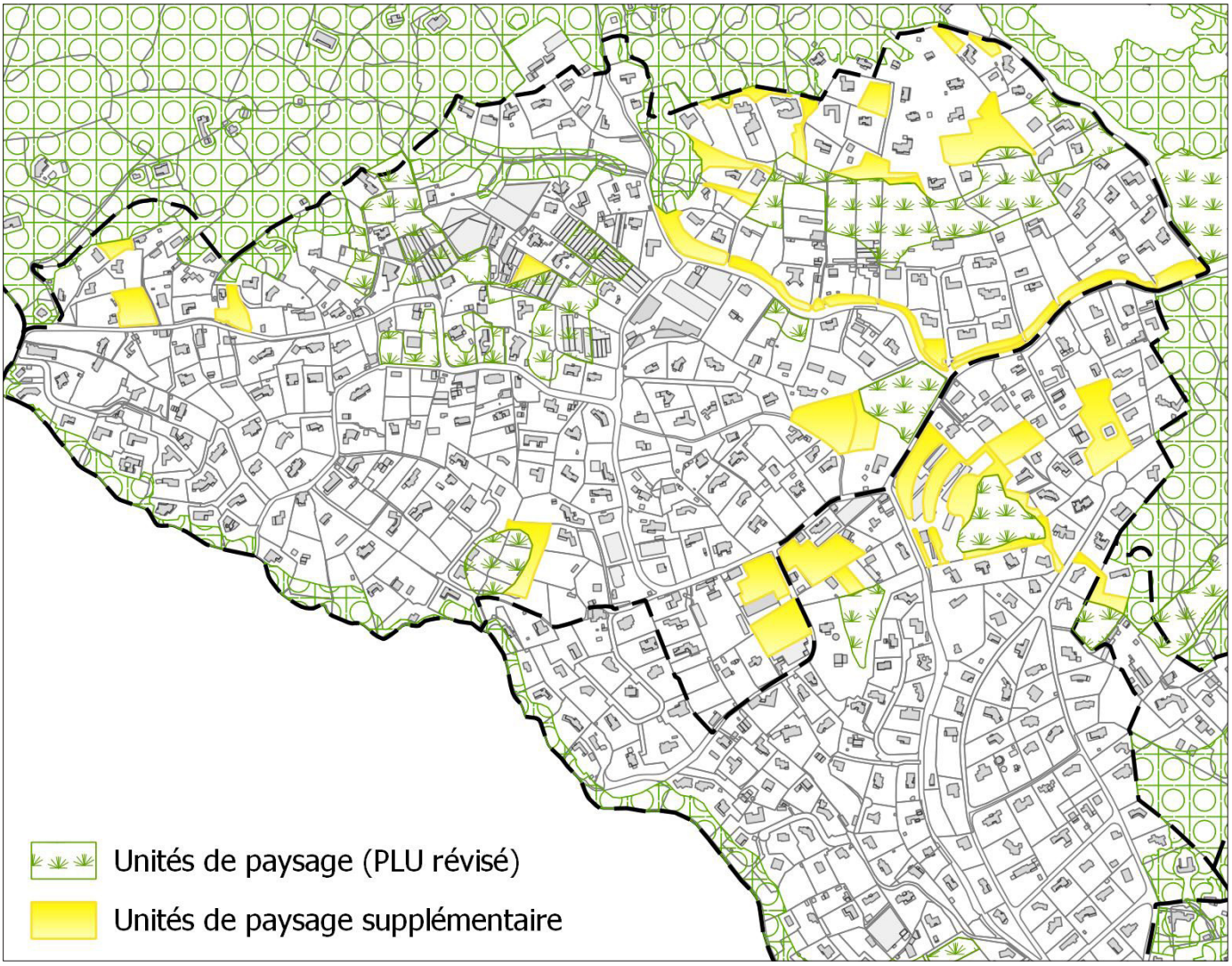
Le quartier de Saint-Maymes est situé sous l'arc très boisé de Pimeau et de Pierrefeu, un des derniers espaces naturels de la commune, en prolongement du parc forestier départemental de la Valmasque. Sa situation en ligne de crête le rend très perceptible depuis de multiples points du littoral et tempère l'urbanisation dense du front de mer. Le secteur est en effet très peu urbanisé et principalement constitué de maisons individuelles et de serres. Le passé agricole et horticole de la commune est ici encore fortement marqué.

Afin de préserver ce quartier d'un développement urbain trop important et d'une banalisation de son paysage, en adéquation avec le niveau d'équipement existant, les différentes versions du PLU avaient veillé à inscrire des règles d'urbanisme peu denses. Après analyse des derniers projets, il convient toutefois de renforcer le caractère végétal du secteur d'une part et d'améliorer l'intégration des constructions dans le paysage d'autre part.

Pour ce faire, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attache non seulement à garantir le respect des paysages en valorisant la qualité des constructions et leur implantation dans les collines mais également à protéger des parcelles pour leur qualité paysagère, écologique et pour leur potentiel cultivable.
Il est donc proposé de rajouter des unités de paysage dans ce secteur (+ 6,1 hectares). Situées sur les parcelles les plus perceptibles, en ligne de crêtes ou à dominante agricole, ces unités de paysages favoriseront notamment les connexions entre les espaces non bâtis existants et permettront de créer des continuités écologiques.

A la suite de l'enquête publique, les unités de paysage n°202 et n°262 sont regroupées en une seule entité, la n°202. Cette nouvelle unité de paysage intègre également une partie des unités de paysage n°261 et n°253. Le tracé de l'unité de paysage est légèrement revu, sans modification de sa superficie. Cette modification vise à intégrer au mieux un éventuel projet au tissu existant et à l'environnement du site, en respect de la topographie du terrain.

## Extrait du PLU modifié



## ► Les arbres

Suite aux recommandations du commissaire enquêteur de la révision du PLU, en 2019, la ville d'Antibes a proposé à la population de participer à un inventaire des arbres remarquables sur le territoire communal. Près d'une centaine de propositions ont été recueillies par les services de la ville.
Elles ont été analysées sur la base d'une grille d'évaluation, composée de 9 critères pondérés, qui ont permis aux services d'attribuer une note aux sujets. N'ont été pré-sélectionnés que les arbres ayant cumulé au moins 6 points sur 12.

***Grille de critères***

**Caractéristiques de l'arbre**

Est-ce qu'il s'agit d'une essence exceptionnelle ou emblématique sur la commune ?
- □ Oui (2pts)
- □ Non (0pt)

Est-ce qu'il s'agit d'une espèce protégée ?
- □ Oui (1pt)
- □ Non (0pt)

Est-ce que les caractéristiques physiques de l'arbre (hauteur, circonférence, port…) sont hors du commun ?
- □ Oui (1pt)
- □ Non (0pt)

**Paysage**

L'arbre est-il visible depuis l'espace public de proximité ?
- □ Oui (1pt)
- □ Non (0pt)

L'arbre est-il visible dans le grand paysage ?
- □ Oui (1pt)
- □ Non (0pt)

Le sujet structure-il l'espace public ou participe-t-il à l'embellissement d'une architecture ?
- □ Oui, de manière très importante (2pts)
- □ Oui (1pt)
- □ Non (0pt)

L'arbre structure-t-il le paysage végétal ?
- □ Oui (1pt)
- □ Non (0pt)

L'arbre est-il un témoin du passé de la commune ?
- □ Oui (1pt)
- □ Non (0pt)

L'arbre se situe-t-il dans un quartier d'habitat dense, plutôt minéral ?
- □ Oui, centre urbain très dense (2pts)
- □ Oui, secteur d'habitat collectif (1pt)
- □ Non (0pt)

Les propositions retenues ont ensuite été présentées aux Architectes et Paysagistes Conseil de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) puis validées.

Les arbres ou groupement d'arbres isolés sont qualifiés de remarquables au regard de leurs caractéristiques et de leur intégration dans le paysage. Ils symbolisent la « nature » en ville dans sa plus pure expression. Point d'appel focal, repère visuel identifiant une intersection, un bâtiment ou un élément à la silhouette graphique qualitative, l'arbre isolé enrichit le paysage. Identitaires d'un espace, d'un quartier, ils sont considérés comme des éléments du patrimoine végétal local. Ils sont localisés principalement en milieu urbain sur l'espace public (rue, parc, espace vert) ou au sein de propriétés privées (historiques ou non).

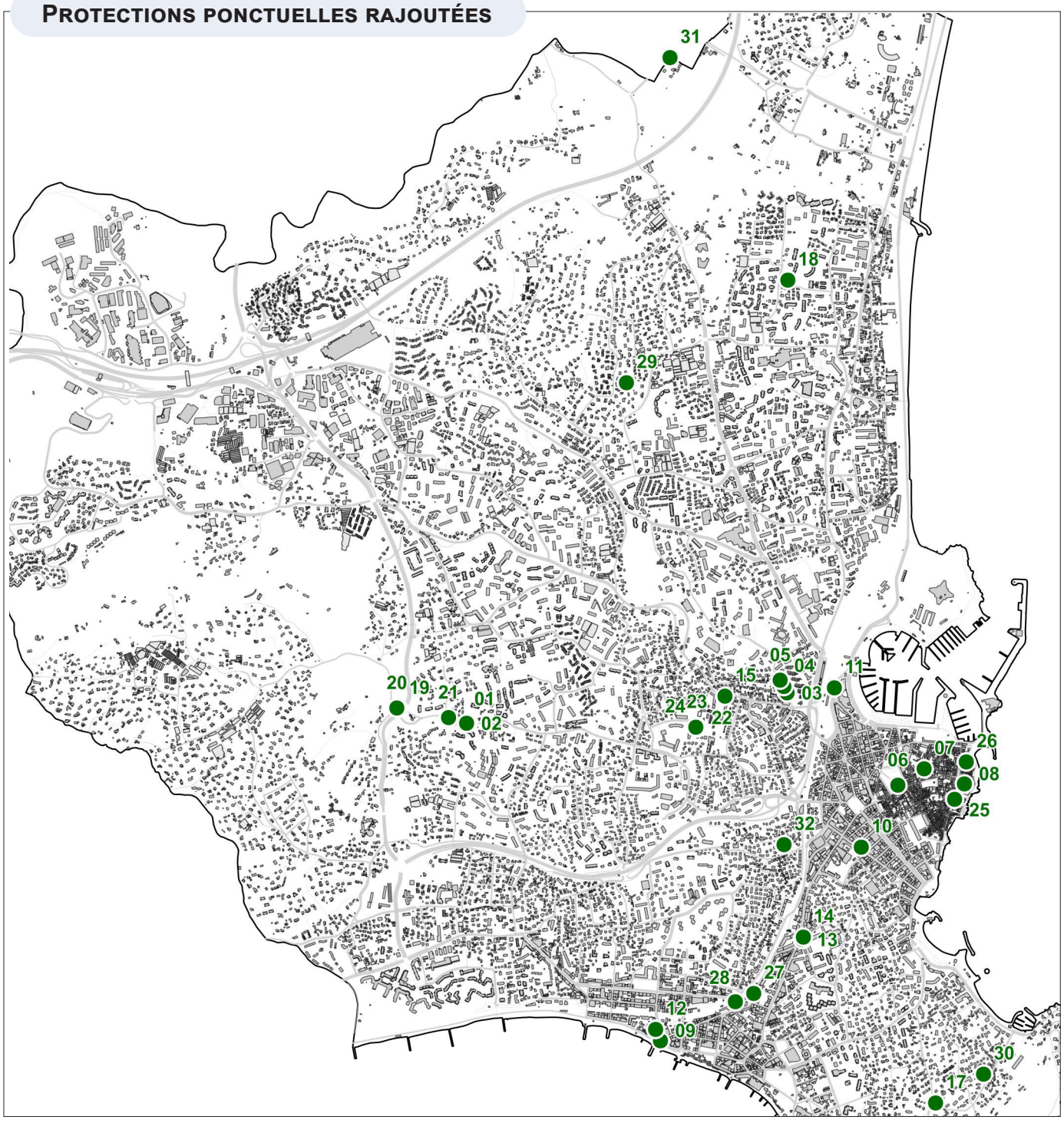
A la suite de l'enquête publique de la modification n°1 du PLU, d'autres propositions d'arbres ont été étudiées, selon le même procédé qu'exposé précédemment. 4 arbres ont ainsi été validés et rajoutés au PLU (n°29 à 32).

| Num | Essence de l'arbre | Adresse |
|---|---|---|
| 1 | Olivier | 1140 route de Saint Jean |
| 2 | Olivier | 1140 route de Saint Jean |
| 3 | Pin maritime | 52 Avenue du Mas Ensoleillé |
| 4 | Pin maritime | 47 Avenue du Mas Ensoleillé |
| 5 | Pin maritime | 42 Avenue du Mas Ensoleillé |
| 6 | Ginko Biloba | Place des Martyrs de la Résistance |
| 7 | Faux Poivrier | 9 rue du Migrainier |
| 8 | Micocoulier | Place MarieJol |
| 9 | Pin | 31 Avenue l'Estérel |
| 10 | Tilleul | 17 Boulevard Maréchal Foch |
| 11 | Platane | Place Pierre Semard |
| 12 | Magnolia | 16 avenue Saint Honorat |
| 13 | Olivier | 63 Boulevard du Président Wilson |
| 14 | Olivier | 63 Boulevard du Président Wilson |
| 15 | Olivier | 43 Avenue Philippe Rochat |
| 16 | Olivier | 10 Boulevard Maréchal Juin |
| 17 | Sophora | 41 Avenue de la Salis |
| 18 | Erythrina | 410 Chemin des Moyennes Bréguières |
| 19 | Olivier | Devant la chapelle Saint-Jean, chemin de Saint-Maymes |
| 20 | Olivier | Devant la chapelle Saint-Jean, chemin de Saint-Maymes |
| 21 | Olivier | 1286 Route de Saint Jean |
| 22 | Cyprès | Château Salé |
| 23 | Cyprès | Château Salé |
| 24 | Cyprès | Château Salé |
| 25 | Micocoulier | 4 Cours Masséna |
| 26 | Micocoulier | Place du Revely |
| 27 | Chêne blanc pleureur | 9 Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny |

| Num | Essence de l'arbre | Adresse |
|---|---|---|
| 28 | Micocoulier | 1 Rue du Printemps |
| 29 | Cyprès de Nootka | 557 chemin des Maures |
| 30 | Pin | 26 avenue de la Salis |
| 31 | Cyprès du Cachemire | 215 chemin de la Romaine |
| 32 | Pin parasol | Allée des palmiers |

L'ajout de ces protections ponctuelles figurera sur le plan de zonage du PLU et sur le règlement.

**PROTECTIONS PONCTUELLES RAJOUTÉES**



## ► Les alignements d'arbres

En complément des unités de paysage et des protections ponctuelles ajoutées, l'inventaire permet de protéger un certain nombre d'alignement d'arbres remarquables. Sont ainsi identifiés les principales haies et alignements d'arbres structurants du paysage ayant des critères variables selon leur nature :
Les haies pouvant présenter un intérêt historique, un rôle de tampon durable (talus planté, écran végétal), un intérêt paysager de mise en scène améliorant le cadre de vie (accompagnement de liaisons douces, d'équipements, etc.), un intérêt pour le maintien d'une biodiversité en ville (continuités végétales les plus significatives).
Les alignements d'arbres présentant pour l'essentiel un rôle paysager local (mise en valeur d'une perspective, d'un axe de déplacement, d'une limite visuelle) ou écologique.

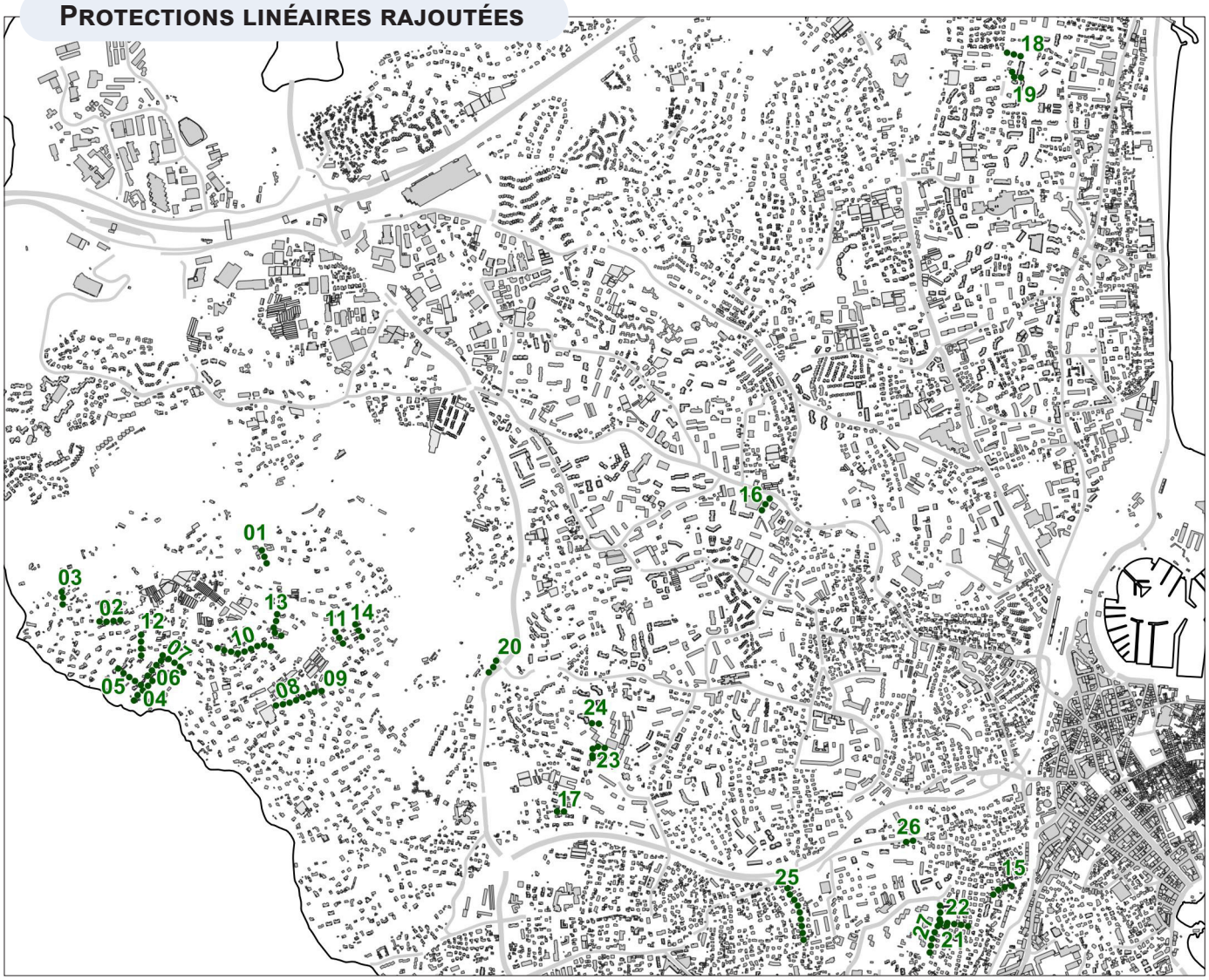
| Num | Alignement | Longueur | Adresse / Secteur | Motifs |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Haie | 80 mètres | Chemin de la Forêt | Ecologie |
| 2 | Alignement de pins | 108 mètres | Chemin des Brusquets | Paysage |
| 3 | Alignement d'arbres divers | 61 mètres | Chemin des Brusquets | Ecologie |
| 4 | Alignement d'oliviers | 108 mètres | Chemin des Brusquets | Ecologie |
| 5 | Alignement d'oliviers | 137 mètres | Chemin des Moyens Brusquets | Ecologie |
| 6 | Alignement d'oliviers | 102 mètres | Chemin de Saint-Maymes | Ecologie |
| 7 | Alignement d'oliviers | 164 mètres | Chemin des Brusquets | Ecologie |
| 8 | Alignement d'oliviers | 156 mètres | Chemin de Saint-Maymes | Ecologie |
| 9 | Alignement d'oliviers | 49 mètres | Chemin de Saint-Maymes | Ecologie |
| 10 | Haie | 232 mètres | Chemin des Brusquets | Ecologie |
| 11 | Alignement d'arbres divers | 73 mètres | Chemin de Saint-Maymes | Ecologie |
| 12 | Alignement d'arbres divers | 105 mètres | Chemin des Moyens Brusquets | Ecologie |
| 13 | Alignement d'arbres divers | 129 mètres | Chemin des Vieux Brusquets | Ecologie |
| 14 | Alignement d'arbres divers | 81 mètres | Chemin de Saint-Maymes | Ecologie |
| 15 | Alignement d'oliviers | 96 mètres | Chemin Fournel Badine | Paysage |
| 16 | Alignement d'oliviers | 67 mètres | Route de Grasse | Paysage |
| 17 | Alignement d'oliviers | 54 mètres | Chemin Gastaud | Paysage |
| 18 | Alignement d'arbres divers | 82 mètres | Résidence les Bleues Marines, Chemin des Moyennes Bréguières | Paysage |
| 19 | Alignement d'arbres divers | 69 mètres | Résidence les Bleues Marines, Chemin des Moyennes Bréguières | Paysage |
| 20 | Alignement d'oliviers | 83 mètres | Chemin des Eucalyptus | Paysage |
| 21 | Alignement d'oliviers | 33 mètres | Avenue Jacques Cartier | Paysage |
| 22 | Alignement d'oliviers | 124 mètres | Avenue Jacques Cartier | Paysage |

| Num | Alignement | Longueur | Adresse / Secteur | Motifs |
|---|---|---|---|---|
| 23 | Alignement d'arbres divers | 98 mètres | Traverse Fontmerle | Paysage |
| 24 | Alignement d'arbres divers | 49 mètres | Route de Saint-Jean | Paysage |
| 25 | Alignement d'oliviers | 230 mètres | Avenue des Oliviers | Paysage |
| 26 | Alignement d'arbres divers | 41 mètres | Route de la Badine | Paysage |
| 27 | Alignement d'oliviers | 214 mètres | Chemin de la Pinède | Paysage |

27 alignements d'arbres, représentant près de 2 840 mètres, sont donc protégés au titre du paysage ou de l'écologie.

L'ajout de ces protections linéaires figurera sur le plan de zonage du PLU et sur le règlement.

**PROTECTIONS LINÉAIRES RAJOUTÉES**



## 1.3. Le patrimoine remarquable

Dans le cadre de la présente modification, l'Architecte de Bâtiments de France (ABF) propose de protéger certains bâtis. En complément, des éléments du petit patrimoine vernaculaire identifiés par la population en 2019 lors de l'inventaire sont également ajoutés.

Pour chacune des modifications exposées ci-dessous, le plan de zonage et la liste des bâtiments remarquables figurant dans le règlement seront modifiés en conséquence.

### ► Les bâtiments remarquables

Jacquereille et Mireline

Le bâtiment « Jacquereille et Mireline », situé au 27 boulevard Wilson et matérialisé par le numéro 63 sur le plan de zonage et dans la liste des bâtiments remarquables, est protégé dans le PLU révisé approuvé.
En réalité, il s'agit de deux bâtiments distincts situés l'un à côté de l'autre. Il est proposé de rectifier cette erreur dans la modification du PLU. Désormais, le bâtiment « Jacquereille » situé au 25 boulevard Wilson porte le n°63 et le bâtiment « Mireline » situé au 27 boulevard Wilson porte le n°286.

Bâtiment remarquable n°218
Cette villa est protégée sous le numéro 218 dans le PLU révisé.
Celle-ci étant anonyme, elle est renommée « villa Salsa ».

Autres bâtiments supplémentaires

A la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, les 13 bâtiments suivants sont rajoutés :

| Num | Bâtiment | Adresse |
|---|---|---|
| 287 | Villa Cap Horizon | 23 avenue Saramartel |
| 288 | Villa | 42 chemin de l'Ermitage |
| 289 | Villa l'Oasis | 88 boulevard Francis Meilland |
| 290 | Villa Terres Blanches | 123 impasse Auguste Donnet |
| 291 | Casa Mia | Avenue des Pins du Cap |
| 293 | Villa Ty My | 11 impasse des Roses |
| 294 | Villa Marylène | 9 impasse des Roses |
| 295 | Villa Les deux sœurs | 8 avenue de Provence |
| 296 | Villa Mont Joie | 14 avenue de Provence |
| 297 | Immeuble | 15 rue du Docteur Fabre |
| 298 | Villa Genio | 136 boulevard John F Kennedy |
| 299 | Immeuble | 9 avenue du Docteur Hochet |
| 300 | Villa Dorane | 365 chemin de la Croé |

La protection n°292 de la villa située au 1 avenue Auguste Renoir est supprimée après l'enquête

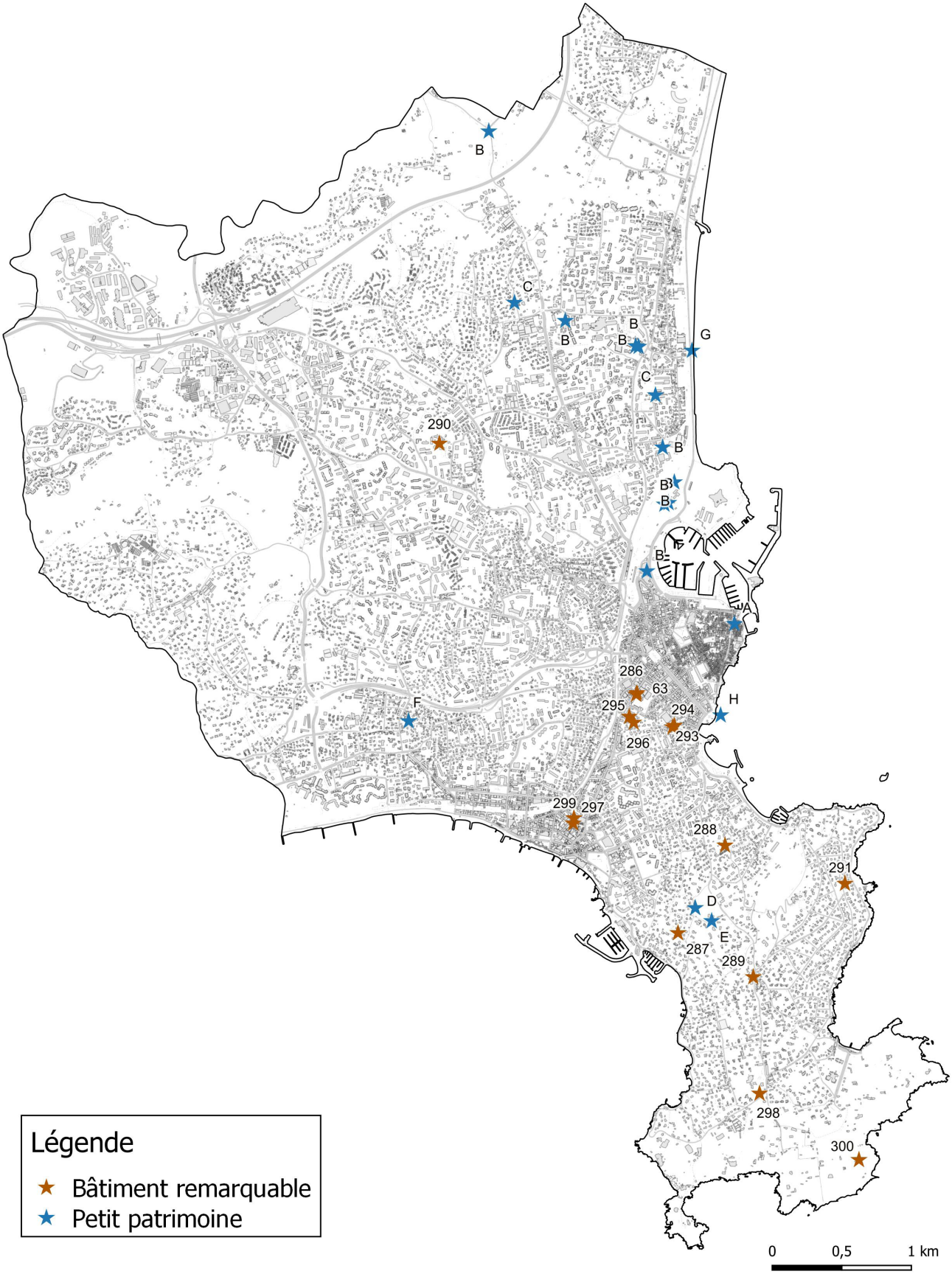
publique, avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Le bâtiment, en mauvais état, ne répond pas à l'ensemble des critères de classement en bâtiment remarquable.

### ► Le petit patrimoine vernaculaire

L'inventaire du petit patrimoine vernaculaire, réalisé avec l'aide de la population antiboise en 2019 a permis d'identifier plusieurs éléments qui mériteraient une protection dans le document d'urbanisme. Ces éléments ont été validés par l'Architecte des Bâtiments de France.

| Num | Élément patrimonial | Localisation |
|---|---|---|
| A | Architecture de porte, ancienne pierre tombale | Place du Revely |
| B | Toutes les parties visibles de l'aqueduc romain de Fontvieille | 103 avenue de Nice<br>730 chemin des Quatre Chemins<br>Avenue Michard Pellissier<br>65 boulevard du Val Claret<br>13 avenue du 11 novembre<br>43 avenue du 11 novembre<br>67 avenue du 11 novembre |
| C | Norias (le déplacement est autorisé dans le cadre de projets) | 130 avenue François Marius Spagnon<br>22B chemin du Val Claret |
| D | Grotte de la Villa Thuret | 62 boulevard du Cap |
| E | Puits de la Villa Thuret | 62 boulevard du Cap |
| F | Vieux puits | 17 avenue des Lucioles |
| G | Ancien blockaus 39-45 | Route du bord de mer, en sortant du passage Garbéro |
| H | Ancien vivier à poisson | Bord de mer, devant les jardins Albert 1er |

## Protections patrimoniales supplémentaires



## 1.4. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Saint-Maymes

Tout en poursuivant le développement du quartier de Saint-Maymes en rapport avec son niveau d'équipements et de services, il est apparu nécessaire de préserver plus finement l'ambiance apaisée qui y règne, en renforçant le caractère végétal.

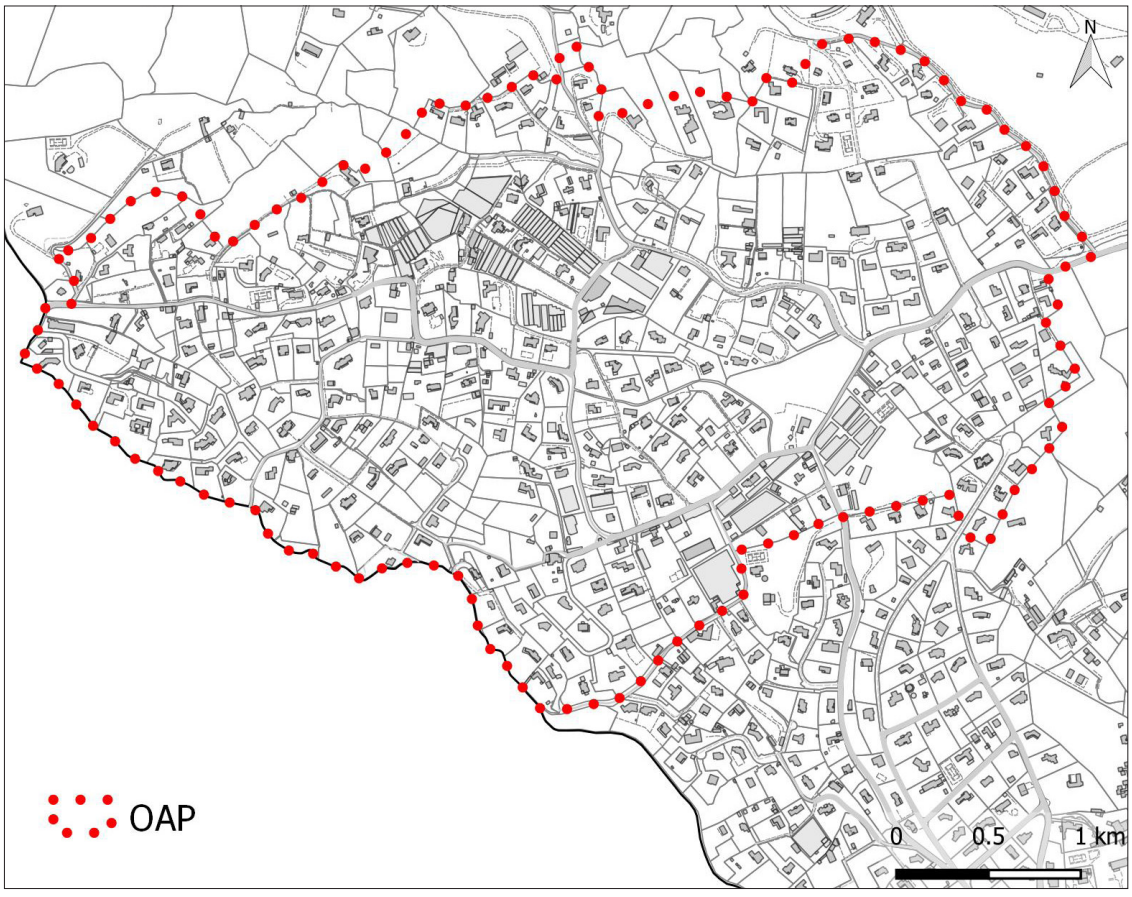
Pour ce faire, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est élaborée.

Elle garantit le respect des paysages en valorisant la qualité des constructions et leur implantation dans les collines, au-delà de leur seul nombre et densité. Il s'agit donc de mettre en œuvre un urbanisme de projet, concerté et intégré à chaque projet de construction en tenant compte de son environnement. En complément de cet accompagnement, certains espaces vont être protégés du fait de leur spécificité paysagère, écologique ou encore de par leur potentiel à être cultivés.

Le parti d'aménagement retenu, traduit dans l'OAP, porte sur les objectifs suivants :

- Préserver le paysage collinaire, fortement perceptible ;
- Retrouver une vocation rurale avec des activités agricoles/horticoles ;
- Conforter l'équilibre entre le minéral et le végétal.

La pièce 3_OAP est donc modifiée.



## 2. Catégorisation des protections du patrimoine végétal

L'identification des unités de paysage repose sur des critères multiples (pas nécessairement cumulatifs) :
- leur situation sur le territoire communal,
- leur perceptibilité depuis l'extérieur
- leur utilité dans un tissu urbain constitué et leur fonctionnalité,
- la qualité de leur végétation et l'intérêt floristique et/ou faunistique,
- leur relation avec un élément du patrimoine bâti,
- leur statut public ou privé,
- enfin, l'expression d'un style et/ou d'une époque.

**Les parcs et jardins publics du bord de mer** : Indépendamment de la fonction sociale et récréative reconnue de ces espaces (puisque ouverts au public), ces éléments du patrimoine participent à la structuration du paysage littoral, dégageant pour le public des perspectives de vue sur les grands paysages (baie de Cannes, baie des Anges, panoramas sur les Préalpes et la chaîne du Mercantour…).

**Les parcs et jardins privés du bord de mer** : Principalement localisés autour du Cap d'Antibes et à Juan-les-Pins, ces espaces parfois célèbres offrent d'importantes aérations et dégagements en front de mer ; leur perceptibilité depuis le domaine public maritime ou routier les rend indissociables des éléments du patrimoine bâti privé qu'ils encadrent et mettent en valeur ; enfin, certains de ces jardins particulièrement ouvragés ont par le passé contribué à introduire une flore exotique sur la Côte d'Azur.

**Les parcs et jardins d'agrément privés des habitations individuelles** : Certains de ces espaces ont contribué par leur situation dans des lotissements anciens, ou des quartiers pavillonnaires à insérer le bâti dans des écrins de verdure parfois très ouvragés ; ces jardins ont façonné le paysage de la « ville parc » et donnés aux quartiers péri-urbains une aération utile et primordiale des espaces urbains (équilibre entre densité bâtie et espaces verts).

**Les parcs et jardins d'agrément privés des habitations collectives** : Certains de ces espaces à l'aménagement et l'entretien soignés soutiennent une respiration du tissu urbain péri-central ; ils contribuent à libérer et maintenir des espaces libres au sol tout en offrant une densité bâtie et atténuent l'effet de « masse urbaine » très minéralisée ; leur préservation est enfin dictée par leur perceptibilité depuis l'extérieur, notamment lorsque leur position au sommet ou au flanc d'une colline s'offre à la vue des promeneurs.

**Les espaces libres du paysage rural traditionnel** : Ces espaces inventoriés méritent une protection pour conserver le témoignage de l'histoire rurale, encore contemporaine, de la commune ; exposés aux velléités de la spéculation foncière, ces espaces libres, parfois non entretenus, ont conservé les traces des aménagements liés à leur passé agricole (restanques, bassins d'eau circulaires…) ; ils offrent enfin une aération du tissu urbain, dans les zones résidentielles denses d'une part, et ils préservent les secteurs péri-urbains d'une extension du mitage d'autre part.

Lors de sa révision, le Plan Local d'Urbanisme a identifié sur son territoire 146,2 hectares d'unités de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sans en faire la distinction. La présente modification prévoit d'en rajouter 10,2 hectares.

**ARTICLE L.151-19**
« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

**ARTICLE L.151-23**
« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*
*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

Dans un souci de clarification, il est proposé que les unités de paysage déjà inscrites dans le document d'urbanisme soit sous-catégorisées selon leurs caractéristiques :

**Les espaces paysagers**, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de parcs et jardins d'agrément, caractérisés soit par un plan de composition structuré, plutôt épurés, qui participent à la valorisation du patrimoine bâti et la mise en scène paysagère du végétal, soit par un espace non bâti à dominante végétale dont les fonctions écologiques ne sont pas avérées. Le sol a bien souvent été aménagé, soit avec de la pelouse, entretenue ou non, soit par un revêtement non végétal. 78,5 hectares d'unités de paysage sont identifiés ainsi.

**Les espaces écologiques**, identifiés au titre de l'article L.151-23 alinéa 1. Peu entretenus ou anthropisés, plutôt boisés, ils accueillent ou peuvent accueillir des espèces faunistiques et floristiques sur un périmètre suffisamment conséquent. Disposés en pas japonnais, souvent constitutifs de corridors écologiques, ils permettent aux espèces de se déplacer entre deux lieux de vie. Certains de ces espaces sont identifiés dans le Schéma de Cohérence Écologique (SRCE) et Natura 2000. 66,5 hectares d'unités de paysage sont identifiés ainsi.

**Les terrains cultivés et espaces non bâtis**, identifiés au titre de l'article L.151-23 alinéa 2. Il s'agit de terrains ayant conservés les traces d'un passé agricole (restanques, serres, bassins...), jardins familiaux, terrains maraîchers, vergers, pépinières, jardins potagers particuliers... Leur délimitation n'est pas liée à une exploitation effective des terrains au moment de leur classement mais seulement à la finalité d'usage que la commune entend garantir, tout en ayant fait l'objet d'une culture passée. Certains d'entre eux ont été identifiés par la CASA dans le cadre de l'étude foncière agricole définissant les zones à enjeux, réalisée en 2014 à l'échelle des 24 communes.

Il s'agit de superficies plutôt faibles mais présentant un potentiel agronomique et une topographie favorable à la mécanisation. 11,4 hectares d'unités de paysage sont identifiés ainsi.

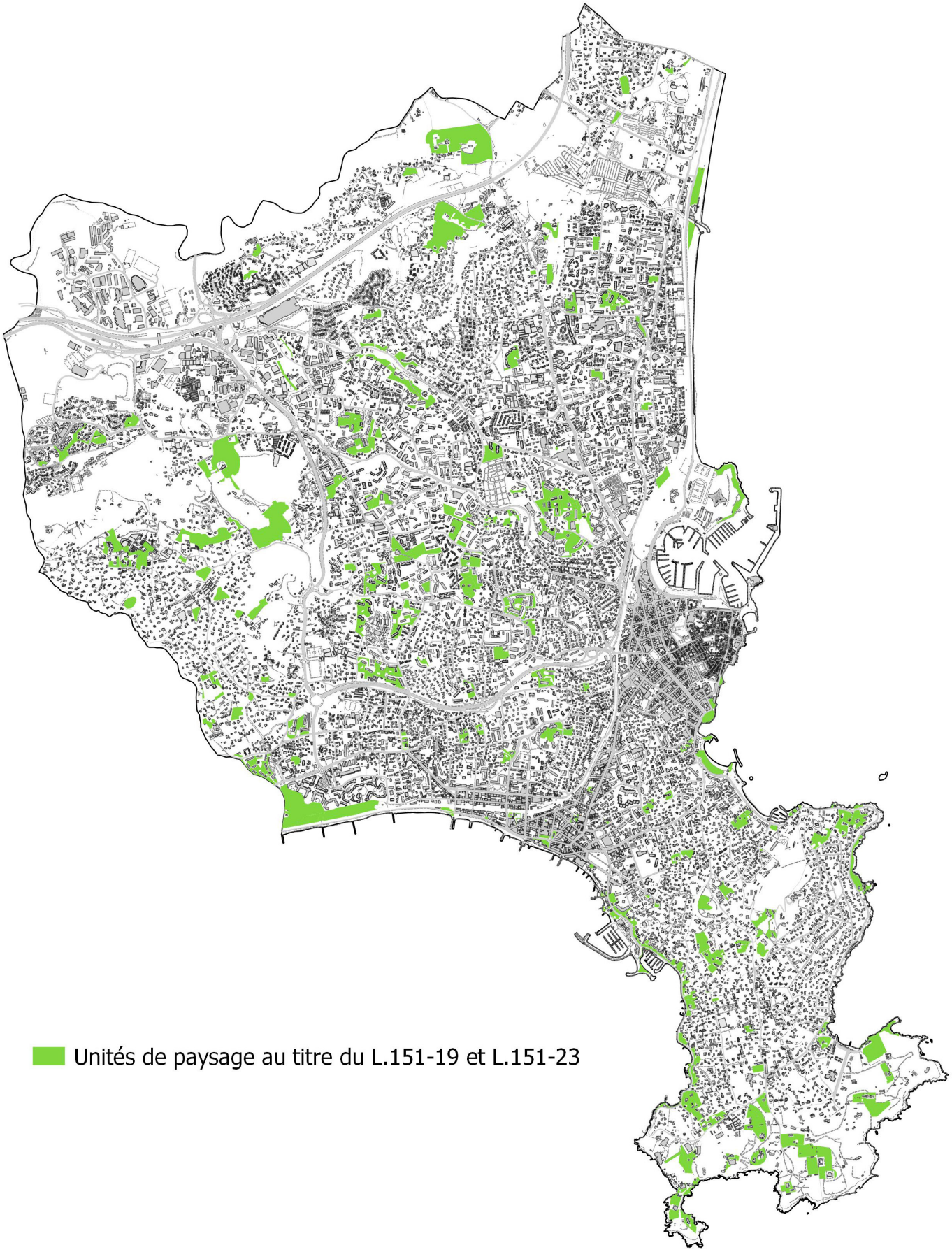
Ainsi :

| PLU RÉVISÉ APPROUVÉ | PLU MODIFIÉ |
|---|---|
| **146,2 hectares d'unités de paysage** au titre du L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme | **156,4 hectares d'unités de paysage dont :**<br>- **78,5 hectares d'espaces paysagers** au titre du L.151-19<br>- **66,5 hectares d'espaces écologiques**, au titre du L.151-23 alinéa 1<br>- **11,4 hectares de terrains cultivés et espaces non bâtis**, au titre du L.151-23 alinéa 2 |

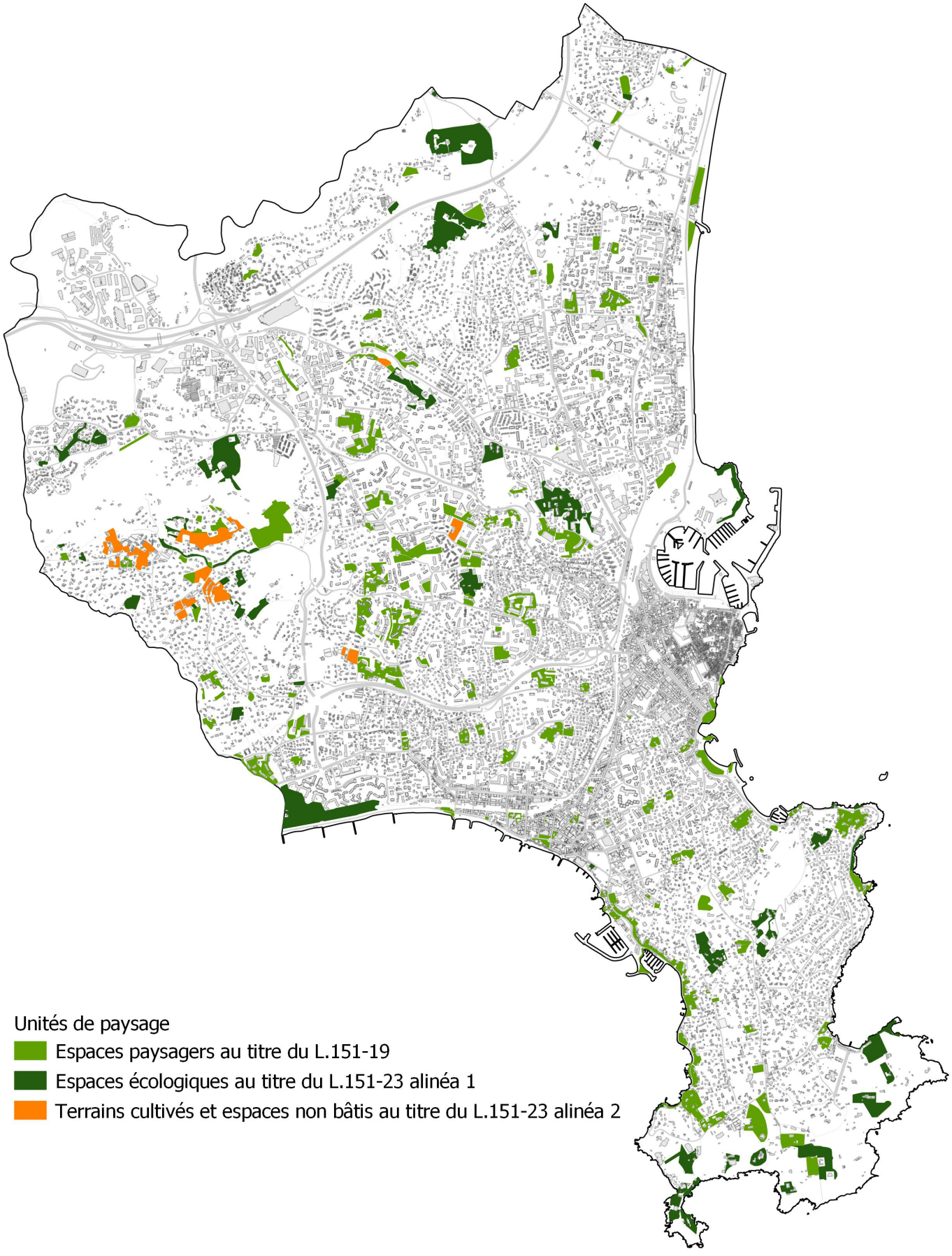
La classification des unités de paysage entraîne une distinction de règle. Aussi, le règlement est modifié en conséquence.

Sur le plan de zonage, la sémiologie des unités de paysage du PLU révisé sera reprise pour les espaces paysagers et écologiques, dont les règles sont identiques. Néanmoins, du fait de leurs règles spécifiques, les terrains cultivés/non bâtis seront représentés avec le même graphisme mais en arborant une couleur orange.

## Extrait des unités de paysage du PLU révisé approuvé



## Extrait des unités de paysage du PLU modifié



# 3 . Modifications du règlement

Les modifications ci-après seront apportées dans le règlement du PLU.

## ► DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres réglementations relatives à l'occupation des sols

L'article est modifié après l'enquête publique pour tenir compte des évolutions dans les documents supra-communaux qui s'imposent à la commune.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

Prescrit le 12 juillet 2012, le PLU révisé n'intègre pas le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Code de l'urbanisme. Les articles R. en vigueur sont donc issus de l'ancienne codification. Quant à la partie législative, elle s'impose de plein droit dans sa nouvelle version.

[...]

2. S'ajoutent aux règles édictées par le présent règlement sans que cette liste soit limitative :

- la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 (aménagement, protection et mise en valeur du littoral) codifiée sous les articles L.101-2, L.102-1 à L.102-3, L.104-1 à L.104-7, L.132-1 à L.132-16 du Code de l'urbanisme et le décret n° 89-694 du 20 septembre 1989, modifié, pris pour l'application de cette loi, codifié sous les articles R.146-1 et R.146-2 du Code de l'urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, reportées en annexe comprenant notamment les Plans de Prévention des Risques,
- la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et ses décrets, arrêtés et circulaires d'application,
- les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement,
- le Règlement Sanitaire Départemental en vigueur,
- la Directive Territoriale d'Aménagement approuvée le 2 décembre 2003,
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) approuvé le 5 mai 2008,
- le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) approuvé le 5 mai 2008,
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) approuvé le 23 décembre 2011, prorogé jusqu'en 2019,
- le Schéma d'Urbanisme Commercial (SdUC) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) approuvé le 26 février 2007,
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement dénommé Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), approuvé le 18 mai 2018.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

Prescrit le 12 juillet 2012, le PLU révisé n'intègre pas le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Code de l'urbanisme. **Ainsi, dans le présent document**, les articles R. en vigueur sont donc issus de l'ancienne codification. Quant à la partie législative, elle s'impose de plein droit dans sa nouvelle version.

[...]

2. S'ajoutent aux règles édictées par le présent règlement sans que cette liste soit limitative :

- la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 (aménagement, protection et mise en valeur du littoral) codifiée sous les articles

L.101-2, L.102-1 à L.102-3, L.104-1 à L.104-7, L.132-1 à L.132-16 du Code de l'urbanisme et le décret n°89-694 du 20 septembre 1989, modifié, pris pour l'application de cette loi, codifié sous les articles R.146-1 et R.146-2 du Code de l'urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, reportées en annexe comprenant notamment les Plans de Prévention des Risques,
- la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et ses décrets, arrêtés et circulaires d'application,
- les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement,
- le Règlement Sanitaire Départemental en vigueur,
- la Directive Territoriale d'Aménagement approuvée le 2 décembre 2003,
- le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) approuvé le 5 mai 2008,
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) **approuvé le 14 octobre 2019,**
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement dénommé Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), approuvé le 18 mai 2018.

## Article 6 - Zones de risques

A la demande de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer lors de leur avis sur le projet de modification, le règlement est complété avec les autres risques présents sur le territoire communal, et notamment le Porter à Connaissance des concessions minières.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT PRÉSENTÉ A L'ENQUÊTE PUBLIQUE*

[...]

Les zones soumises à des risques de submersion et d'inondations font l'objet également de « Porter A Connaissance » dont les périmètres sont identifiés dans les documents graphiques ci-annexés et dans lesquels pourront être appréciées les dispositions de l'article R-111-2 du Code de l'urbanisme visant la protection des biens et des personnes.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...]

Les zones soumises à des risques de submersion, d'inondations **et de concessions minières** font l'objet également de « Porter A Connaissance » dont les périmètres sont identifiés dans les documents graphiques ci-annexés et dans lesquels pourront être appréciées les dispositions de l'article R-111-2 du Code de l'urbanisme visant la protection des biens et des personnes.

## Article 7 - Constructions annexes au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif

La règle des constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas identique pour toutes les zones du règlement. Ainsi, elle est supprimée des dispositions générales pour ne figurer que dans les articles du présent règlement.

La règle sur les constructions annexes étant supprimée, l'article 7 réglemente désormais le traitement architectural des constructions.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS ANNEXES AU FONCTIONNEMENT ET A LA GESTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

Les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-stations, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès..) :

- peuvent s'implanter dans les marges de recul (articles 6 et 7),
- ne sont pas concernées par les dispositions édictées aux articles 9 et 10 des règlements de zones.

**ARTICLE 8 - DÉFINITIONS ET MODALITÉS DE CALCUL**

**8.1 Occupations et utilisations du sol**

[...]

Dans les projets de collectif d'habitation, les fenêtres situées en dessous du terrain naturel sont interdites.

**8.2 Définition d'une construction, d'un bâtiment**

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**ARTICLE 7 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS**

La cinquième façade doit être traitée qualitativement.

Dans les projets de collectif d'habitation, les fenêtres situées en dessous du terrain naturel sont interdites.

**ARTICLE 8 - DÉFINITIONS ET MODALITÉS DE CALCUL**

**8.1 Occupations et utilisations du sol**

[...]

**8.2 Définition d'une construction, d'un bâtiment**

## ARTICLE 8 - DÉFINITIONS ET MODALITÉS DE CALCUL

La protection de la diversité commerciale, bien que représentée sur le plan de zonage et réglementée en zones UA et UB, est également définie dans les dispositions générales.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**8.1 Occupations et utilisations du sol**

[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**8.1 Occupations et utilisations du sol**

[...]

**Des linéaires de protection de la diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage. Seuls les rez-de-chaussée des constructions sur voie sont concernés par ce linéaire.**

Sur la forme, le texte est légèrement restructuré. Après l'enquête publique, pour répondre à la demande du commissaire enquêteur, des schémas sont introduits dans le règlement pour clarifier certaines règles, et notamment celles des balcons et des hauteurs.

Sur le fond, les balcons sont dorénavant exclus de l'emprise au sol jusqu'à 1,20 mètre de profondeur. L'emprise au sol des balcons ne sera comptabilisée qu'à partir d'1,20 mètre. Par exemple, pour un balcon mesurant 1,50 mètre, seuls 30 cm sont comptés en emprise au sol. Cette nouvelle règle, précisée après enquête publique, permet de faciliter la création de balcons et terrasses afin de répondre aux besoins des antibois de bénéficier d'un extérieur.

Dans le règlement et le glossaire, les termes « construction » et « bâtiment » sont définis, néanmoins il existe parfois des contradictions dans l'utilisation de ces termes. Il convient donc d'affiner leur définition et de parfaire leur emploi. Cette précision vient de fait également modifier les définitions des hauteurs et des retraits sans toutefois changer les pratiques liées à l'instruction des autorisations d'urbanismes.

Par ailleurs, conformément à la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV), un dépassement peut être autorisé dans la limite de 30 cm par rapport aux règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique en façade des constructions ou d'une surélévation des toitures. Les brise-soleil ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol, ceci afin d'accompagner la réduction de la consommation énergétique.
L'objectif étant de lever les freins réglementaires pour améliorer la performance énergétique des logements.

Ainsi, les articles portant sur les définitions des règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur sont modifiées. Les modifications sont également apportées dans le glossaire.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**8.2. Définition d'une construction, d'un bâtiment**

Bâtiment : volume hors-sol construit avec ou sans fondation, présentant un espace intérieur.

[...]

**8.3. Définition des règles d'implantation**

Le retrait s'observe en tout point de la construction. Toutefois, les éléments de la construction tels que les balcons, les débords de toiture, les corniches, les appuis saillants, les pilastres, les colonnes engagées, les brises soleil, les sur-épaisseurs de murs résultant de travaux d'isolation thermique en extérieur… n'entrent pas dans l'application de cette règle si leurs dimensions par rapport au retrait nécessaire et suffisant n'excèdent pas 30 cm et 50 cm pour les corniches, les bandeaux et les débords de toit ainsi que les climatiseurs installés en façade d'un bâtiment existant. Hors réglementation particulière inscrite dans le présent règlement, les saillies de dimensions supérieures sont prises en compte dans la règle d'implantation.

Les règles d'implantation définies dans les articles 6 de chacune des zones s'appliquent aux voies publiques et voies privées ainsi qu'aux emprises publiques existantes ou à créer telles que les places, les jardins, les écoles, etc.

**8.4 Calcul de l'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions (hors piscine) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature, les corniches et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le calcul du coefficient d'emprise au sol s'effectue après déduction des parties de voie destinées à être cédées au domaine public, pour l'élargissement ou création dans le cas d'une cession. [...]

**8.5. Définition et calcul des hauteurs maximales**

1. La hauteur absolue exprimée en mètres

La hauteur absolue correspond à la différence altimétrique entre l'égout du toit et le point le plus bas de la construction, calculée en tout point du bâtiment à l'aplomb de chaque façade.

Le point le plus bas est calculé soit au niveau du sol naturel ou excavé, soit au niveau existant ou futur du trottoir.

2. La hauteur frontale exprimée en mètres

La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de la ou des constructions en continuité au terrain naturel ou excavé, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.

3. La hauteur relative définie par référence à la largeur de la voie

La hauteur relative est exprimée en fonction de la largeur de la voie qui borde le bâtiment, c'est-à-dire de la distance entre la construction projetée et l'alignement opposé (existant ou futur).

Elle est calculée à chaque égout du toit et en tout point de l'alignement opposé ou de la limite constructible opposée sur voie (point bas).

L'égout des toitures terrasses est pris au niveau de l'étanchéité.

4. La hauteur définie par référence au système NGF (nivellement général de la France)

La hauteur des constructions au dessus des côtes NGF est calculée à l'égout du toit.

L'égout des toitures terrasses est pris au niveau de l'étanchéité.

5. La hauteur exprimée en fonction de l'existant

La hauteur maximale des constructions en cas de reconstruction ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment préexistant quel que soit les points hauts et bas de référence (égout, faîtage, niveau existant du trottoir…).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**8.2. Définition d'une construction, d'un bâtiment**

Bâtiment : volume hors-sol construit avec ou sans fondation, présentant un espace intérieur **ainsi que l'ensemble des constructions maçonnées accessibles qui y prennent appui tels que les balcons.**

[...]

**8.3. Définition des règles d'implantation et calcul des retraits**

Le retrait s'observe en tout point de la construction. Toutefois, les éléments tels que les balcons, les débords de toiture, les corniches, les appuis saillants, les pilastres, les colonnes engagées… n'entrent pas dans l'application de cette règle si leurs dimensions par rapport au retrait nécessaire et suffisant n'excèdent pas 30 cm et 50 cm pour les corniches, les bandeaux et les débords de toit ainsi que les climatiseurs installés en façade d'un bâtiment existant. Hors réglementation particulière inscrite dans le présent règlement, les saillies de dimensions supérieures sont prises en compte dans la règle d'implantation.

**Une dérogation à la règle d'implantation est autorisée pour les bâtiments existants pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres.**

**A l'exception de l'aménagement de la rampe d'accès en sous-sol, les constructions s'implantent soit à une distance définie soit par rapport à la hauteur de la façade (h).**

**Implantation définie :**

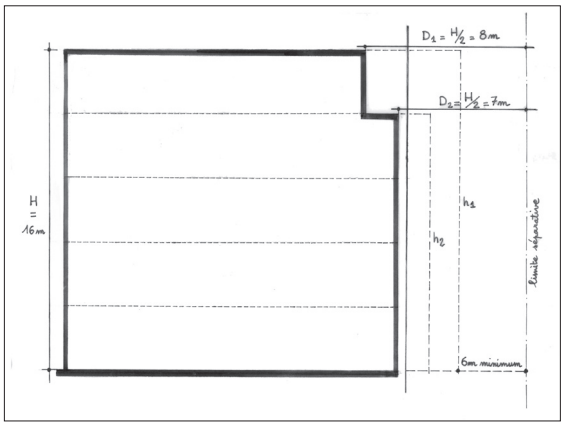
- **à l'alignement existant ou futur des voies,**
- **à l'alignement de la marge de recul,**
- **en limite séparative,**
- **à une distance minimale à l'intérieure de laquelle aucun élément de la construction ne devra s'implanter (ni balcons, débords etc...).**

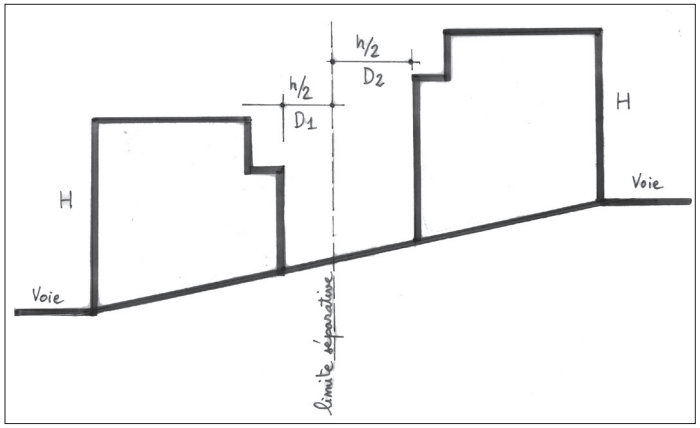
**Implantation conditionnée par la hauteur de la façade (h)**

**La hauteur de façade (h) est la différence mesurée verticalement entre le point de référence haut de la façade et le point le plus bas de la façade.**

**Dans le cas de niveaux en retrait, la valeur du retrait du nu de la façade est proportionnée à la hauteur de façade (h), pris sur la façade la plus proche du point de mesure.**

**Schémas de principe article 7 :**



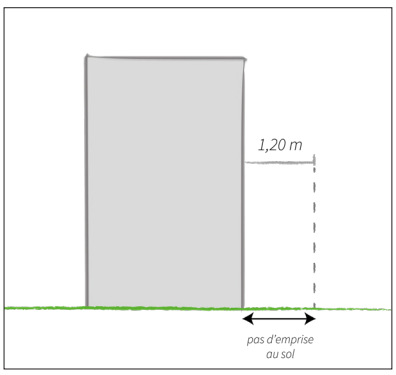

Les règles d'implantation définies dans les articles 6 de chacune des zones s'appliquent aux voies publiques et voies privées ainsi qu'aux emprises publiques existantes ou à créer telles que les places, les jardins, les écoles, etc.

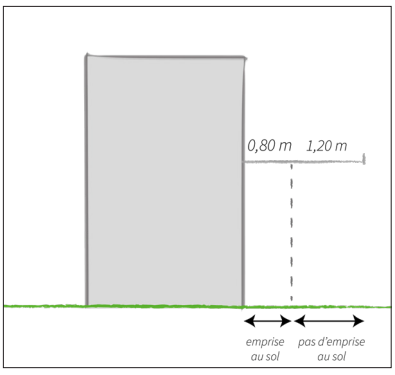
**8.4 Calcul de l'emprise au sol**

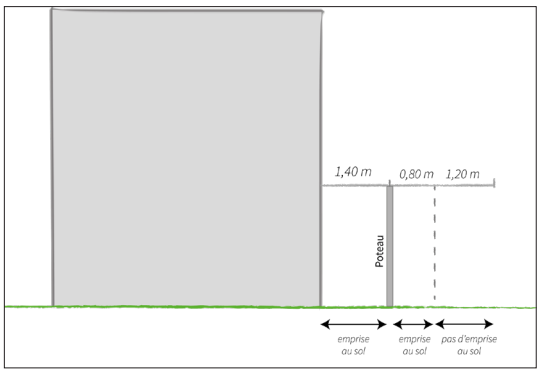
L'emprise au sol des constructions (hors piscine) est la projection verticale du volume de la construction.

**Pour son calcul, ne sont pas pris en compte :**

- **les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,**
- **les ornements tels que les éléments de modénature, les corniches et les marquises,**
- **les brise-soleil,**
- **les isolations sur façades d'un bâti existant inférieures à 30 cm,**
- **les balcons dont la profondeur est au plus égale à 1,20 mètre. Ainsi, pour les balcons mesurant plus d'1,20m, le calcul de l'emprise ne retient que les surfaces de balcons au-delà de cette profondeur,**
- **les bassins de piscine non couverts.**



[…]

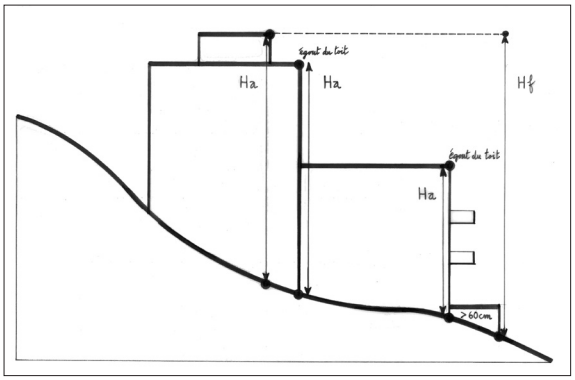
**8.5. Définition et calcul des hauteurs (H)**

**La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des bâtiments existants est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur autorisée dans le règlement.**

**L'égout des toitures terrasses est pris au niveau de l'étanchéité.**

1. La hauteur absolue exprimée en mètres

**La hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.**




**Les éléments de superstructure en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.**

2. La hauteur frontale exprimée en mètres

La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de la ou des constructions en continuité au terrain naturel ou excavé, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.

**Les éléments de superstructure en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.**

3. La hauteur relative définie par référence à la largeur de la voie

La hauteur relative est exprimée en fonction de la largeur de la voie qui borde le bâtiment, c'est-à-dire de la distance entre **le nu de la façade du bâtiment projeté** et l'alignement opposé (existant ou futur).

Elle est calculée à chaque égout du toit et en tout point de l'alignement opposé ou de la limite constructible opposée sur voie (point bas).

4. La hauteur **maximale**

**La hauteur maximale est définie en mètre, par référence au système NGF (nivellement général de la France) ou par rapport à l'existant :**

- **Mètre : la hauteur maximale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas de la construction et le plus haut, éléments de superstructure compris.**
- **NGF : la hauteur maximale, éléments de superstructures inclus, ne doit pas dépasser un point haut mesuré en NGF.**
- **Existant : la hauteur maximale en cas de reconstruction ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment préexistant quel que soit les points hauts et bas de référence (égout, faîtage, niveau existant du trottoir…).**

Dans un souci de cohérence, le terme « emprise au sol » est conjugué au singulier. Le mode de calcul demeure identique.

Par ailleurs, la règle des espaces végétalisés sur dalles de couverture de rez-de-chaussée traduit mal la volonté affirmée de redonner des espaces libres au sol. Elle vient ainsi contredire le principe d'exclusion des toitures terrasses dans le calcul des espaces libres. Ainsi, seules les dalles de couverture de rez-de-chaussée destinées à du stationnement rentrent dans le calcul des espaces libres.

Enfin, à la demande de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, une mention du guide de la Palette Végétale est rajoutée après l'enquête publique.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**8.7 Les espaces libres**
[...]
Les espaces libres représentent la superficie du terrain non occupée par :
- les emprises des constructions y compris les toitures avec terre végétale,

[...]

espaces végétalisés sur dalles :
- dalles de couverture de sous-sol ou de rez-de-chaussée supérieures ou égales à 0,80 mètre de terre végétale = coefficient 0,8
- dalles de couverture de sous-sol ou de rez-de-chaussée comprises entre 0,20 mètre et 0,80 mètre de terre végétale = coefficient 0,2

[...]

Nota : les essences d'arbres recommandées sont répertoriées dans l'annexe « cahier des recommandations environnementales »

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**8.7 Les espaces libres**
[...]
Les espaces libres représentent la superficie du terrain non occupée par :

- **l'emprise au sol** des constructions y compris les toitures avec terre végétale,

[...]

espaces végétalisés sur dalles :
- dalles de couverture de sous-sol ou de rez-de-chaussée **destiné à du stationnement** supérieures ou égales à 0,80 mètre de terre végétale = coefficient 0,8
- dalles de couverture de sous-sol ou de rez-de-chaussée **destiné à du stationnement** comprises entre 0,20 mètre et 0,80 mètre de terre végétale = coefficient 0,2

[...]

Nota : **les aménagements paysagers et** les essences d'arbres recommandées **figurent dans la palette végétale adoptée par la CASA le 27 juin 2016 et sont également** répertoriés dans l'annexe « cahier des recommandations environnementales »

## ARTICLE 9 - ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

Conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une classification des unités de paysage est effectuée en fonction de la spécificité du terrain : paysagère, écologique ou terrain cultivé/non bâti. A l'instar des règles en vigueur, les aménagements restent très limités

pour les espaces paysagers et écologiques. Néanmoins, les terrains cultivés/non bâtis peuvent accueillir des serres, des annexes et des voies.

En complément, le présent règlement protège désormais les arbres et alignements d'arbres identifiés dans le plan de zonage.

Ainsi, les unités de paysages du PLU en vigueur sont renommées « éléments de paysage » qui comprennent les unités de paysage (protection surfacique), les arbres (protection ponctuelle) et les alignements d'arbres (protection linéaire).

Après l'enquête publique, à l'appui de l'avis de la Chambre d'Agriculture, le règlement est modifié pour indiquer que les annexes démontables en bois situées dans les espaces cultivés et les espaces non bâtis (L.151-23 al. 2 du Code de l'urbanisme) doivent être implantées en cohérence avec la destination.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**9.1 Patrimoine paysager**

[...]

2. Le PLU

A l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage et les immeubles à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ont été inventoriés afin d'en assurer la pérennité.

Ainsi, les unités de paysage, figurant sur les documents graphiques du règlement, doivent être préservées de tout aménagement et de toute construction en sur-sol (volume au-dessus du terrain naturel) et en sous-sol (volume en dessous du terrain naturel).

Seuls sont autorisés :

- l'aménagement paysager,
- les coupes et abattages d'arbres pour assurer la sécurité des biens et des personnes, éviter les risques sanitaires (allergie par exemple), garantir la qualité phytosanitaire des arbres et enfin réaliser des accès aux impacts paysagers extrêmement limités,
- les aménagements de surface ne compromettant pas le caractère naturel, paysager et historique des lieux (allées, bassins d'agrément, murets en pierres sèches, escaliers...),
- les bassins de rétention enterrés ou les bassins à ciel ouvert non maçonnés,
- les dispositifs d'assainissement autonome.

[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**9.1 Patrimoine paysager**

[...]

2. Le PLU

A l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage et les immeubles à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ont été inventoriés afin d'en assurer la pérennité.

Ainsi, les **éléments de paysage surfaciques, linéaires et ponctuelles**, figurant sur les documents graphiques du règlement, doivent être préservés de tout aménagement et de toute construction en sur-sol (volume au-dessus du terrain naturel) et en sous-sol (volume en dessous du terrain naturel).

**Sont autorisés :**

**a. Les unités de paysage (protection surfacique)**

- **Les espaces paysagers (L.151-19 CU) et espaces écologiques (L.151-23 al 1 CU)**

  - **l'aménagement paysager de surface réduite ne compromettant pas le caractère naturel, paysager et historique des lieux (allées, murets en pierres sèches, escaliers...). A titre d'exemple, les piscines (y compris naturelles) sont interdites.**
  - **les coupes et abattages d'arbres pour assurer la sécurité des personnes et des biens, éviter les risques sanitaires (allergie par exemple), garantir la qualité phytosanitaire des arbres et enfin réaliser des accès aux impacts paysagers extrêmement limités,**
  - **les bassins de rétention enterrés ou à ciel ouvert non maçonnés,**
  - **les dispositifs d'assainissement autonome, les réseaux enterrés.**

- **Les terrains cultivés et espaces non bâtis (L.151-23 al 2 CU)**

  - **l'aménagement paysager de surface réduite ne compromettant pas le caractère naturel, paysager et historique des lieux (allées, murets en pierres sèches, escaliers...). A titre d'exemple, les piscines (y compris naturelles) sont interdites.**
  - **les coupes et abattages d'arbres pour assurer la sécurité des personnes et des biens, éviter les risques sanitaires (allergie par exemple), garantir la qualité phytosanitaire des arbres et enfin réaliser des accès aux impacts paysagers extrêmement limités,**
  - **les bassins de rétention enterrés ou à ciel ouvert non maçonnés,**
  - **les dispositifs d'assainissement autonome, les réseaux enterrés.**
  - **les serres d'une hauteur de 4 mètres,**
  - **les annexes démontables en bois de moins de 20 m² et 2,50 mètres de hauteur absolue, implantées en cohérence avec la destination.**
  - **les voies d'accès.**

**b. Les alignements d'arbres (protection linéaire)**

- **les coupes et abattages d'arbres uniquement pour assurer la sécurité des personnes et des biens, éviter les risques sanitaires (allergie par exemple) et garantir la qualité phytosanitaire des arbres.**
- **les coupes et abattages d'arbres de deux sujets maximum pour la réalisation d'un projet.**

**Dans tous les cas, les sujets abattus devront être remplacés.**

**c. Les arbres (protection ponctuelle)**

- **les coupes et abattages d'arbres uniquement pour assurer la sécurité des biens et des personnes, éviter les risques sanitaires (allergie par exemple) et garantir la qualité phytosanitaire des arbres,**
- **les aménagements et constructions en dehors de la surface au sol couverte par le houppier nécessaire au développement de l'arbre.**

[...]

Les cartes et les listes des éléments de paysage et des bâtiments remarquables sont mises à jour. Après enquête publique, quelques modifications supplémentaires sont intégrées.

## GLOSSAIRE

Le glossaire est modifié pour être en cohérence avec les évolutions introduites précédemment.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

### 6. Bâtiment

Volume hors-sol construit avec ou sans fondation, présentant un espace intérieur ainsi que l'ensemble des constructions maçonnées qui y prennent appui.

### 12. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (hors piscine) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature, les corniches et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le calcul du coefficient d'emprise au sol s'effectue après déduction des parties de voies destinées à être cédées au domaine public, pour l'élargissement ou création dans le cas d'une cession.

Le résultat du calcul du coefficient d'emprise au sol sera arrondi à l'entier inférieur.

Les éléments qui forment de l'emprise au sol :

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol. A ce titre, est comptabilisé :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction,
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux,
- les débords de toit en encorbellement, c'est-à-dire portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une construction ne sont pas comptés dans l'emprise au sol),
- toutes les annexes fermées ou ouvertes par une toiture supportée par des poteaux ou des murs,
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC,
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple).

Les éléments qui ne forment pas de l'emprise au sol :

- les bassins de piscine non couverts ou de rétention d'eau,
- les rampes d'accès aux parkings en sous-sol,
- les aires de stationnement extérieures, non couvertes,
- toute terrasse non couverte de plein pied en rez-de-chaussée inférieure ou égale à 60 cm.

[...]

### 14. Espaces libres

[...]
Les espaces libres représentent la superficie du terrain non occupée par:
- les emprises des constructions y compris les toitures avec terre végétale,

[...]

### 16. Façade d'une construction

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## 20. Local annexe de bâtiment

[...]
Une annexe de bâtiment d'habitation doit être considérée comme une construction secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée (pool-house, abri de jardin, cabanon, garage isolé, local technique, local poubelles…). En aucun cas, une habitation légère de loisir ou une résidence mobile de loisir ne saurait être regardée comme une annexe de bâtiment d'habitation.

[...]

## 21. Règles d'implantation

Le retrait s'observe en tout point de la construction. Toutefois, les éléments de la construction tels que les balcons, les débords de toiture, les corniches, les appuis saillants, les pilastres, les colonnes engagées, les brises soleil, les surépaisseurs de murs résultant de travaux d'isolation thermique en extérieur n'entrent pas dans l'application de cette règle si leurs dimensions par rapport au retrait nécessaire et suffisant n'excèdent pas 30 cm et 50 cm pour les corniches, les bandeaux et les débords de toit ainsi que les climatiseurs installés en façade d'un bâtiment existant. Hors réglementation particulière inscrite dans le présent règlement, les saillies de dimensions supérieures sont prises en compte dans la règle d'implantation.

Les règles d'implantation définies dans les articles 6 de chacune des zones s'appliquent aux voies publiques et voies privées ainsi qu'aux emprises publiques existantes ou à créer telles que les places, les jardins, etc.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

## 3. Annexe de bâtiment

[...]
Une annexe de bâtiment d'habitation doit être considérée comme une construction secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée (**piscine,** pool-house, abri de jardin, cabanon, garage isolé, local technique, local poubelles…). En aucun cas, une habitation légère de loisir ou une résidence mobile de loisir ne saurait être regardée comme une annexe de bâtiment d'habitation.

[...]

## 7. Bâtiment

Volume hors-sol construit avec ou sans fondation, présentant un espace intérieur ainsi que l'ensemble des constructions maçonnées **accessibles** qui y prennent appui **tels que les balcons.**

## 13. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction.
[...]
Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol. A ce titre, est comptabilisé :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction,
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux,
- les débords de toit en encorbellement, c'est-à-dire portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une construction ne sont pas comptés dans l'emprise au sol),
- toutes les annexes fermées ou ouvertes par une toiture supportée par des poteaux ou des murs,
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC, **pour la partie dépassant les 1,20 mètres de profondeur,**
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple).

**Ne sont pas pris en compte :**

- **Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,**

- **les ornements tels que les éléments de modénature, les corniches et les marquises,**
- **les brise-soleil,**
- **les isolations sur façades d'un bâti existant inférieures à 30 cm,**
- **les balcons dont la profondeur est au plus égale à 1,20 mètre. Ainsi, pour les balcons mesurant plus d'1m20, le calcul de l'emprise ne retient que les surfaces de balcons au-delà de cette profondeur.**
- les bassins de piscine non couverts ou de rétention d'eau
- les rampes d'accès aux parkings en sous-sol,
- les aires de stationnement extérieures, non couvertes,
- toute terrasse non couverte de plein pied en rez-de-chaussée inférieure ou égale à 60 cm.

### 15. Espaces libres

[...]
Les espaces libres représentent la superficie du terrain non occupée par :
- **l'emprise au sol** des constructions y compris les toitures avec terre végétale,

[...]

### 17. Façade et nu de la façade d'un bâtiment

**Les façades d'un bâtiment correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les balcons, baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.**
**Le nu de la façade correspond à sa paroi extérieure, hors toiture et éléments structurels.**

### 21. Règles d'implantation

Le retrait s'observe en tout point de la construction. Toutefois, les éléments tels que les balcons, les débords de toiture, les corniches, les appuis saillants, les pilastres, les colonnes engagées… n'entrent pas dans l'application de cette règle si leurs dimensions par rapport au retrait nécessaire et suffisant n'excèdent pas 30 cm et 50 cm pour les corniches, les bandeaux et les débords de toit ainsi que les climatiseurs installés en façade d'un bâtiment existant. Hors réglementation particulière inscrite dans le présent règlement, les saillies de dimensions supérieures sont prises en compte dans la règle d'implantation.

**Une dérogation à la règle d'implantation est autorisée pour les bâtiments existants pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres.**

Les règles d'implantation définies dans les articles 6 de chacune des zones s'appliquent aux voies publiques et voies privées ainsi qu'aux emprises publiques existantes ou à créer telles que les places, les jardins, les écoles, etc.

Les définitions des voies, dans un texte légèrement restructuré, sont mentionnées désormais uniquement dans le glossaire. Les chapeaux introductifs de tous les articles 6 sont par conséquent supprimés.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

### 25. Voie

Constitue une voie au sens de la présente définition tout espace public ou privé, existant, à modifier ou à créer, affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs) permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Le terme voie chaque fois qu'il est utilisé dans le règlement d'urbanisme désigne aussi bien une voie publique qu'une voie privée.

### 26. Voie privée

Constitue une voie privée, toute voie affectée à des déplacements de tous types dont l'espace d'aménagement appartient à un ou plusieurs propriétaires, une copropriété, un lotissement…

## 27. Voie publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique desservant plusieurs propriétés, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les accès de secours, les dessertes internes ou les servitudes de passage ne sont pas considérés comme voies publiques.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

## 25. Voie

Constitue une voie au sens de la présente définition tout espace public ou privé, existant, à modifier ou à créer, **ouverte à la circulation publique** par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs) permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

**Les accès de secours, les dessertes internes ou les servitudes de passage ne sont pas considérés comme des voies affectées à la circulation générale et de fait ne génèrent pas l'application de l'article 6.**

Le terme voie chaque fois qu'il est utilisé dans le règlement d'urbanisme désigne aussi bien une voie publique qu'une voie privée.

Constitue une voie privée, toute voie affectée à des déplacements de tous types dont l'espace d'aménagement appartient à un ou plusieurs propriétaires, une copropriété, un lotissement…

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique desservant plusieurs propriétés, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

## ► DISPOSITIONS COMMUNES A PLUSIEURS ZONES

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (UA, UB, UC, UD, UE, UL, UM, US, UZ)

Une précision est apportée à cette règle afin d'interdire tout type de dépôt non autorisé par la destination (logement, commerce, bureau, etc..).

Par ailleurs, les Installations Classés pour la Protection de l'Environnement (ICPE), autorisées à des conditions particulières, ne sont plus réglementées. Cela relève de la compétence de l'État d'autoriser ou non de telles installations.
Néanmoins, après enquête publique, leur interdiction en zone naturelle est maintenue du fait que, contrairement à la zone U, ces installations ne soient soumises à aucune condition d'occupation et utilisation du sol particulière.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

- [...]
- les dépôts de véhicules isolés et non rattachés à une destination, les garages collectifs de caravane,
- [...]
- les installations classées à l'exception de [...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

- [...]
- les dépôts non rattachés à une destination : **véhicules, caravanes, bateaux...**
- [...]

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES (UA, UB, UC, UD, UE, US, UZ)

Dans le prolongement de la suppression des Installations Classés Protection de l'Environnement à l'article 1, les dérogations de l'article 2 sont également supprimées.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

- [...]
- les installations classées [...]
- [...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

- [...]

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES (UB, UC, UD)

La clef de répartition des logements locatifs sociaux est harmonisée avec celle de la CASA, sans impacter en substance la règle. Moins figée, elle offre un éventail plus large de possibilités, tout en respectant les 40 % imposés.
En complément, la règle prend en compte désormais les projets privés au titre du logement ANAH.

Par ailleurs, le nouveau dispositif du bail réel solidaire a été ajouté, venant ainsi compléter les logements en accession encadrée et en Prêt Social Location Accession (PSLA).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...]
En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, conformément au document graphique, tout projet de collectif d'habitation neuf ou en changement de destination, remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes : une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² destinée à l'habitation ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12, devra affecter un minimum de :

- 24 % en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS),
- 12 % en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion (PLAI),
- 4 % en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif Social (PLS).

Toutefois 25 % des logements sociaux prévus ci-dessus pourront être réalisés en usufruit locatif social (ULS).

En complément, et uniquement dans les périmètres identifiés dans le document graphique, les projets concernés devront également affecter un minimum de 10 % en surface de plancher à du logement en accession sociale ou en accession encadrée telles que ci-dessous définies .

Un logement est considéré comme de l'accession sociale ou encadrée à la propriété dès lors qu'il s'agit d'un logement :

- en Prêt Social Location Accession (PSLA) tel que défini par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 et aux articles R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4 du Code de la construction et de l'habitation,
- ou d'un logement en accession encadrée tel que défini aux articles L.421-1, L.422-2 et L.422-3 du Code de la construction et de l'habitation,

et qu'il répond aux critères définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur et être labellisé par la CASA.
[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...]
En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, conformément au document graphique, tout projet de collectif d'habitation neuf ou en changement de destination, remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes : une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² destinée à l'habitation ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12, devra affecter un minimum de **40 % de logements locatifs sociaux répartis comme suit :**

- **entre 60 % et 70 %** en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) **ou logements ANAH social,**
- **entre 25 % et 35 %** en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion (PLAI) **ou logement ANAH très social,**
- **entre 0 et 15 %** en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif Social (PLS).

Toutefois 25 % des logements sociaux prévus ci-dessus pourront être réalisés en usufruit locatif social (ULS).

En complément, et uniquement dans les périmètres identifiés dans le document graphique, les projets concernés devront également affecter un minimum de 10 % en surface de plancher à du logement en accession sociale ou en accession encadrée tels que ci-dessous définis .
Un logement est considéré comme de l'accession sociale ou encadrée à la propriété dès lors qu'il s'agit d'un logement :

- en Prêt Social Location Accession (PSLA) tel que défini par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 et aux articles R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4 du Code de la construction et de l'habitation,
- ou d'un logement en accession encadrée tel que défini aux articles L.421-1, L.422-2 et L.422-3 du Code de la construction et de l'habitation,
- **ou d'un logement réalisé par le biais d'un Bail Réel Solidaire, défini aux articles L. 255-1 et suivants et R. 255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,**

et qu'il répond aux critères définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur et être labellisé par la CASA.

[...]

## ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES (UA, UB, UC, UD, UE)

Dans le règlement en vigueur, la clef de répartition des logements locatifs sociaux ne s'applique pas pour les établissements sociaux listés dans tous les articles 2. Il convient d'ajouter les résidences universitaires visées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

De plus, l'ensemble de ces établissements sont exonérés de l'obligation de réaliser des caves.

L'obligation de réaliser des caves d'une superficie de 6 m² contraint bon nombre de projets. Il est proposé de réduire leur surface à 4 m² (hormis pour UA exonéré de l'obligation de produire de caves)..

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...]
En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, conformément au document graphique, tout projet de collectif d'habitation neuf ou en changement de destination, remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes :

[...]

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les résidences de personnes âgées à caractère médico-social visées à l'article L.312-1, I, 6° du Code de l'action sociale et des familles,
- les logements-foyers, les résidences sociales et les pensions de famille visés à l'article L.633-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- les établissements sociaux concernant l'hébergement spécifique et d'urgence (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, foyers de jeunes travailleurs, ...) destinés aux personnes démunies.

[...] Les collectifs d'habitation doivent réaliser une cave par logement d'une superficie supérieure ou égale à 6 m². Les caves doivent être situées en sous sol ou en rez-de-chaussée, être desservies par des parties communes et être totalement indépendantes des logements. Cette règle est sans objet pour les maisons individuelles ou dans le cadre d'un changement de destination.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...]
En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, conformément au document graphique, tout projet de collectif d'habitation neuf ou en changement de destination, remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes :

[...]

[...] Les collectifs d'habitation doivent réaliser une cave par logement d'une superficie supérieure ou égale à **4 m²**. Les caves doivent être situées en sous sol ou en rez-de-chaussée, être desservies par des parties communes et être totalement indépendantes des logements. Cette règle est sans objet pour les maisons individuelles ou dans le cadre d'un changement de destination.

**Les dispositions des articles [...]** ne s'appliquent pas pour :

- les résidences de personnes âgées à caractère médico-social visées à l'article L.312-1, I, 6° du Code de l'action sociale et des familles,

- les logements-foyers, les résidences sociales et les pensions de famille visés à l'article L.633-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- les établissements sociaux concernant l'hébergement spécifique et d'urgence (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, foyers de jeunes travailleurs, ...) destinés aux personnes démunies.
- **les résidences universitaires visées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.**

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES (UC, UD, UE, UL, US, UZ, N)

Une précision est apportée sur les voies à doubles sens sur le fait qu'elles soient existantes ou à créer. De plus, elles doivent assurer la desserte du terrain jusqu'au domaine public.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...]
Les voies privées à double sens assurant la desserte du terrain devront avoir des caractéristiques adaptées [...] de largeur de chaussée utile et praticable.
[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...]
Les voies privées à double sens, **existantes ou à créer**, assurant la desserte du terrain devront avoir des caractéristiques adaptées [...] de largeur de chaussée utile et praticable **jusqu'au domaine public.**
[...]

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES (UC, UD, UE, UL, US, UZ)

Un cheminement piéton est imposé pour les collectifs d'habitation générant plus de 500 m² de surface de plancher (SDP). Cependant, il convient de préciser que d'une manière générale, ce sont toutes les opérations de plus de 500 m² de SDP qui génèrent la réalisation du cheminement piéton, hormis pour celles limitées à deux maisons individuelles.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...]
Par ailleurs, un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre devra être prévu lors de collectif d'habitation supérieurs à 500 m² de surface de plancher ainsi que pour les établissements recevant du public.

[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...]
Par ailleurs, un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre devra être prévu lors **d'opérations générant plus de** 500 m² de surface de plancher ainsi que pour les établissements recevant du public. **Les opérations limitées à deux maisons individuelles ne sont pas concernées par cette règle.**

[...]

### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques (UC, UD)

Afin d'accompagner au mieux les projets, toutes les constructions en sous-sol sont autorisées à s'implanter dans les retraits, à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...] Les constructions en sous-sol destinées à du stationnement doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas d'élargissement.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...] Les constructions en sous-sol doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas d'élargissement.

### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

La définition des voies est détaillée dans le glossaire. Ainsi, le chapeau introductif de tous les articles 6 est supprimé. Il s'agit de : « *Les dessertes internes au projet, les voies de secours et les servitudes de passage ne sont pas considérées comme des voies générant l'application du présent article.* »

### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (UC, UD)

Afin d'accompagner au mieux les projets, toutes les constructions en sous-sol, telles que les caves, sont autorisées à s'implanter dans les retraits, à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...] Les constructions en sous-sol destinées à du stationnement doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres [...].

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...) Les constructions en sous-sol doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres [...].

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (UB, UC, UD)

La règle s'applique pour l'ensemble des éléments de superstructure et non spécifiquement pour les édicules. En effet, cette règle vise à une bonne intégration visuelle des superstructures, quelque soit leur nature.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

- [...]
- les éléments de superstructure en toiture sont installés en retrait par rapport au nu de la façade du dernier étage. Ce retrait doit être à minima égal à la hauteur de l'édicule à compter de l'égout du toit. Toutefois, les trappes de désenfumage pourront être implantées à 1 mètre minimum du nu des façades,
- [...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

- [...]
- les éléments de superstructure en toiture sont installés en retrait par rapport au nu de la façade du dernier étage. Ce retrait doit être à minima égal à la hauteur de **l'élément** à compter de l'égout du toit. Toutefois, les trappes de désenfumage pourront être implantées à 1 mètre minimum du nu des façades,
- [...]

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (UB, UC, UD, UE, UL, N)

La sécurité des biens et des personnes implique ici de ne pas se référer uniquement à un document, susceptible d'évoluer au fil de l'eau. Le présent article fait ainsi référence à la côte de réalisation imposée (terme emprunté du PPRi révisé).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...]
Lorsque la construction est située en zone inondable du plan de prévention du risque inondations, la hauteur de la construction est mesurée à partir de l'altitude de tout point du niveau de la crue de référence [...]
[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...]
Lorsque la construction est située **dans une** zone inondable **prescrivant une cote de réalisation imposée (cote de référence + surélévation)**, la hauteur de la construction est mesurée à partir de l'altitude de **cette cote.**

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (UC, UD, UEa, UEb, UEc, UL, UZ)

Afin d'inciter les maîtres d'ouvrage à construire des bâtiments exemplaires du point de vue énergétique et environnemental, la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte du 17 août 2015 offre la possibilité d'obtenir un bonus de constructibilité pour ce type de bâtiment. Il est donc proposé d'autoriser un dépassement de la règle de hauteur plafonnée à 10 %, notamment pour accompagner les constructions en bois, dont les planchers sont plus épais que des planchers bétons.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**En application de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, un dépassement de la règle de hauteur dans une limite plafonnée à 10 % et dans le respect des autres règles du PLU, est octroyé pour les constructions :**

- **faisant preuve d'exemplarité énergétique,**
- **faisant preuve d'exemplarité environnementale,**
- **à énergie positive.**

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (UA, UB, UC, UD, UE, UF, UL, US, UZ, N)

Les définitions des hauteurs ayant été affinées dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée à tous les titres des articles 10.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (UB, UC, UD, UE, UL, US, UZ)

A la suite de l'enquête publique, à l'appui de l'avis du commissaire enquêteur, la hauteur absolue est re-définie. En effet, la référence à la façade, notamment dans le cadre de plusieurs volumes imbriqués, pouvaient rendre la règle complexe à appliquer ; le point de mesure n'étant pas toujours aisé. Ainsi, la hauteur absolue se mesure dorénavant à l'aplomb du bâtiment.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

La hauteur absolue est mesurée au pied de chaque façade entre le point le plus haut à l'égout du toit et le point le plus bas de la façade, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

La hauteur absolue est **la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel,** à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (UB, UC, UD, UE, UZ)

A la suite de l'enquête publique, la règle interdisant la réalisation de niveau ou volume supplémentaire au dessus de l'égout du toit est supprimée. Initialement introduite pour éviter que des niveaux supplémentaires puissent être réalisés au delà de l'égout du toit, cette règle rend toutefois l'écriture architecturale parfois complexe. C'est le cas notamment de la hauteur de la dalle supérieure par rapport à l'égout du toit. Aussi, afin de répondre à l'objectif initial précité, cette règle est remplacée à l'article 11 par l'interdiction de réaliser des toitures mono pente ou toit-dôme (cf infra).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

Dans tous les secteurs [...], excepté dans les volumes existants, il ne peut être réalisé ni niveau ni volume supplémentaire habitable au-delà de l'égout du toit.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...]

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS (UC, UD)

La règle sur l'interdiction des imitations de matériaux est introduite tout comme elle sur l'obligation de masquer les éléments de superstructures.

Par ailleurs, afin de répondre aux nouvelles préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), une nouvelle règle liée à la sécurité est rajoutée après l'enquête publique pour permettre d'éventuelles interventions des secours au cœur des collectifs d'habitation.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...] **Les matériaux**
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit.
[...]

[...] **Les éléments techniques**
[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...] **Les matériaux**
L'emploi à nu de matériaux **de façade** destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit.
**Sont interdites toutes imitations de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, fausse clôture etc..**

[...] **Les éléments techniques**
[...]
**Les éléments de superstructures doivent être masqués.**

[...] **11.11. Le cheminement des secours**

**A l'intérieur de l'unité foncière, un cheminement piéton d'une largeur minimum d'1,80 m sera créé dans le prolongement de la voie interne pour atteindre le ou les collectifs d'habitation.**

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS (UB, UC, UD, UE, UZ)

A la suite de l'enquête publique, la règle interdisant la réalisation de niveau ou volume supplémentaire au dessus de l'égout du toit est supprimée (article 10). Initialement introduite pour éviter que des niveaux supplémentaires puissent être réalisés au delà de l'égout du toit, cette règle rend toutefois l'écriture architecturale parfois complexe. C'est le cas notamment de la hauteur de la dalle supérieure par rapport à l'égout du toit. Aussi, afin de répondre à l'objectif initial précité, cette règle est remplacée ici par l'interdiction de réaliser des toitures mono pente ou toit-dôme.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...] **L'architecture et la volumétrie**
[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...] **L'architecture et la volumétrie**

**Les toitures monopentes et les toitures type toit-dôme sont interdites pour les collectifs d'habitation.**

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS (UC, UD, UE, UZ)

Après l'enquête publique, une nouvelle règle liée à la sécurité, notamment des établissements scolaires, est rajoutée concernant les clôtures. Elles ne sont désormais plus réglementées pour les services publics ou équipements publics en limite séparative.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**[...] En limite séparative**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**[...] En limite séparative**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
[...]
**Les hauteurs des clôtures des services publics ou équipements publics, pour des raisons de sécurité, ne sont pas réglementées.**

## ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (UB, UC, UD, UE, UZ)

La règle de la surface vélo imposée par logement est précisée pour éviter toute confusion. Il s'agit bien ici d'imposer la création d'un seul espace dédié pour accueillir l'ensemble des vélos de la construction.

Par ailleurs, la règle impose dans le règlement en vigueur de réaliser des places deux-roues

motorisés sans pour autant réglementer la surface requise au sol. 2 m² seront dorénavant nécessaires pour chaque place. Une aire de stationnement pour l'ensemble des deux-roues sera par conséquent matérialisée au sol et accessible.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...]
- 1m² de surface vélo dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé par logement
- 1 place deux-roues motorisés [...]

**[...]Localisation particulière**

[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...]
- 1m² de surface vélo par logement dans un espace dédié couvert, clos et sécurisé
- 1 place deux-roues motorisés **de 2 m² [...]**

**[...]Localisation particulière**

[...]
**L'aire de stationnement des deux-roues motorisés doit être accessible et matérialisée.**

## ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS (UC, UD, UE)

La règle est reformulée pour la rendre plus compréhensible.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...]
Les dalles de couverture plates des rez-de-chaussés destinées à du stationnement doivent être aménagées en espaces végétalisés. Si les constructions sont accolées à la façade du bâtiment principal, les espaces végétalisés pourront être implantés au minimum à 3 mètres de la façade.
[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...]
Les dalles de couverture plates des rez-de-chaussée destinés à du stationnement doivent être aménagées en espaces végétalisés. Si les constructions sont accolées à la façade du bâtiment principal, **une bande non plantée pourra être autorisée sur un maximum de 3 mètres de largeur, comptée à partir du nu de la façade.**
[...]

## ► ZONE UA

### Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La clef de répartition des logements locatifs sociaux est harmonisée avec celle de la CASA, sans impacter en substance la règle. Moins figée, elle offre un éventail plus large de possibilités, tout en respectant les 40 % imposés.

La protection commerciale a été ajoutée sur le plan de zonage dans ce secteur. Il convient donc de la réglementer.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**2.1** Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes [...]

**2.2** En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, conformément au document graphique, tout projet de collectif d'habitation neuf ou en changement de destination, remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes : une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² destinée à l'habitation ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12, devra affecter un minimum de :

- 24 % en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS),
- 12 % en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion (PLAI),
- 4 % en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif Social (PLS).

[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**2.1** Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes [...]

**2.2 En application des articles L.151-16 et R.151-37-3° du Code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée des constructions en bordure d'une voie publique existante ou à créer et situées dans les périmètres délimités sur les documents graphiques seront destinés au commerce, à l'hôtellerie et/ou à l'artisanat, aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**2.3** En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, conformément au document graphique, tout projet de collectif d'habitation neuf ou en changement de destination, remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes : une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² destinée à l'habitation ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12, devra affecter un minimum de **40% de logements locatifs sociaux répartis comme suit :**

- **entre 60 % et 70 %** en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) **ou logements ANAH social,**
- **entre 25 % et 35 %** en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion (PLAI) **ou logement ANAH très social,**
- **entre 0 et 15 %** en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif Social (PLS).

[...]

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Une erreur s'est glissée dans le document. Il ne s'agit pas de peinture murale mais de peinture minérale.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**11.2 Façades des bâtiments sur rue**

Le bâtiment devra impérativement être édifié selon les prescriptions suivantes :

- enduit lisse au mortier de chaux et sable de couleur, ou peinture murale en cas de difficultés identifiées,
- [...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**11.2 Façades des bâtiments sur rue**

Le bâtiment devra impérativement être édifié selon les prescriptions suivantes :

- enduit lisse au mortier de chaux et sable de couleur, ou peinture **minérale** en cas de difficultés identifiées,
- [...]

## ► ZONE UB

### ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La définition d'un bâtiment ayant été affinée dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

Ensuite, devant la difficulté de réaliser des caves intégrées dans les bâtiments dans ce secteur très contraint, il est dorénavant possible de les implanter au-delà de la bande de constructibilité.

Par ailleurs, le stationnement sous le domaine public est complexe à mettre en place notamment dans le cadre d'une division en volume. La gestion par la suite devient également ardue ; la circulation de véhicules lourds peut endommager l'ouvrage en sous-sol générant de fait des contentieux et le passage de réseaux devient plus difficile à réaliser. Cette dérogation est donc supprimée.

Enfin, la dérogation faite aux constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics est supprimée. Il ne sera désormais autorisé que des aménagements légers.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**6.1.1.** Les rez-de-chaussée, les couronnements ainsi que les sous-sols des bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies, ou à l'alignement des marges de recul mentionnées au point 6.1.2 du présent article.

[...]

**6.1.1.2** Au-delà de la bande de 16 mètres, ou de 28 mètres dans le secteur UBa d'Antibes-les-Pins seuls sont autorisés :

- les constructions destinées à de l'activité, aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à du stationnement, en rez-de-chaussée ou en sous-sol,
- les constructions en élévation destinées à du stationnement public,
- les piscines.

[...]

**6.1.3.** Dans les marges de recul, les aires de stationnement en surface sont interdites hormis pour les commerces et les équipements publics.

**6.1.4.** Une implantation en sous-sol pour les constructions destinées à du stationnement public ou pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, est autorisée sous le domaine public, y compris dans les marges de recul sur une profondeur de 5 mètres maximum.

**6.2.** En bordure des voies ferrées :
Les constructions doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur absolue, avec un minimum de 4 mètres, depuis la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

**6.3.** Les règles ci-dessus énumérées à l'article UB 6 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès…).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**6.1.1.** Les rez-de-chaussée, les couronnements ainsi que les sous-sols des **constructions** doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies, ou à l'alignement des marges de recul mentionnées au point 6.1.2 du présent article.

[...]

**6.1.1.2** Au-delà de la bande de 16 mètres, ou de 28 mètres dans le secteur UBa d'Antibes-les-Pins seuls sont autorisés :

- les constructions destinées à de l'activité, aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à du stationnement, en rez-de-chaussée ou en sous-sol,
- les constructions en élévation destinées à du stationnement public,
- les piscines,
- **les caves.**

[...]

**6.1.3.** Dans les marges de recul, **seuls les aménagements légers** et les aires de stationnement en surface pour les commerces et les équipements publics **sont autorisés.**

**6.2.** En bordure des voies ferrées :
Les constructions doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur absolue, avec un minimum de 4 mètres, depuis la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

## Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La définition d'un bâtiment ayant été affinée dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

Par ailleurs, après l'enquête publique, les dérogations à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives sont simplifiées et introduites dans l'article 7.2

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**7.1** Les bâtiments doivent s'implanter sur ou à l'aplomb des limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 16 mètres à partir de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue et de 28 mètres dans le secteur UBa d'Antibes-les-Pins.

[...]
**7.2**. Au-delà de la profondeur de la bande de constructibilité fixée à l'article UB 6, et sauf indication particulière portée au document graphique, seules les constructions destinées à de l'activité, aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à du stationnement, en rez-de chaussée ou en sous-sol peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

**7.3**. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte totalement ou partiellement la limite séparative, toute partie du bâtiment réalisé en retrait par rapport aux limites séparatives doit s'implanter à une distance desdites limites au moins égale à 4 mètres.

**7.4**. Les règles ci-dessus énumérées à l'article UB 7 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès…).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**7.1 Le nu de la façade des** bâtiments doivent s'implanter sur ou à l'aplomb des limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 16 mètres à partir de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue et de 28 mètres dans le secteur UBa d'Antibes-les-Pins.

[...]

7.2. Au-delà de la profondeur de la bande de constructibilité fixée à l'article UB 6, et sauf indication particulière portée au document graphique**, les constructions sont autorisées en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Dans ces constructions, ne pourront être réalisés ni logements, ni bureaux.**

**7.3**. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte totalement ou partiellement la limite séparative, toute partie du bâtiment réalisé en retrait par rapport aux limites séparatives doit s'implanter à une distance desdites limites au moins égale à 4 mètres.

## Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Après l'enquête publique, les dérogations à la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont plus précisément listées. Ainsi, seules les annexes susceptibles d'être installées à l'intérieur d'une unité foncière dans cette zone sont mentionnées.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

Cette règle est sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès…).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

Cette règle est sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics et d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, **aire de présentation des** poubelles, etc…), **pour les** transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et les rampes d'accès.

## Article UB 10 - Hauteur des constructions

La définition des hauteurs ayant été affinée dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**10.1. Condition de mesure :**

**10.1.1.** Hauteur absolue

A l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la hauteur absolue est mesurée, à l'aplomb de la construction comptée à partir du niveau existant ou futur du trottoir ou de la dalle si celle-ci constitue le socle d'un ensemble de construction jusqu'à l'égout de la couverture.

Lorsque la voie a une pente longitudinale supérieure à 2 %, la façade de la construction en bordure de la voie doit être divisée en sections (séquences architecturales), dont la longueur ne peut dépasser 30 mètres. La hauteur au droit de l'emprise du bâtiment projeté est prise du trottoir au point le plus haut de chacune d'elles, sans pouvoir, au point le plus défavorable de la séquence, excéder de 1,50 mètre la hauteur absolue autorisée.
Le calcul de la pente s'effectue du point le plus haut au point le plus bas du trottoir ou de la chaussée au droit de l'emprise du bâtiment projeté.

**10.1.2.** Hauteur relative

La hauteur relative est exprimée en fonction de la largeur de la voie qui borde le bâtiment.

**10.1.3.** Dispositions applicables au calcul des hauteurs absolues et relatives

Lorsque la construction est située en zone inondable du plan de prévention du risque inondations, la hauteur de la construction est mesurée à partir de l'altitude de tout point du niveau de la crue de référence augmentée de 0,50 mètre jusqu'au niveau de l'égout de la couverture.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**10.1. Condition de mesure :**

**10.1.1.** Hauteur absolue

**La hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.**

**Les éléments de superstructure en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.**

Lorsque la voie a une pente longitudinale supérieure à 2 %, la façade de la construction en bordure de la voie doit être divisée en sections (séquences architecturales), dont la longueur ne peut dépasser 30 mètres. La hauteur au droit de l'emprise du bâtiment projeté est prise du trottoir au point le plus haut de chacune d'elles, sans pouvoir, au point le plus défavorable de la séquence, excéder de 1,50 mètre la hauteur absolue autorisée.

Le calcul de la pente s'effectue du point le plus haut au point le plus bas du trottoir ou de la chaussée au droit de l'emprise du bâtiment projeté.

**10.1.2.** Hauteur relative

**La hauteur relative est exprimée en fonction de la largeur de la voie qui borde le bâtiment, c'est-à-dire de la distance entre le nu de la façade du bâtiment projeté et l'alignement opposé (existant ou futur).**

**Elle est calculée à chaque égout du toit et en tout point de l'alignement opposé ou de la limite constructible opposée sur voie (point bas).**

**10.1.3.** Dispositions applicables au calcul des hauteurs absolues et relatives

Lorsque la construction est située en zone inondable **prescrivant une côte de réalisation imposée (côte de référence + surélévation)**, la hauteur de la construction est mesurée à partir de l'altitude **de cette côte**.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

La règle sur le traitement qualitatif de la façade accueillant du stationnement est renforcé, en limitant l'implantation de ces parkings sur moins de 50% du linéaire de la façade et en imposant un seul accès.
Néanmoins, cette règle ne s'applique pas dans les zones inondables. En effet, les contraintes liées au risque inondation impactent l'aménagement à l'intérieur du bâtiment. Les rampes, les cotes d'implantation, les ascenseurs sont autant d'obligations qui viennent réduire la surface de plancher. Aussi, bien qu'un traitement architectural sera nécessaire, il n'est pas imposé de stationnement sur moins de 50% du linéaire de la façade.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...]
Le rez-de-chaussée et le premier étage destinés au stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier afin d'éviter le développement de façades aveugles.
[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIE*

[...]
Le rez-de-chaussée et le premier étage destinés au stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier afin d'éviter le développement de façades aveugles. **En dehors des zones inondables, 50 % au plus du linéaire de la façade sur voie seront dédiés au stationnement. [...]**

La règle sur l'interdiction des pastiches d'architecture, déjà présente dans d'autres articles, est précisée. De même, une règle sur l'interdiction des imitations de matériaux est introduite.
La règle sur les éléments techniques est également étendue aux éléments de superstructures.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...]
Les éléments techniques tels que les conduits de VMC, les extracteurs, les climatiseurs… seront masqués.
[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIE*

[...]
**Les pastiches d'architecture typiques, étrangers à la région, sont interdits.**

**Sont interdites toutes imitations de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, fausse clôture etc..**

Les éléments techniques (conduits de VMC, extracteurs, climatiseurs…) **ainsi que les éléments de supertructures** seront masqués.
[...]

## Article UB 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

La règle étend la réalisation de parkings au rez-de-chaussée pour les bâtiments non concernés par le risque inondation. Cette possibilité permettra aux projets de se réaliser sur des petites parcelles et donc de mieux accompagner le renouvellement urbain sur cette zone.

Par ailleurs, afin d'améliorer sa compréhension, le texte a fait l'objet d'une restructuration. De nouvelles clarifications sont apportées après l'enquête publique, suite à l'avis de la Direction Départementale du Territoire et de la Mer.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**12.3 Localisation particulière**

Pour les constructions autorisées dans la zone, à l'exception des constructions destinées au commerce, à l'hébergement hôtelier et aux services publics ou d'intérêt collectif, et dans la limite des minima exigés, 80 % au moins des places de stationnement automobiles doivent être intégrés aux constructions.

Les places de stationnement en rez-de-chaussée ainsi que dans les étages sont interdites dans la bande de constructibilité fixée à l'article UB 6 hormis pour les constructions à usage de stationnement public.

Cependant le stationnement des deux roues motorisés ou vélo pourra être admis en rez-de-chaussée des constructions dans la limite des places exigées pour le projet.

De plus, les places de stationnement en rez-de-chaussée ainsi qu'au premier étage sont autorisées pour les bâtiments situés en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondations. Dans ce cas, au moins 50 % de la façade du rez-de-chaussée sur une bande de 10 mètres de profondeur minimum seront dédiés au commerce.

Pour les constructions destinées aux commerces, les places de stationnement doivent être identifiées et facilement accessibles.

Les places de stationnement autorisées dans les marges de recul doivent être aménagées sans accès direct sur les voies.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**12.3 Localisation particulière**

Pour les constructions autorisées dans la zone, à l'exception des constructions destinées au commerce, à l'hébergement hôtelier et aux services publics ou d'intérêt collectif, et dans la limite des minima exigés, 80 % au moins des places de stationnement automobiles doivent être intégrés aux constructions.

**Celles-ci seront situées en sous-sols ou dans la bande de constructibilité pour :**

- **les constructions à usage de stationnement public en rez-de-chaussée et dans les étages,**
- **les bâtiments non concernés par le risque inondation, au rez-de-chaussée avec un seul accès,**
- **les bâtiments concernés par le risque inondation, en rez-de-chaussée ainsi qu'au premier étage, avec un seul accès.**

Pour les constructions destinées aux commerces, les places de stationnement doivent être identifiées et facilement accessibles.

Les places de stationnement autorisées dans les marges de recul doivent être aménagées sans accès direct sur les voies.

# ► ZONE UC

## Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Un emplacement réservé CA/192-2 est ajouté.
Après l'enquête publique, à la demande de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, les références aux emplacements réservés CA/192-1 et CA/192-13 sont supprimées.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...]

Les emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (CA/192-1, CA/192-13, CA/192-34 et CA/192-35) conservent toutefois leurs prescriptions spécifiques, sauf à retrouver le droit commun ci-dessus énoncé en cas de renonciation de la réserve par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...]

Les emplacements réservés établis au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (**CA/192-2**, CA/192-34 et CA/192-35) conservent toutefois leurs prescriptions spécifiques, sauf à retrouver le droit commun ci-dessus énoncé en cas de renonciation de la réserve par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).

## Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

Afin d'accompagner au mieux les commerces le long des voies structurantes, les constructions en rez-de-chaussée destinées au commerce et implantées dans la bande de constructibilité pourront dépasser les 23 mètres.

Par ailleurs, dans une volonté d'harmoniser les articles 6 du présent règlement, des exemples sont listés pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics et d'intérêt collectif. Cette disposition est légèrement revue après l'enquête publique pour être clarifiée.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**6.1** [...]
Au-delà de la bande de constructibilité de 23 mètres seules sont autorisées :

- les constructions destinées à l'habitation sous réserve de réaliser un autre bâtiment distinct respectant les dispositions de l'article UC8.
- les constructions en sous-sol destinées à du stationnement,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[...]

**6.7**.Les règles ci-dessus énumérées à l'article UC 6 sont sans objet pour les constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics et d'intérêt collectif.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**6.1** [...]
Au-delà de la bande de constructibilité de 23 mètres seules sont autorisées :

- les constructions destinées à l'habitation sous réserve de réaliser un autre bâtiment distinct respectant les dispositions de l'article UC8,
- **les constructions en rez-de-chaussée destinées à du commerce si celui-ci est compris dans le même volume que le bâtiment réalisé dans la bande des 23 mètres,**
- les constructions en sous-sol destinées à du stationnement,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[...]

**6.7**.Les règles ci-dessus énumérées à l'article UC 6 sont sans objet pour les constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics et d'intérêt collectif**, leurs annexes (vélo-station, abribus, mobilier urbain, aire de présentation des poubelles, etc...) et les rampes d'accès.**

## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La définition d'un bâtiment ayant été affinée dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**7.1**.Les bâtiments doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives :

- à une distance au moins égale au tiers de la hauteur absolue de la construction calculée à l'aplomb de chaque façade avec un minimum de 5 mètres dans le secteur UCa1,
- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction calculée à l'aplomb de chaque façade avec un minimum de 6 mètres dans les autres secteurs,
- à une distance au moins égale à un minimum de 3 mètres pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à une distance au moins égale à 1,5 fois la hauteur absolue de la construction calculée à l'aplomb de chaque façade lorsque celui-ci est en contiguïté de propriétés horticoles, à l'exception de la limite séparative Nord de la propriété horticole, dans tous les secteurs UC. Si le demandeur fourni une déclaration de cessation d'activité agricole, la règle applicable sera l'une de celles mentionnées dans l'article 7.1. en fonction du secteur et du type de construction concernés,
- à une distance au moins égale à 3 mètres pour les garages en rez-de-chaussée et les abris de jardin à moins que ces constructions ne jouxtent la limite parcellaire.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**7.1**.Les **constructions, hormis celles en sous-sol,** doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives :

- à une distance au moins égale au tiers de la hauteur **(h)** avec un minimum de 5 mètres dans le secteur UCa1,
- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur **(h)** avec un minimum de 6 mètres dans les autres secteurs,
- à une distance au moins égale à un minimum de 3 mètres pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à une distance au moins égale à 1,5 fois **la** hauteur **(h)** lorsque **la construction** est en contiguïté de propriétés horticoles, à l'exception de la limite séparative Nord de la propriété horticole, dans tous les secteurs UC. Si le demandeur fourni une déclaration de cessation d'activité agricole, la règle applicable sera l'une de celles mentionnées dans l'article 7.1. en fonction du secteur et du type de construction concernés,
- à une distance au moins égale à 3 mètres pour les garages en rez-de-chaussée et les abris de jardin à moins que ces constructions ne jouxtent la limite parcellaire.

Par ailleurs, après l'enquête publique, les dérogations à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives sont précisément listées. Ainsi, seules les annexes susceptibles d'être installées en limite séparative sont mentionnées.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**7.5.**Les règles ci-dessus énumérées à l'article UC 7 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès…).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**7.5.**Les règles ci-dessus énumérées à l'article UC 7 sont sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et les rampes d'accès.

## Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin d'améliorer la qualité de vie des habitants, les distances entre les bâtiments d'une même propriété passe à 10 mètres, et ce sur l'ensemble de la zone.
La dérogation à cette règle déjà existante en UCa1, est complétée par une dérogation en UCb1, secteur d'entrée de ville, ainsi que pour les constructions en sous-sol.

Après l'enquête publique, suite à l'avis du commissaire enquêteur, la distance à 10 mètres entre les bâtiments sur une même propriété est maintenue uniquement pour les collectifs d'habitation. Les précédentes dispositions du PLU révisé sont rétablies pour les maisons individuelles.

Par ailleurs, une précision est apportée sur les modalités de calcul de la façade.

Enfin, après l'enquête publique, les dérogations à la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont plus précisément listées. Ainsi, seules les constructions susceptibles d'être installées à l'intérieur d'une unité foncière dans cette zone sont mentionnées.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur absolue de la façade la plus haute, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Dans les secteurs UCa2 et UCa3, dans la bande de constructibilité, la distance entre les bâtiments doit être égale à 6 mètres minimum. Au-delà de la bande de constructibilité, cette distance entre les constructions destinées à l'habitation doit être au moins égale à la règle de hauteur absolue la plus élevée applicable au secteur.

Ces règles sont sans objet pour le secteur UCa1 ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

La distance séparant les façades **des collectifs d'habitation doit être au moins égale à 10 mètres.**

La distance séparant les façades **des maisons individuelles** doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur absolue de la façade la plus haute, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Ces règles sont sans objet pour les secteurs UCa1 **et UCb1**, **pour les constructions en sous-sol,** pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif, **leurs annexes (vélo-station, abribus, mobilier urbain, aire de présentation des poubelles, etc…), pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres et les rampes d'accès.**

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition des hauteurs ayant été affinées dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.
Suite à l'enquête publique, la règle sur la hauteur absolue est revue et les précisions au secteur UCa réintroduites, avec une légère réécriture.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**10.1. Conditions de mesure :**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel ou excavé à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, à l'aplomb de la façade au point le plus haut à l'égout du toit.

Toutefois, dans les secteurs UCa2 et UCa3, la hauteur est mesurée :
- dans la bande de constructibilité, à l'aplomb du bâtiment compté à partir du niveau existant ou futur du trottoir bordant la construction jusqu'à l'égout de la toiture,
- au-delà de la bande de constructibilité, du sol naturel ou excavé à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, à l'aplomb de la façade au point le plus haut à l'égout du toit.

[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**10.1. Conditions de mesure :**

**La hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.**

Toutefois, **dans la bande de constructibilité des** secteurs UCa2 et UCa3, la hauteur est mesurée à l'aplomb du bâtiment compté à partir du niveau existant ou futur du trottoir bordant la construction jusqu'à l'égout de la toiture.

**Les éléments de superstructure en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.**

[...]

La règle de retrait prête à confusion : seuls les bâtiments en R+4 doivent réaliser le dernier étage en retrait ceci afin de l'imiter l'impact visuel de la construction depuis l'espace public. Le retrait de 2,50 mètres, insuffisant pour du R+4, passe à 4 mètres minimum. Après l'enquête publique, cette règle est légèrement modifiée pour ne plus faire référence au R+4 mais à une hauteur absolue de 12 mètres. En effet, la référence au R+4 était parfois difficile à appréhender notamment avec les mezzanines. Aussi, sans que cette modification n'aie d'impact sur la hauteur absolue, la mention du R+4 est supprimée.

La localisation d'un secteur spécifique UCb1 manque de clarté, aussi la règle est précisée.

Qui plus est, la règle imposant le retrait sur la voie la plus large lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies est supprimée. En effet, dans la pratique, cette disposition est très complexe à mettre en œuvre dans la mesures où le seul contexte urbain peut déterminer au cas par cas le traitement architectural du dernier étage. Ce dernier est donc exposé à l'article UC11 du présent règlement.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**10.1 Conditions de mesure**

[...]
Le dernier étage en retrait est réalisé à 2,50 mètres à compter de la façade donnant sur la voie publique.
Dans le cas où l'unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques, le retrait est réalisé sur la voie la plus large.

[...] **10.2 Hauteur absolue :**

[...]
**10.2.2** Secteur UCa2

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 16 mètres (maximum R+4), le dernier étage devant être réalisé en retrait par rapport au plan vertical de la façade, avec un minimum de 2,50 mètres,

[...]
**10.2.5** Secteur UCb1

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 16 mètres (maximum R+4), le dernier étage devant être réalisé en retrait par rapport au plan vertical de la façade, avec un minimum de 2,50 mètres.
- toutefois, dans le secteur au Nord-Ouest de la gare d'Antibes, la hauteur des constructions ne dépassera pas 14 mètres (R+3).

**10.2.6** Secteur UCb2

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 15 mètres (maximum R+4), le dernier étage devant être réalisé en retrait par rapport au plan vertical de la façade, avec un minimum de 2,50 mètres.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**10.1 Conditions de mesure**

[...]
**Pour les bâtiments dont la hauteur absolue est supérieure à 12 mètres,** le dernier étage **doit être** en retrait, réalisé à **minimum 4 mètres** à compter de la façade donnant sur la voie publique.

[...] **10.2 Hauteur absolue :**

[...]
**10.2.2** Secteur UCa2

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 16 mètres, le dernier étage devant être réalisé en retrait par rapport au plan vertical de la façade, avec un minimum de **4 mètres**,

[...]
**10.2.5** Secteur UCb1

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 16 mètres, le dernier étage devant être réalisé en retrait par rapport au plan vertical de la façade, avec un minimum de **4 mètres**.
- toutefois, dans le secteur **à l'est de l'avenue de Nice**, la hauteur des constructions ne dépassera pas 14 mètres.

**10.2.6** Secteur UCb2

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 15 mètres, le dernier étage devant être réalisé en retrait par rapport au plan vertical de la façade, avec un minimum de **4 mètres**.

Enfin, après l'enquête publique, la règle de hauteur est précisée pour les antennes, désormais réglementée.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**10.3.** L'ensemble des dispositions précitées est sans objet pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur ne pourra excéder, dans tous les cas de figure, 5/3 de la hauteur absolue autorisée dans le secteur (exemple : secteur UCb1 =< à 27 mètres).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**10.3.Excepté pour les antennes**, l'ensemble des dispositions précitées est sans objet pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur ne pourra excéder, dans tous les cas de figure, 5/3 de la hauteur absolue autorisée dans le secteur (exemple : secteur UCb1 =< à 27 mètres).

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les secteurs UCa2 et UCa3, sauf en rez-de-chaussée, les façades ne doivent pas dépasser 45 mètres de longueur. Cette règle est non seulement étendue à toute la zone mais elle impose désormais une rupture de 10 mètres entre les étages.
Cette règle est sans objet pour le secteur UCb1 situé à l'est de la route de Nice, dans lequel les constructions doivent marquer l'entrée de ville.

Par ailleurs, en lien avec les modifications apportées à l'article 10, des dispositions sur le traitement architectural du dernier étage en retrait sont intégrées. Elles sont légèrement modifiées après l'enquête publique, pour faire référence désormais à une hauteur absolue de 12 mètres.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**11.2 Forme urbaine**

Dans les secteurs UCa2 et UCa3, sauf en rez-de-chaussée, les façades ne devront pas excéder 45 mètres de longueur.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une « rupture » entre deux façades pourra être obtenue par la réalisation d'élévations de morphologies différentes.

**11.3. L'architecture et la volumétrie**

Les pastiches d'architecture typique, étrangers à la région, sont interdits.

La définition volumétrique et architecturale des constructions doit obligatoirement être compatible avec les bâtiments principaux riverains.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les occultations des baies des logements pourront être exigées par des persiennes, coulissantes ou battantes.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**11.2 Forme urbaine**

**Les bâtiments peuvent se développer sur un linéaire de 45 mètres maximum de façade. Une rupture de 10 mètres minimum à partir du 1er étage est exigée entre les façades sauf pour le rez-de-chaussée qui peut être continu.**

**Cette règle est sans objet pour le secteur UCb1 situé à l'est de la route de Nice.**

**11.3. L'architecture et la volumétrie**

Les pastiches d'architecture typique, étrangers à la région, sont interdits.
La définition volumétrique et architecturale des constructions doit obligatoirement être compatible avec les bâtiments principaux riverains.
Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
Les occultations des baies des logements pourront être exigées par des persiennes, coulissantes ou battantes.
**Pour les bâtiments dont la hauteur absolue est supérieure à 12 mètres, le dernier étage en retrait sera imposé sur une ou plusieurs façades, en fonction des accès, des voies, du traitement de l'angle du bâtiment ou encore de la profondeur du bâti.**

## ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places automobiles destinées à l'accueil des visiteurs viennent bien en complément du nombre de places demandé par logement. Ainsi, le mot « supplémentaires » est ajouté pour éviter toute confusion.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

- [...]
- 1 place automobile par logement et 10 % destiné à l'accueil des visiteurs, arrondi à l'entier supérieur.
- [...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

- [...]
- 1 place automobile par logement et 10 % **supplémentaires** destinés à l'accueil des visiteurs, arrondi à l'entier supérieur.
- [...]

Après l'enquête publique, à l'appui du rapport du commissaire enquêteur, les dispositions réglementaires pour les places visiteurs dans les secteurs UCa sont revues. Il est désormais possible de les intégrer au bâtiment, sous réserve de compenser par des espaces libres. Cette disposition vise à faciliter la réalisation de projets collectifs le long des boulevards urbains, tout en embellissant les espaces extérieurs.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**12.3.Localisation particulière**

Pour les constructions énumérées ci-dessus, à l'exception des commerces et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et dans la limite des minima exigés, 75 % au moins des places de stationnement automobiles doivent être intégrés aux constructions.

Pour les commerces ainsi que pour les places extérieures destinées à l'accueil des visiteurs, les places de stationnement doivent être identifiées et facilement accessibles.

[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**12.3.Localisation particulière**

Pour les constructions énumérées ci-dessus, à l'exception des commerces et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et dans la limite des minima exigés, 75 % au moins des places de stationnement automobiles doivent être intégrés aux constructions.

**Dans les secteurs UCa, les places visiteurs ne pouvant être réalisées en extérieur devront être intégrées au bâtiment sous réserve de compenser par des espaces libres à hauteur de 12 m² par place.**

Pour les commerces ainsi que pour les places extérieures destinées à l'accueil des visiteurs, les places de stationnement doivent être identifiées et facilement accessibles.

[...]

## ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

En lien avec les modifications apportées après l'enquête publique sur les places de stationnement visiteurs à l'article 12, l'article 13 est également modifié pour intégrer l'obligation de compenser les places visiteurs réalisées dans le bâtiment par des espaces libres.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**13.2.** Les espaces libres sont définis et calculés à l'article 8.7 des dispositions générales.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions destinées à l'exploitation agricole (terrains cultivés pour une production marchande), les unités foncières doivent être aménagées en espaces libres à raison de :

- 60 % de leur surface dans les secteurs UCa4, UCb2, UCb3, UCb4 et UCb5
- 50 % de leur surface dans les secteurs UCb1
- 30 % de leur surface dans les secteurs UCa2 et UCa3
- 15 % de leur surface dans le secteur UCa1

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**13.2.** Les espaces libres sont définis et calculés à l'article 8.7 des dispositions générales.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions destinées à l'exploitation agricole (terrains cultivés pour une production marchande), les unités foncières doivent être aménagées en espaces libres à raison de :

- 60 % de leur surface dans les secteurs UCa4, UCb2, UCb3, UCb4 et UCb5
- 50 % de leur surface dans les secteurs UCb1
- 30 % de leur surface dans les secteurs UCa2 et UCa3
- 15 % de leur surface dans le secteur UCa1

**Dans les secteurs UCa, la surface totale des places visiteurs intégrées au bâtiment s'ajoute au coefficient d'espaces libres. Une place correspond à 12m² d'espaces libres.**

## ► ZONE UD

## CHAPITRE IV : ZONE UD

Le quartier de Saint-Maymes fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). A l'instar de certains secteurs de la zone UE, cette OAP est mentionnée dans le chapeau introductif de la zone UD.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

La zone UD comprend sept secteurs : UDa, UDb, UDc, UDd, UDe, UDf, et UDg.
Le secteur UDa, en contact sud du centre ville et en bordure du secteur UBa, comprend un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) édicté au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

La zone UD comprend sept secteurs : UDa, UDb, UDc, UDd, UDe, UDf, et UDg.

Le secteur UDa, en contact sud du centre ville et en bordure du secteur UBa, comprend un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) édicté au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme.

**Le secteur UDg Saint-Maymes est subordonné à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application des articles L.151-6 et L.151-7-4° du Code de l'urbanisme. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une pièce du PLU.**

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Après l'enquête publique, pour répondre à la demande du commissaire enquêteur, il est autorisé à l'article UD 1 certaines occupations et installations liées au commerce et à l'artisanat. L'article UD 2 apporte des précisions. Il s'agit d'autoriser expressément la réalisation de locaux destinés à la vente de productions locales agricoles.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...]

**1.2**.En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain et/ou du secteur soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, pour le secteur UDa situé de part et d'autre de l'avenue Michard Pélissier, les secteurs UDc, UDd, UDe situés au Nord et à l'Ouest de la voie ferrée, UDf et UDg sont en outre interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées au commerce et à l'artisanat,
- les constructions destinées aux bureaux.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...]

**1.2**.En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain et/ou du secteur soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, pour le secteur UDa situé de part et d'autre de l'avenue Michard Pélissier, les secteurs UDc, UDd, UDe situés au Nord et à l'Ouest de la voie ferrée, UDf et UDg sont en outre interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées au commerce et à l'artisanat **hormis celles visées à l'article UD 2**,
- les constructions destinées aux bureaux.

## Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En lien avec les modifications apportées après l'enquête publique à l'article UD 1, l'article UD 2 est complété avec une autorisation pour la création de constructions et installations destinées à la vente de productions locales agricoles.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**2.1**.En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain et/ou du secteur soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**2.1**.En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain et/ou du secteur soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]
- **les construction et installations destinées à la vente de productions locales agricoles,**
- [...]

La règle sur l'aménagement des dalles de couverture des sous-sols est complétée à l'article 2 de manière à être en cohérence avec l'article 13.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

2.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain et/ou du secteur soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]
- les constructions (en sous sol) destinées à du stationnement hors emprise des bâtiments, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en jardin avec au moins 0,80 mètre de terre végétale,
- [...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

2.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain et/ou du secteur soumis aux dispositions de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]
- les constructions (en sous sol) destinées à du stationnement hors emprise des bâtiments, à condition que la dalle supérieure soit aménagée **en places de stationnement ou en voie de secours ou en cheminement piéton ou encore en espaces verts avec une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale ou en terrasse accessible.**

Dans cette volonté de conforter la « ville-parc », ceci afin de maintenir des espaces végétalisés à la parcelle, une règle imposant le respect du PLU en cas de division pour la parcelle mère à l'instar de celle détachée est introduite.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**2.6 Conformément à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Dans le présent règlement, l'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières créées après division foncière, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution de la division foncière, respectent l'ensemble des règles en vigueur.**

## Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

Pour les bâtiments existants, régulièrement implantés par rapport au PLU 2011 mais mal implantés en 2019, une règle a été introduite dans le PLU révisé de 2019 à l'article 7 autorisant les extensions et les surélévations.
Cette règle est dorénavant étendue à l'article 6. Elle permet de faire évoluer harmonieusement les maisons, correctement implantée par rapport au PLU de 2011.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**6.3** Pour les bâtiments existants en dehors du secteur UDa, les surélévations et les extensions sans création d'emprise au sol peuvent être autorisées si :

- **elles respectent la distance d'au moins 5 mètres,**
- **elles respectent l'alignement du bâtiment principal,**
- **elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade.**

Par ailleurs, après l'enquête publique, dans une volonté d'harmoniser les articles 6 du présent règlement, seules les annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif sont listées ainsi que les rampes d'accès.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

6.6. Les règles ci-dessus énumérées à l'article UD 6 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès …).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**6.7.** Les règles ci-dessus énumérées à l'article UD 6 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, **aire de présentation des** poubelles, etc...) **et pour** les rampes d'accès.

## ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La définition d'un bâtiment ayant été affinée dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

Qui plus est, afin d'éviter une dégradation du cadre de vie, l'implantation des garages en limites séparatives est désormais interdite.

Enfin, pour plus de clarté, la règle du 7.3 est légèrement restructurée.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**7.1**. Les bâtiments doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives :

- à une distance au moins égale aux deux tiers de leur hauteur absolue de la construction calculée à l'aplomb de chaque façade au sol naturel ou projeté dans le cas des excavations, avec un minimum de 6 mètres, dans les secteurs UDa, UDb, UDc ,UDd et UDe,
- à une distance au moins égale à la hauteur frontale de la construction calculée à l'aplomb de chaque façade, avec un minimum de 6 mètres, dans les secteurs UDf et UDg,
- à une distance au moins égale à un minimum de 3 mètres pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à une distance au moins égale à 1,5 fois la hauteur absolue de la construction calculée à l'aplomb de chaque façade, avec un minimum de 6 mètres lorsque celui-ci est en contiguïté de propriétés horticoles, à l'exception de la limite séparative Nord de la propriété horticole, dans tous les secteurs UD. Si le demandeur fourni une déclaration de cessation d'activité agricole, la règle applicable sera l'une de celles mentionnées dans l'article 7.1. en fonction du secteur et du type de construction concernés.

**7.2**. Les bâtiments pourront s'implanter sur les limites séparatives :

- dans les secteurs UDa, UDb, UDc, UDd et UDe pour les garages en rez-de-chaussée les abris de jardin et les abris de voiture uniquement,
- [...]

[...]

**7.3** Pour les bâtiment existants implantés à une distance d'au moins 4 mètres, les surélévations et les extensions, sans création d'emprise au sol, peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**7.1**. Les **constructions, hormis celles en sous-sol,** doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives :

- à une distance au moins égale aux deux tiers de **la** hauteur **(h)** avec un minimum de 6 mètres, dans les secteurs UDa, UDb, UDc ,UDd et UDe,
- à une distance au moins égale à la hauteur **(h)** avec un minimum de 6 mètres, dans les secteurs UDf et UDg,
- à une distance au moins égale à un minimum de 3 mètres pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à une distance au moins égale à 1,5 fois **la** hauteur **(h)** avec un minimum de 6 mètres lorsque **la construction** est en contiguïté de propriétés horticoles, à l'exception de la limite séparative Nord de la propriété horticole, dans tous les secteurs UD. Si le demandeur fourni une déclaration de cessation d'activité agricole, la règle applicable sera l'une de celles mentionnées dans l'article 7.1. en fonction du secteur et du type de construction concernés.

**7.2** Les **constructions** pourront s'implanter sur les limites séparatives :

- dans les secteurs UDa, UDb, UDc, UDd et UDe **uniquement** pour les abris de jardin et les abris de voiture **de moins de 20 m²**,
- [...]

**7.3** Pour les bâtiment existants les surélévations et les extensions sans création d'emprise au sol peuvent être autorisées si :

- elles respectent la distance d'au moins 4 mètres,
- elles respectent l'alignement du bâtiment principal,
- elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade.

Par ailleurs, après l'enquête publique, les dérogations à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives sont précisément listées. Ainsi, seules les annexes susceptibles d'être installées en limite séparative sont mentionnées.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**7.6.** Les règles ci-dessus énumérées à l'article UD 7 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès…).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**7.6.** Les règles ci-dessus énumérées à l'article UD 7 sont sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et les rampes d'accès.

## Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de conserver le caractère de « ville-parc », les distances entre les bâtiments d'une même propriété passe à 10 mètres, et ce sur l'ensemble de la zone.
Après l'enquête publique, pour répondre à la demande du commissaire enquêteur, la distance à 10 mètres entre les bâtiments sur une même propriété est maintenue uniquement pour les collectifs d'habitation. Les précédentes dispositions du PLU révisé sont rétablies pour les maisons individuelles.

Par ailleurs, une précision est apportée sur les modalités de calcul de la façade.

Les constructions en sous-sol peuvent s'implanter librement.

Enfin, après l'enquête publique, les dérogations à la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont plus précisément listées. Ainsi, seules les constructions susceptibles d'être installées à l'intérieur d'une unité foncière dans cette zone sont mentionnées.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur absolue de la façade la plus haute, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette règle est sans objet pour les constructions situées en sous-sol, destinées à du stationnement pour véhicules automobiles, ou pour les constructions et installations en sous-sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que définies à l'article 8.1 des dispositions générales.

Cette règle est également sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, abribus, vélo-station, mobilier urbain, local poubelles, boîtes à lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès ...).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

La distance séparant les façades **des collectifs d'habitation doit être au moins égale à 10 mètres.**

La distance séparant les façades **des maisons individuelles** doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur absolue de la façade la plus haute, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

**La distance est portée à 3 mètres pour les annexes.**

**Cette règle est sans objet pour les constructions en sous-sol, les** transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres et les rampes d'accès.

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UDg de Saint-Maymes, la règle de hauteur est dorénavant calculée à la fois sur une hauteur absolue et sur une hauteur frontale. De cette façon, les constructions pourront s'intégrer plus finement dans le paysage collinaire, en épousant les pentes, afin de s'y accrocher en « collant » au terrain naturel.

Par ailleurs, la définition des hauteurs ayant été affinées dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

Suite à l'enquête publique, la hauteur absolue des constructions dans le secteur UDg de Saint-Maymes est re-fixée à 4,50 mètres. Bien que moins impactante, la hauteur absolue de 3,50 mètres rendait plus complexe la connexion de deux volumes sur un terrain collinaire.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**10.1. Conditions de mesure :**

Dans les secteurs UDa, UDb, UDc, UDd et UDe, la hauteur absolue des constructions est mesurée du sol naturel ou excavé, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, à l'aplomb de chaque façade au point le plus haut à l'égout du toit.

Dans les secteurs UDf et UDg, la hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de la ou des constructions en continuité au terrain naturel ou excavé, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.
[...]

**10.3. Hauteur frontale**

10.3.1. Secteur UDf

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 6 mètres.

10.3.2. Secteur UDg

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 4,5 mètres.

**10.4. Dans tous les secteurs UD**

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**10.1. Conditions de mesure :**

**10.1.1**. Hauteur absolue

Dans les secteurs UDa, UDb, UDc, UDd et UDe, **la hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.**
**Les éléments de superstructure en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.**

**10.1.2**. Hauteur frontale

Dans les secteurs UDf et UDg **(hors quartier Saint-Maymes)**, la hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de la ou des constructions en continuité au terrain naturel ou excavé, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.

**Les éléments de superstructure en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur frontale.**

**10.1.3**. Hauteur absolue et frontale

Dans le secteur UDg **quartier Saint-Maymes**, **à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol, la hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol et la hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de la ou des constructions en continuité au terrain naturel ou excavé.**
**Les éléments de superstructure en toiture ne sont pas pris en compte.**

**10.1.4**. Dispositions applicables au calcul des hauteurs absolues et frontales
[...]

**10.3. Hauteur frontale**

10.3.1. Secteur UDf

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 6 mètres.

10.3.2. Secteur UDg **(hors quartier Saint-Maymes)**

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 4,5 mètres.

**10.4. Hauteur absolue et hauteur frontale**

**Dans le secteur UDg (quartier Saint-Maymes), les hauteurs absolues ne doivent pas dépasser 4,5 mètres et les hauteurs frontales 8 mètres.**

**10.5. Dans tous les secteurs UD**

Les garages étant interdits en limite séparative, il n'est plus nécessaire d'en réglementer la hauteur.

Par ailleurs eu égard au fait que les abris de voiture soient réglementés à l'article UD7, il convient de les mentionner dans le présent article.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**10.4 Dans tous les secteurs UD**

- [...]
- la hauteur absolue des garages en rez-de-chaussée ou des abris de jardin implantés sur limites séparatives ne peut dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit, limitée à une hauteur maximale de 3,50 mètres au point le plus haut de la construction, [...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**10.5 Dans tous les secteurs UD**

- [...]
- la hauteur absolue des abris de jardin et **des abris de voiture** implantés sur limites séparatives ne peut dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit, limitée à une hauteur maximale de 3,50 mètres au point le plus haut de la construction,
- [...]

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Après l'enquête publique, dans une volonté d'harmoniser les différents articles du présent règlement, les articles concernant les annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif sont revus.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**11.2. Annexes**

[...]

Cette règle est sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, abribus, vélo-station, mobilier urbain, local poubelles, boîtes à lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès PMR...).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**11.2. Annexes**

[...]

Cette règle est sans objet **pour les** locaux poubelles, **les aires de présentation des poubelles**, pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés.

## Article UD 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

Cette règle est inopérante car les aménagements liés aux jeux d'enfants ne figurent pas sur les plans de masse, ce qui rend le contrôle impossible. Ainsi, cette règle est supprimée.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...]
Les opérations donnant lieu à la création de plus de 800 m² de surface de plancher destinées à l'habitat collectif, devront prévoir une aire de jeux aménagée pour les enfants.
[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...]

# ► ZONE UE

## Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A l'instar des autres articles UB 2, UC 2 et UD 2, la clef de répartition des logements locatifs sociaux est harmonisée avec celle de la CASA et le nouveau dispositif du bail réel solidaire est ajouté.
Cet objectif de production de logements locatifs sociaux est ramené à 35 % sur le secteur à enjeux de Marenda-Lacan, comme initialement prévu dans la ZAC et la déclaration de projet que le PLU révisé est venu écraser.

Par ailleurs, deux termes employés dans le secteur UEd1 ne correspondent pas avec le vocable des destinations du Code de l'urbanisme. Une rectification est donc opérée.

Enfin, suite à l'enquête publique et à la demande de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, l'emplacement réservé pour du logement CO/192-47 est réintroduit. Le règlement est complété avec des dispositions spécifiques à cet ER.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**2.2** [...]

- dans le secteur UEd1, les constructions destinées à du stationnement public, les activités tertiaires et commerciales,

[...]

**2.4** En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, conformément au document graphique, tout projet de collectif d'habitation neuf ou en changement de destination, remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes : une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² destinée à l'habitation ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12, devra affecter un minimum de :

- 24 % en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS),
- 12 % en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion (PLAI),
- 4 % en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif Social (PLS).

Toutefois 25 % des logements sociaux prévus ci-dessus pourront être réalisés en usufruit locatif social (ULS).

En complément, et uniquement dans les périmètres identifiés dans le document graphique, les projets concernés devront également affecter un minimum de 10 % en surface de plancher à du logement en accession sociale ou en accession encadrée telles que ci-dessous définies .

Un logement est considéré comme de l'accession sociale ou encadrée à la propriété dès lors qu'il s'agit d'un logement :

- en Prêt Social Location Accession (PSLA) tel que défini par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 et aux articles R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4 du Code de la construction et de l'habitation,
- ou d'un logement en accession encadrée tel que défini aux articles L.421-1, L.422-2 et L.422-3 du Code de la construction et de l'habitation,

et qu'il répond aux critères définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur et être labellisé par la CASA.

[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**2.2** [...]

- dans le secteur UEd1, les constructions destinées à du stationnement public, **aux bureaux et commerces,**

[...]

**2.4** En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, conformément au document graphique, tout projet de collectif d'habitation neuf ou en changement de destination, remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes : une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² destinée à l'habitation ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12, devra affecter un minimum de **40 % de logements locatifs sociaux pour les secteurs UEa, UEc et UEd et 35 % de logements locatifs sociaux répartis pour le secteur UEb, comme suit :**

- **entre 60 % et 70 %** en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) **ou logements ANAH social,**
- **entre 25 % et 35 %** en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion (PLAI) **ou logement ANAH très social,**
- **entre 0 et 15 %** en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif Social (PLS).

Toutefois 25 % des logements sociaux prévus ci-dessus pourront être réalisés en usufruit locatif social (ULS).

En complément, et uniquement dans les périmètres identifiés dans le document graphique, les projets concernés devront également affecter un minimum de 10 % en surface de plancher à du logement en accession sociale ou en accession encadrée tels que ci-dessous définis .

Un logement est considéré comme de l'accession sociale ou encadrée à la propriété dès lors qu'il s'agit d'un logement :

- en Prêt Social Location Accession (PSLA) tel que défini par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 et aux articles R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4 du Code de la construction et de l'habitation,
- ou d'un logement en accession encadrée tel que défini aux articles L.421-1, L.422-2 et L.422-3 du Code de la construction et de l'habitation,
- **ou d'un logement réalisé par le biais d'un Bail Réel Solidaire, défini aux articles L. 255-1 et suivants et R. 255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.**

et qu'il répond aux critères définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur et être labellisé par la CASA.

[...]

**L'emplacement réservé établi au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme CO/192-47 conserve toutefois sa prescription spécifique.**

[...]

## Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

La marge de recul en rectangle génère des implantations de bâtiment peu adaptées à la configuration des lieux. Cette dernière est donc supprimée, à la fois dans la règlement et dans le plan de zonage au 8000ème, au bénéfice d'un retrait de 40 mètres à compter du centre du rond-point.

Par ailleurs, la définition d'un bâtiment ayant été affinée dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...]

**6.1** Dans le secteur UEa, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- la marge de recul figurant au document graphique, dans le secteur UEa1, pour les constructions implantées dans le rond point,
- 10 mètres de l'alignement existant ou projeté de l'avenue Jules Grec et de l'avenue Michard Pélissier, dans les secteurs UEa1 et UEa2,
- [...]

**6.2.** Dans le secteur UEb, les rez-de-chaussée, les couronnements ainsi que les sous-sols des bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies.
[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...]

**6.1** Dans le secteur UEa, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- **40 mètres comptés à partir du centre du giratoire,** dans le secteur UEa1,
- 10 mètres de l'alignement existant ou projeté de l'avenue Jules Grec et de l'avenue Michard Pélissier, dans les secteurs UEa1 et UEa2,
- [...]

**6.2.** Dans le secteur UEb, les rez-de-chaussée, les couronnements ainsi que les sous-sols des **constructions** doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies.
[...]

Après l'enquête publique, dans une volonté d'harmoniser les articles 6 du présent règlement, les exemples listés pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics et d'intérêt collectif sont repris.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**6.7**. Les règles ci-dessus énumérées à l'article UE 6 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès …).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**6.7**.Les règles ci-dessus énumérées à l'article UE 6 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, **aire de présentation** des poubelles, **etc...) et** les rampes d'accès.

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La définition d'un bâtiment ayant été affinée dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

Par ailleurs, après l'enquête publique, les dérogations à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives sont précisément listées. Ainsi, seules les annexes susceptibles d'être installées en limite séparative sont mentionnées.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**7.1**. Dans les secteurs UEa et UEd les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

**7.2**. Dans le secteur UEb, la règle est sans objet.

**7.3.** Dans le secteur UEc, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et les équipements publics pourront s'implanter sur les limites séparatives.

[...]

**7.5.** Les règles ci-dessus énumérées à l'article UE 7 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès …).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**7.1**. Dans les secteurs UEa et UEd les **constructions** doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

**7.2**. Dans le secteur UEb, la règle est sans objet.

**7.3.** Dans le secteur UEc, les **constructions** doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et les équipements publics pourront s'implanter sur les limites séparatives.

[...]

**7.5.** Les règles ci-dessus énumérées à l'article UE 7 sont sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et les rampes d'accès.

## Article UE 10 - Hauteur des constructions

La définition des hauteurs ayant été affinées dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

Par ailleurs, l'obligation de réaliser le dernier étage en retrait est également appliquée au secteur UEa1 puisqu'il est en R+4. Après enquête publique, les références au R+4 sont remplacées par une hauteur de 12 mètres. En effet, la référence au R+4 était parfois difficile à appréhender notamment avec les mezzanines. Aussi, sans que cette modification n'aie d'impact sur la hauteur absolue, la mention du R+4 est supprimée. Il en est de même pour les références au R+2 et R+3.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**10.1.Conditions de mesure :**

**10.1.1.**Secteurs UEa, UEc et UEd

La hauteur absolue des constructions est mesurée du sol naturel ou excavé à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, à l'aplomb de la façade au point le plus haut à l'égout du toit.

Excepté dans les volumes existants, il ne peut être réalisé ni niveau ni volume supplémentaires habitables au-delà du niveau de l'égout du toit.

**10.1.2**.Secteur UEb,

A l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la hauteur absolue est mesurée à l'aplomb de la construction, comptée à partir du niveau existant ou futur du trottoir ou de la chaussée ou de la dalle si celle-ci constitue le socle d'un ensemble de construction jusqu'à l'égout de la couverture.

Toutefois, lorsque la construction est située dans un secteur concernant le risque de submersion marine, la hauteur de la construction devra se conformer au porter à connaissance du règlement en vigueur.

**10.1.3**.Secteurs UEa,UEb, UEc et UEd

Lorsque le bâtiment s'implante sur un terrain en pente, une tolérance de :
- 1 mètre supplémentaire à la hauteur absolue est admise pour une pente comprise entre 3% et 5 %,
- 1,50 mètre supplémentaire à la hauteur absolue est admise pour une pente supérieure ou égale à 5 %,

Le calcul de la pente s'effectue du point le plus haut au point le plus bas du terrain naturel au droit de l'emprise du bâtiment projeté.

**10.2 Hauteur absolue**

**10.2.1** Secteur UEa1

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 16 mètres (maximum R+4),
- [...]

**10.2.2**.Secteur UEa2
- dans une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas d'élargissement, de l'avenue Jean-Michard Pélissier et de l'avenue Jules Grec, les hauteurs ne doivent pas dépasser 13 mètres et au maximum R+3,
- dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement du chemin de la Constance, les hauteurs ne doivent pas dépasser 13 mètres et R+3, sur le Chemin de la Constance et jusqu'au droit de l'axe du Chemin Spagnon,
- dans une bande de 30 mètres compté à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement, du Chemin de la Constance, en face de l'axe du Chemin Spagnon et jusqu'au Chemin des Maures, les hauteurs ne doivent pas dépasser 9 mètres et au maximum R+2,
- au-delà d'une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement de l'avenue Jules Grec et d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement du chemin de la Constance, les hauteurs ne doivent pas dépasser 9 mètres et au maximum R+2,
- au-delà d'une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement de l'avenue Jean-Michard Pélissier, les hauteurs ne doivent pas dépasser 9 mètres et au maximum R+2, côté « Est » de l'avenue, et 6 mètres et au maximum R+1, côté « Ouest »,
- au-delà d'une bande de 100 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement de l'avenue Jules Grec et d'une bande de 80 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement du chemin de la Constance, les hauteurs ne doivent pas dépasser 6 mètres et au maximum R+1,

[...]

**10.2.4**.Secteur UEc

- Dans les secteurs UEc1 et UEc2, les hauteurs ne doivent pas dépasser 15 mètres (maximum R+4),
- [...]

**10.2.5**.Secteur UEd

[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**10.1.Conditions de mesure :**

**10.1.1.**Hauteur absolue

**Dans les** secteurs UEa, UEb et UEc, **la hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.**

**Les éléments de superstructure en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.**

**En application de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, un dépassement de la règle de hauteur dans une limite plafonnée à 10 % et dans le respect des autres règles du PLU, est octroyé pour les constructions :**

- **faisant preuve d'exemplarité énergétique,**
- **faisant preuve d'exemplarité environnementale ,**
- **à énergie positive.**

**Dans le secteur UEa1**, **pour les bâtiments dont la hauteur absolue est supérieure à 12 mètres, le dernier étage doit être en retrait, réalisé à minimum 4 mètres à compter de la façade donnant sur la voie publique.**

**10.1.2.**Hauteur maximale

**Dans le secteur UEd, la hauteur maximale, éléments de superstructures inclus, ne doit pas dépasser un point haut mesuré en NGF.**

**10.1.3.**Dispositions applicables au calcul des hauteurs absolues et maximales

Toutefois, lorsque la construction est située dans un secteur concernant le risque de submersion marine, la hauteur de la construction devra se conformer au porter à connaissance du règlement en vigueur.

Lorsque le bâtiment s'implante sur un terrain en pente, une tolérance de :

- 1 mètre supplémentaire à la hauteur absolue est admise pour une pente comprise entre 3% et 5 %,
- 1,50 mètre supplémentaire à la hauteur absolue est admise pour une pente supérieure ou égale à 5 %,

Le calcul de la pente s'effectue du point le plus haut au point le plus bas du terrain naturel au droit de l'emprise du bâtiment projeté.

**10.2. Hauteur absolue**

**10.2.1** Secteur UEa1

- les hauteurs ne doivent pas dépasser 16 mètres, **le dernier étage devant être réalisé en retrait par rapport au plan vertical de la façade, avec un minimum de 4 mètres,**
- [...]

**10.2.2**.Secteur UEa2

- dans une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas d'élargissement, de l'avenue Jean-Michard Pélissier et de l'avenue Jules Grec, les hauteurs ne doivent pas dépasser 13 mètres,
- dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement du chemin de la Constance, les hauteurs ne doivent pas dépasser 13 mètres, sur le Chemin de la Constance et jusqu'au droit de l'axe du Chemin Spagnon,
- dans une bande de 30 mètres compté à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement, du Chemin de la Constance, en face de l'axe du Chemin Spagnon et jusqu'au Chemin des Maures, les hauteurs ne doivent pas dépasser 9 mètres,
- au-delà d'une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement de l'avenue Jules Grec et d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement du chemin de la Constance, les hauteurs ne doivent pas dépasser 9 mètres
- au-delà d'une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement de l'avenue Jean-Michard Pélissier, les hauteurs ne doivent pas dépasser 9 mètres côté « Est » de l'avenue et 6 mètres côté « Ouest »,
- au-delà d'une bande de 100 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement de l'avenue Jules Grec et d'une bande de 80 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui se substitue en cas d'élargissement du chemin de la Constance, les hauteurs ne doivent pas dépasser 6 mètres.

[...]

**10.2.4**. Secteur UEc

- Dans les secteurs UEc1 et UEc2, les hauteurs ne doivent pas dépasser 15 mètres,

**10.3. Hauteur maximale**
**Secteur UEd**

[...]

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

La règle sur l'interdiction des imitations de matériaux est introduite tout comme elle sur l'obligation de masquer les éléments de superstructures.

La règle du traitement du dernier étage est, à l'instar de la zone UC, introduite ici. En lien avec les modifications apportées à l'article 10, des dispositions sur le traitement architectural du dernier étage en retrait sont légèrement modifiées après l'enquête publique, pour faire référence désormais à une hauteur absolue de 12 mètres.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**11.3. Architecture et volumétrie**

[...]

Les éléments techniques tels que les conduits de VMC, les extracteurs, les climatiseurs… seront masqués.

[...]

**11.5. Matériaux de façade**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit.
Si elles ne sont pas protégées par des vitrages anti-effractions, les devantures seront protégées par des volets roulants à grande maille. Les volets roulants pleins sont interdits, à l'exception des boucheries, des poissonneries et des boutiques de primeurs.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**11.3. Architecture et volumétrie**

[...]

Les éléments techniques tels que les conduits de VMC, extracteurs, climatiseurs…**ainsi que les éléments de superstructures** seront masqués.

[...]

**Dans le secteur UEa1, pour les bâtiments dont la hauteur absolue est supérieure à 12 mètres, le dernier étage en retrait sera imposé sur une ou plusieurs façades, en fonction des accès, des voies, du traitement de l'angle du bâtiment ou encore de la profondeur du bâti.**

**Les toitures monopentes et les toitures type toit-dôme sont interdites pour les collectifs d'habitation.**

[...]

**11.5. Matériaux**

L'emploi à nu de matériaux **de façade** destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers…) est interdit.

**Sont interdites toutes imitations de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, fausse clôture etc..**

Si elles ne sont pas protégées par des vitrages anti-effractions, les devantures seront protégées par des volets roulants à grande maille. Les volets roulants pleins sont interdits, à l'exception des boucheries, des poissonneries et des boutiques de primeurs.

## ► ZONE UF

### Article UF 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Après l'enquête publique, dans une volonté d'harmoniser les différents articles du présent règlement, les articles concernant les annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif sont revus.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]
- les constructions annexes nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré…),
- [...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]
- les constructions annexes nécessaires au fonctionnement **et à la gestion** des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, **aire de présentation des poubelles**, etc...), **pour les** transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés.
- [...]

### Article UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le terme « bâtiment » est remplacé par celui plus général de construction. Ainsi, une dérogation pour les constructions en sous-sol est apportée.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à un minimum de 3 mètres de ces limites.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

Les **constructions** peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à un minimum de 3 mètres de ces limites.

**Les constructions en sous-sol ne sont pas réglementées.**

# ► ZONE UL

## Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Après l'enquête publique, à l'appui du rapport du commissaire enquêteur, il est autorisé dans les terrains de camping ou dans les parcs résidentiels de loisirs, le remplacement des mobil-homes et des habitations légères de loisirs. Les articles UL 1 et UL 2 sont modifiés en conséquence.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**1.1**. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- [...]
- les constructions destinées à l'habitation légère de loisirs et le remplacement de ces constructions
- les constructions destinées aux résidences mobiles de loisirs et le remplacement de ces constructions
- [...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**1.1**. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- [...]
- les constructions **et installations** destinées à l'habitation légère de loisirs et le remplacement de ces constructions **hormis celles visées à l'article UL 2**,
- les constructions et **installations** destinées aux résidences mobiles de loisirs et le remplacement de ces constructions **hormis celles visées à l'article UL 2**,
- les constructions **et installations** destinées aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et le remplacement de ces constructions,
- [...]

## Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la continuité des modifications apportées à l'article UL 1 après l'enquête publique, le remplacement des mobil-homes et des habitations légères de loisirs est autorisé.

Les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif sont également précisées après l'enquête publique.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**2.1**. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]
- les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès …),
- [...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**2.1**. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]

- **le remplacement des constructions et installations destinées à l'habitation légère de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs dans les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs dûment autorisés,**
- [...]
- les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services public ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, **aire de présentation des poubelles, etc...).**

## Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, voies priveés et aux emprises publiques

Après l'enquête publique, la dérogation pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif est clarifiée et précisément établie.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**6.4**.Les règles ci-dessus énumérées à l'article UL 6 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès ...).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**6.4**.Les règles ci-dessus énumérées à l'article UL 6 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, **aire de présentation des** poubelles, **etc...) et pour** les rampes d'accès.

## Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La définition d'un bâtiment ayant été affinée dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

Par ailleurs, après l'enquête publique, les dérogations à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives sont précisément listées. Ainsi, seules les annexes susceptibles d'être installées en limite séparative sont mentionnées.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**7.1.** Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à leur hauteur absolue (telle que définie à l'article UL 10.1) calculée à l'aplomb de chaque façade avec un minimum de 5 mètres.

**7.2.** Lorsque le bâtiment projeté est en contiguïté d'une propriété agricole, il doit s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 1,5 fois la hauteur absolue calculée à l'aplomb des façades concernées, à l'exception de la limite séparative Nord de la propriété horticole.

**7.3**. Les règles ci-dessus énumérées à l'article UL 7 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès ...).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**7.1.** Les **constructions** doivent s'implanter à une distance au moins égale à **la** hauteur **(h)** avec un minimum de 5 mètres.

**7.2.** Lorsque la **construction projetée** est en contiguïté d'une propriété agricole, **elle** doit s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 1,5 fois la hauteur **(h)**, à l'exception de la limite séparative Nord

de la propriété horticole.

**7.3**. Les règles ci-dessus énumérées à l'article UL 7 sont sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et les rampes d'accès.

## ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition des hauteurs ayant été affinées dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

Après l'enquête publique, dans une volonté d'harmoniser les différents articles du présent règlement, les articles concernant les annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif sont revus.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**10.1.Conditions de mesure :**

A l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au parking en sous-sol, la hauteur absolue de toute construction est mesurée du sol naturel ou excavé au point le plus haut de l'égout du toit.

[...]

**10.2. Hauteur absolue :**

[...]
Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès …).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**10.1.Conditions de mesure :**

**La hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.**

**Les éléments de superstructure en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.**

[...]

**10.2. Hauteur absolue :**

[...]
Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, **aire de présentation des poubelles, etc...)**, **pour les** transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés **et pour les** rampes d'accès.

## ► ZONE UM

### Article UL 10 - Hauteur des constructions

Après enquête publique, les références au R+4 sont supprimées. En effet, la référence au R+4 était parfois difficile à appréhender notamment avec les mezzanines. Aussi, sans que cette modification n'aie d'impact sur la hauteur absolue, la mention du R+4 est supprimée.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**10.1.Conditions de mesure :**

A l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la hauteur absolue est mesurée, à l'aplomb de la construction comptée à partir du niveau existant ou futur du trottoir ou de la dalle si celle-ci constitue le socle d'un ensemble de construction jusqu'à l'égout de la couverture.

La hauteur ne doit pas dépasser 17 mètres (R+4).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**10.1.Conditions de mesure :**

A l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la hauteur absolue est mesurée, à l'aplomb de la construction comptée à partir du niveau existant ou futur du trottoir ou de la dalle si celle-ci constitue le socle d'un ensemble de construction jusqu'à l'égout de la couverture.

La hauteur ne doit pas dépasser 17 mètres.

Après l'enquête publique, suite à un oubli, l'**article 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales** et l'**article 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques** sont rajoutés au règlement de la zone. Ils sont non réglementés.

## ► ZONE US

### Article US 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif est précisée après l'enquête publique.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**2.1**. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]
- les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès …),
- [...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**2.1**. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]
- les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services public ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, **aire de présentation des poubelles, etc...)**
- [...]

### Article US 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, voies privées et aux emprises publiques

Après l'enquête publique, la dérogation pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif est clarifiée et précisément établie.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

La règle ci-dessus énumérée à l'article US 6 est sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès …).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

La règle ci-dessus énumérée à l'article US 6 est sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, **aire de présentation des** poubelles, **etc...) et pour** les rampes d'accès.

### Article US 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La définition d'un bâtiment ayant été affinée dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

Par ailleurs, après l'enquête publique, les dérogations à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives sont précisément listées. Ainsi, seules les annexes susceptibles d'être installées en limite séparative sont mentionnées.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur absolue calculée à l'aplomb de chaque façade avec un minimum de 5 mètres.

La règle ci-dessus énumérée à l'article US 7 est sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès …).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

Les **constructions** doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à **la** hauteur **(h)** avec un minimum de 5 mètres.

La règle ci-dessus énumérée à l'article US 7 est sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterré et les rampes d'accès.

## Article US 10 - Hauteur des constructions

La définition des hauteurs ayant été affinées dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**10.1.Conditions de mesure :**

La hauteur absolue de toute construction est mesurée du sol naturel ou excavé, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au parking en sous-sol, au point le plus haut à l'égout du toit.

[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**10.1.Conditions de mesure :**

**La hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.**

**Les éléments de superstructure en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.**

[...]

# ► ZONE UZ

## Article UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier sont dorénavant autorisées dans le secteur UZe dont la proximité avec la bretelle d'autoroute, les commerces et Sophia-Antipolis, lui confère un attrait spécifique.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**1.4** En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et /ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur UZe sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'habitation hormis celles visées à l'article UZ 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'habitation légère de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les parcs d'attractions.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**1.4** En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et /ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur UZe sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'habitation hormis celles visées à l'article UZ 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'habitation légère de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les parcs d'attractions.

## Article UZ 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Une nouvelle règle est introduite dans le secteur UZe autorisant les constructions destinées au logement étudiant. Le secteur des Hauts d'Antibes bénéficie d'une position stratégique en terme d'accès, avec les échangeurs autoroutiers, les dessertes en modes doux, et notamment le bus-tram qui desservira entre autre le campus universitaire à Saint-Philippe et la zone des Trois Moulins avec prochainement Ecotone. L'entrée de ville bénéficiera d'une requalification globale, avec notamment une offre en services et équipements développée. La réalisation de logements étudiants dans le secteur des Hauts d'Antibes, zone UZe, permettra d'apporter une mixité fonctionnelle au quartier et de proposer une offre en logements adaptée aux besoins.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...]

2.1.2.Secteur UZf
- les constructions destinées au commerce et activités de service liées aux activités du secteur.

[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...]

**2.1.2.Secteur UZe**
- **les constructions destinées au logement étudiant**

2.1.**3**.Secteur UZf
- les constructions destinées au commerce et activités de service liées aux activités du secteur.

[...]

## Article UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, voies privées et aux emprises publiques

Après l'enquête publique, la dérogation pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif est clarifiée et précisément établie.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

Les règles ci-dessus énumérées à l'article UZ 6 sont sans objet pour les constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

Les règles ci-dessus énumérées à l'article UZ 6 sont sans objet pour les constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif, **leurs annexes (vélo-station, abribus, mobilier urbain, aire de présentation des poubelles, etc...) et les rampes d'accès.**

## Article UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin d'accompagner au mieux les projets, toutes les constructions en sous-sol sont autorisées à s'implanter dans les retraits.

De plus, la définition d'un bâtiment ayant été affinée dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

Dans les secteurs UZa, UZb, UZc et UZd, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur absolue calculée à l'aplomb de chaque façade avec un minimum de 5 mètres.

Dans le secteur UZf, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimum de 2 mètres.

Cette règle est sans objet pour le secteur UZe.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions en sous-sol à usage de stationnement.
[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

Dans les secteurs UZa, UZb, UZc et UZd, les **constructions** doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur absolue calculée à l'aplomb de chaque façade avec un minimum de 5 mètres.

Dans le secteur UZf, les **constructions** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 mètres.

Cette règle est sans objet pour le secteur UZe.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions en sous-sol.
[...]

Par ailleurs, après l'enquête publique, les dérogations à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives sont précisément listées. Ainsi, seules les annexes susceptibles d'être installées en limite séparative sont mentionnées.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

Elle est également sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès …).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

Elle est également sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterré et les rampes d'accès.

## ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition des hauteurs ayant été affinées dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**10.1.Conditions de mesure :**

La hauteur absolue de toute construction est mesurée du sol naturel ou excavé, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au parking en sous sol, au point le plus haut à l'égout du toit.

Excepté dans les volumes existants, il ne peut être réalisé ni niveau ni volume supplémentaires habitables au-delà du niveau de l'égout du toit.

**10.2. Hauteur absolue :**

Dans les secteurs UZa, UZb, UZc et UZd, la hauteur maximale est fixée à :

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**10.1.Conditions de mesure :**

**10.1.1.Hauteur absolue**

Dans les secteurs UZa, UZb, UZC et UZd, **la hauteur absolue est la différence altimétrique mesurée à l'aplomb de chaque égout depuis le terrain naturel, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol.**

**Les éléments de superstructure en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.**

**10.1.2. Hauteur maximale**

**Dans le secteur UZe, la hauteur maximale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas de la construction et le plus haut, éléments de superstructure compris.**

**10.1.3. Dispositions applicables au calcul des hauteurs absolues et maximales**

**En application de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, un dépassement de la règle de hauteur dans une limite plafonnée à 10 % et dans le respect des autres règles du PLU, est octroyé pour les constructions :**

- **faisant preuve d'exemplarité énergétique,**
- **faisant preuve d'exemplarité environnementale,**
- **à énergie positive.**

**10.2. Hauteur absolue :**

Dans les secteurs UZa, UZb, UZc et UZd, la hauteur est fixée à :

Dans une volonté d'accompagner au mieux les procédés de production d'énergies renouvelables, une dérogation à la hauteur est apportée aux ombrières situées sur des aires de stationnement en UZe.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**10.3. Hauteur maximale :**

Dans le secteur UZe, la hauteur est fixée à :

- UZe1 : à 25 mètres, éléments de surtoiture, auvents et locaux techniques compris.
- UZe2 : à 20 mètres, éléments de superstructure en toiture et locaux techniques compris.
- UZe3 : à 15 mètres, éléments de superstructure en toiture et locaux techniques compris.
- UZe4 : à 10 mètres, éléments de superstructure en toiture et locaux techniques compris.

Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5 %, une tolérance de 1,50 mètre supplémentaire de la hauteur absolue est admise.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**10.3. Hauteur maximale :**

Dans le secteur UZe, la hauteur est fixée à :

- UZe1 : à 25 mètres, éléments de surtoiture, auvents et locaux techniques compris.
- UZe2 : à 20 mètres, éléments de superstructure en toiture et locaux techniques compris.
- UZe3 : à 15 mètres, éléments de superstructure en toiture et locaux techniques compris.
- UZe4 : à 10 mètres, éléments de superstructure en toiture et locaux techniques compris.

Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5 %, une tolérance de 1,50 mètre supplémentaire de la hauteur absolue est admise.

**Sous réserve de ne pas compromettre le caractère des lieux, l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement, peut dépasser les hauteurs fixées à l'article 10.3.**

**Les éléments de superstructure en toiture sont installés en retrait par rapport au nu de la façade du dernier étage. Ce retrait doit être à minima égal à 2m50 à compter de l'égout du toit.**

## ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Une précision est apportée sur l'obligation de planter une haie végétale, uniquement le long des voies.

Par ailleurs, la règle sur l'intégration des rampes de parking dans la construction est difficilement applicable. Les dérogations possibles n'étant pas suffisamment précises, il est proposé de supprimer cette règle.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[...]

Dans le cas où le demandeur ne désire pas clore et si l'obligation ne lui en est pas faite, la limite de l'unité foncière en façade sera matérialisée par une haie végétale dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

[...]

**11.6 Rampes de parking**

Les rampes d'accès au sous-sol doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

**11.7 Edicules et gaines techniques**

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

[...]

Dans le cas où le demandeur ne désire pas clore et si l'obligation ne lui en est pas faite, la limite de l'unité foncière **le long des voies** sera matérialisée par une haie végétale dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.
[...]

**11.6 Édicules et gaines techniques**

## ARTICLE UZ 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La règle relative au stationnement pour les hébergements hôteliers est harmonisée pour le secteur UZe avec les autres secteurs de la zone UZ.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**12.2. Besoins en matière de stationnement**
[...]

Hébergement hôtelier :

Dans les secteurs UZa, UZb, UZc, UZd et UZf :
.1 place automobile pour 2 chambres

Dans le secteur UZe :
.1 place automobile par chambre

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**12.2. Besoins en matière de stationnement**
[...]

Hébergement hôtelier :

Dans la zone UZ:
.1 place automobile pour 2 chambres

## ► ZONE N

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Une précision est apportée à cette règle afin d'interdire tout type de dépôt non autorisé par la destination (logement, commerce, bureau, etc..).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

- [...]
- les dépôts de véhicules isolés et non rattachés à une destination, les garages collectifs de caravane,
- [...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

- [...]
- les dépôts non rattachés à une destination : **véhicules, caravanes, bateaux...**
- [...]

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Après l'enquête publique, dans une volonté d'harmoniser les différents articles du présent règlement, les articles concernant les annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif sont revus.
De plus, la référence à l'article du Code de l'urbanisme est supprimée car ledit article est abrogé depuis 2019.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**2.2.** En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur Nb sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]
- les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès …),

**2.5.** [...]

- [...]
- les aménagements légers dont la liste est fixée par l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**2.2.** En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur Nb sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]
- les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, **aire de présentation des** poubelles, etc...), **les** transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés **et les** rampes d'accès,

**2.5.** [...]

- [...]
- les aménagements légers dont la liste est fixée par le Code de l'urbanisme.

## Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La définition d'un bâtiment ayant été affinée dans les dispositions générales, une modification est ainsi apportée au présent article.

Après l'enquête publique, dans une volonté d'harmoniser les différents articles du présent règlement, les articles concernant les annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif sont revus.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**7.1**. Dans les secteurs Na et Ng, les constructions autorisées à l'article 2.1 doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

**7.2.** Lorsque le bâtiment projeté est en contiguïté d'une propriété agricole, il doit s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 1,5 fois sa hauteur absolue à l'aplomb des façades concernées à l'exception de la limite séparative Nord de la propriété horticole avec un minimum de 10 mètres.

[...]

**7.4.** Les règles ci-dessus énumérées à l'article N 7 sont sans objet pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, rampe d'accès …).

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**7.1**. Dans les secteurs Na et Ng, les constructions autorisées à l'article 2.1 doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

**7.2.** Lorsque **la construction projetée** est en contiguïté d'une propriété agricole, **elle** doit s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 1,5 fois **la** hauteur **(h)** à l'exception de la limite séparative Nord de la propriété horticole avec un minimum de 10 mètres.

[...]

**7.4.** Les règles ci-dessus énumérées à l'article N 7 sont sans objet **pour les** transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et pour les rampes d'accès.

## Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La règle sur l'interdiction des pastiches d'architecture, déjà présente dans d'autres articles, est ici précisée. De même, une règle sur l'interdiction des imitations de matériaux est introduite.

La règle sur les éléments techniques est également étendue aux éléments de superstructures.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

[…]Dans le secteur Ng, l'usage de matériaux PVC, plastiques, palplanches béton, canisses et tôles est interdit pour les clôtures.

Les paraboles seront implantées le plus discrètement possible, elles seront de couleur uniforme, mate, gris-plomb.
[…]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**Les pastiches d'architecture typique, étrangers à la région, sont interdits.**

**Sont interdites toutes imitations de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, fausse clôture etc..**

L'usage de matériaux PVC, plastiques, palplanches béton, canisses et tôles est interdit pour les clôtures.

Les paraboles seront implantées le plus discrètement possible, elles seront de couleur uniforme, mate, gris-plomb.

**Les éléments de superstructures doivent être masqués.**
[...]

## 4. Évolutions des emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...] » ;
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Les emplacements réservés (ER) sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels et futurs) et l'acquisition des terrains correspondants. Ils permettent la mise en œuvre de l'organisation et du fonctionnement de la commune de demain inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire peut en conserver la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Outil opérationnel, ces ER évoluent régulièrement et il convient par conséquent de les mettre à jour lors d'une procédure de gestion du PLU.

Cette mise à jour se traduira par une modification :
- du plan de zonage via les tracés des ER et des étiquettes dédiées,
- la pièce n°6 du PLU « Liste des emplacements réservés »,
- la pièce n°5P du PLU « Plan de la mixité sociale ».

## 4.1. Les emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements

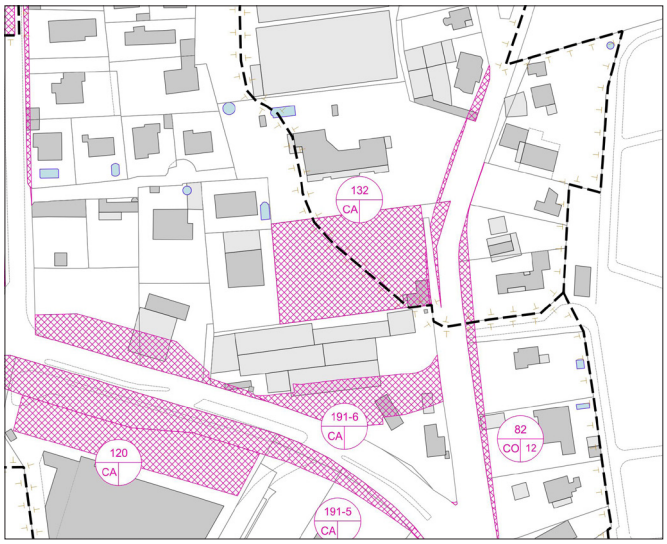
Un emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logements est créé à l'angle de la route de Grasse et de l'avenue de la Sarrazine.

Après l'enquête publique, l'emplacement réservé CO/192-47 à Marenda Lacan est réintroduit, les logements n'ayant pas encore été livrés. Les emplacements réservés CA/192-1 et CA/192-13 sont quant à eux supprimés ; les logements sont déjà réalisés.

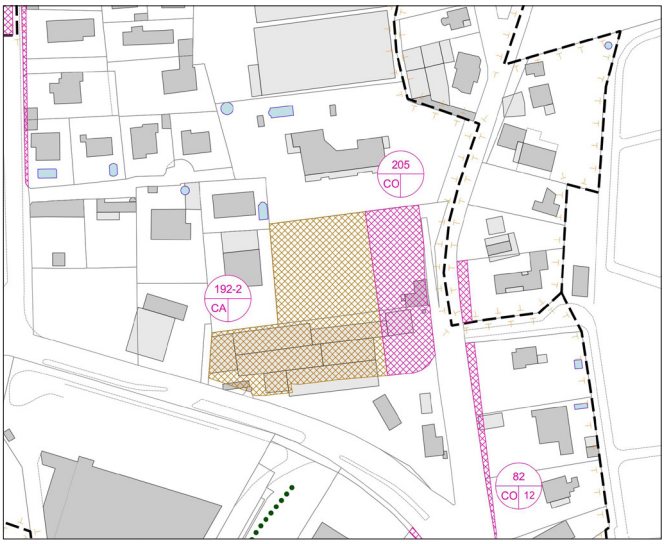
L'emplacement réservé CA/192-2

Un nouvel emplacement réservé n°CA/192-2 à l'angle de la route de Grasse et de l'avenue de la Sarrazine est inscrit sur les parcelles AR0114 et AR0136. Cet ER permet de produire plus de logements sociaux que le Périmètre de Mixité Social de 40 %. Il prévoit 65 % logements sociaux dont 40 % LLS, 10% en accession sociale et 15% en usufruit locatif social. Il permettra de créer théoriquement 37 logements, dont 20 logements sociaux.

**Extrait du PLU révisé approuvé**




**Extrait du PLU modifié**



## Les emplacements réservés CA/192-1 et CA/192-13

L'emplacement réservé CA/192-1, situé aux Moyennes Bréguières, et l'emplacement réservé CA/192-13, situé aux Quatre Chemins, sont supprimés après l'enquête publique à la demande de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis. Les programmes de logements ont déjà été livrés.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



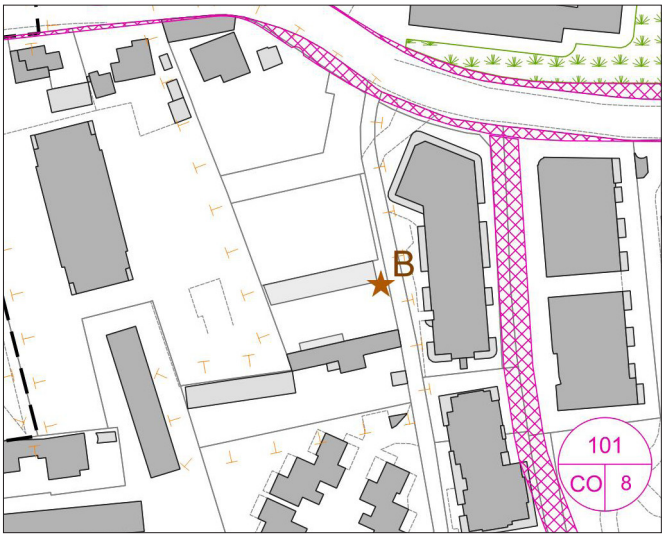

**Extrait du PLU modifié**




**Extrait du PLU révisé approuvé**




**Extrait du PLU modifié**



## 4.2. Les emplacements réservés en vue de la réalisation du bus-tram

Les emplacements réservés n°CA/191-2, CA/191-3, CA/191-4, CA/191-5, CA/191-6 et CA/191-7

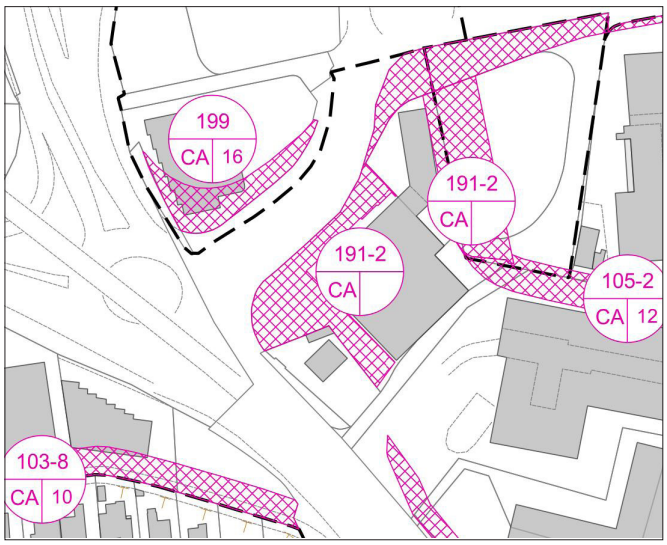
Les emplacements réservés pour le Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sont réajustés. La plupart des ER sont supprimés dans la mesure où les négociations foncières ont été réalisées. Les emprises nécessaires au projet de voirie sont acquises ; les emprises non nécessaires peuvent être dégelées.

D'autres ER ont été ajoutés pour permettre de poursuivre la réalisation des voies nécessaires au projet du TCSP.

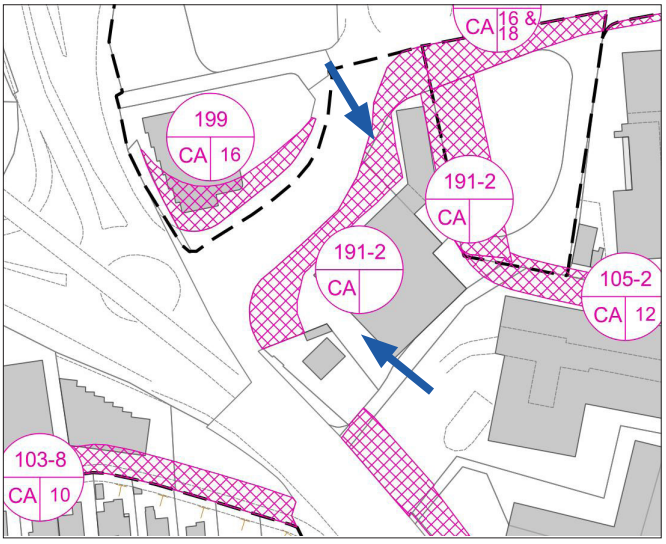
L'emplacement réservé n°CA/191-2

L'emplacement réservé n°CA/191-2, localisé au niveau du rond-point de Provence, est réajusté ; une partie est ajoutée sur la parcelle DR0149 et une autre est supprimée sur la parcelle DR0148.

**Extrait du PLU révisé approuvé**




**Extrait du PLU modifié**

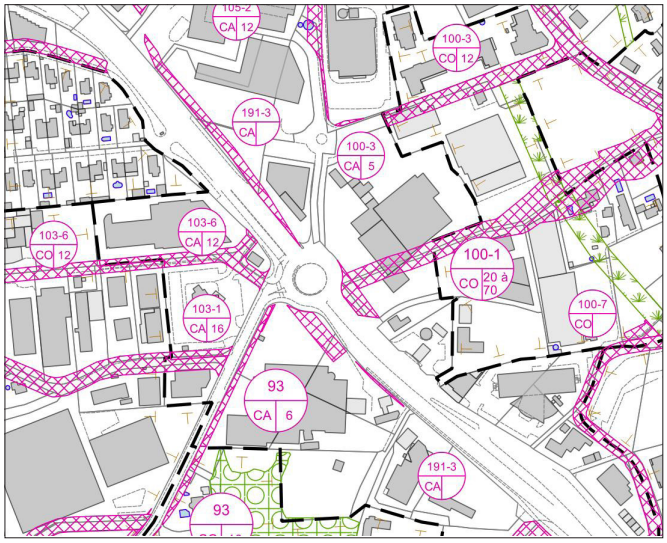


## L'emplacement réservé n°CA/191-3

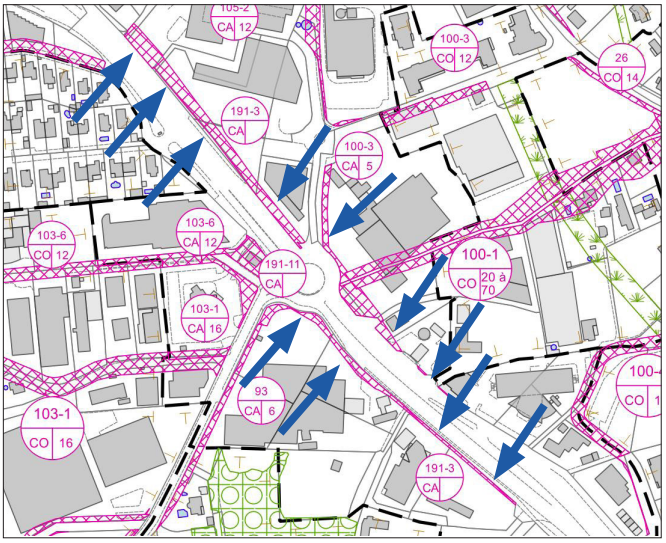
L'emplacement réservé n°CA/191-3, situé route de Grasse, au droit du rond-point Weisweiller, est réajusté; des ajouts partiels impactent les parcelles DR0151, DR0134, DR0226, DR0224, DR0222, DR0146, DR0051, DR0052, DR0145, DR0128, HB0005, HB0007, HB0008.

Des suppressions portent sur les parcelles HB0001 et HB0002.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



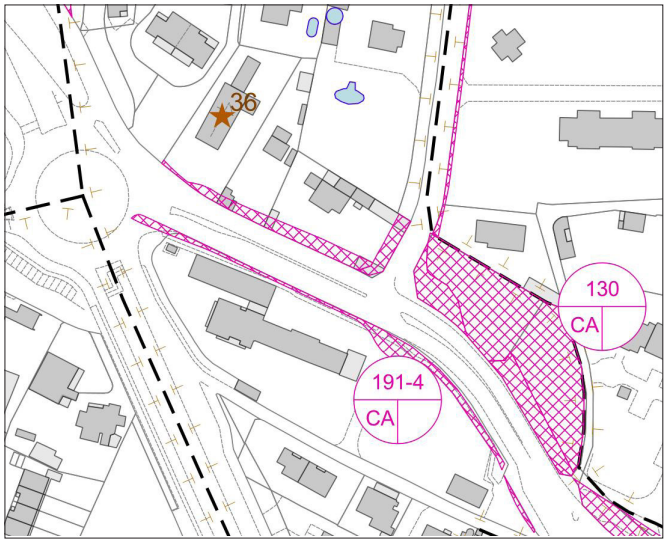

**Extrait du PLU modifié**



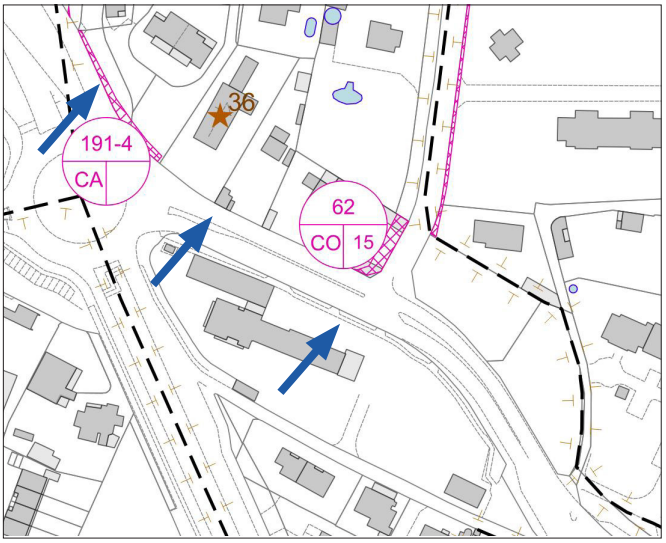

## L'emplacement réservé n°CA/191-4

L'emplacement réservé n°CA/191-4, localisé route de Grasse près du rond-point de la croix rouge, est totalement supprimé dans son tracé en vigueur.
Des ajouts portent sur les parcelles DR0174 et DR0176.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



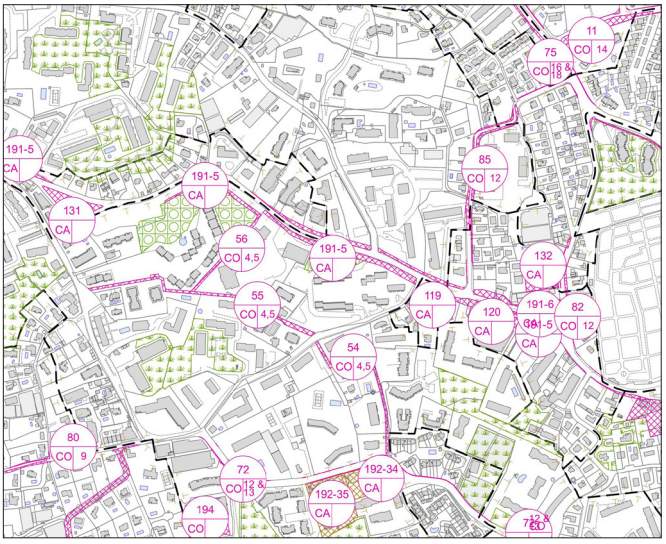

**Extrait du PLU modifié**



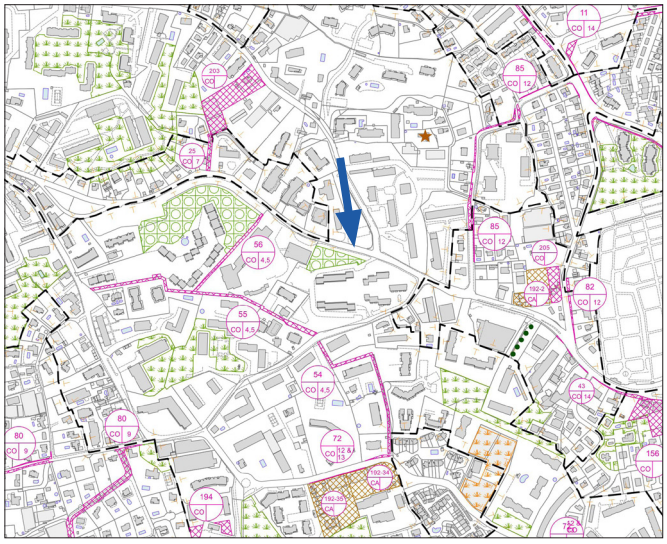
## L'emplacement réservés CA/191-5

L'emplacement réservé n°CA/191-5, allant du croisement entre la route de Grasse et le chemin des âmes du purgatoires à la fin de la route de Grasse à l'angle de la Sarrazine, est totalement supprimé.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



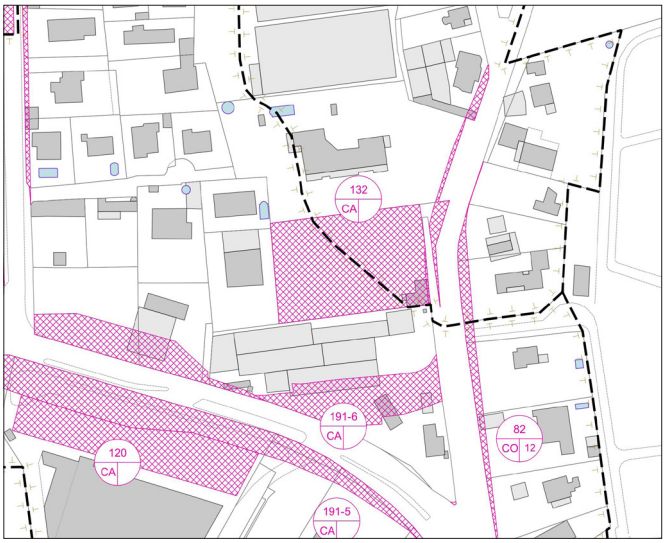

**Extrait du PLU modifié**



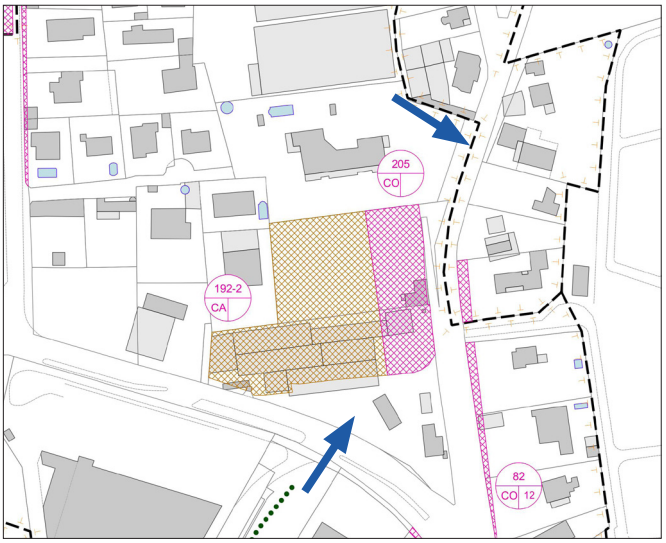
## L'emplacement réservé n°CA/191-6

L'emplacement réservé n°CA/191-6, à l'angle de la Sarrazine, est totalement supprimé.

**Extrait du PLU révisé approuvé**




**Extrait du PLU modifié**

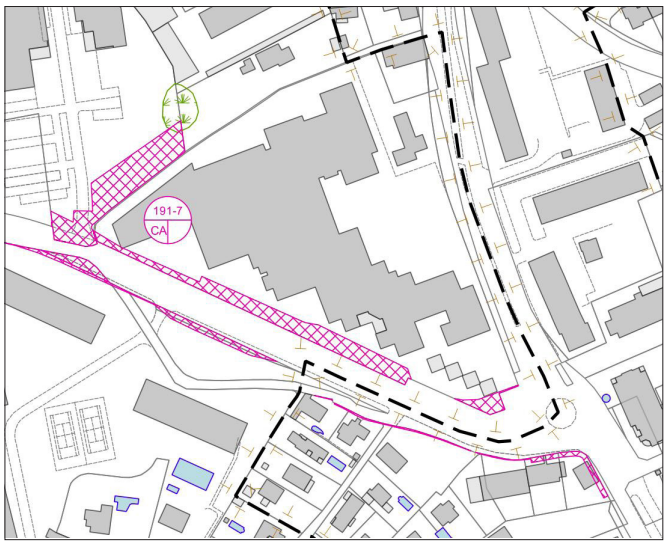


L'emplacement réservé n°CA/191-7

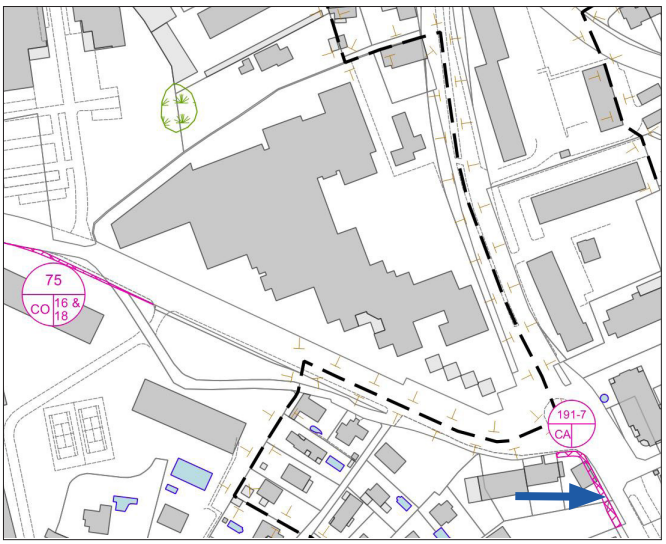
L'emplacement réservé n°CA/191-7, au droit du rond-point Jacques Dolle, chemin Saint-Claude, est totalement supprimé hormis sur la parcelle AS0230.

Des ajouts sur les parcelles AS0228, AS0230 et AS0236 sont réalisés.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



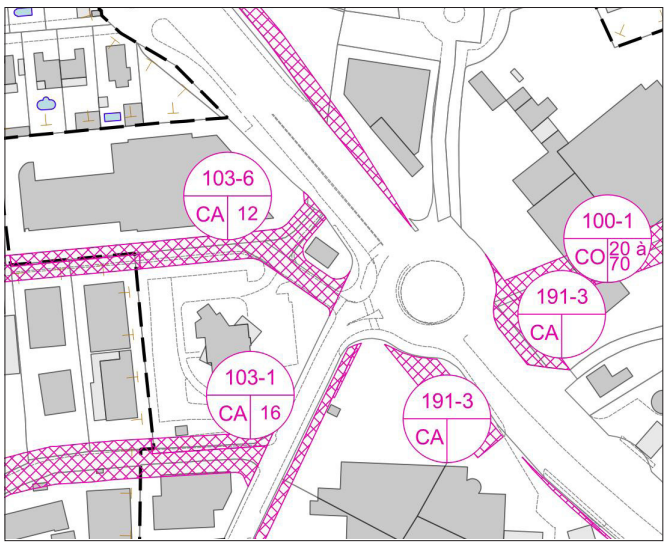

**Extrait du PLU modifié**



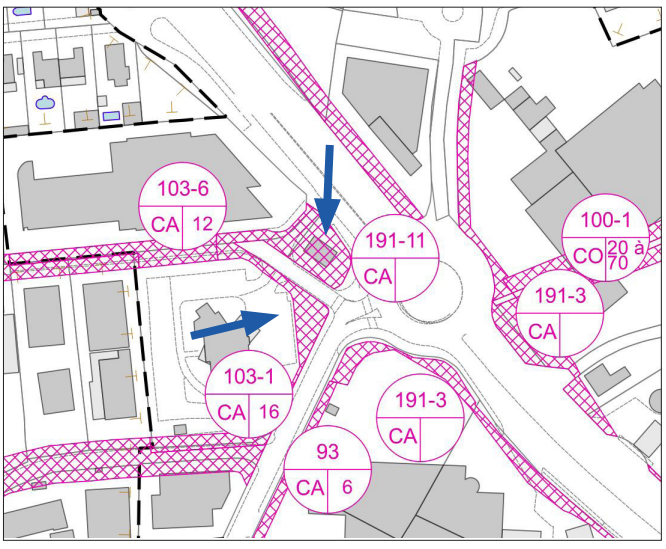

Les emplacements réservés n°CA/191-11, CA/093 et CA/103-6

Dans le cadre du TCSP, il est apparu pertinent de gérer le carrefour Weisweiller non plus par feux tricolores (comme envisagé initialement), mais par un giratoire ; ainsi, le giratoire Weisweiller sera déplacé vers l'Ouest par rapport à l'existant afin de dégager l'emprise nécessaire à la voie du bus-tram côté Est. Cette adaptation de programme induit des emprises complémentaires côté Ouest, d'où la suppression de l'ER CA/103-6 au droit du rond-point pour l'élargissement de la voie Marie Fischer au profit de l'ER CA/191-11 pour le projet du bus-tram.
Les parcelles impactées par ce nouvel ER sont : EP0071, EP0098, EP0072, EP0073.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



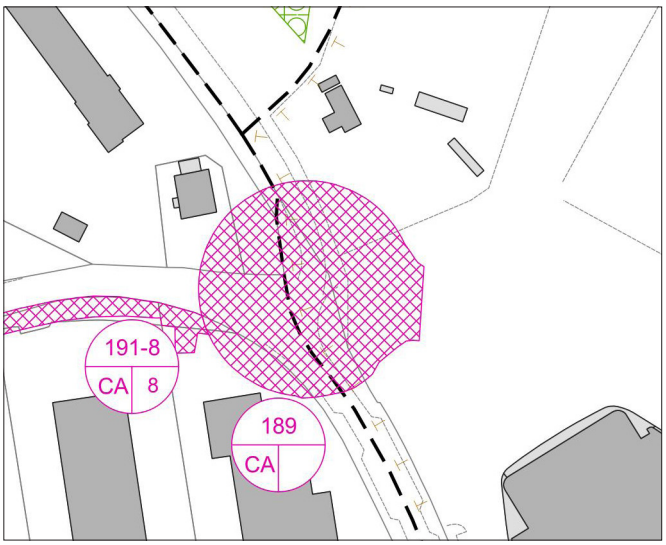

**Extrait du PLU modifié**



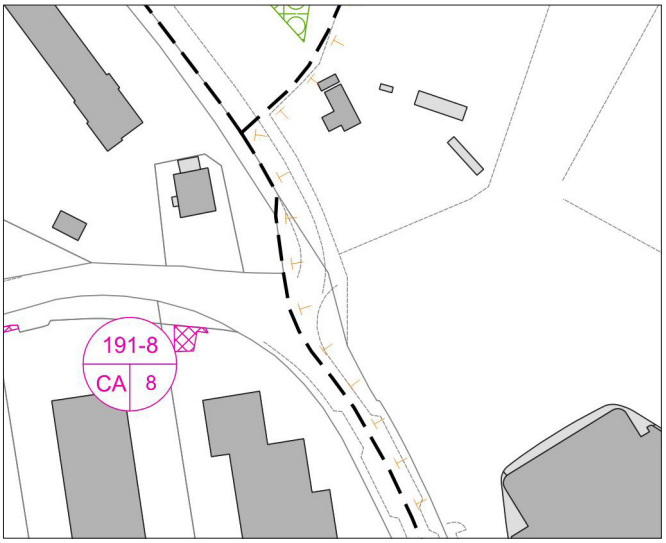
L'emplacement réservé n°CA/189

L'emplacement réservé CA/189 pour création d'un giratoire pour le projet de TCSP entre la rue Henri Laugier et la rue des Cistes est supprimé ; les acquisitions réalisées sont suffisantes.

**Extrait du PLU révisé approuvé**




**Extrait du PLU modifié**

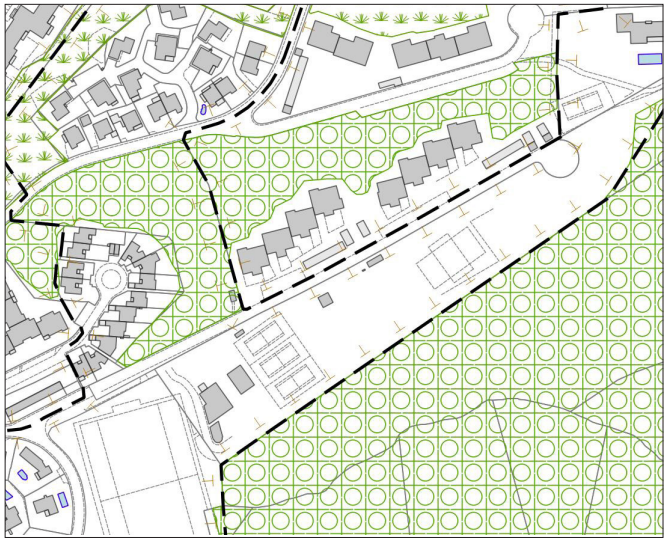


## 4.3. Les ajouts d'emplacements réservés au bénéfice de la ville

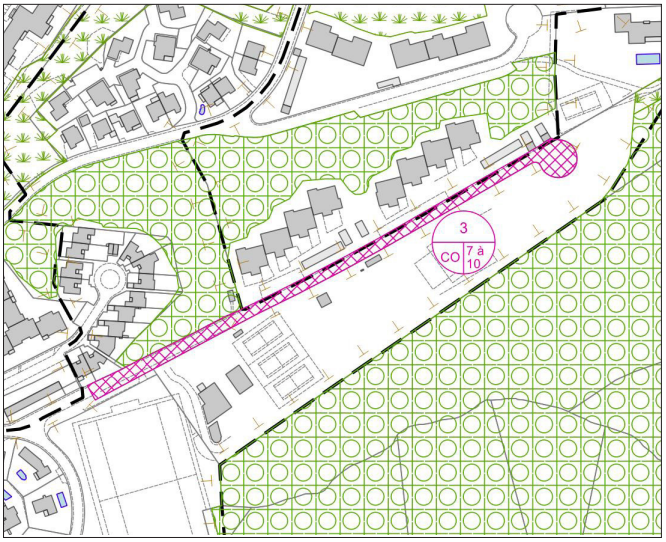
L'emplacement réservé n°CO/003

Un nouvel emplacement réservé n°CO/003 est inscrit afin de classer dans le domaine public la route d'accès située le long du complexe sportif Paul Charpin dans le quartier des Semboules, aujourd'hui privée (parcelle ER0054).

**Extrait du PLU révisé approuvé**



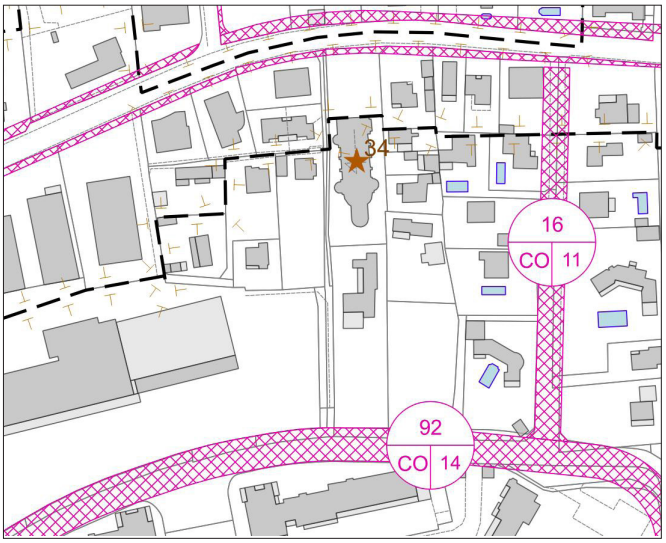
**Extrait du PLU modifié**



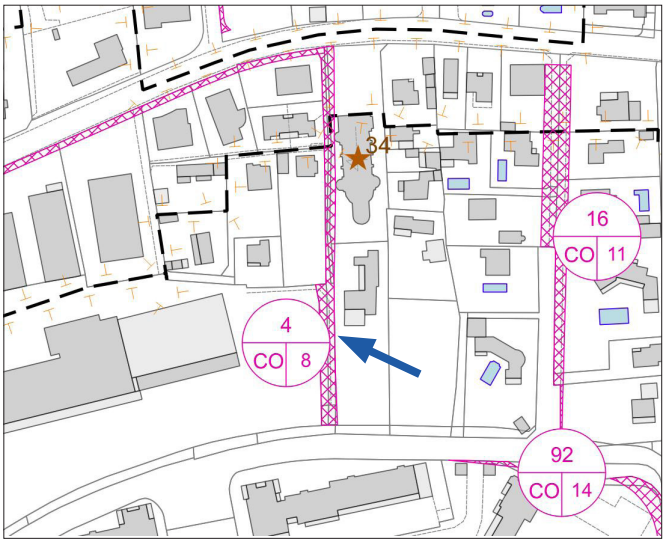

L'emplacement réservé n°CO/004

Un nouvel emplacement réservé n°CO/004 est inscrit afin de classer dans le domaine public une partie du chemin de l'Entracte aujourd'hui privé (parcelles appartenant à la commune : CV0602, CV0604, CV0627, CV629 et parcelles privées : CV0062, CV0063, CV0636).

**Extrait du PLU révisé approuvé**



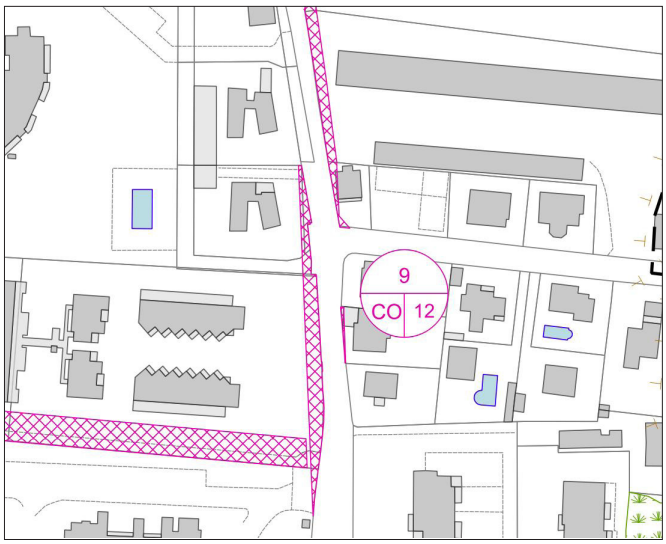

**Extrait du PLU modifié**



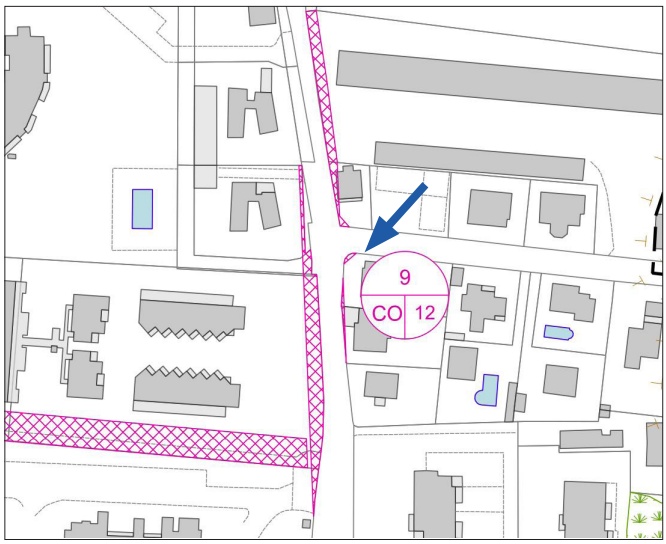
L'emplacement réservé n°CO/009

L'emplacement réservé n°CO/009 est situé sur le chemin des Basses Bréguières et a pour objet son élargissement. Pour accompagner au mieux ce projet en toute sécurité, un pan coupé avec l'angle de l'avenue de la pépinière ainsi qu'un élargissement du chemin des Basses Bréguières sont nécessaires. Il est proposé d'augmenter l'ER existant sur la parcelle privée AN0016.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



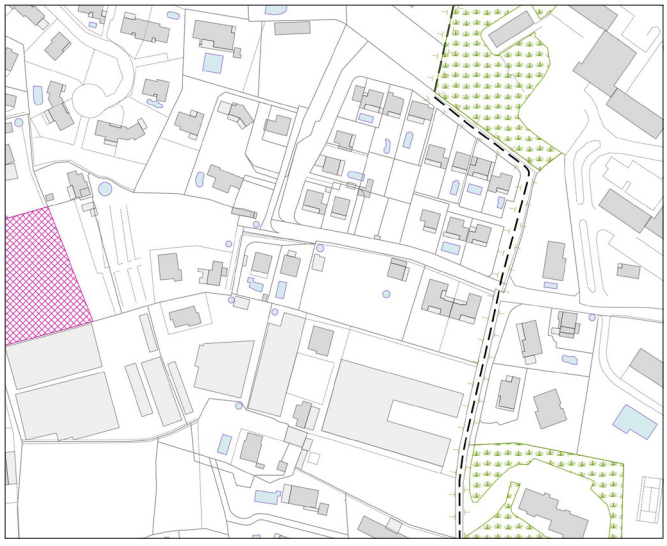

**Extrait du PLU modifié**




L'emplacement réservé n°CO/010

Dans son projet de requalification de l'espace Gilbert Auvergne dans le quartier des Eucalyptus, la ville a récemment acquis de nouveaux terrains. Afin de créer une liaison entre le stade et le chemin Gastaud, un nouvel ER n°CO/010 est inscrit. Ceci dans le but de permettre aux habitants du quartier de venir à pied, d'aller à l'école, d'accéder aux équipements scolaires et sportifs mitoyens. L'ER porte sur le classement de la traverse de Fontmerle dans le domaine public et sur la création d'une liaison piétonne plus à l'Ouest (parcelles privées : DE0100, DE0162, DE0165, DE0226, DE0343).

**Extrait du PLU révisé approuvé**



**Extrait du PLU modifié**



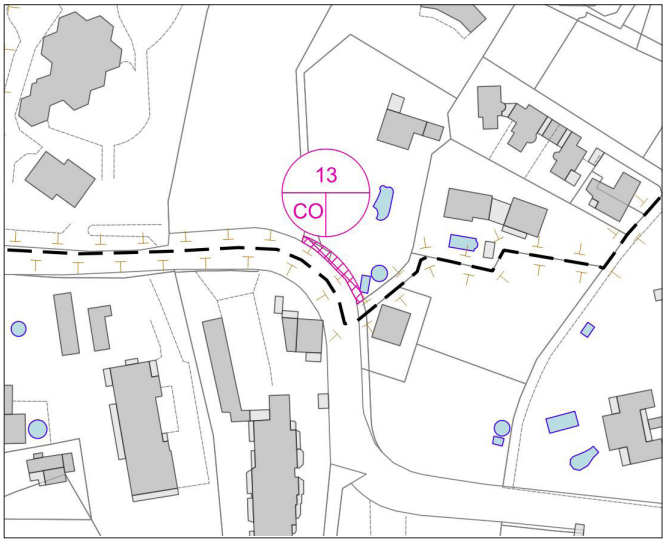
L'emplacement réservé n°CO/013

Un emplacement réservé est inscrit dans ce virage du chemin des Combes afin d'agrandir légèrement la voirie existante (parcelles privées : DP0353, DP0354, DP355).

**Extrait du PLU révisé approuvé**



**Extrait du PLU modifié**




L'emplacement réservé n°CO/018

La partie Ouest de la Traverse des Bougainvilliers est déjà publique, celle plus à l'Est appartient à la copropriété Tamanaco Beach. Cette voie privée, ouverte à la circulation publique, n'a pas fait l'objet d'un classement dans la voirie communale ou d'une cession au profit de la Commune. Ainsi, un ER est inscrit sur ladite voie pour la classer dans le domaine public (parcelles privées : BV0288, BV0289, BV0414).

**Extrait du PLU révisé approuvé**



**Extrait du PLU modifié**



## L'emplacement réservé n°CO/020

Un emplacement réservé est inscrit sur la parcelle CP0333. En effet, le trottoir et la chaussée sur la rue Saint Honorat ainsi qu'une partie du rond point Saint Honorat appartiennent à la copropriété la Résidence de la Mer. L'emplacement réservé sur ces emprises non affectées aux commerces permet d'incorporer dans le domaine public le trottoir, la chaussée ainsi qu'une partie du rond point.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



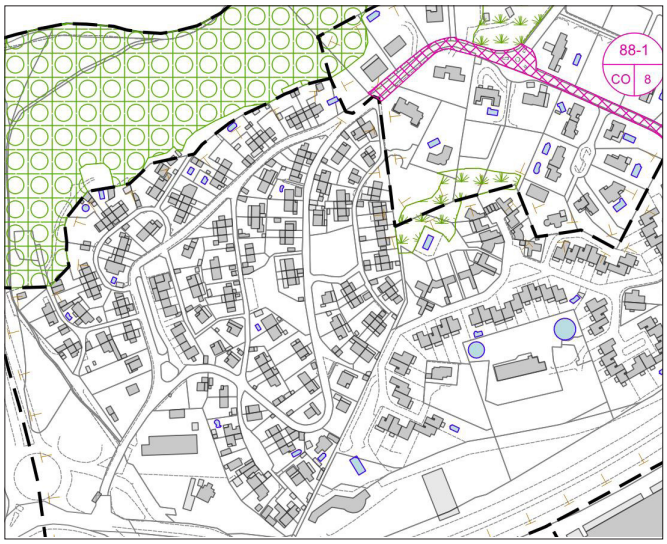
**Extrait du PLU modifié**



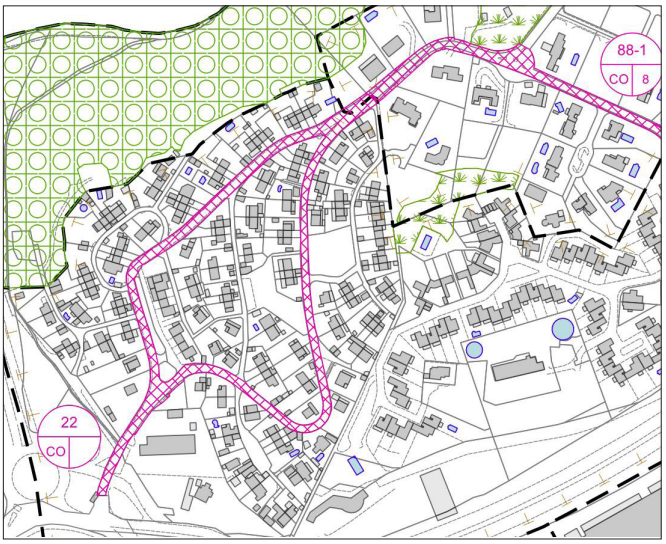

## L'emplacement réservé CO/022

L'emplacement réservé CO/022 porte sur le classement dans le domaine public de l'avenue des Cougoulins et de l'avenue des Bleuets.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



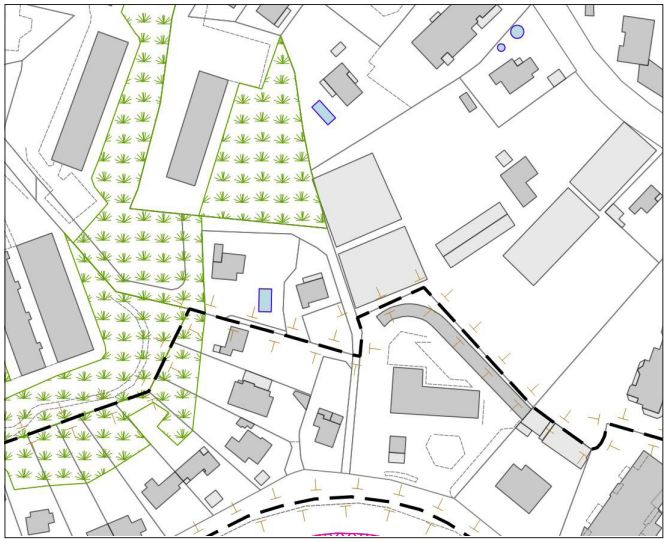

**Extrait du PLU modifié**



## L'emplacement réservé CO/025

L'emplacement réservé CO/025 est ajouté pour créer une liaison piétonne permettant de connecter la route de Grasse au chemin des Combes par le futur espace vert (CO/203). Les parcelles DN0023, DN0024, DN0026 et DN0028 sont impactées par ce nouvel ER.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



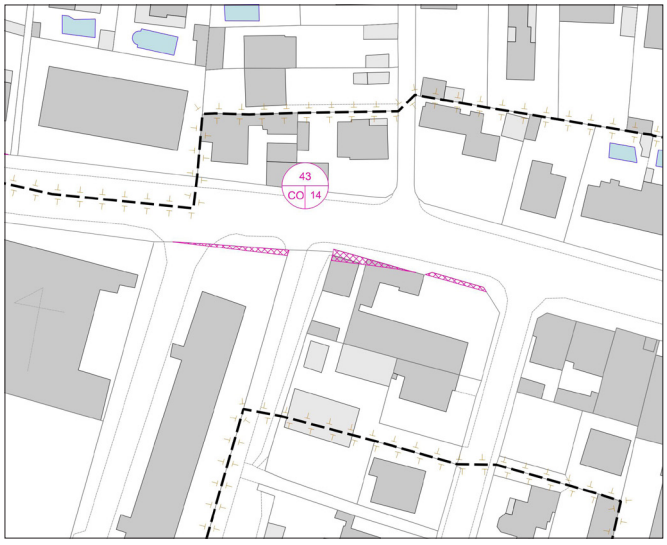
**Extrait du PLU modifié**



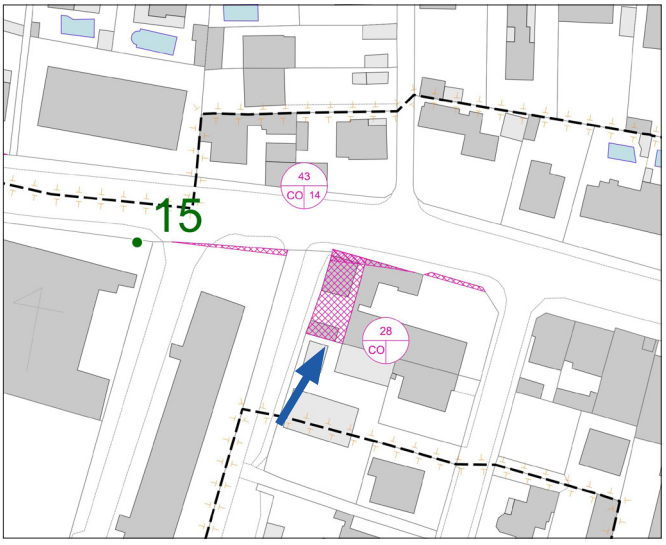

## L'emplacement réservé CO/028

L'emplacement réservé CO/028 est ajouté sur la parcelle BI0054, avenue Philippe Rochat, pour réaliser l'aménagement d'un espace public. La ville se porte acquéreur de la parcelle mitoyenne BI0055, actuellement propriété du Conseil départemental.
La maitrise foncière des deux parcelles permettra de réaliser un projet cohérent.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



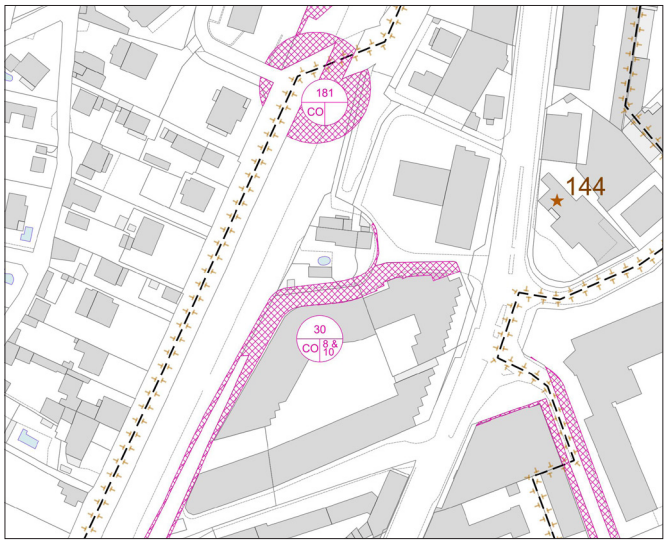

**Extrait du PLU modifié**



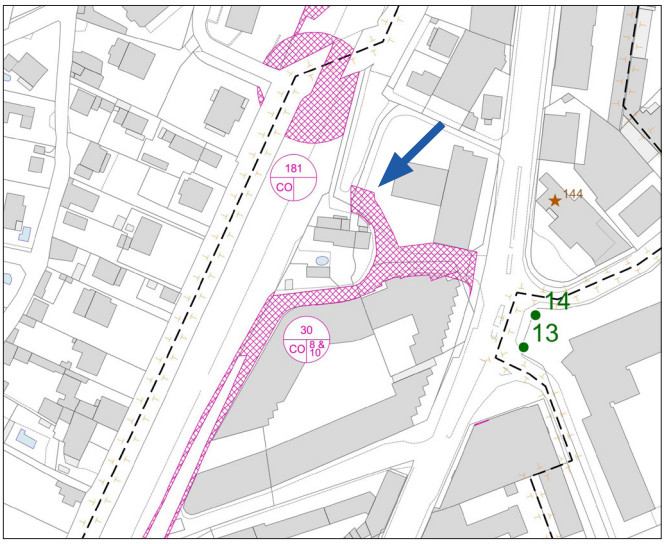
L'emplacement réservé CO/030

L'emplacement réservé CO/030 porte sur l'élargissement de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tasssigny. La ville souhaite faire passer dans le domaine public la voie qui relie cet axe à la Traverse Martely, elle-même propriété de la commune. Il est donc proposer d'ajouter un ER sur cette jonction sur les parcelles CR0349, CR0352, CR0353, CR0354, CR0668 et CR0669.

**Extrait du PLU révisé approuvé**




**Extrait du PLU modifié**

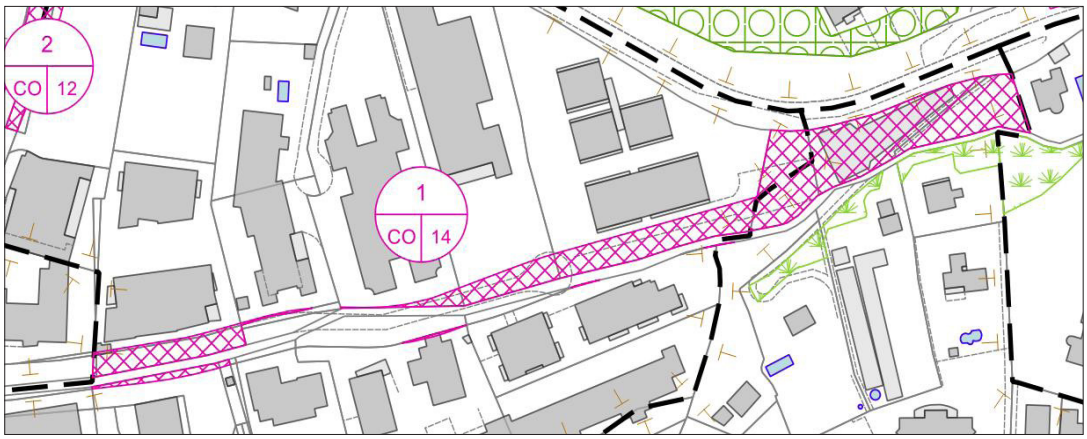



L'emplacement réservé n°CO/001

L'emplacement réservé n°CO/001 est situé entre le chemin de Saint Claude et le chemin des Combes et correspond au « classement, élargissement et création » de la 1ère avenue.

L'objet de l'ER est complété par des « **mesures compensatoires hydrauliques** ». En effet, ces parcelles ont un grand intérêt pour la Ville d'Antibes qui réalisera des mesures compensatoires « eaux pluviales » en lien avec son projet de création de voirie, et d'autres projets d'aménagement de l'espace public sur l'amont du bassin versant du Laval.

**Extrait du PLU modifié**



## 4.4. Les suppressions d'emplacements réservés

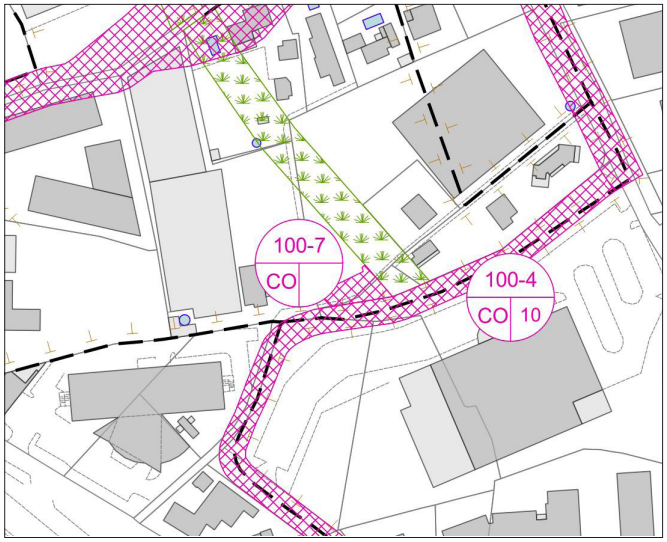
### ► Les ER de superstructures

Les emplacements réservés suivants sont à supprimer entièrement dans la mesure où la Commune et la CASA ont abandonné leur projet, acheté les parcelles ou réalisé leur projet.

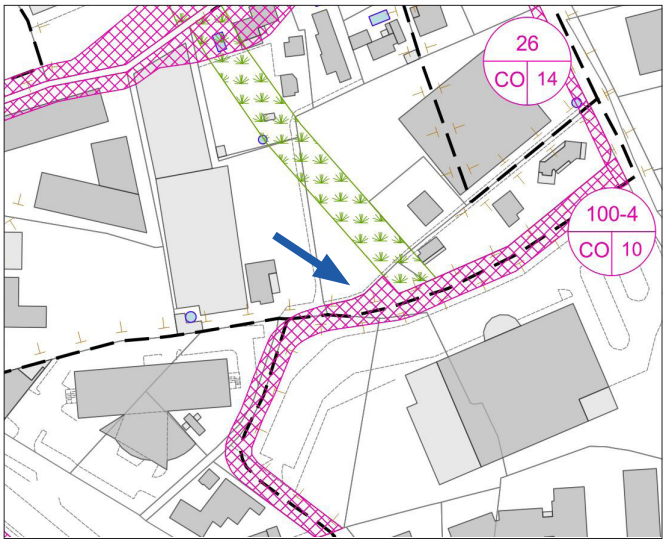
L'emplacement réservé n°CO/100-7

L'emplacement réservé n°CO/100-7 pour la réalisation d'un parking aux Combes est supprimé partiellement. Après étude, il s'avère que la surface n'est pas suffisamment significative pour créer un parking. La partie Sud de l'ER est conservé pour élargir l'ER pour voirie CO/100-4.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



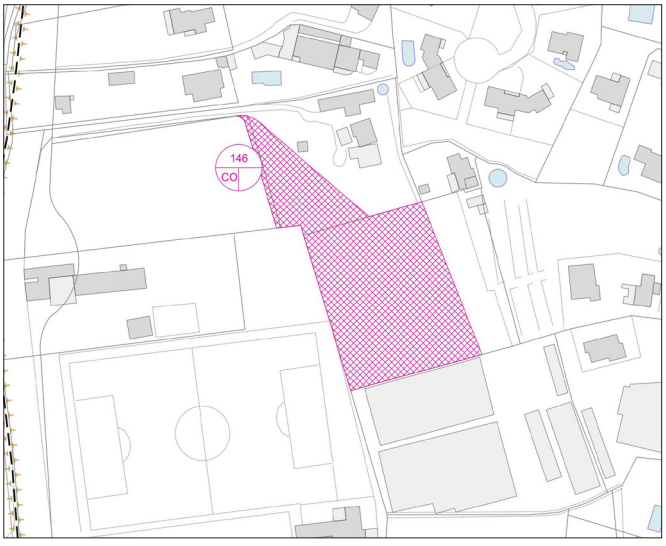

**Extrait du PLU modifié**



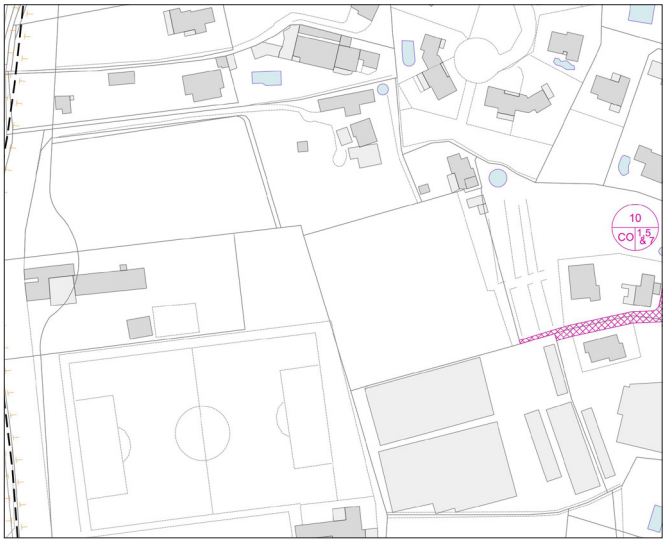

L'emplacement réservé n°CO/146

L'emplacement réservé n°CO/146, situé derrière le stade des Eucalyptus, pour la réalisation d'un équipement sportif et des parkings liés aux équipements sportifs est situé sur des parcelles acquises par la ville. Il est donc proposé de supprimer l'ER.

**Extrait du PLU révisé approuvé**




**Extrait du PLU modifié**



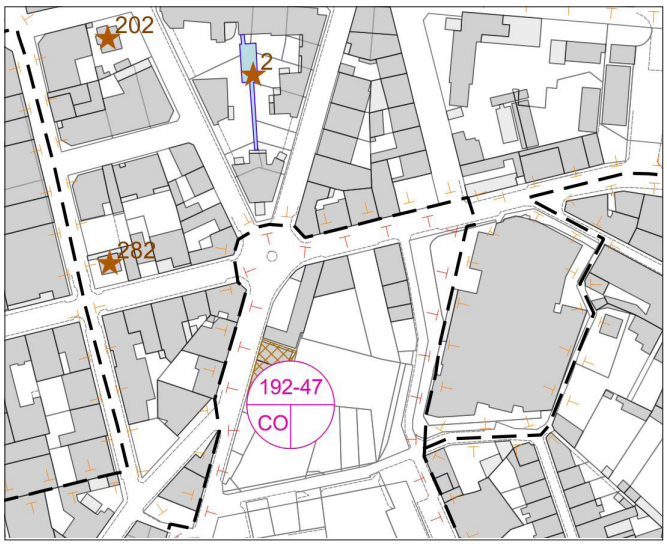
## L'emplacement réservé n°CO/148

L'emplacement réservé n°CO/148 pour la réalisation d'un équipement scolaire est situé sur des parcelles acquises par la ville. Il est donc proposé de supprimer l'ER sur ce quartier de Marenda-Lacan.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



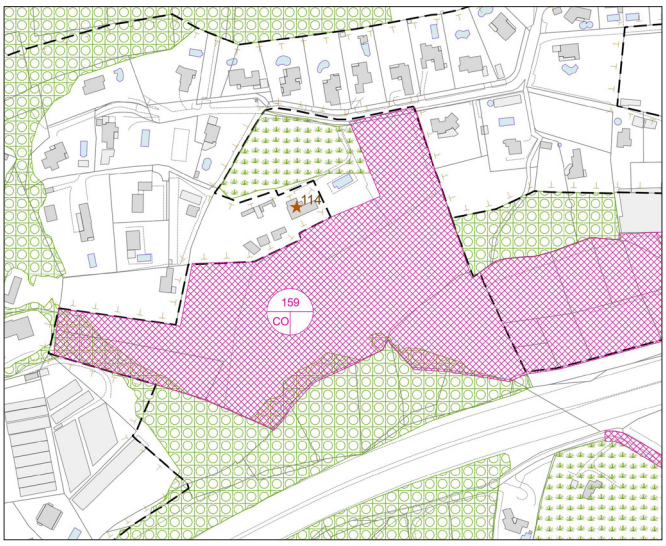

**Extrait du PLU modifié**



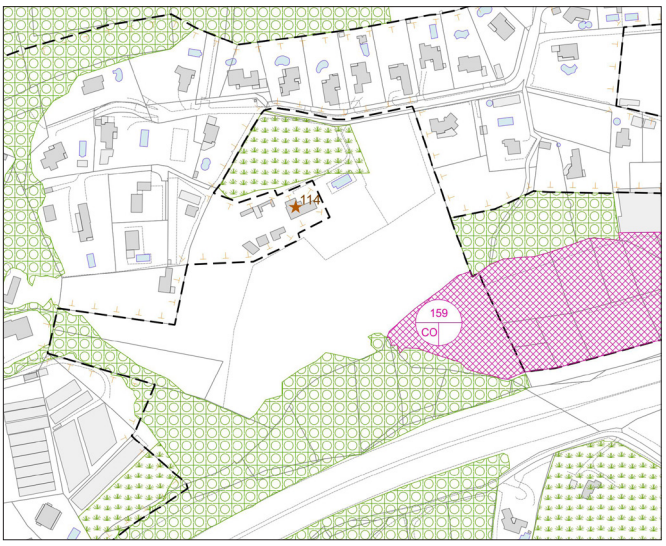

## L'emplacement réservé n°CO/159

L'emplacement réservé n°CO/159 pour espaces verts et jardins familiaux est supprimé partiellement sur les parcelles EB0060, EB0105 et EB0106, entre le chemin de la Valmasque et l'autoroute A8/ E80 au Nord de la commune. Les propriétaires travaillent sur un projet de renaturation.
Pour plus de précisions, cet emplacement réservé est redessiné au droit de l'espace boisé classé.

**Extrait du PLU révisé approuvé**




**Extrait du PLU modifié**



## L'emplacement réservé n°CO/183

L'emplacement réservé n°CO/183 pour la création d'un parking public boulevard Beau Rivage Prolongé est situé sur une parcelle achetée par la ville. Le maintien de l'ER n'a plus lieu d'être.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



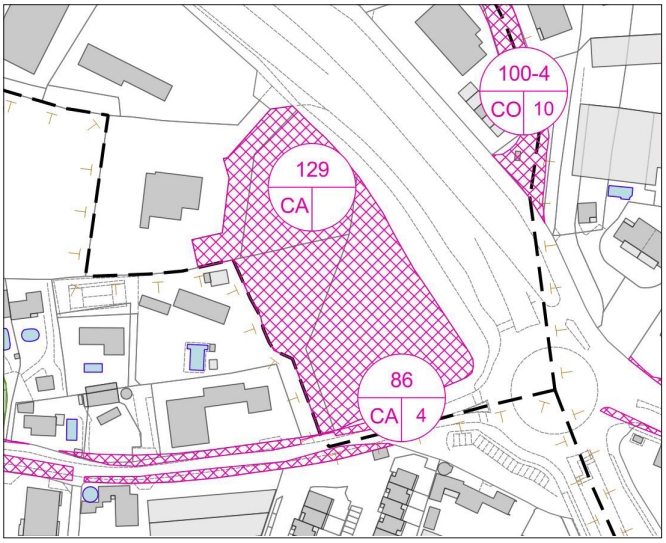

**Extrait du PLU modifié**



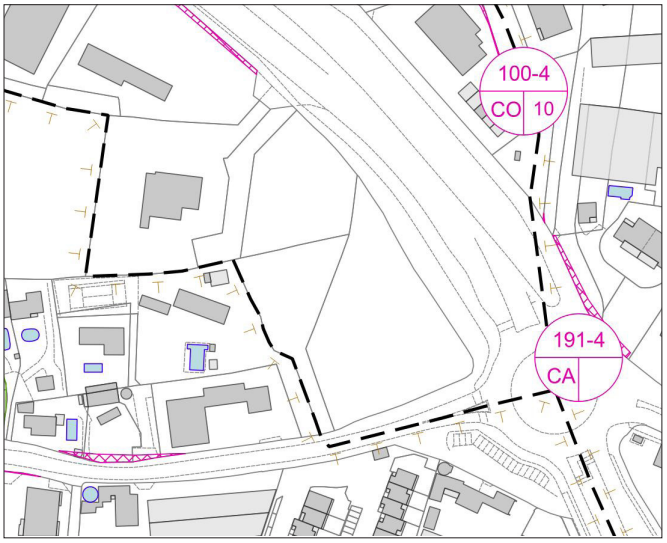

## L'emplacement réservé n°CA/129

L'emplacement réservé n°CA/129, situé au niveau du rond-point de la croix-rouge, pour la création d'un parking public est situé sur des parcelles quasiment toutes achetées par la CASA. Au vu du projet, pour parti réalisé, l'ER restant sur la parcelle HB0012, non acquis par la CASA, est également supprimé.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



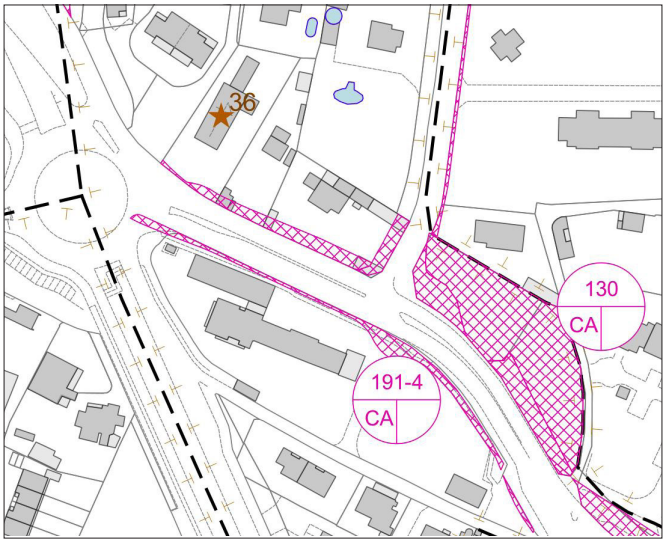

**Extrait du PLU modifié**



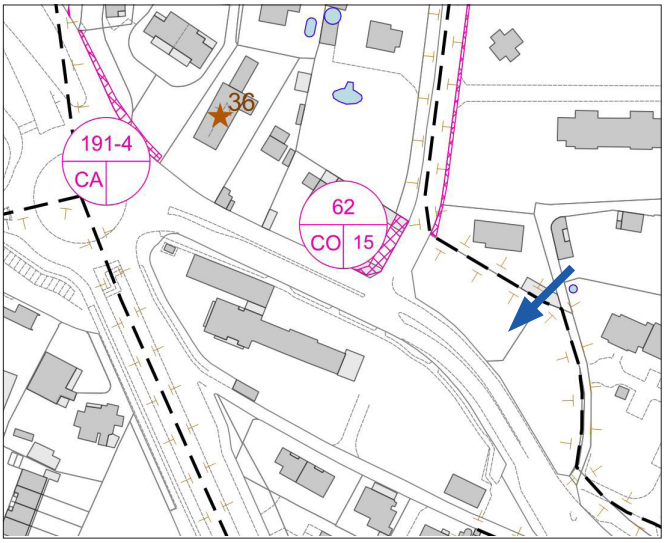
## L'emplacement réservé CA/130

Les parcelles DN0161 et DN0162 sont impactées par un emplacement réservé n°CA/130 pour création de parking public paysager. La ville et la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis sont aujourd'hui propriétaires de l'ensemble du foncier et les travaux sont réalisés.
Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé n°CA/130, route de Grasse.

**EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ APPROUVÉ**



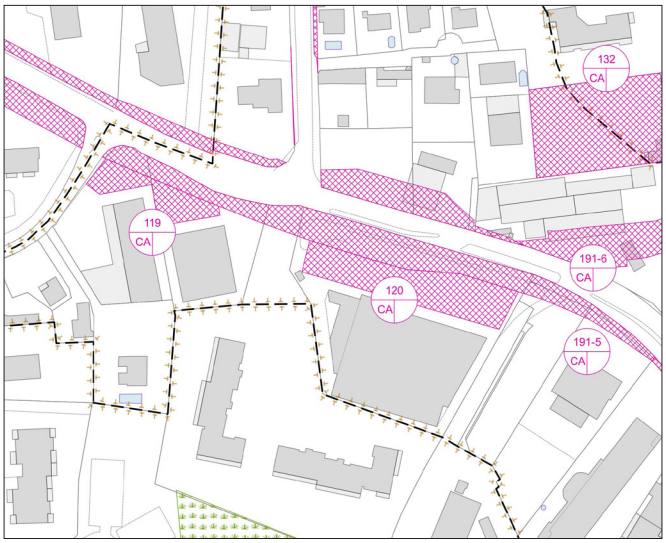

**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**




## Les emplacements réservés CA/119 et CA/120

Les parcelles BC82, BC10 BC123 sont impactées par deux emplacements réservés n°CA/119 et CA/120 pour création d'aménagement hydraulique, route de Grasse. La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, suite à l'enquête publique de la présente modification, a demandé leur suppression, dans un objectif d'optimisation des projets hydrauliques et urbains.

**EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ APPROUVÉ**




**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**



## ► Les ER d'infrastructures pour les projets modifiés

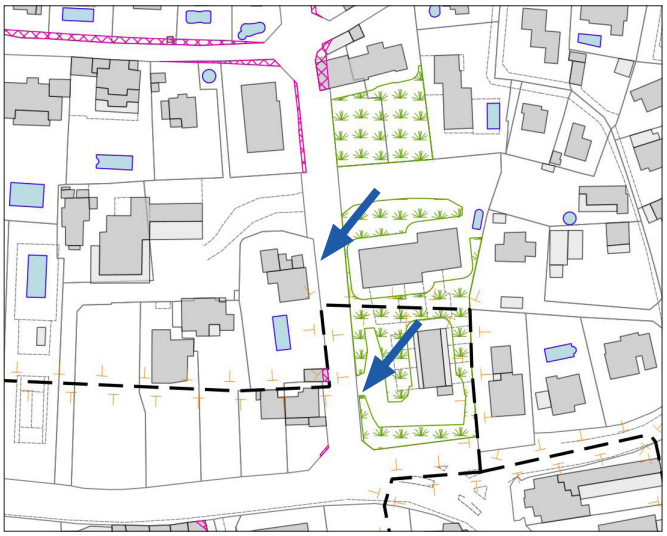
L'emplacement réservé n°CO/037

L'emplacement réservé n°CO/037 pour l'élargissement de l'avenue du Général Ferrié à 12 mètres est supprimé partiellement; sur la parcelle CT0518 car il s'agit d'une régularisation cadastrale, le mur de la copropriété est à l'alignement et sur la parcelle CY0257 suite à la renonciation à acquisition de la ville dans le cadre de l'exercice du droit de délaissement.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



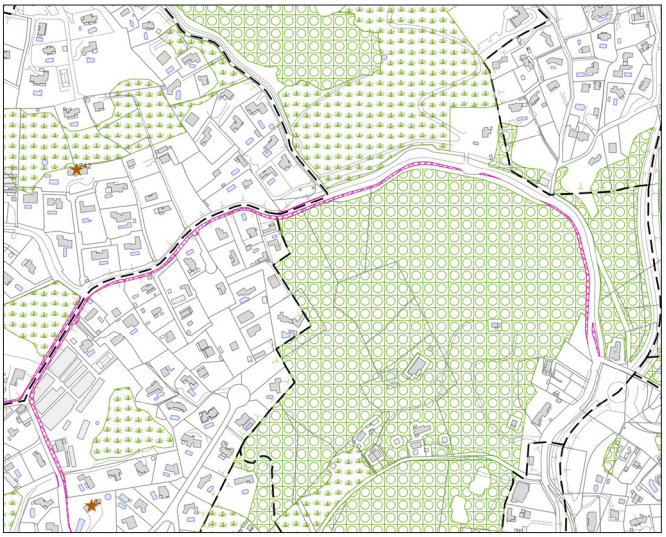

**Extrait du PLU modifié**



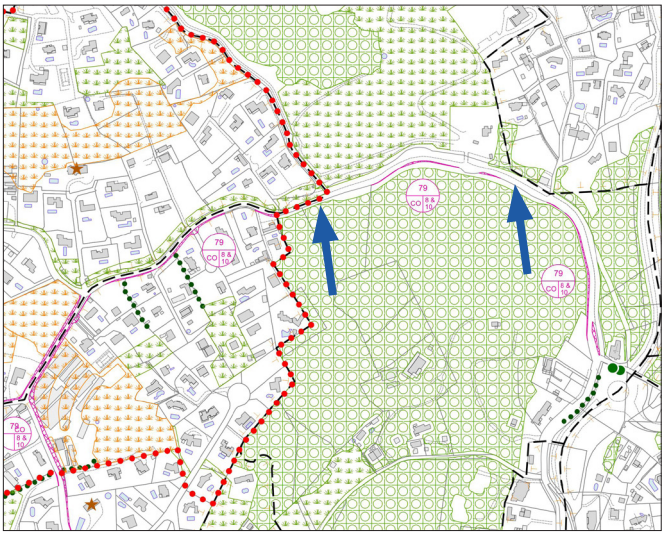
L'emplacement réservé n°CO/079

L'emplacement réservé n°CO/079 pour l'élargissement du chemin de Saint-Maymes est réduit dans sa largeur entre la Chapelle Saint Jean et le Vieux chemin des Brusquets. Il passe donc de 10 mètres à 8 mètres.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



**Extrait du PLU modifié**



## L'emplacement réservé n°CO/091

L'emplacement réservé n°CO/091 pour l'élargissement du sentier de la Vertu est supprimé. L'emprise du sentier actuel, après étude, est suffisante.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



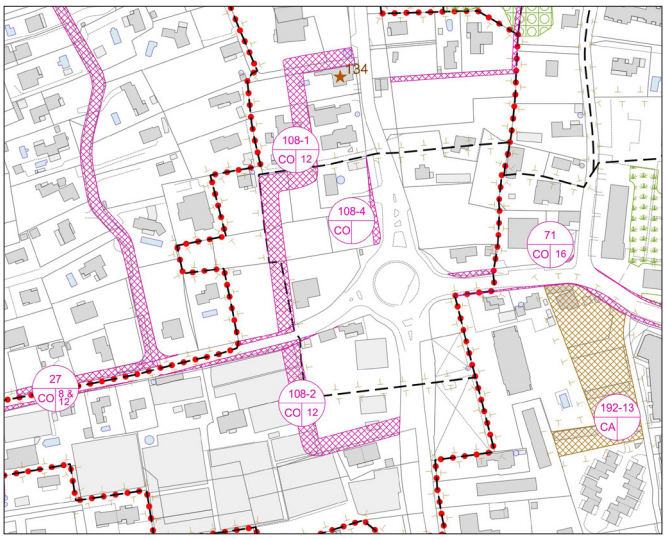

**Extrait du PLU modifié**



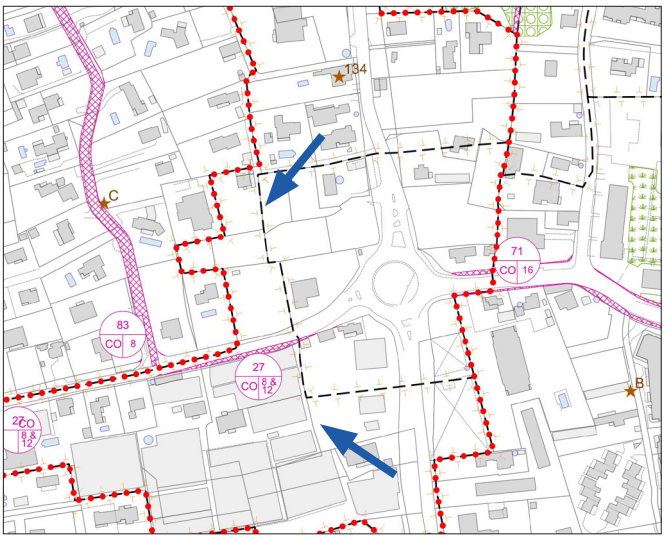

## Les emplacements réservés n°CO/108-1 et CO/108-2

Les emplacements réservés n°CO/108-1 et CO/108-2 pour créer des voies nouvelles aux Quatre Chemins ont été traduits du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU. Le principe de maillage viaire est ainsi conservé mais le portage foncier ne relève plus de la maîtrise publique. Il est donc proposé de supprimer totalement ces ER.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



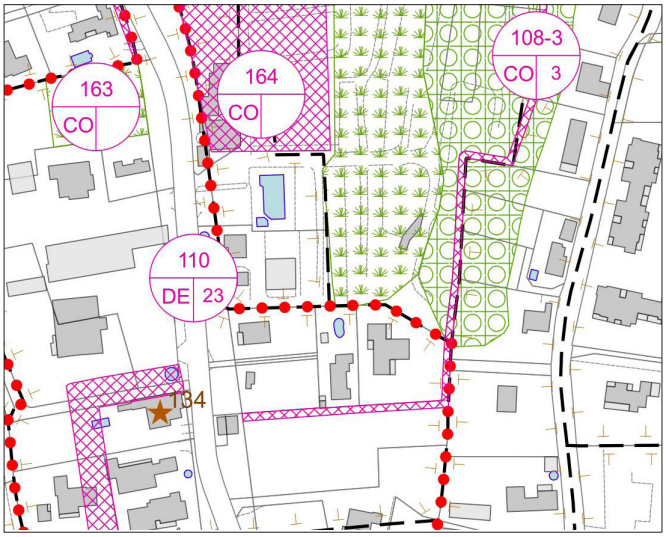

**Extrait du PLU modifié**



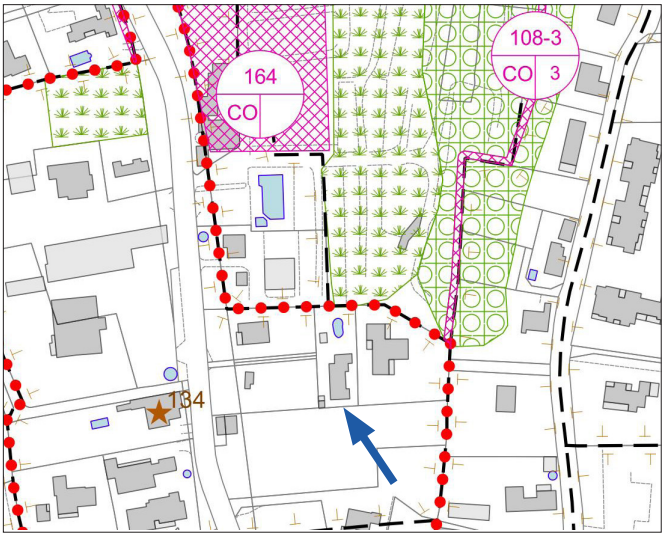
## L'emplacement réservé n°CO/108-3

L'emplacement réservé n°CO/108-3 pour création d'une voie piétonne dans le secteur des Quatre Chemins est supprimé partiellement sur les parcelles EI0060 et EI0067. Après étude, il est envisagé d'emprunter ce futur chemin plus au Nord depuis l'avenue Michard Pellissier vers le cœur de nature de la Brague.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



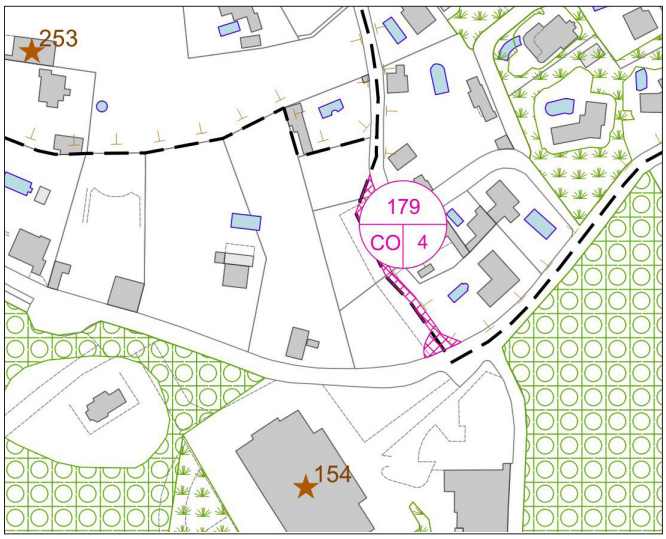

**Extrait du PLU modifié**



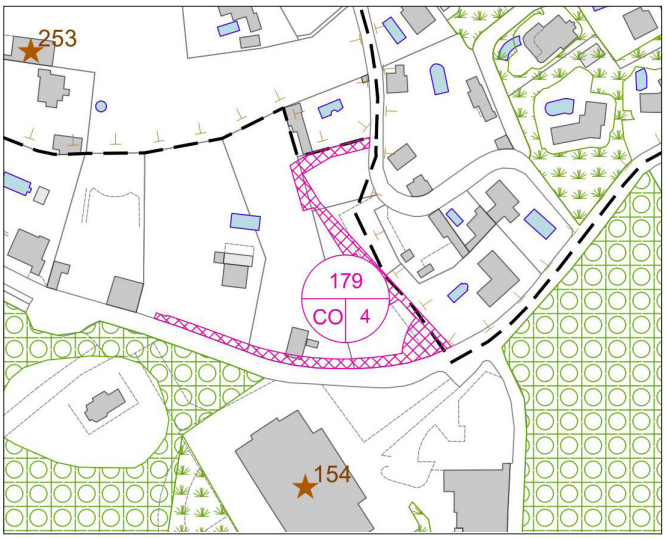

## L'emplacement réservé n°CO/179

L'emplacement réservé n°CO/179 pour création d'une liaison piétonne entre le boulevard Kennedy et le chemin de l'Olivette est légèrement déplacé à l'Ouest. Il correspond à un cheminement déjà réalisé, dont le tracé parait plus cohérent que l'ER initial.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



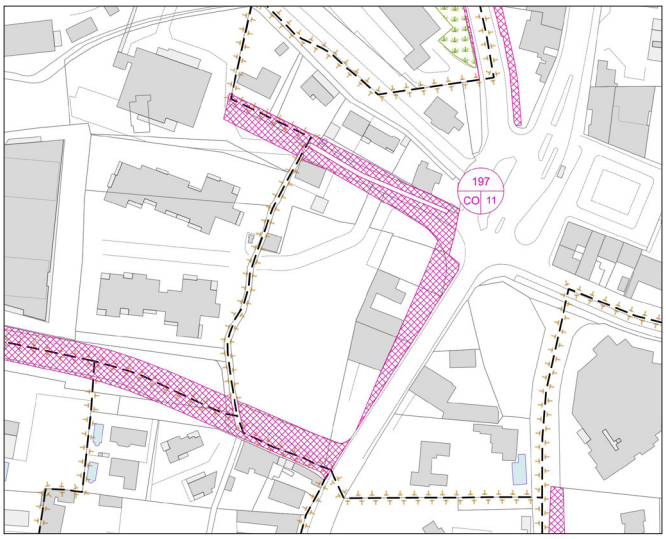

**Extrait du PLU modifié**



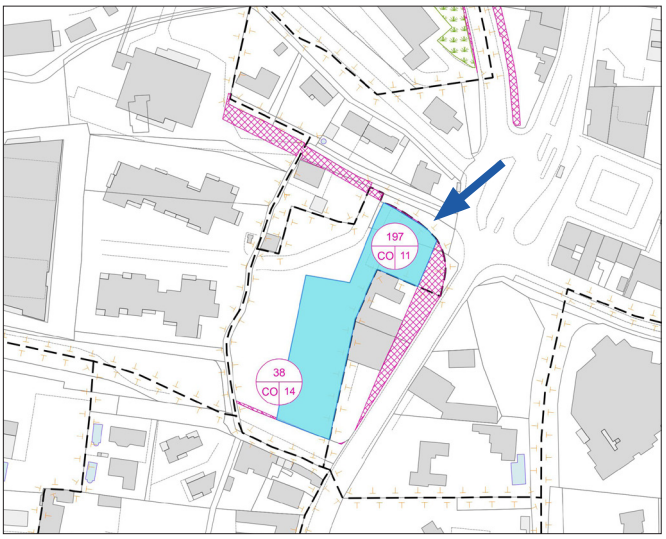
## L'emplacement réservé n°CO/197

L'emplacement réservé n°CO/197 pour création d'une voie nouvelle pour le centre d'hémodialyse, situé dans le quartier de la Fontonne, est supprimé partiellement sur les parcelles AO0232 et AO0234. La ville renonçant à l'acquisition de ces parcelles considérées comme non essentielles à la réalisation de la future voie.

**Extrait du PLU révisé approuvé**




**Extrait du PLU modifié**




## L'emplacement réservé n°CO/198

L'emplacement réservé n°CO/198 pour l'élargissement du chemin de l'Orangerie est totalement supprimé. En effet, la largeur de voie étant suffisante au regard des habitations existantes.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



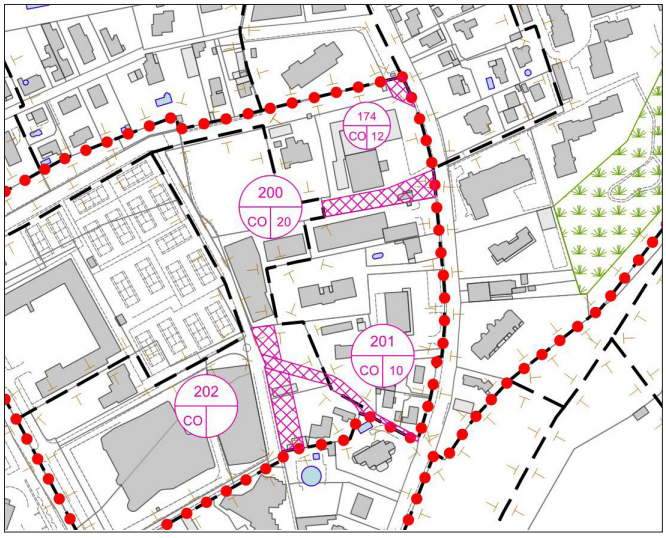

**Extrait du PLU modifié**



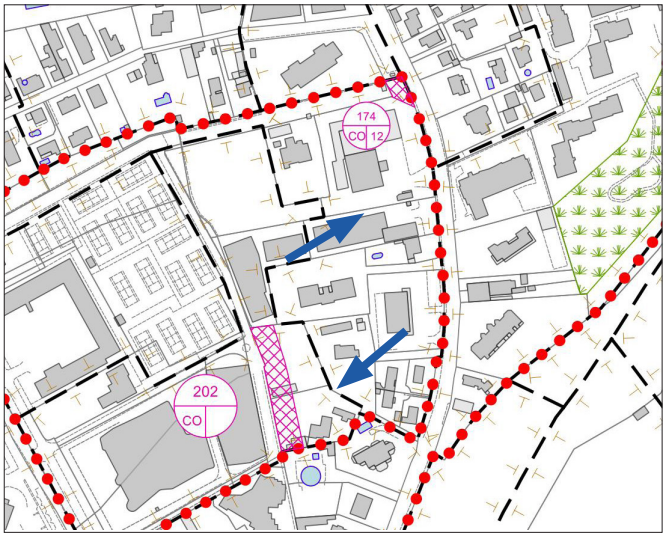
## Les emplacements réservés n°CO/200 et CO/201

Les emplacements réservés n°CO/200 et CO/201 pour liaisons piétonnes et espaces verts dans le secteur Jules-Grec/Anthéa sont supprimés. Les tracés actuels contraignent l'aménagement paysager du secteur. Leur suppression ne viendra pas entacher l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans la mesure où des espaces paysagers seront maintenus sur ces périmètres.

**Extrait du PLU révisé approuvé**



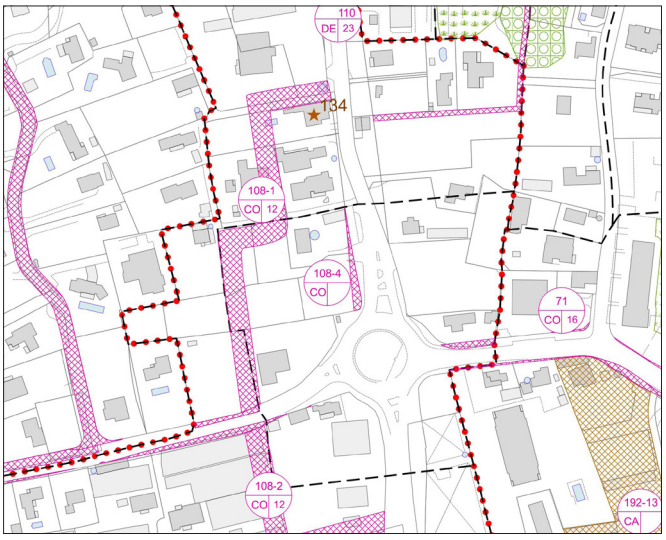

**Extrait du PLU modifié**



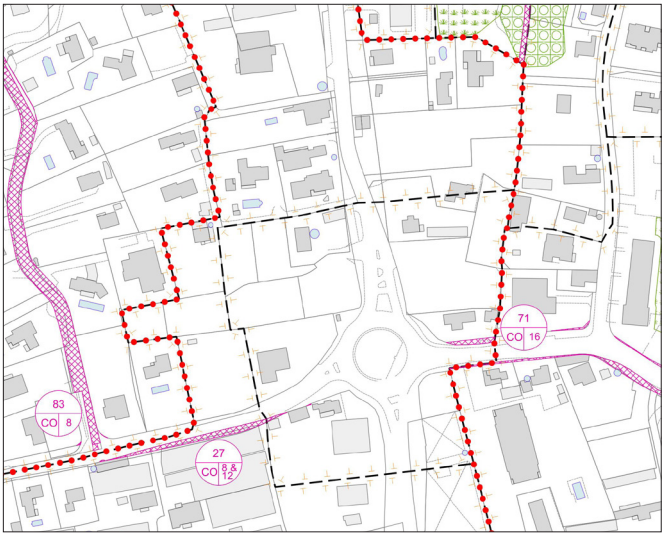

## L'emplacement réservé n°CO/108-4

L'emplacement réservé n°CO/108-4 pour élargissement de l'avenue Michard Pélissier pour l'aménagement du rond-point des Quatre Chemins est supprimé après l'enquête publique. Le projet de création d'un demi-échangeur au niveau de Biot étant abandonné, l'élargissement de la voirie à cet endroit n'est plus nécessaire.

**Extrait du PLU révisé approuvé**




**Extrait du PLU modifié**



## ► Les mises à jour cadastrales

La suppression partielle ou totale de certains emplacements réservés est nécessaire suite à l'acquisition des parcelles par la ville, la CASA, le Conseil départemental ou encore du fait de leur classement dans le domaine public.

Ainsi, lorsqu'un bénéficiaire d'un ER achète une parcelle, l'ER est supprimé sur la base des données du cadastre de la DGFIP de l'année en cours.
Les emplacements réservés se trouvant dans le domaine public ne sont pas identifiés dans le tableau ci-dessous.

| Numéro ER | Bénéficiaire | Libellé | Parcelles impactées |
|---|---|---|---|
| CO/001 | Commune | Emplacement réservé : élargissement de la 1ère Avenue à 14 mètres | DP0153; DP0164; DP0209; DP0289; DP0316; DP0352; DP0343; DP0351; DP0364; DP0366; DP0377; DP0380; DP0381; DP0384; DP0385 |
| CO/002 | Commune | Emplacement réservé : classement et élargissement de la 2ème Avenue à 12 mètres | DP0272; DP0164; DP0192; DP0193; DP0275; DP0286; DP0287; DP0344; DP0345; DP0346; DP0347; DP0381; DP0382; DP0383; DP0421; DP0422 |
| CO/006 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin des Autrichiens à 10 mètres | BH0077; BH0283; BH0393 |
| CO/007-3 | Commune | Emplacement réservé : création de l'allée des Roses (axe Val Claret principal Nord-Sud) à 13 mètres | AV0186; AV0187; AV0214; AV0216; AV0230; AV0231; AV0232; AV0233; AV0234; AV0235; AV0239; AV0240; AV0243; AV0244; AV0247; AV0248; AV0250; AV0251 |
| CO/009 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin des Basses Bréguières à 12 mètres | AM0051; AM0280; AM0352; AM0363; AM0383; AM0384; AM0408; AN0001; AN0229; AN0243; AN0257 |
| CO/011 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin de Beauvert à 14 mètres | AP0206; AP0207; AP0265; AR0289; AT0452; AT0464; AT0519; AT0520; AT0543 |
| CO/012 | Commune | Emplacement réservé : classement et élargissement du boulevard Bijou Plage à 10 mètres | CV0473; CV0559; CV0572; CV0573; CV0617; CV0619; CV0668; CV0669; CV0672; CV0673; CV0674; CV0676; CV0678; CV0680; CV0682; CV0684; CV0686; CV0688; CV0690; CV0691; CV0692; CV0694; CV0696; CV0697; CV0698; CV0699; CV0700; CV0701; CV0702; CV0703; CV0704; CV0705; CV0706; CV0707; CV0708; CV0709; CV0710; CV0712; CV0715; CV0716; CV0717; CV0718; CV0719; CV0720; CV0721; CV0722 |
| CO/014 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin des Brusquets à 8 mètres | DT0005; DT0312; DT0319; ES0077; ES0090; ES0089; ES0096; ES0097 |
| CO/015 | Commune | Emplacement réservé : élargissement de l'avenue de Cannes à 18 mètres | CV0274; CV0285; CV0583; CV0599; CV0604; CW0264; CW0322 |
| CO/016 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin de Cantogril à 11 mètres | CV0076; CV0078; CV0625; CV0630; CV0631; CV0634 |
| CO/017 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du boulevard du Cap et du boulevard Francis Meilland à 15 mètres | BV0192; BV0244; BV0254; BV0401; BV0404; BV0406; BV0407; BV0464; BZ0008; BZ0014; BZ0178; BZ0181; BZ0281; BZ0285; BZ0291; BZ0294; BZ0297; BZ0298; BZ0313; BZ0314; BZ0315; BZ0316; BZ0317; CH0013; CH0242; CI0096; CI0113; CI0114; CI0121; CI0230; CI0231; CI0233; CK0272; CK0273; CN0067; CN0301 |
| CO/019 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du passage Cauvi à 8 mètres | BI0129; BI0130; BI0131; BI0132; BI0331; BI0374; BI0375; BI0376; BI0494; BI0495 |

| Numéro ER | Bénéficiaire | Libellé | Parcelles impactées |
|---|---|---|---|
| CO/021 | Commune | Emplacement réservé : élargissement de l'avenue du Châtaignier à 12 mètres | BK0326; BK0327 |
| CO/023 | Commune | Emplacement réservé : élargissement de l'avenue des Chênes à 10 mètres | BT0320 |
| CO/024 | Commune | Emplacement réservé : classement, élargissement et création de l'allée des Cigales à 11 mètres | AO0038; AO0235; AO0236; AO0246; AO0294; AO0307; AO0312; AO0333 |
| CO/026 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin des Combes à 12 mètres | DP0164; DP0222; DP0276; DP0277; DP0278; DP0279; DP0280; DP0281; DP0282; DP0283; DP0284; DP0285; DP0286; DP0287; DP0289; DP0381; DP0390; DR0169; DR0189; DR0190; DR0208; DR0209; DR0213; DR0217 |
| CO/027 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin de la Constance à 8 et 12 mètres | AP0306; AP0307; AP0308; AP0310; EL0133; EL0059; EL0060; EL0061; EL0062; EL0063; EL0064; EL0066; EL0067; EL0071; EL0131; EL0134; EL0139; EL0140; EL0151; EL0152; EL0182; EL0221 |
| CO/030 | Commune | Emplacement réservé : élargissement de l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny à 8 et 10 mètres | CR0332; CR0352; CR0354; CR0355; CR0668 |
| CO/031 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du boulevard Pierre Delmas à 12 mètres | BE0115; BE0231; BE0232; BE0233; BE0234; BE0259; CZ0068; CZ0157; CZ0158; CZ0159; CZ0176; CZ0177 |
| CO/034 | Commune | Emplacement réservé : élargissement de la rue et rue Dulys prolongée à 12 mètres | CV0175; CV0176; CV0177; CV0178; CV0179; CV0180; CV0181; CV0183; CV0189; CV0222; CV0224; CV0225; CV0226; CV0228; CV0361; CV0363; CV0468; CV0471; CV0474; CV0478; CV0479; CV0480; CV0552; CV0553; CV0559; CV0565; CV0573; CV0574; CV0575; CV0577; CV0579; CV0581; CV0615; CV0616; CV0623; CV0645; CV0646; CV0647; CV0648; CV0685 |
| CO/038 | Commune | Emplacement réservé : création du chemin de Font Sardine à 14 mètres | AO0031; AO0083; AO0095; AO0103; AO0199; AO0183; AO0187; AO0222; AO0223; AO0267; AO0270; AO0271; AO0306; AO0311; AO0313; AO0314; AO0325; AO0326; AO0329; AO0330; AO0332; AO0333; AO0340; AO0341; AO0347; AO0348; AO0349 |
| CO/039 | Commune | Emplacement réservé : élargissement de chemin de Fontmerle à 12 mètres | BD0077; BD0078; BD0080; BD0341; BD0355 |
| CO/041 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin Francisque Perraud à 11 mètres | DL0007; DL0019; DL0252; DL0253; DL0254; DL0255; DL0323; DL0324 |
| CO/043 | Commune | Emplacement réservé : élargissement de l'avenue Philippe Rochat à 14 mètres | AR0074; AR0082; AZ0067; AZ0068; AZ0069; BI0049; BI0053; BI0495 |
| CO/049 | Commune | Emplacement réservé : classement du barreau de Juan-Flore - avenue de Cannes à 22,5 mètres | CW0316; CW0329 |
| CO/050 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin de Lauvert Nord à 9 mètres | CY0438; CY0439; CY0443; CY0445; CY0447; CY0449; CZ0089; CZ0178; CZ0179; DE0280; DE0371 |
| CO/060 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin des Plateaux Fleuris à 13 mètres | BD0341; BD0398; BD0399 |
| CO/062 | Commune | Emplacement réservé : élargissement de l'avenue des Martyrs de la Résistance à 15 mètres | DN0114; DR0180 |

| Numéro ER | Bénéficiaire | Libellé | Parcelles impactées |
|---|---|---|---|
| CO/063 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin des Maures à à 12 mètres | AP0053; AP0076; AP0085; AP0187; AP0256; AP0257; AP0259; AP0260; AP0307; AP0308; AP0312; AP0313; AP0352; AP0354; AP0355; AP0356 |
| CO/064 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin des Moyennes Bréguières à 12 mètres | AM0176; AM0269; AM0294; AM0305; AM0372; AM0374; AM0386; AM0395; AM0407; AM0416; AM0419; AM0420; AM0421 |
| CO/067 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin du Petit Four à 12 mètres | AO0038; AO0099; AO0146; AO0167; AO0168; AO0169; AO0170; AO0246; AO0292; AO0293; AO0312 |
| CO/068 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin de la Peyregoue 8 mètres | BH0360; BH0374; BH0375; BH0376; BH0377; BH0378; BH0423; BH0424; BH0446; BH0447 |
| CO/071 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin des Quatre Chemins à 16 mètres | AM0236; AM0239; AM0282; AM0283; AM0360; AM0361; AM0413; AM0420; AM0421; AM0429; AM0430; AN0193; AN0194; AN0195; AN0204 |
| CO/072 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin de Rabiac-Estagnol à 12 et 13 mètres | AZ0303; BC0212; BC0234; BD0143; DL0076; DL0135; DL0136; DL0266 |
| CO/073 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin des Rastines à 9 et 12 mètres | EK0047; EK0048; EK0132; EK0134; EN0015; EN0037; EN0038; EN0091; EO0129; EO0131; EO0132; EO0133; EO0135; EO0147; EO0155; EO0156 |
| CO/074 | Commune | Emplacement réservé : élargissement de l'avenue de la Rostagne à 8 et 12 mètres | BT0003 |
| CO/075 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin de Saint Claude à 16 et 18 mètres | AR0289; DO0105; DO0110; DO0266; DO0269; DO0273; DO0274; DO0276; DO0277; DO0327; DO0346; DP0192; DP0193; EN0021; EN0101; EN0102; EN0104; EN0105; EN0106; EN0107 |
| CO/077-1 | Commune | Emplacement réservé : élargissement de la route de Saint Jean à 12 mètres | BD0040; BD0077; BD0078; BD0154; BD0157; BD0158; BD0338; BD0339; BD0360; BD0361; BE0257 |
| CO/077-2 | Commune | Emplacement réservé : élargissement de la route de Saint Jean à 12 mètres | BD0084; BD0332; BD0333; BH0161; BH0287; BH0367; BH0412; BH0449; BH0451; BH0453; BH0455 |
| CO/079 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin de Saint Maymes à 8 et 10 mètres | DI0015; DI0124; DI0551; DI0557; DI0558; DI0560; DI0562; DI0579; DI0580; DK0018; DK0230; DK0248; DK0251; DK0256; DK0257; DK0259; DK0261; DK0263; DK0282 |
| CO/082 | Commune | Emplacement réservé : élargissement de l'avenue de la Sarrazine à 12 mètres | AR0074; AR0081; AR0082; AR0209 |
| CO/083 | Commune | Emplacement réservé : classement et élargissement du chemin François et Marius Spagnon à 8 mètres | EL0065; EL0066; EL0067; EL0068; EL0070; EL0071; EL0101; EL0104; EL0155; EL0156; EL0169; EL0202; EL0203; EL0204; EL0233; EL0237 |
| CO/084 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin de Tanit à 11 mètres | BT0003; BT0248; BT0253; BT0254; BT0295; BT0296; BT0312; BT0324; BT0326; BT0337; BT0338; BT0349; BT0351; CO0499; CO0501 |
| CO/085 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin des Terres Blanches à 12 mètres | AR0025; AR0210; AR0211; DO0346 |
| CO/088-1 | Commune | Emplacement réservé : classement et élargissement du chemin du Valbosquet à 8 mètres | DZ0015; DZ0016; EA0029; EA0079; EA0080; EA0082; EA0085 |
| CO/088-2 | Commune | Emplacement réservé : classement et élargissement du chemin du Valbosquet à 12 mètres | EO0002; EN0099; EO0186; EO0187; EO0218; EO0219; EO0220 |

| Numéro ER | Bénéficiaire | Libellé | Parcelles impactées |
|---|---|---|---|
| CO/089-1 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin de Vallauris à 8 et 11 mètres | CW0314; CY0330; CY0412 |
| CO/089-2 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin de Vallauris à 8 et 11 mètres | CX0063; CY0393; CY0394 |
| CO/090 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin du Vallon Vert à 8 mètres | EK0002; EO0048; EO0110; EO0116; EO0117; EO0118; EO0157; EO0158; EO0159; EO0160; EO0188; EO0209 |
| CO/091 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du sentier de la Vertu à 4 mètres | CO0470 |
| CO/092 | Commune | Emplacement réservé : création de la rue du Jardin Secret d'une largeur de 14 mètres | CV0602; CV0174; CV0270; CV0279; CV0346; CV0401; CV0518; CV0520; CV0561; CV0589; CV0591; CV0593; CV0595; CV0597; CV0601; CV0609; CV0612; CV0625; CV0627; CV0630; CV0631; CV0634; CV0635; CV0636; CV0637; CV0638; CV0639; CV0763; CV0764; CW0297; CW0299; CW0316 |
| CO/093 | Commune | Emplacement réservé : élargissement de l'avenue Weisweiller à 16 mètres | EP0043 |
| CO/095 | Commune | Emplacement réservé : création d'une voie nouvelle entre le collège de la Fontonne et le boulevard Beaurivage pour une largeur de 8 mètres | AN0085 |
| CO/097 | Commune | Emplacement réservé : création d'une voie de liaison du boulevard du Val Claret à la route du bord de mer - RD6098 pour une largeur de 14 et 16 mètres | AV0219; AW0178; AX0006 |
| CO/100-3 | Commune | Emplacement réservé : création d'une voie nouvelle dans le secteur des Combes Nord d'une largeur de 12 mètres | DR0212; DR0213 |
| CO/100-4 | Commune | Emplacement réservé : création d'une voie nouvelle dans le secteur des Combes Nord d'une largeur de 10 mètres | DR0021; DR0230; DR0231; DR0208; DR0209; DR0214; DR0232 |
| CO/100-6 | Commune | Emplacement réservé : place | DP0073; DP0275; DP0286; DR0189; DR0190 |
| CO/103-1 | Commune | Emplacement réservé : création d'une voie nouvelle | EP0097; EP0001; EP0002; EP0077; EP0043; EP0063; EP0079; EP0064; EP0080; EV0012 |
| CO/103-2 | Commune | Emplacement réservé : création d'une voie nouvelle | EP0078; EP0079; EW0059 |
| CO/103-4 | Commune | Emplacement réservé : création d'une voie nouvelle | EW0099; EP0077; EP0078; EW0027; EW0058; EW0059; EW0060; EW0061; EW0064 |
| CO/103-5 | Commune | Emplacement réservé : Classement voie nouvelle voie Bertrand Le Bon | EP0053; EP0043; EP0044; EP0048; EP0049; EP0052; EP0058; EP0092; EP0093; EP0094; EP0095; EP0096 |
| CO/103-6 | Commune | Emplacement réservé : classement d'une voie nouvelle Voie Marie Fisher | EP0077; EP0078 |
| CO/119-3 | Commune | Emplacement réservé : espace vert, bassin de rétention et piste cyclable | AZ0068; AZ0069 |
| CO/119-4 | Commune | Emplacement réservé : espace vert, bassin de rétention et piste cyclable | AZ0067 |
| CO/138 | Commune | Emplacement réservé : équipement public et parking | BL0205; BL0206; BL0207; BL0208; BL0212; BL0213; BL0214; BL0215; BL0216; BL0217; BL0218; BL0219; BL0516; BL0517 |
| CO/139 | Commune | Emplacement réservé : parking public | CV0218; CV0223; CV0224 |

| Numéro ER | Bénéficiaire | Libellé | Parcelles impactées |
|---|---|---|---|
| CO/147 | Commune | Emplacement réservé : extension des équipements scolaires et sportifs | BI0070; BI0071; BI0311 |
| CO/150 | Commune | Emplacement réservé : équipement culturel, administratif et logements sociaux | BR0534; BR0535 |
| CO/151 | Commune | Emplacement réservé : équipement public (ateliers municipaux) | EP0001; EP0002 |
| CO/173 | Commune | Emplacement réservé : élargissement du chemin du Puy à 12 mètres | AR0074; AR0085; AS0041; AS0157; AS0158; AS0188; AS0240; AS0241; AS0247; AS0249 |
| CO/174 | Commune | Emplacement réservé : création d'une voie nouvelle Vilmorin d'une largeur de 12 mètres | AW0199 |
| CO/175 | Commune | Emplacement réservé : création d'une voie nouvelle entre le boulevard du Cap et le chemin de l'Ermitage d'une largeur de 6 mètres | BV0254; BV0287; BV0401 |
| CO/181 | Commune | Emplacement réservé : couverture de la voie ferrée et aménagement d'un carrefour | CR0332; CR0349; CR0353; CR0731 |
| CO/182 | Commune | Emplacement réservé : élargissement de l'allée Falcini à 12 mètres | AM0265; AM0372; AM0373 |
| CO/194 | Commune | Emplacement réservé : équipements scolaires et annexes | DL0135; DL0267 |
| CO/195 | Commune | Emplacement réservé : équipements scolaires et annexes | DP0063; DP0203; DP0235; DP0236; DP0237; DP0238; DP0239; DP0240; DP0299 |
| CO/196 | Commune | Emplacement réservé : création du prolongement de l'avenue Général Heusch d'une largeur de 13 mètres | BK0002; BK0162; BK0305; BK0314; BK0315; CS0295; CS0296 |
| CO/197 | Commune | Emplacement réservé : création d'une voie nouvelle pour le centre d'hémodialyse d'une largeur de 11 mètres | AO0125; AO0020; AO0121; AO0122; AO0124; AO0126; AO0156; AO0157; AO0233; AO0234; AO0325 |
| CO/202 | Commune | Emplacement réservé : parking paysager - Espace de détente | AW0162; AW0163; AW0190; AW0200 |
| CA/131 | CASA | Emplacement réservé : création d'un parking public | DM0004; DM0005 |
| CA/189 | CASA | Emplacement réservé : création d'un giratoire pour le projet de TCSP entre la rue Henri Laugier et la rue des Cistes | EX0038 |
| CA/191-8 | CASA | Emplacement réservé : élargissement pour le Projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) pour une largeur de 8 mètres | EX0034; EX0036; EX0038 |
| DE/110 | Département | Emplacement réservé : élargissement de l'avenue Michard Pélissier - RD704 à 23 mètres | EH0068; EH0069; EH0070; EH0071; EH0072; EH0073; EH0074; EH0075; EH0076; EH0077; EI0001; EI0002; EI0003; EI0004; EI0071; EI0072; EI0080; EI0081; EI0082; EI0083; EI0084; EI0085; EI0086; EI0087; EK0084; EK0085; EK0086; EK0095 |
| DE/113 | Département | Emplacement réservé : création de la déviation de la RD6007 pour une largeur de 17 et 23 mètres | CX0096; CX0115; CX0199; CX0177; CX0183; CX0185; CX0187; CX0189; CX0191; CX0193; CX0197; CX0201; CX0203; CX0205; CX0207; CX0209; CX0211; CX0214; CX0216; CX0218; CX0220; CX0224; CX0295; CX0323; CX0324; CX0327 |

## ► Le toilettage cartographique des ER

Les emplacements réservés sont dessinés à une échelle du 1000ème pour une représentation au 2000ème. Par convention, pour un objet dessiné à une échelle cadastrale au 2000ème, la précision au sol est de 60 cm.
Les évolutions successives des dessins ont par endroit laissé des linéaires d'ER inférieurs à 60 cm. L'ensemble des bouts d'ER a donc été supprimé.

## 5. Modifications du zonage

L'évolution du zonage porte sur deux secteurs spécifiques : le secteur de la Sarrazine / route de Grasse (UCa2) et la place Vilmorin (UBa). Elle permet d'accompagner au mieux les projets ; respectivement pour permettre de produire du logement social et accompagner le tissu urbain le long d'une voie structurante d'une part, pour éviter les murs pignons sur voie d'autre part.

Le périmètre de mixité sociale est également modifié afin de suivre les nouvelles limites de zones.

L'ensemble des modifications ci-après seront apportées au plan de zonage, à la pièce n°5P du PLU « Plan de la mixité sociale » et la pièce n°5O « Plan de la trame verte et bleue ».

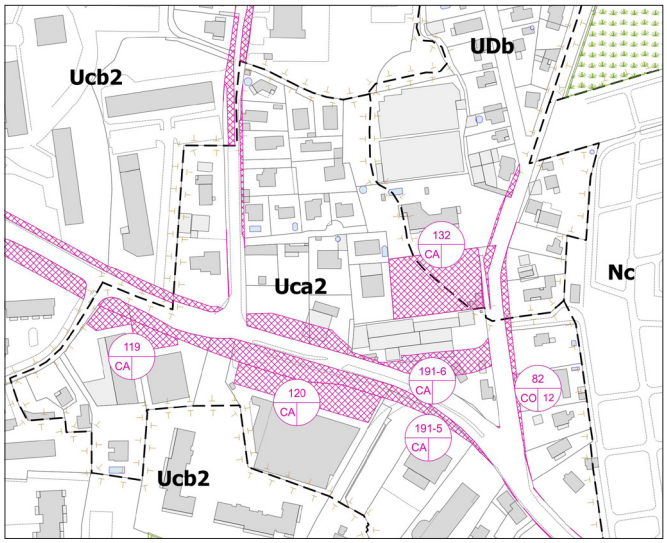
Zonage de la Sarrazine / route de Grasse

Deux modifications sont apportées sur ce secteur UCa2, à deux endroits différents :

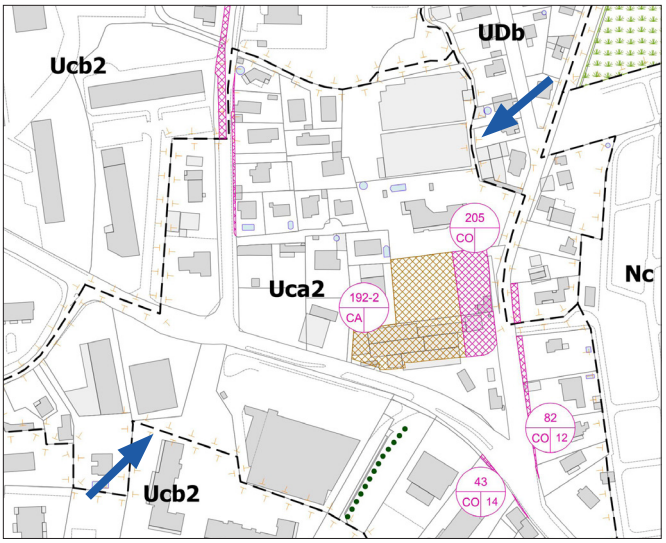
Le premier est situé le long de l'avenue de la Sarrazine, sur laquelle le futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) va passer. Il s'agit d'un secteur de développement urbain.
Afin d'accompagner au mieux cette voie, il est proposé de modifier le zonage du PLU en reclassant certaines parcelles (AR0110, AR0145, AR0040 et AR0114) de UDb à UCa2.

Le deuxième est situé plus au sud, à la limite du secteur UCb2. Le trait est légèrement modifié afin d'accompagner les constructions le long de cet axe structurant qui génère une bande de constructibilité.

**EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ APPROUVÉ**



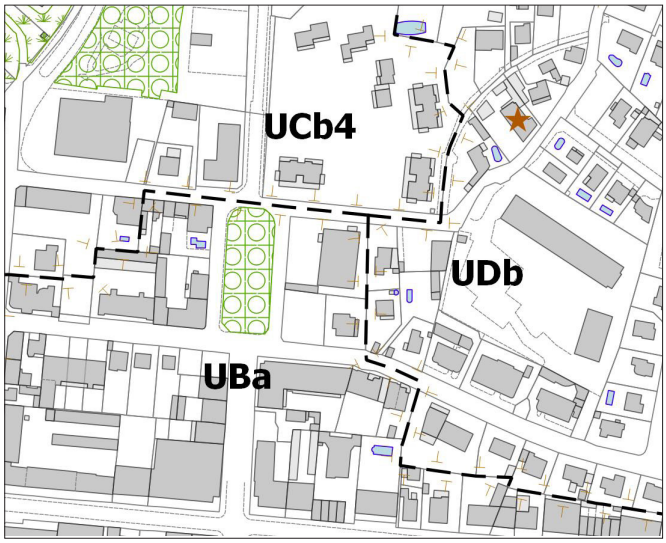

**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**



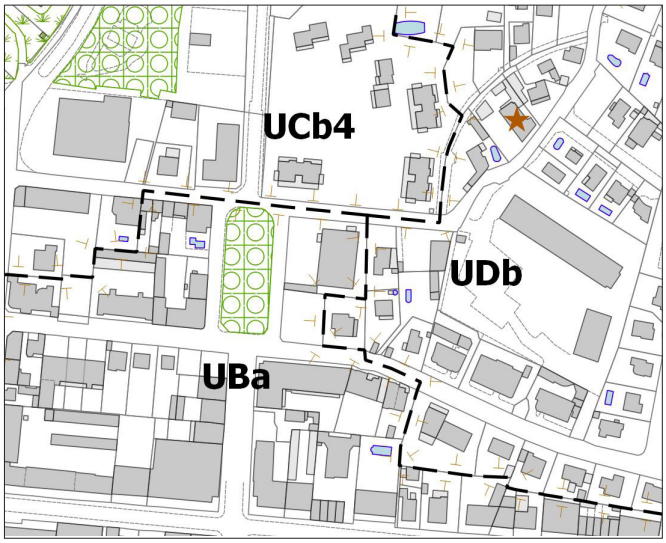
Zonage Place Vilmorin

La parcelle CR0002 est actuellement classée en zone UBa. Située boulevard des Nations, à proximité de la Place Vilmorin, elle supporte une maison individuelle.
La construction d'un bâtiment d'une hauteur de 21 mètres voire de 24 mètres avec le dernier étage en retrait sur ladite parcelle aurait pour conséquence d'édifier deux murs pignons, très perceptibles depuis la voie.
Il est donc proposé de reclasser cette parcelle en zone UDb.

**EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ APPROUVÉ**




**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**




Autres points de modification

Après l'enquête publique, à l'appui de l'avis de la Direction Départementale du Territoire et de la Mer, une mention sous la légende du plan de zonage est rajoutée : « *Les plans de prévention des risques ainsi que les différents Porter à Connaissance qui subordonnent la constructibilité sont consultables en annexes* ».

Egalement, à la suite de l'enquête publique, les éléments de la Déclaration de Projet de la Résidence Autonomie, approuvée le 1er octobre 2021, sont intégrés au projet de modification de droit commun n°1, dans le plan de zonage, dans la pièce n°5P « Plan de la mixité sociale » et dans la pièce n°5O « Plan de la trame verte et bleue ».

## 6. Capacités d'accueil du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU révisé estimait un besoin d'environ 360 logements par an d'ici 2030 pour répondre aux besoins de la population active et future.
Le zonage et le règlement, tels qu'ils ont été approuvés lors de la révision du PLU, avaient été étudiés pour définir le potentiel foncier des parcelles non bâties et espaces résiduels. Le PLU révisé permettait ainsi la construction d'environ 370 logements (hors renouvellement urbain).

La modification n°1 du PLU vise à conforter la « ville-parc » en prévoyant notamment la création de parcs et jardins supplémentaires en ville. La plupart de ces nouveaux espaces sont inscrits sur des surfaces résiduelles, qui n'avaient pas été identifiées comme « gisement foncier » par le PLU révisé.

Le tableau ci-dessous dresse le bilan des capacités de développement de la commune et le compare avec le PLU révisé.

| | **Capacités foncières identifiées dans le PLU révisé** | **Capacités foncières identifiées dans la modification n°1 du PLU** |
|---|---|---|
| **Création d'emplacements réservés pour espaces verts** | | |
| ER CO/203 - quartier des Combes - parcelles DN0195 et DN0165 | 0 | 0 |
| ER CO/205 - Avenue de la Sarrazine | 0[1] | 0 |
| ER CO/204 - Chemin Valentin - parcelle BH0017 | 43 logements dont 18 LLS | 0 |
| ER CO/207 - Ilot Reibaud | 0[2] | 0 |
| **Création d'unités de paysage** | | |
| Fort Carré / Val Claret | 0 | 0 |
| Chemin Gastaud | 0 | 0 |
| Roi Soleil - Chemin Valentin - parcelle BH0019 | 17 logements dont 7 LLS | 0 |
| **Création d'emplacements réservés pour logements** | | |
| ER CA/192-2 | 0[1] | 37 logements dont 20 LLS |
| | | |
| **Bilan** | **60 logements dont 25 LLS** | **37 logements dont 20 LLS** |

[1] *Un emplacement réservé pour parking est inscrit dans le PLU révisé*
[2] *L'îlot est classé en zone rouge PPRi*

**Ainsi, en considérant les évolutions de zonage prévues dans la modification n°1 du PLU, et notamment l'inscription de nouveaux emplacements réservés pour espaces verts et pour logements et l'inscription de nouvelles unités de paysage, la capacité d'accueil prévue dans le PLU révisé est très peu impactée. La modification n°1 du PLU entraîne une perte théorique de 23 logements dont 5 LLS.**

# 7. Évolutions du linéaire commercial

Le Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé identifie, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, des linéaires commerciaux le long desquels les rez-de-chaussée des constructions sont destinés aux commerces, à l'hôtellerie, à l'artisanat et/ou aux services publics ou d'intérêt collectif. Ce dispositif vise à préserver la diversité commerciale et à la pérenniser, en ciblant des axes commerciaux le long des voies passantes du centre d'Antibes et Juan-les-Pins, des espaces publics et de certains secteurs à enjeux.

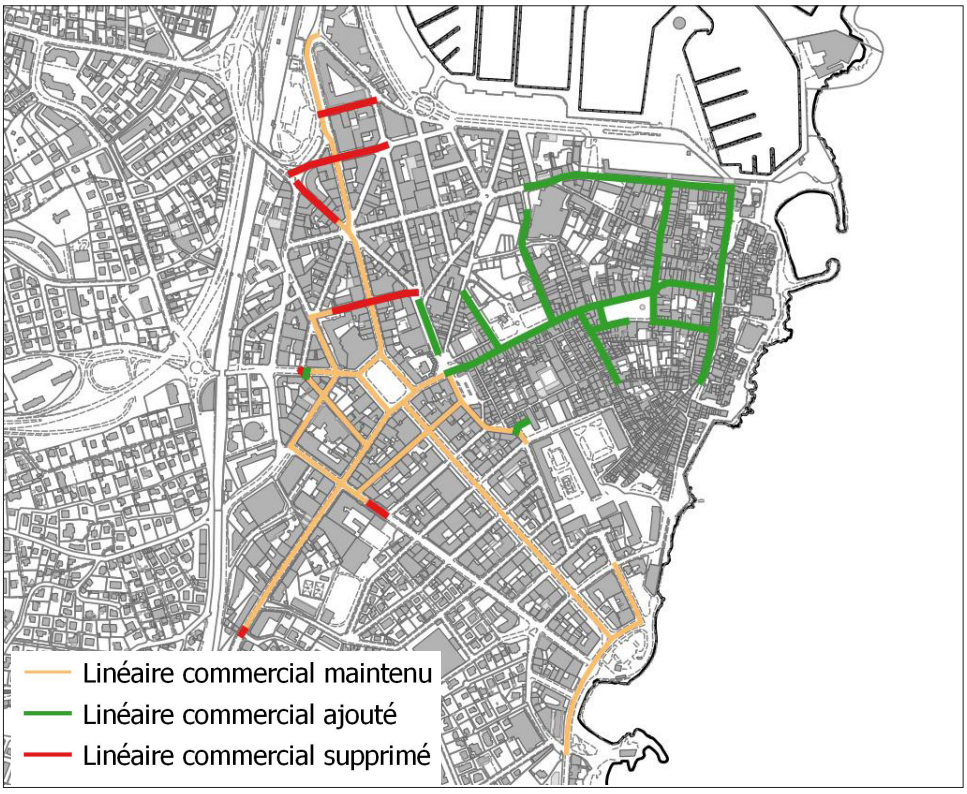
**ARTICLE L.151-16**
*« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. [...] »*

La vieille ville était concernée par le dispositif du Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC). Suite à sa disparition en 2019, il est proposé de rajouter des protections sur les axes commerçants les plus importants du centre historique.

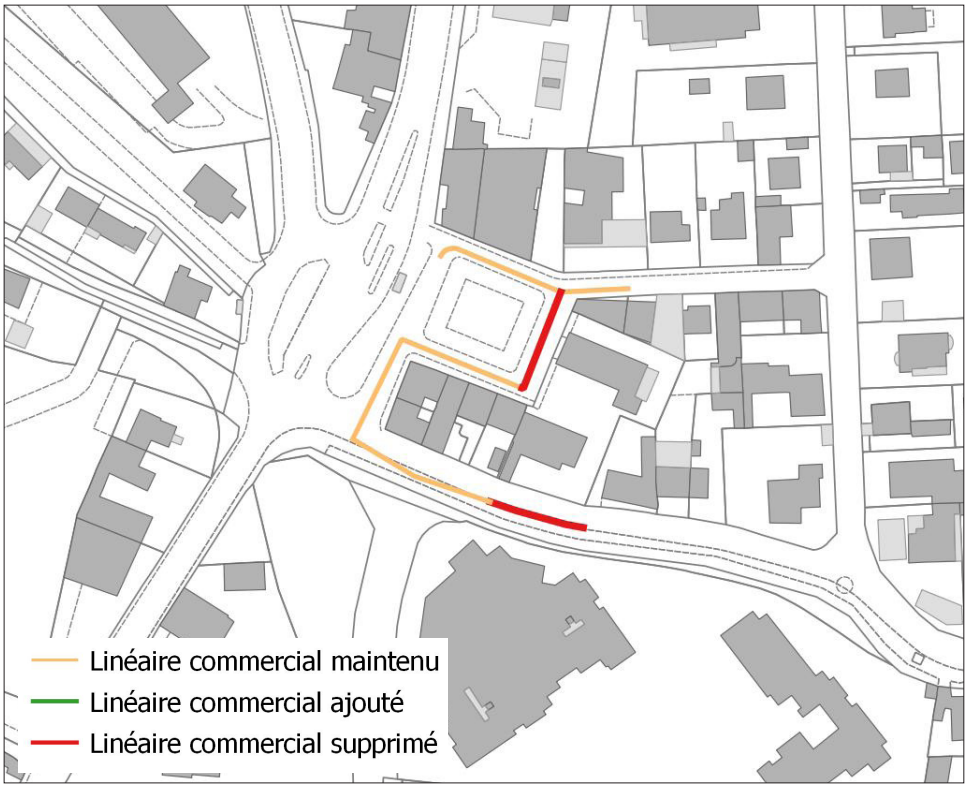
Dans une moindre mesure, des ajustements ont été opérés dans le centre-ville d'Antibes, le centre-ville de Juan-les-Pins et dans le quartier de la Fontonne.

Ce linéaire sera matérialisé sur le plan de zonage et réglementé à l'article 2 du règlement des zones concernées.

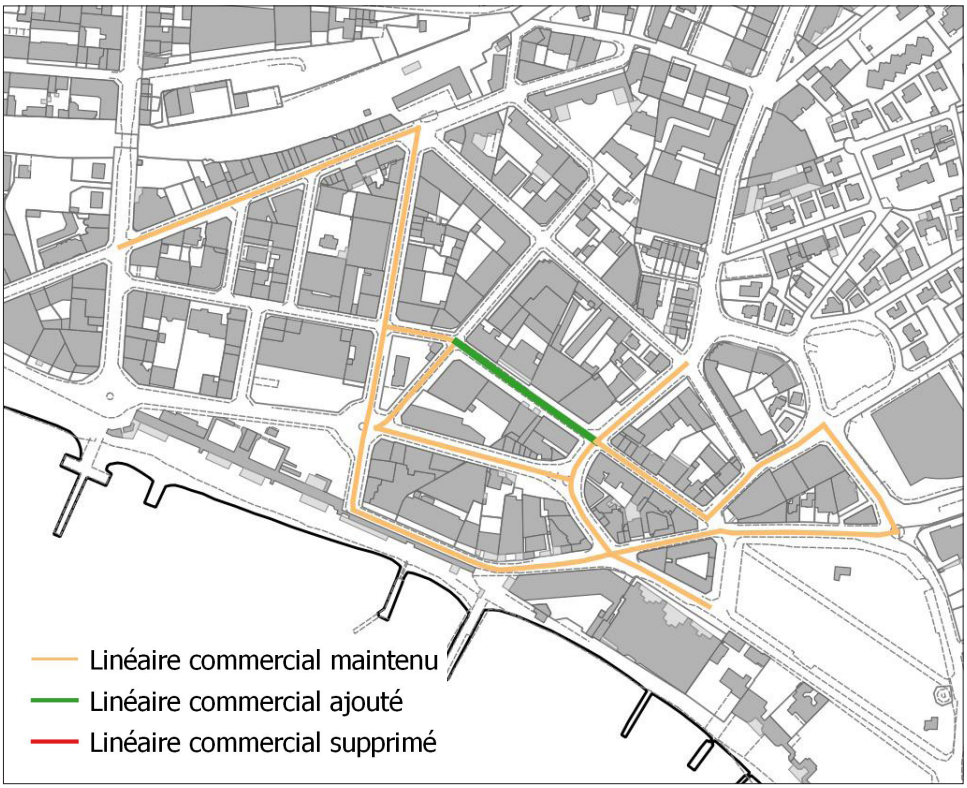
**EXTRAIT DES MODIFICATIONS POUR LE CENTRE-VILLE**



### Extrait des modifications pour la Fontonne




### Extrait des modifications pour Juan-les-Pins



# 8. Mises à jour de certaines annexes et corrections d'erreurs matérielles

## 8.1. Les mises à jour des annexes

### ► Taxe d'aménagement dans le secteur des Trois Moulins

Par une délibération en date du 23 octobre 2015, le conseil municipal a approuvé l'extension du périmètre de la taxe d'aménagement au taux majoré de 20 % pour la part communale dans les secteurs à renouvellement urbain.

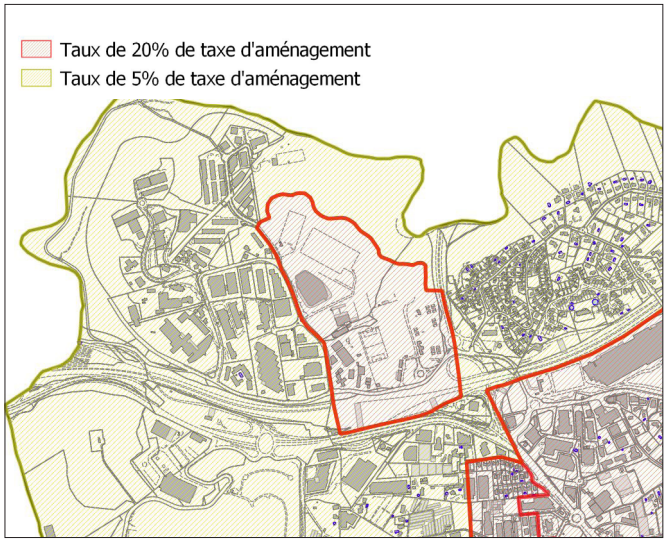
Localisé à l'extrémité Nord-Ouest du territoire communal, le secteur des Trois Moulins figure aujourd'hui parmi les secteurs à enjeux comme un espace stratégique de renouvellement urbain. Cette zone d'activités bénéficie de la dynamique et de la synergie des aménagements de la technopole de Sophia Antipolis. La proximité avec l'autoroute A8 lui confère une situation privilégiée, un accès facilité concourant à son développement. Son développement est fortement marqué par le Transport en Commun en Site Propre (TCSP) ainsi que par un très fort potentiel foncier à valoriser.

Il apparaît que la mobilisation du foncier dans une perspective de développement d'activités économiques peut s'appuyer sur les voiries et les réseaux divers existants, sans nécessité d'opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, il n'y a pas lieu de maintenir un taux majoré de taxe d'aménagement pour la part communale. Aussi, par une délibération en date du 5 octobre 2018, le conseil municipal a ramené la taxe d'aménagement de 20 % à 5 % sur ce secteur.

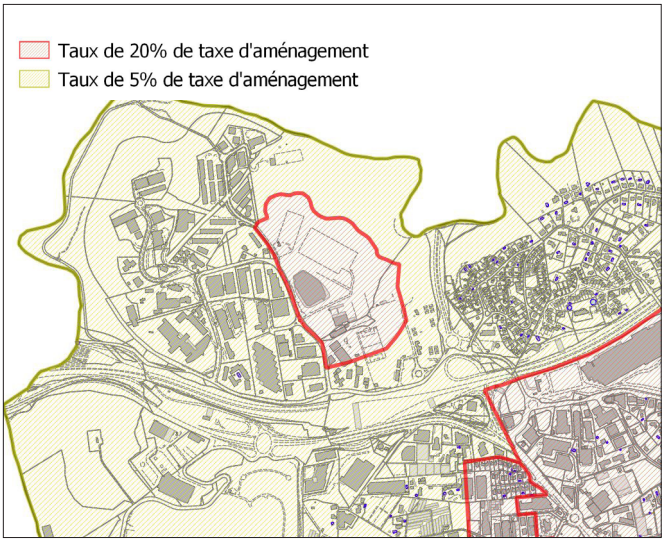
Une actualisation desdites délibérations est apportée par celle du 6 octobre 2020. Cette délibération vient exclure le financement des programmes de captage et de rétention des eaux pluviales en raison du transfert des compétences GEMAPI et Eaux Pluviales à la CASA en 2018. Par ailleurs, le transfert de la compétence « assainissement » à la CASA en 2020 reste sans incidence et le taux de financement existant est maintenu à l'identique.

Il conviendra par conséquent d'intégrer dans le PLU modifié, le nouveau périmètre du taux d'aménagement à 20% en modifiant la pièce 11A_Périmètres de ZAC, PUP et taxe d'aménagement.

**Extrait de la pièce n°11A du PLU révisé**




**Extrait de la pièce n°11A du PLU modifié**



## ► Périmètre des sursis à statuer

Secteur « Gare-Pétroliers »

Suite à une déclaration d'intérêt communautaire adoptée lors du Conseil Communautaire du 13 octobre 2014 pour le secteur à enjeux « Gare-Pétroliers », le bureau communautaire, par délibération du 14 mars 2016, a institué un sursis à statuer en application de l'article L.424-1-3 du Code de l'urbanisme.

Une étude pilotée par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a été engagée fin 2017 sur l'ensemble du secteur permettant de réfléchir, sur la base des travaux de l'Atelier Littoral réalisés en 2009, à un schéma d'aménagement, de définir les espaces publics et paysagers et la programmation technique et financière des équipements publics.

Eu égard à l'aménagement des parcelles propriétés de l'Établissement Publique Foncier (EPF), le périmètre du sursis à statuer a été réduit par une délibération du Bureau Communautaire le 28 janvier 2019.

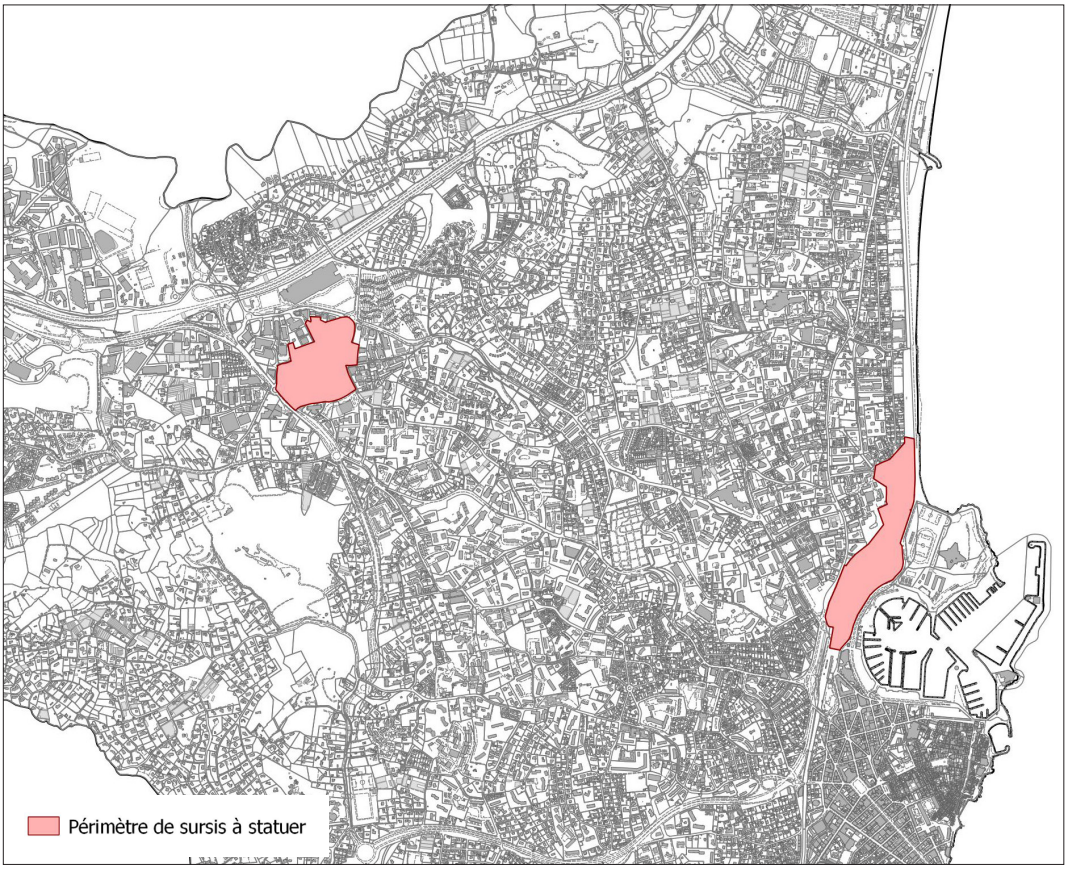
Intervenue après l'enquête publique de la révision PLU organisée du 22 octobre au 23 novembre 2018, la mise à jour dudit périmètre n'a donc pas été prise en compte dans le document d'urbanisme en vigueur. Il convient donc de la prendre en compte dans la présente procédure en modifiant le périmètre susnommé dans la pièce 10_Périmètres de préemption et de mise à l'étude d'un projet.

Secteur des Terriers

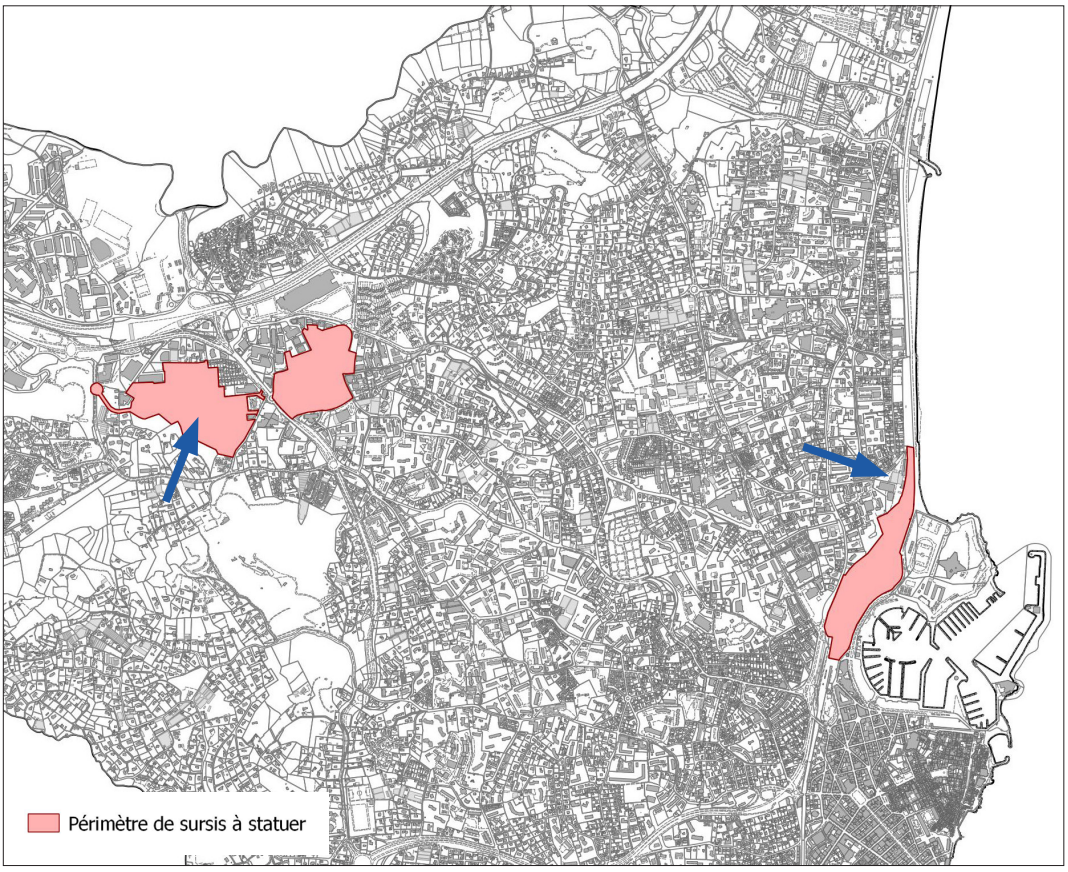
Il a été constaté que le secteur des Terriers Nord se développait « au coup par coup » ces dernières années, sans aucune cohérence en matière d'aménagement. Il a par ailleurs été identifié comme un secteur à enjeux de renouvellement urbain dans le Plan Local d'Urbanisme.
Ainsi, afin de permettre une transformation cohérente de ce secteur, une réflexion globale d'aménagement doit être menée afin de développer un quartier à vocation d'habitat, répondant aux besoins en logement de la population, autour d'une centralité urbaine, tout en intégrant les enjeux de développement durable, tel que la gestion hydraulique, la mobilité, le paysage, etc.

Le Conseil Communautaire a donc délibéré le 10 juillet 2020 pour la création d'un sursis à statuer sur le secteur des Terriers. Il convient donc de prendre en compte cette modification dans la pièce 10_Périmètres de préemption et de mise à l'étude d'un projet.

## Extrait de la pièce n°10 du PLU révisé approuvé




## Extrait de la pièce n°10 du PLU modifié



## ► Règlement Local de Publicité

Le Règlement Local de Publicité (RLP) est un document qui régit – sauf exceptions, depuis la réforme de 2012, de manière plus restrictive que la règle nationale, la publicité, les enseignes et les pré-enseignes sur une commune. Il permet de lutter contre la pollution et les nuisances, de maîtriser la publicité et les enseignes en entrées de ville et de sauvegarder le patrimoine naturel. Il permet à ce titre de maîtriser les dispositifs commerciaux en nombre et aspects, voire de les interdire dans certains secteurs d'intérêt paysager de la commune, en définissant des zones particulières avec des prescriptions adaptées à chacune d'elles.

La commune a révisé son RLP en 2020. Les pièces 16A_Zones de publicités et 16B_Règlement de publicité seront donc changées.

## ► Trame verte et bleue

La construction de cette Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune est principalement composée des zones naturelles, des Espaces Boisés Classés et des Unités de paysage. L'inscription de nouvelles unités de paysage ainsi que les emplacements réservés pour espaces verts existants ou introduits dans la présente procédure impliquera de modifier la TVB et donc le plan 5O_Plan de la Trame Verte et Bleue.
L'ajout de la zone UM dans le cadre de la déclaration de projet approuvée le 1er octobre 2021, est intégrée au plan de la Trame Verte et Bleue, après l'enquête publique.

## ► Schéma du réseau d'eau potable

Il existe trois documents concernant la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) (R2225-1 et suivants du CGCT) :

- le référentiel national qui définit les principes de conception et d'organisation de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et les dispositions générales relatives à l'implantation et à l'utilisation des Points d'Eau Incendie (PEI),
- le règlement départemental de DECI, obligatoire. Il fixe pour chaque département les règles, dispositifs et procédures de Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- le schéma communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie, facultatif. La cartographie de l'implantation des PEI elle obligatoire uniquement dans ce schéma communal. Il est nécessaire d'inclure un état de l'existant de la défense incendie représenté sous la forme d'un inventaire des PEI existants, avec une cartographie annexée permettant de visualiser leur implantation.

La ville d'Antibes n'ayant pas adoptée de schéma communal de DECI, une cartographie n'est donc pas obligatoire.
La représentation des PEI dans la pièce 9A_schéma du réseau d'eau potable ne trouve ainsi pas de base légale. Qui plus est, l'évolution sur le territoire de ces PEI est telle qu'une mise à jour annuelle serait indispensable pour avoir un document opérationnel.

La pièce 9A_schéma du réseau d'eau potable sera donc modifiée pour supprimer ces PEI.

### ► Site Patrimonial Remarquable

Afin de porter une information complète, la délibération d'approbation du SPR sera adjointe à la pièce 7G_Règlement SPR.

### ► Servitudes d'Utilité Publique

- Dans le cadre de la SUP I3, l'adresse de l'organisme GRT gaz a changé. Il convient ainsi de mettre à jour la nouvelle adresse.

- A la suite de l'enquête publique, la fiche de la SUP I1 est rajoutée et la SUP I3 est mise à jour. La légende du plan est également modifiée.

- Après erreur matérielle, l'affichage de la servitude PT3 est corrigée sur la pièce 7A.

- Par un arrêté en date du 18 mars 2021 des modifications sont intervenues dans les SUP PT1 et PT2.

- Une mise à jour est requise par les services de l'État concernant les servitudes I4 et AC1.

Ainsi, les pièces 7A_Plan_des_SUP et 7B_Liste_des_SUP sont modifiées en conséquence.

### ► Porter à connaissance pour le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Par un courrier en date du 31 mars 2021, le Préfet des Alpes-Maritimes porte à la connaissance de la Commune que les éléments cartographies d'exposition au risque de retrait et gonflement des argiles, communiquées le 27 janvier 2012, sont remplacés.

La nouvelle carte des zones d'exposition figurera dans la pièce 8E_PAC Sols argileux.

### ► Rapports de présentation des PPR

Après l'enquête publique, les rapports de présentation des Plan de Prévention des Risques inondation et incendie de forêt sont rajoutés aux pièces 7D et 7E.

### ► Recommandations environnementales

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a adopté en 2016 un guide « Palettes végétales », listant les végétaux adaptés au territoire. Cette information est rajoutée à la pièce n°18_Cahier des recommandations environnementales après l'enquête publique.

### ► Périmètre de Mixité Sociale

Les modifications de zonage et des emplacements réservés dans la présente procédure impliquent de modifier le périmètre de mixité sociale et donc le plan 5P_Plan de la mixité sociale.
L'ajout de la zone UM dans le cadre de la déclaration de projet approuvée le 1er octobre 2021, est également intégrée au plan après l'enquête publique.

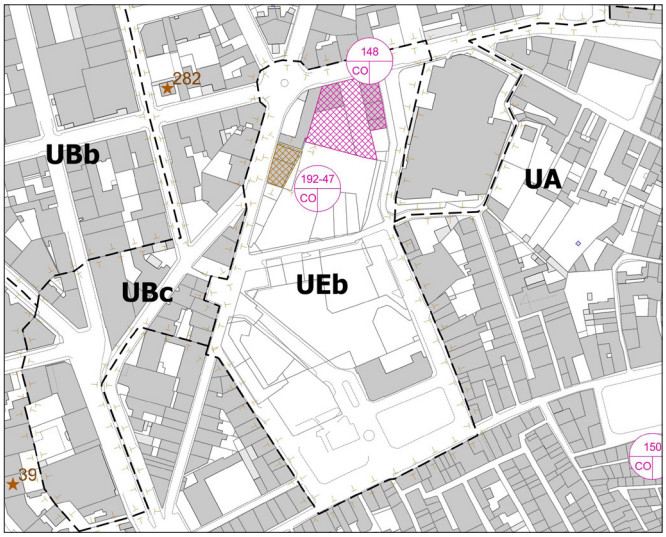
## 8.2. Les corrections d'erreurs matérielles

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la commune de rectifier quelques erreurs d'information, de syntaxe ou de sémiologie qui ont été constatées depuis l'approbation du document. Ces modifications n'ont aucune incidence sur la nature du document.

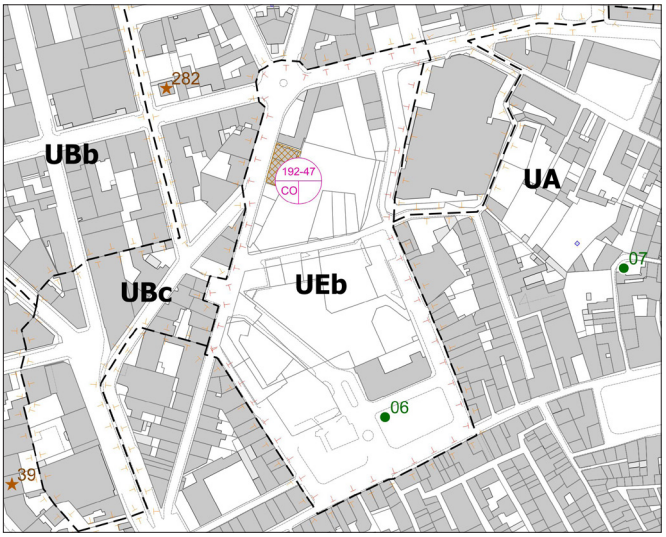
### ► Périmètre de mixité sociale à Marenda-Lacan

Le périmètre de mixité sociale est instauré sur tout le territoire à 40 %.
Ce périmètre est ramené à 35 % sur le secteur à enjeu de Marenda-Lacan, comme initialement prévu dans la ZAC et la déclaration de projet que le PLU révisé est venu écraser.
Cette correction d'erreur matérielle n'altère en rien les évaluations de logements sociaux dans le rapport de présentation du PLU révisé, basé sur 35 % dans ce secteur.
Ainsi, le plan de zonage sera modifié faisant apparaître deux périmètres de couleurs différentes, l'une pour le périmètre à 40 %, l'autre pour le périmètre à 35 %.
L'annexe 5P_Plan de la mixité sociale sera également modifiée en conséquence.

**Extrait du PLU révisé approuvé**




**Extrait du PLU modifié**



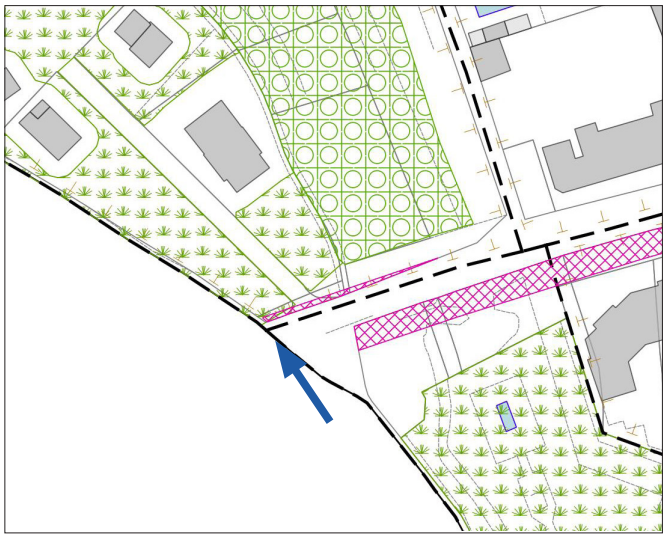
## ► Chevauchements sémiologiques

Sur le plan de zonage, il convient de rectifier des chevauchements sémiologiques entre les unités de paysage et les emplacements réservés.
Les unités de paysage seront donc supprimées, lorsqu'elles chevauchent des ER, sur les parcelles suivantes :

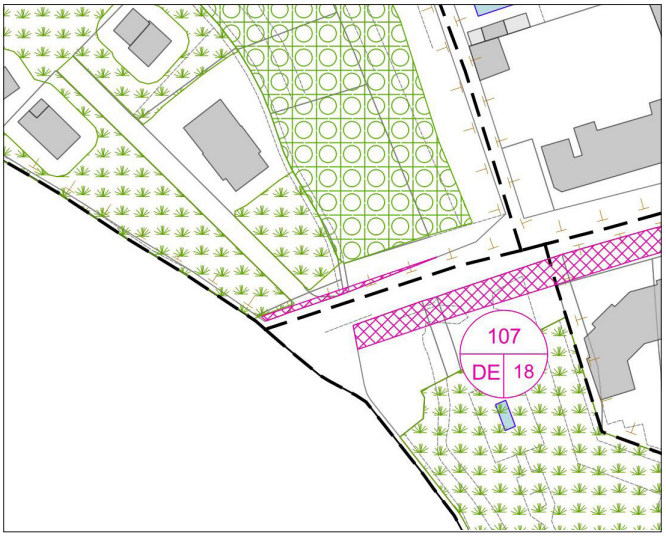
CX0316 pour l'ER DE/107
CH0267 pour l'ER CO/017
BD0370 pour l'ER CO/060
AM0372 pour l'ER CO/064
AM0068 pour l'ER CO/071
EN0021, EN0023, EN0024 pour l'ER CO/075

### CX0316 pour l'ER DE/107

**Extrait du PLU révisé approuvé**

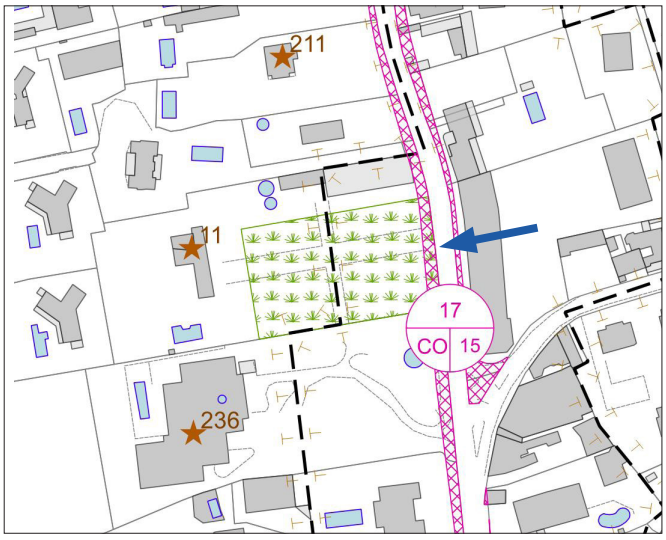


**Extrait du PLU modifié**

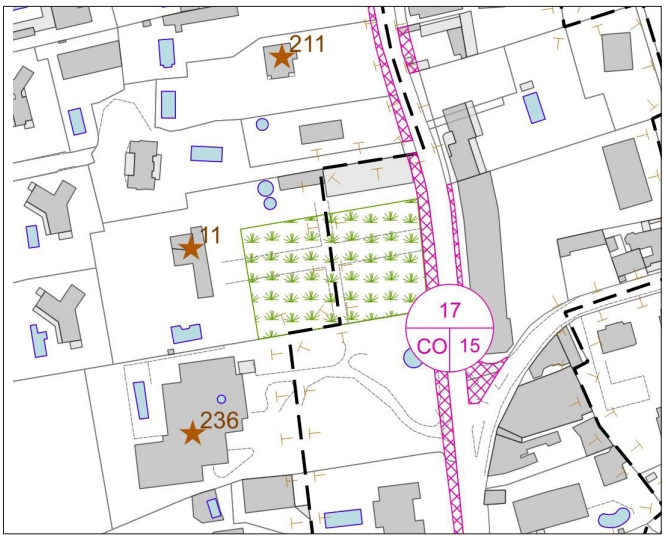



### CH0267 pour l'ER CO/017

**Extrait du PLU révisé approuvé**

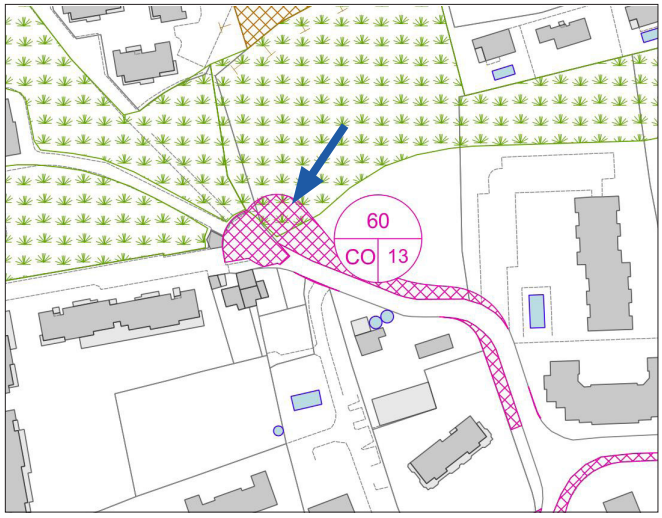



**Extrait du PLU modifié**



## BD0370 pour l'ER CO/060

**Extrait du PLU révisé approuvé**

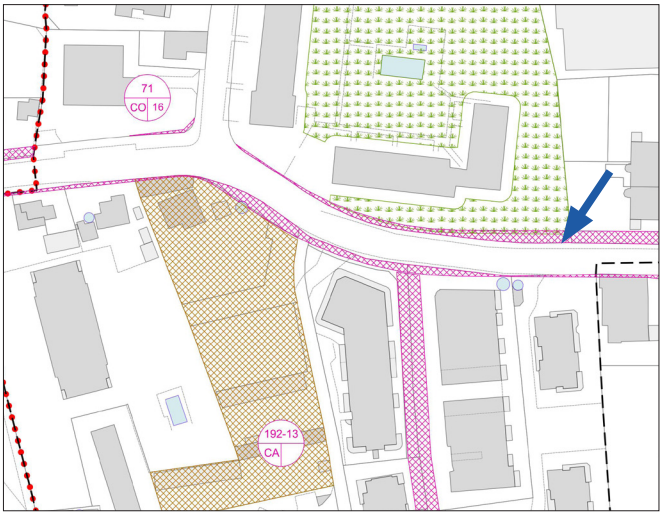



**Extrait du PLU modifié**

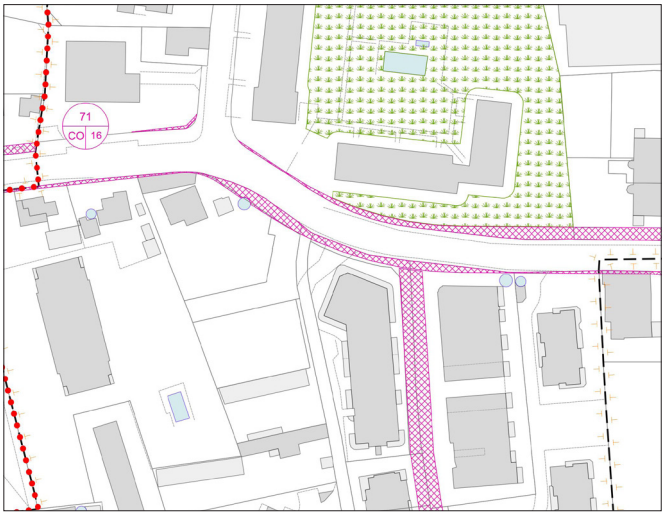



## AM0068 pour l'ER CO/071

**Extrait du PLU révisé approuvé**




**Extrait du PLU modifié**




## EN0021, EN0023, EN0024 pour l'ER CO/075

**Extrait du PLU révisé approuvé**




**Extrait du PLU modifié**



## ► UNITÉ DE PAYSAGE

L'unité de paysage n°194, sise 1361 chemin des Eucalyptus, ne répond pas totalement aux objectifs poursuivis en terme de protection du patrimoine végétal.

Ainsi, les règles du PLU révisé, tout en promouvant l'objectif de développement urbain, s'attachent à assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère de qualité. Un équilibre entre le bâti et le végétal est par conséquent recherché.

Une connaissance plus fine du secteur fait apparaître que certains espaces protégés semblent moins intéressants alors que d'autres, plus qualitatifs, ne l'ont pas été.

Il est proposé de corriger cette erreur matérielle en déplaçant une partie de la protection à l'Est pour protéger la serre et les terres cultivées et de compenser en supprimant partiellement une partie de l'unité de paysage à l'Ouest.

In fine, les surfaces correspondantes aux ajouts et suppressions s'équilibrent.

Le plan de zonage sera donc ainsi modifié ainsi que le règlement.

**EXTRAIT DU PLU RÉVISÉ APPROUVÉ**



**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**



## ► Titres de certaines pièces du PLU

Sur certaines pièces du PLU, il convient de revoir l'orthographe ou les espaces entre les titres afin de les rendre plus lisibles :

- 1_Rapport de présentation : Titres à réajuster dans les pages pour un bon alignement
- 2_PADD : Titres collés à espacer
- 3_OAP : Titres collés à espacer
- 9C_Schéma du réseau d'assainissement des eaux pluviales : Agrandissement du cadre pour l'élément « SAINT-HONORAT »
- 18_Cahier des recommandations environnementales (p4 correction : remplacer « passageres » par « paysagères »)

## ► Étiquettes des emplacements réservés sur le plan de zonage

Certaines étiquettes sont mieux positionnées sur le plan de zonage pour faciliter la localisation des emplacements réservés. Des réajustements ont encore apportés après l'enquête publique.

Une étiquette, CO/163, sera quant à elle supprimée car elle n'identifie aucun ER.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE D'ANTIBES

**PIÈCE DU PLU**

**1C**

# RAPPORT DE PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

**PLU approuvé par DCM le 13 mai 2011**

**PLU RÉVISÉ APPROUVÉ PAR DCM LE 29 MARS 2019**

**PROCÉDURE D'ÉVOLUTION DU PLU**

Mise en compatibilité : 1er octobre 2021

Modification de droit commun n°1 : 15 mars 2022

Modification simplifiée n°1 : 17 février 2023

ANTIBES Juan-les-Pins

# SOMMAIRE

1- Exposé des motifs ..... 1

2- Description et justification des modifications envisagées ..... 3

2.1 - Modification mineure du règlement ..... 3

2.1.1 - Article 4 des dispositions générales ..... 3

2.1.2 - Article 8.3 des dispositions générales ..... 3

2.1.3 - Article 9.1 des dispositions générales ..... 5

2.1.4 - Article 2 de plusieurs zones : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ..... 6

2.1.5 - Article UB 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques ..... 7

2.1.6 - Article UC 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..... 7

2.1.7 - Article UC 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 8

2.1.8 - Article UC 10 et UC 11 : hauteur et aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 9

2.1.9 - Article UE 10 et UE 11 : hauteur et aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 10

2.1.10 - Article UD : obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ..... 12

2.1.11 - Article UE 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques ..... 12

2.1.12 - Article UE 10 : hauteur des constructions ..... 13

2.2 - Évolution du secteur à enjeux Jules Grec - Anthéa .....14

2.3 - Modification et ajout d'emplacements réservés.....14

2.3.1 - Fusion de deux ER pour mixité sociale secteur rabiac-estagnol.....14

2.3.2 - Extension de l'ER CO/100-4 .....15

2.3.3 - Suppression de l'ER CA/191-7 .....16

2.3.4 - Suppression de l'ER CO/139 et CO/034 partiel, ajout recul .....16

2.3.5 - Ajout d'emplacement réservé pour mixité sociale .....17

2.4 - Zones non aedificandi : parcelles acquises au titre du fonds barnier.....18

2.5 - Mises a jour des annexes du plu .....19

2.6 - Rectification d'erreurs matérielles.....20

# 1- Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'Antibes Juan-les-Pins a fait l'objet d'une révision approuvée par délibération au Conseil municipal le 29 mars 2019.

Afin de conforter l'identité paysagère et patrimoniale de la ville et dans la poursuite de la révision du PLU, la commune a engagé une procédure de modification de droit commun, approuvée le 15 mars 2022.

Dans le prolongement de cette modification, quelques éléments mineurs nécessitent d'être amendés à court terme.

Conformément à l'article L153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, la ville impulse par conséquent une modification simplifiée dont les objets doivent relever :

- Soit de rectification d'une erreur matérielle
- Soit de majoration des droits à construire prévus à l'art. L.151-28 du Code de l'urbanisme
- Possibilité d'augmenter les règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'habitation (20% max), pour les logements sociaux (50% max) et pour les logements intermédiaires (30% max).
- Possibilité d'augmenter les règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (30% max).
- Soit de suppression du dépassement des règles de gabarit autorisé pour les constructions exemplaires d'un point de vue énergétique citées ci-dessus.

Les changements présentés s'inscrivent pleinement dans ce cadre législatif, puisqu'en l'espèce il est envisagé :

- de clarifier, à l'article 8.3 des dispositions générales du règlement, la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en rajoutant sur le schéma de principe la représentation graphique des balcons,
- d'intégrer l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme afin de faciliter dans des cas spécifiques la délivrance d'autorisations d'urbanisme,
- d'autoriser ponctuellement un accès en sous-sol des unités de paysage lorsque la configuration ou les servitudes du terrain rendent un projet irréalisable,
- de déroger à la règle de répartition des financements des logements sociaux pour les projets ayant vocation à accueillir les populations spécifiques au profit d'une programmation plus sociale aux articles 2 des secteurs concernés,
- de supprimer la règle écrite en UB6.1.2 qui impose un retrait à 3 mètres sur la rue Bricka au profit de la marge de recul existante dessinée sur le plan de zonage,
- de passer de 12 mètres à 13,5 mètres la hauteur absolue des bâtiments pour imposer le dernier étage en retrait en UC10 et UE10 et d'améliorer la compréhension de la règle du dernier étage en retrait,
- de déroger à la règle d'implantation aux limites séparatives à l'article UC7.5 pour les escaliers de secours,
- d'étendre aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) la dérogation à la règle de limitation du linéaire de façade en UC11.2,
- d'appliquer dans l'article UD12.2 en UDe les mêmes règles de stationnement que UDa, UDb, UDc et UDd, à savoir deux places de stationnement par logement dont le quart est destiné à l'accueil des visiteurs au lieu de 3 places par logement,
- en UEb, de ne réglementer que l'implantation des rez-de-chaussée à l'alignement, d'augmenter de 50 cm le bonus de hauteur et de transposer la règle du SPR pour la hauteur et l'implantation des éléments de superstructures en toiture,

- de supprimer l'obligation de réaliser du commerce en rez-de-chaussée pour l'OAP Jules Grec-Anthéa,
- de fusionner les deux emplacements réservés pour mixité sociale dans le secteur Rabiac-Estagnol CA/192-34 et CA/192-35 en excluant l'emprise du futur parking public sur les parcelles BD0371 et BD0372,
- d'étendre l'emplacement réservé CO/100-4 à la parcelle DR0023,
- de supprimer l'emplacement réservé CO/139 et partiellement l'emplacement réservé CO/034 à l'angle de la rue Sainte Marguerite et rue Dulys suite à l'abandon du projet de la ville. Afin de structurer la rue Dulys, une marge de recul est dessinée,
- de supprimer l'emplacement réservé CA/191-7 sur l'avenue Jules-Grec pour le bus-tram suite à un accord amiable trouvé avec le riverain,
- d'ajouter un emplacement réservé pour mixité sociale CA/201 boulevard Chancel/Wilson ne réduisant pas la constructibilité et s'inscrivant donc pleinement dans cette procédure de modification simplifiée,
- de classer en zones non aedificandi les parcelles acquises au titre du fonds Barnier,
- de mettre à jour les annexes du PLU : notamment le Plan de Prévention ainsi que le rapport et règlement du Risque inondation (pièces 7C et 7D), le plan du porter-à-connaissance des aléas de submersion marine (pièce 8A) et le porter-à-connaissance des aléas de mouvements de terrain (pièce 8C),
- de mettre à jour le plan des Servitudes d'Utilité Publique (pièce 7A) et la liste des Servitudes d'Utilité Publique (pièce 7B) pour y intégrer les 4 Périmètres Délimités des Abords conformément aux arrêtés préfectoraux du 6 octobre 2022,
- de rectifier l'erreur matérielle sur l'emplacement réservé CO/015,
- de rectifier les erreurs liées à la localisation de deux bâtiments remarquables,
- de supprimer le texte en excès dans la pièce n°3 du PLU (OAP).

# 2- Description et justification des modifications envisagées

## 2.1 - Modification mineure du règlement

### 2.1.1 - Article 4 des dispositions générales

Les dispositions générales du règlement intègrent l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme, qui permet de déroger aux règles du PLU. En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut tout particulièrement, dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger sous conditions aux règles de gabarit et de stationnement.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - DÉROGATIONS DU PLU**

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies :
▪ peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,
▪ ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'urbanisme.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - DÉROGATIONS DU PLU**

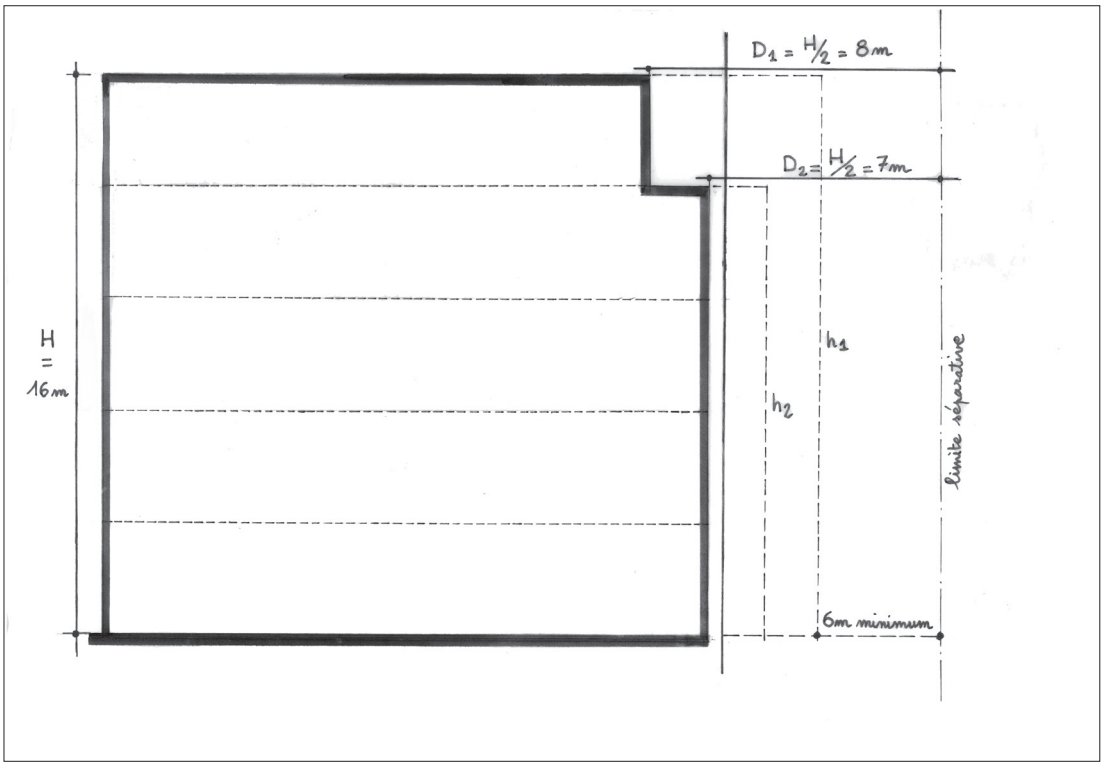
Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies :
▪ peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,
▪ ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'urbanisme.

**Conformément à l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente, pour délivrer le permis de construire, peut notamment déroger sous conditions aux règles de gabarit et de stationnement.**

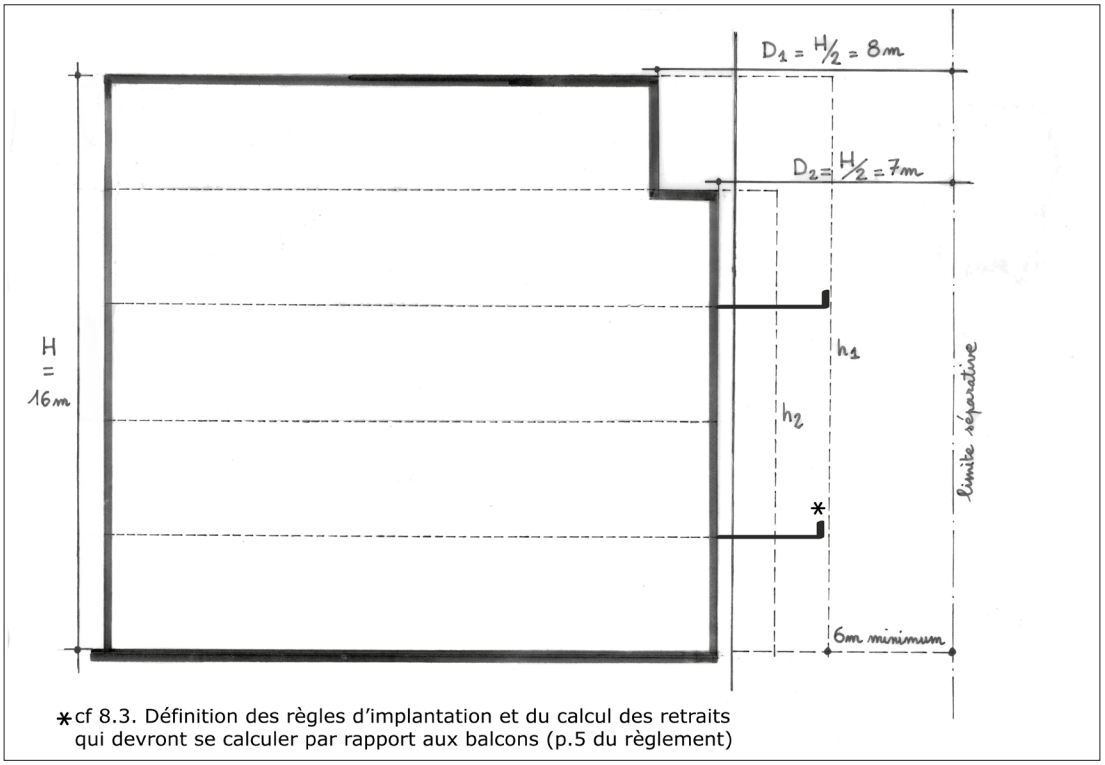
### 2.1.2 - Article 8.3 des dispositions générales

Dans le but de clarifier certaines règles, et plus particulièrement celle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7), un schéma de principe a été inclus dans les dispositions générales à l'article 8.
La représentation des balcons est ajoutée, ceci afin d'améliorer la compréhension de la règle.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*




*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*



### 2.1.3 - Article 9.1 des dispositions générales

L'article 9.1 des dispositions générales réglemente les aménagements autorisés notamment en sous-sol des unités de paysage. Une nouvelle dérogation permet désormais de créer un accès en sous-sol uniquement lorsque la configuration ou les servitudes du terrain rendent un projet irréalisable.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**9.1. Patrimoine paysager**

2. Le PLU

A l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage et les immeubles à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ont été inventoriés afin d'en assurer la pérennité.
Ainsi, les éléments de paysage surfaciques, linéaires et ponctuels, figurant sur les documents graphiques du règlement, doivent être préservés de tout aménagement et de toute construction en sur-sol (volume au-dessus du terrain naturel) et en sous-sol (volume en dessous du terrain naturel).

Sont autorisés :
a. Les unités de paysage (protection surfacique)
Les espaces paysagers (L.151-19 CU) et espaces écologiques (L.151-23 al 1 CU)
▪ l'aménagement paysager de surface réduite ne compromettant pas le caractère naturel, paysager et historique des lieux (allées, murets en pierres sèches, escaliers...). A titre d'exemple, les piscines (y compris naturelles) sont interdites.
▪ les coupes et abattages d'arbres pour assurer la sécurité des personnes et des biens, éviter les risques sanitaires (allergie par exemple), garantir la qualité phytosanitaire des arbres et enfin réaliser des accès aux impacts paysagers extrêmement limités,
▪ les bassins de rétention enterrés ou à ciel ouvert non maçonnés,
▪ les dispositifs d'assainissement autonome, les réseaux enterrés.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**9.1. Patrimoine paysager**

2. Le PLU

A l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage et les immeubles à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ont été inventoriés afin d'en assurer la pérennité.
Ainsi, les éléments de paysage surfaciques, linéaires et ponctuels, figurant sur les documents graphiques du règlement, doivent être préservés de tout aménagement et de toute construction en sur-sol (volume au-dessus du terrain naturel) et en sous-sol (volume en dessous du terrain naturel).

Sont autorisés :

a. Les unités de paysage (protection surfacique)
Les espaces paysagers (L.151-19 CU) et espaces écologiques (L.151-23 al 1 CU)
▪ l'aménagement paysager de surface réduite ne compromettant pas le caractère naturel, paysager et historique des lieux (allées, murets en pierres sèches, escaliers...). A titre d'exemple, les piscines (y compris naturelles) sont interdites.
▪ les coupes et abattages d'arbres pour assurer la sécurité des personnes et des biens, éviter les risques sanitaires (allergie par exemple), garantir la qualité phytosanitaire des arbres et enfin réaliser des accès aux impacts paysagers extrêmement limités,
▪ les bassins de rétention enterrés ou à ciel ouvert non maçonnés,
▪ les dispositifs d'assainissement autonome, les réseaux enterrés, **les accès en sous sols ponctuels lorsque la configuration des lieux ou les servitudes rendent un projet irréalisable.**

### 2.1.4 - Article 2 de plusieurs zones : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs UA, UB, UC, UD et UE, tout projet de collectifs d'habitation de construction neuve ou en changement de destination, remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes : une surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m² destinée à l'habitation ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12, devra affecter un minimum de 40% de logements locatifs sociaux selon une répartition des financements. Désormais, il est intégré la possibilité de déroger à cette règle de répartition des financements au profit d'une programmation plus sociale pour les projets ayant vocation à accueillir des populations spécifiques.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**2.**
En application de l'article L.151-1 du Code de l'urbanisme, conformément au document graphique en annexe, tout projet de collectifs d'habitation de reconstruction neuve ou en changement de destination, remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes : une surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m² destinée à l'habitation ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12, devra affecter un minimum de 40% de logements locatifs sociaux répartis comme suit :
[...]
Toutefois 25% des logements sociaux prévus ci-dessus pourront être réalisés en usufruit locatif social (ULS).
[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**2.**
En application de l'article L.151-1 du Code de l'urbanisme, conformément au document graphique en annexe, tout projet de collectifs d'habitation de reconstruction neuve ou en changement de destination, remplissant à minima l'une des deux conditions suivantes : une surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m² destinée à l'habitation ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12, devra affecter un minimum de 40% de logements locatifs sociaux répartis comme suit :
[...]
**Cette ventilation des différents types de financement pourra être adaptée au cas par cas pour des opérations en mixité sociale faisant l'objet d'un projet social spécifique et visant un public ciblé et particulièrement fragile. La ventilation des types de financements ne pourra être adaptée qu'au profit d'une programmation plus sociale, c'est-à-dire pour intégrer une part plus importante de PLUS ou de PLAI que ne le prévoit la répartition actuelle et ne pourra permettre de dépasser 15% de PLS.**

Toutefois 25% des logements sociaux prévus ci-dessus pourront être réalisés en usufruit locatif social (ULS).
[...]

### 2.1.5 - Article UB 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

A l'appui d'une observation émise dans le cadre de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée, la règle écrite qui impose un retrait à 3m à la rue Bricka est supprimée au profit de la marge de recul existante, dessinée sur le plan de zonage.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**6.1.2.**

Les constructions telles que définies à l'article 8.2 des dispositions générales devront respecter les marges de recul identifiés sur le plan de zonage. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les voies suivantes qui devront respecter un recul à partir de l'alignement existant :
[...]
▪ RD6098, de la rue Dautheville à l'avenue Gallice : 2 mètres,
▪ rue Bricka : 3 mètres minimum de chaque côté.

**6.1.3.**

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**6.1.2.**

Les constructions telles que définies à l'article 8.2 des dispositions générales devront respecter les marges de recul identifiés sur le plan de zonage. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les voies suivantes qui devront respecter un recul à partir de l'alignement existant :
[...]
▪ RD6098, de la rue Dautheville à l'avenue Gallice : 2 mètres**.**

**6.1.3.**

### 2.1.6 - Article UC 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'appui d'une observation émise dans le cadre de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée, les escaliers de secours ne sont pas soumis à l'article 7. Ce qui est déjà le cas pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et les rampes d'accès.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**7.5.** Les règles ci-dessus énumérées à l'article UC 7 sont sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et les rampes d'accès.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**7.5.** Les règles ci-dessus énumérées à l'article UC 7 sont sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés, **les escaliers de secours** et les rampes d'accès.

### 2.1.7 - Article UC 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'article UC 11.2 impose aux bâtiments de se développer sur un linéaire de 45m maximum de façade. Cette règle est sans objet pour le secteur UCb1 situé à l'est de la route de Nice.
Cette règle a été instaurée dans le PLU modifié pour les collectifs d'habitation, ceci afin de garantir la qualité de l'organisation urbaine.
Cette règle, pertinente pour les bâtiments d'habitation n'est pas cohérente avec la forme de la plupart des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC). En effet, ceux-ci peuvent avoir des fonctionnements techniques particuliers ne leur permettant pas de respecter cette règle.
Il est donc proposé dans la présente modification simplifiée de permettre une dérogation pour que les CINASPIC n'aient pas à respecter cette disposition dans la zone UC.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**11.2.** Forme urbaine

Les bâtiments peuvent se développer sur un linéaire de 45 mètres maximum de façade. Une rupture de 10 mètres minimum à partir du 1er étage est exigée entre les façades sauf pour le rez-de-chaussée qui peut être continu.
Cette règle est sans objet pour le secteur UCb1 situé à l'est de la route de Nice.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**11.2.** Forme urbaine

Les bâtiments peuvent se développer sur un linéaire de 45 mètres maximum de façade. Une rupture de 10 mètres minimum à partir du 1er étage est exigée entre les façades sauf pour le rez-de-chaussée qui peut être continu.
Cette règle est sans objet pour le secteur UCb1 situé à l'est de la route de Nice **et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées dans la zone UC.**

### 2.1.8 - Article UC 10 et UC 11 : hauteur et aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans les quartiers où se développe la « Ville parc », la règle prévoit le retrait du dernier étage des bâtiments les plus hauts. Ces derniers ont d'abord été identifiés par la limite de R+4. La modification de droit commun avait remplacé cette indication par une hauteur absolue à 12m.
Dans la pratique, selon la configuration des terrains en pente et l'exigence des rez-de-chaussée à 3,80m, certains bâtiments en R+3 dépassent légèrement les 12m. Ils se voient donc contraints de reculer de 4m leur dernier niveau, ce qui n'est pas conforme à l'esprit de la règle.
Aussi, à l'appui d'une observation émise dans le cadre de la mise à disposition, du dossier de modification simplifiée, il est proposé de relever à 13,50m la hauteur absolue à partir de laquelle le dernier étage du bâtiment devra se positionner en retrait de 4m du nu de la façade.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Conditions de mesure :**
[...]
Pour les bâtiments dont la hauteur absolue est supérieure à 12 mètres, le dernier étage doit être en retrait, réalisé à minimum 4 mètres à compter de la façade donnant sur la voie publique.

**10.2. Hauteur absolue :**
[...]

10.2.2. Secteur UCa2
▪ les hauteurs ne doivent pas dépasser 16 mètres, le dernier étage devant être réalisé en retrait par rapport au plan vertical de la façade, avec un minimum de 4 mètres,
[...]
10.2.5. Secteur UCb1
▪ les hauteurs ne doivent pas dépasser 16 mètres, le dernier étage devant être réalisé en retrait par rapport au plan vertical de la façade, avec un minimum de 4 mètres.
[...]
10.2.6. Secteur UCb2
▪ les hauteurs ne doivent pas dépasser 15 mètres, le dernier étage devant être réalisé en retrait par rapport au plan vertical de la façade, avec un minimum de 4 mètres.

[…]

**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.3. L'architecture et la volumétrie**
[...]

Pour les bâtiments dont la hauteur absolue est supérieure à 12 mètres, le dernier étage en retrait sera imposé sur une ou plusieurs façades, en fonction des accès, des voies, du traitement de l'angle du bâtiment ou encore de la profondeur du bâti.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Conditions de mesure :**

[...]

**Hormis UCa1,** pour les bâtiments dont la hauteur absolue est supérieure à **13,5** mètres, le dernier étage doit être en retrait, réalisé à minimum 4 mètres à compter de la façade donnant sur la voie publique.

**10.2. Hauteur absolue :**

[...]

10.2.2. Secteur UCa2

▪ les hauteurs ne doivent pas dépasser 16 mètres,

[...]

10.2.5. Secteur UCb1

▪ les hauteurs ne doivent pas dépasser 16 mètres,

[...]

10.2.6. Secteur UCb2

▪ les hauteurs ne doivent pas dépasser 15 mètres,

**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.3. L'architecture et la volumétrie**

[...]

Pour les bâtiments **concernés par le dernier étage en retrait, celui-ci** sera imposé sur une ou plusieurs façades, en fonction des accès, des voies, du traitement de l'angle du bâtiment ou encore de la profondeur du bâti.

### 2.1.9 - Article UE 10 et UE 11 : hauteur et aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf justification 2.1.8

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Conditions de mesure :**

10.1.1. Hauteur absolue
[...]
Dans le secteur UEa1, pour les bâtiments dont la hauteur absolue est supérieure à 12 mètres, le dernier étage doit être en retrait, réalisé à minimum 4 mètres à compter de la façade donnant sur la voie publique.

**ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.3. L'architecture et la volumétrie**
[...]
Dans le secteur UEa1, pour les bâtiments dont la hauteur absolue est supérieure à 12 mètres, le dernier étage en retrait sera imposé sur une ou plusieurs façades, en fonction des accès, des voies, du traitement de l'angle du bâtiment ou encore de la profondeur du bâti.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Conditions de mesure :**

10.1.1. Hauteur absolue
[...]
Dans le secteur UEa1, pour les bâtiments dont la hauteur absolue est supérieure à **13,5** mètres, le dernier étage doit être en retrait, réalisé à minimum 4 mètres à compter de la façade donnant sur la voie publique.

**ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.3. L'architecture et la volumétrie**
[...]

Dans le secteur UEa1, pour les bâtiments **concernés par le dernier étage en retrait, celui-ci** sera imposé sur une ou plusieurs façades, en fonction des accès, des voies, du traitement de l'angle du bâtiment ou encore de la profondeur du bâti.

### 2.1.10 - Article UD : obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Suite à une observation dans le cadre de la mise à disposition du dossier, la règle de stationnement des places automobiles pour les logements des secteurs UDa, UDb, UDc et UDd est reprise dans le secteur UDe. En effet, une harmonisation progressive de la règle de stationnement est en cours de réflexion.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**12.2. Besoins en matière de stationnement**

Dans les secteurs UDa, UDb, UDc et UDd :

2 places automobiles par logement, dont le quart est destiné à l'accueil des visiteurs, arrondi à l'entier supérieur. Ces emplacements doivent être distincts, identifiés et facilement accessibles.
[...]
Dans les secteurs UDe, UDf et UDg :
3 places automobiles par logement

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**12.2. Besoins en matière de stationnement**

Dans les secteurs UDa, UDb, UDc, UDd **et UDe** :

2 places automobiles par logement, dont le quart est destiné à l'accueil des visiteurs, arrondi à l'entier supérieur. Ces emplacements doivent être distincts, identifiés et facilement accessibles.
[...]
Dans les secteurs UDf et UDg :
3 places automobiles par logement

### 2.1.11 - Article UE 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

L'article UE 6.2 réglemente l'implantation des constructions par rapport aux voies. Cette règle reprend la formulation de celle instaurée en UB : « *Dans le secteur UEb, les rez-de-chaussée et les couronnements des constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies.* »
Or, dans la ZAC de Marenda Lacan, les projets ont été appréhendés dans leur ensemble, mutualisant parfois les stationnements en sous-sol. Les projets de réhabilitation lorsqu'ils portent une ambition patrimoniale ne peuvent s'inscrire dans la règle initialement édictée.
Il est donc proposé de supprimer l'obligation d'implantation des sous-sols et des couronnements des constructions à l'alignement existant ou futur des voies.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**6.2.** Dans le secteur UEb, les rez-de-chaussée, les couronnements ainsi que les sous-sols des constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies.
[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**6.2.** Dans le secteur UEb, les rez-de-chaussée des constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies.
[...]

### 2.1.12 - ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'appui d'une observation émise dans le cadre de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée, la règle de hauteur des bâtiments à vocation culturelle et des éléments de superstructures évolue légèrement. En effet, le fonctionnement du cinéma nécessite la mise en œuvre d'équipements techniques volumineux notamment pour le traitement de l'air de dimension et de hauteur différente selon les effectifs des salles ainsi que pour les spécificités liées à l'acoustique et à l'image. Ainsi le bonus de hauteur passe de 2m à 2,50m.
Concernant les éléments de superstructures, la règle du SPR est transposée dans le PLU pour avoir un projet d'ensemble en adéquation avec le tissu urbain existant.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**10.2.3. Secteur UEb**
[...]
▪ la hauteur absolue des constructions pourra être majorée de 2 mètres sur la totalité des bâtiments dans le cas de rez-de-chaussée destinés aux commerces, aux bureaux à l'équipement commercial à vocation culturelle et dans le cas des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
▪ les éléments de superstructures en toiture sont limités à 2.40 mètres de hauteur par rapport à l'égout du toit et doivent être implantés à 3 mètres minimum du nu des façades, toutefois les superstructures nécessaires aux ascenseurs pourront s'implanter librement.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ*

**10.2.3. Secteur UEb**
[...]
▪ la hauteur absolue des constructions pourra être majorée de **2,5 mètres** sur la totalité des bâtiments dans le cas de rez-de-chaussée destinés aux commerces, aux bureaux à l'équipement commercial à vocation culturelle et dans le cas des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
**▪ les éléments de superstructures s'intégreront harmonieusement avec la morphologie du tissu bâti ancien environnant : les implantations et les volumes des constructions nouvelles devront tenir compte du rapport de vis-à vis avec les façades urbaines des secteurs voisins.**

## 2.2 - Évolution du secteur à enjeux Jules Grec - Anthéa

Le secteur à enjeux « Jules Grec – Anthéa » est situé à proximité du centre-ville, de la gare SNCF Antibes-ville et du pôle d'échanges multimodal. Le projet d'aménagement dans ce secteur s'inscrit dans une volonté politique de proposer une mixité sociale et fonctionnelle sur la commune et d'engager une requalification globale du site. Au regard de sa forte potentialité, ce secteur a fait l'objet d'une réflexion urbaine qui s'est notamment concrétisée par l'approbation, au conseil municipal du 29 septembre 2017, d'une déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU, également traduite par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle dans le PLU approuvé en 2019.
Aujourd'hui, la commune d'Antibes Juan-les-Pins souhaite faire évoluer les orientations du projet urbain « Jules Grec – Anthéa », comme exposé dans une délibération de lancement de la déclaration de projet du 7 juillet 2022.
Cette évolution comprend notamment la suppression du petit linéaire commercial sur l'avenue Jules Grec qui n'a pas de justification particulière du fait de sa dimension.

La pièce n°3 du PLU est par conséquent modifiée. Il est donc proposé de retirer l'obligation de réaliser du commerce en rez-de-chaussée dans le document de l'OAP.




## 2.3 - Modification et ajout d'emplacements réservés

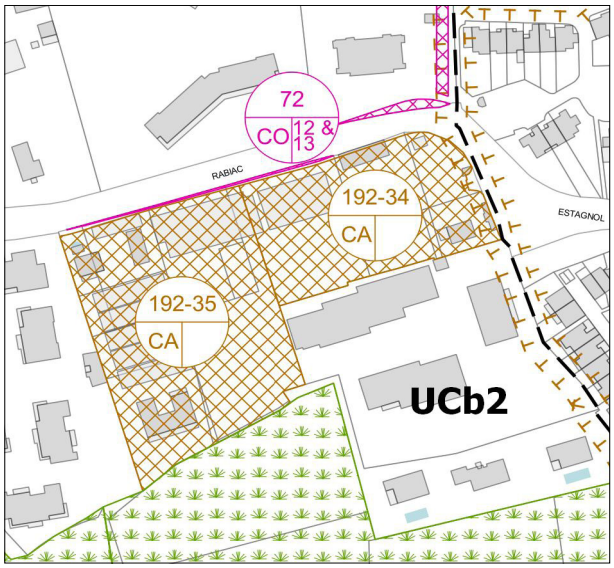
### 2.3.1 - Fusion de deux ER pour mixité sociale secteur Rabiac-Estagnol

Un projet global est en cours de montage avec des collectifs d'habitation, un cheminement piéton et un espace vert. Conserver en l'état les deux ER séparément ne permettait pas de mener un projet d'ensemble cohérent.

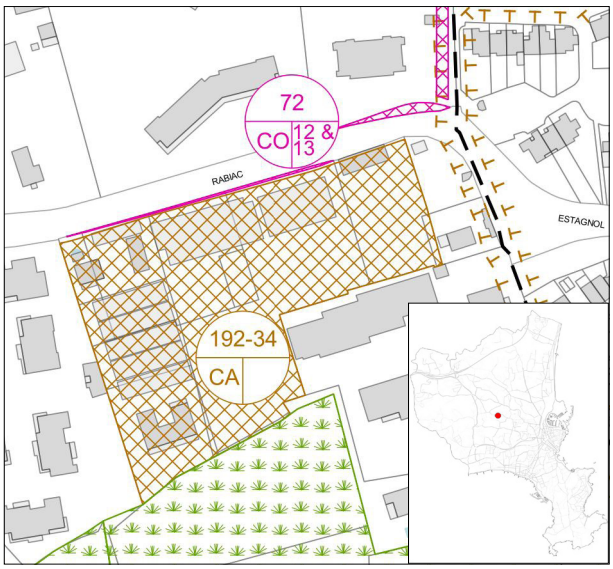
Dans le cadre d'échanges techniques avec la CASA et la DDTM, il convient donc de fusionner les deux emplacements réservés afin d'avoir un projet de qualité.
Les parcelles BD0371 et BD0372 sont quant à elles exclues de l'ER pour que la ville puisse y réaliser un parking public, indispensable pour les riverains.

Le maintien de cette servitude, légèrement remaniée, permet de garantir une destination à vocation d'habitation sur le site, concrétiser les engagements pris par la commune au travers des agréments déjà délivrés et comptabilisés dans le cadre des bilans triennaux 2011-2013 et 2017-2019 et assurer une production diversifiée de l'offre en logements sociaux.

**EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR**




**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**

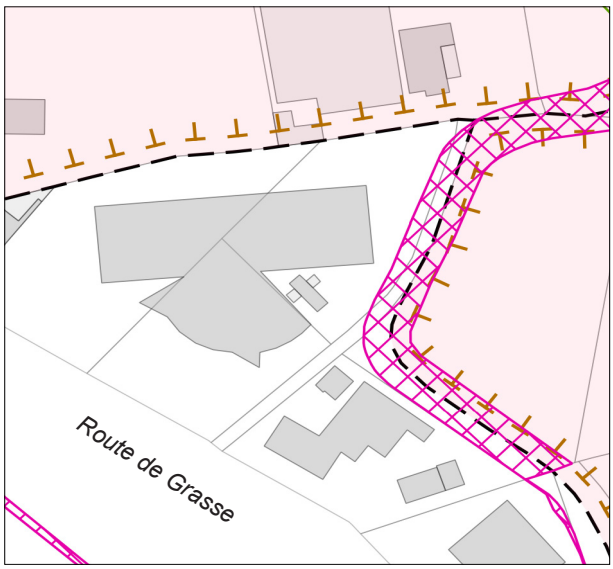



Cette fusion des deux emplacements réservés pour mixité sociale, cités ci-dessus, implique la modification de la pièce n°6_Liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme. Cet emplacement réservé est situé 1041 chemin de Rabiac Estagnol.

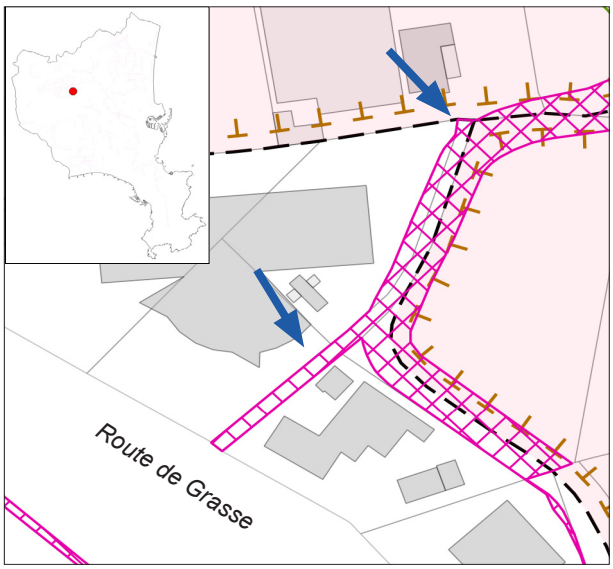
### 2.3.2 - Extension de l'ER CO/100-4

L'emplacement réservé CO/100-4, localisé dans le secteur des Combes, et plus précisément 1726 route de Grasse, est étendu à la parcelle DR0023.
Il s'agit d'un chemin d'accès privé qui a vocation à entrer dans le domaine public. Cela ne diminue donc pas le potentiel de construction.

**EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR**



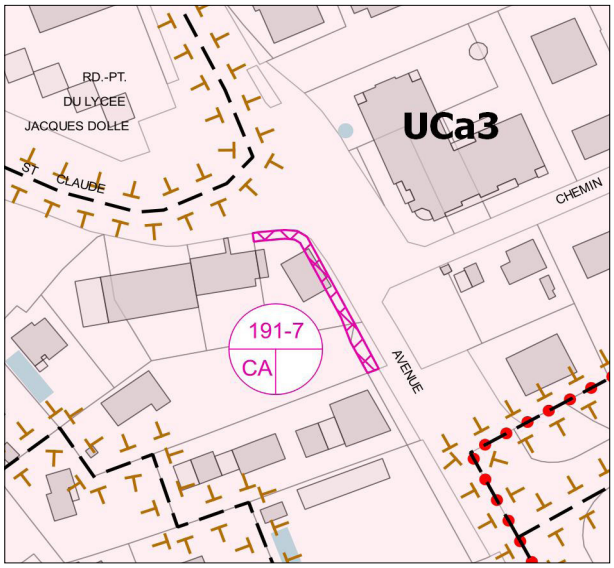

**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**



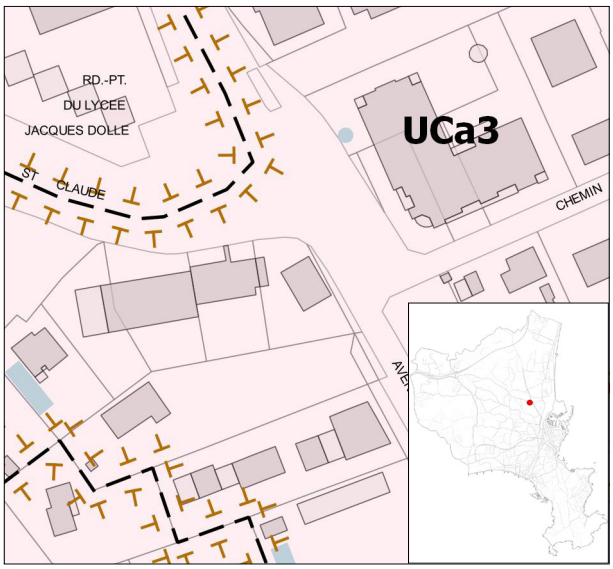
### 2.3.3 - SUPPRESSION DE L'ER CA/191-7

A l'appui d'une observation de la CASA qui porte le projet du bus-tram Antibes Sophia Antipolis, l'emplacement réservé CA/191-7, localisé à l'angle de l'avenue Jules Grec et le chemin de Saint Claude, est supprimé.
En effet, dans le cadre de la mise en oeuvre du projet du bus-tram, il est nécessaire de procéder à une acquisition foncière au droit du giratoire de l'avenue Jules Grec et le chemin de Saint Claude.
Suite à une négociation foncière avec le riverain, un accord amiable a été trouvé qui prévoit : la cession par voie amiable à la CASA d'une partie de l'ER actuel défini au PLU et l'abandon par la CASA d'une partie de l'ER de manière à permettre au riverain de mener à terme son projet privé (surélévation d'un étage).

**EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR**



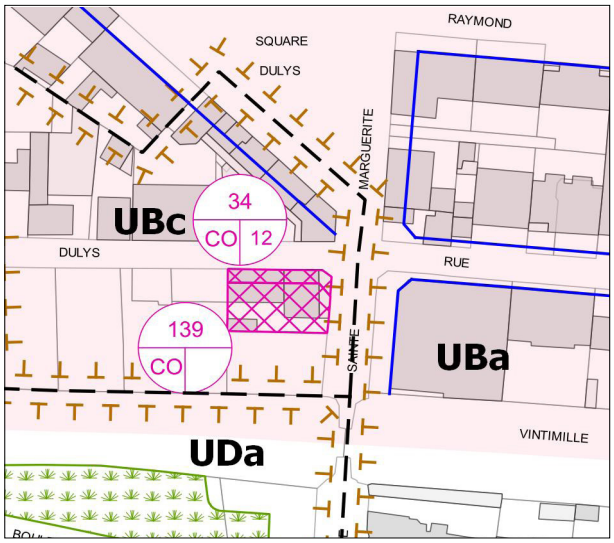

**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**



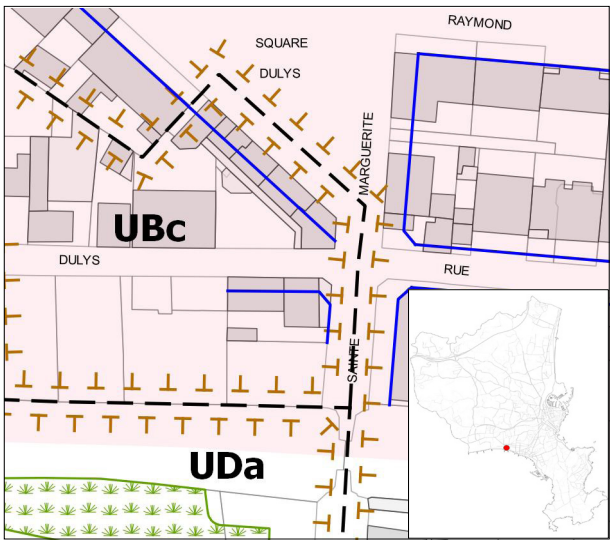

### 2.3.4 - SUPPRESSION DE L'ER CO/139 ET CO/034 PARTIEL, AJOUT RECUL

A l'appui d'une observation dans le cadre de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU, la ville procède à la suppression des deux emplacements réservés sur l'hôtel Villa Nina, à l'angle de la rue Sainte Marguerite et rue Dulys. En effet, par un courrier en date du 16 novembre 2022 la ville a renoncé à l'acquisition de l'hôtel pour mettre en œuvre les deux ER. Afin de travailler la forme urbaine sur cet axe, la ville instaure une marge de recul.

**EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR**




**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**



### 2.3.5 - AJOUT D'EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE

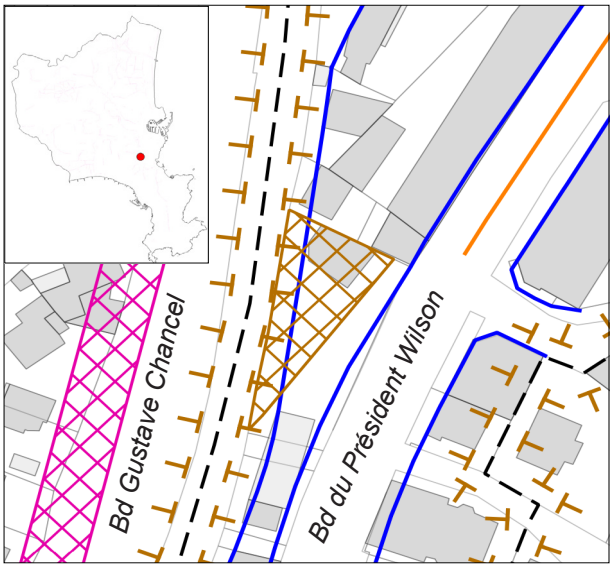
#### ►ER CHANCEL/WILSON

Un emplacement pour mixité sociale, à hauteur de 100% de logements sociaux, est rajouté sur la parcelle CR0448, boulevard Gustave Chancel. Il s'agit du CA/201.

**EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR**




**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**



## 2.4 - ZONES NON AEDIFICANDI : PARCELLES ACQUISES AU TITRE DU FONDS BARNIER

A la suite des différents épisodes d'inondation sur la commune, quelques parcelles ont été acquises avec le fonds Barnier. Les parcelles AH0299, AK0046, BL0280, DH0201 et EC0091 sont identifiées et classées en zone rouge dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation révisé de 2022. Elles sont de fait inconstructibles.

Après l'enquête publique de la modification de droit commun n°1, des unités de paysage sont rajoutées sur quatre parcelles du fonds Barnier : AH0299, AK0046, DH0201 et EC0091.
Sur ces unités de paysage, le règlement autorise les dispositifs d'assainissement autonomes, ce qui est incompatible avec la vocation inconstructible de ces parcelles, qui en outre doivent être intégralement déconstruites (y compris ces dispositifs d'assainissement).

Il faudra donc veiller à rectifier le classement de ces parcelles dans cette modification simplifiée, afin d'être en conformité avec les objectifs de l'intervention foncière du fonds Barnier. La couche SIG des unités de paysage ainsi que celle des emplacements réservés sont par conséquent modifiées.

Cela implique donc la modification des planches 5, 5A, 5I et 5J des plans de zonage du PLU.

**EXTRAITS DU PLU MODIFIÉ**

*3720 Avenue Michard Pelissier*



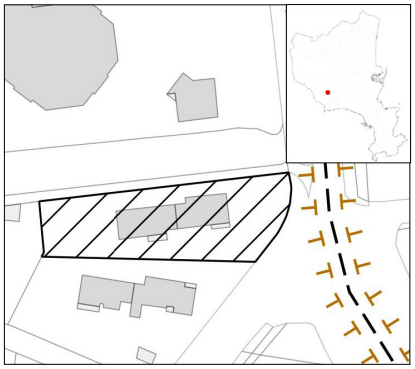
*479 Chemin des Groules*



*710 Avenue du Pylône*



*742 Chemin des Eucalyptus*



*6 Avenue Courbe*



## 2.5 - Mises a jour des annexes du PLU

### ► PPRI

Par arrêté en date du 27 juin 2022, la révision du PPRI a été approuvé.

Il conviendra par conséquent d'intégrer dans le PLU modifié la nouvelle version du PPRI en modifiant les pièces suivantes :

- 5A à 5N_Plan de zonage au 2000ème
- 7A_Plan des servitudes d'utilité publique
- 7B_Liste des servitudes d'utilité publique
- 7C_Plan du PPR Inondation et du PPR Incendie de Forêt
- 7D_Rapport et règlement du PPR Inondation
- 8A_Plan du porter-à-connaissance des aléas de submersion marine
- Suppression de la pièce 8C_Plan du porter-à-connaissance des aléas inondation pour la remplacer par : 8C_Porter-à-connaissance des aléas de mouvements de terrain

### ► SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Quatre arrêtés préfectoraux en date du 6 octobre 2022 créent quatre périmètres délimités des abords de monuments historiques. Il s'agit de la Bastide du Roy, de la chapelle Saint Jean, de la Villa El Djezaïr, et du Pont Bourget.
Ainsi, deux pièces sont modifiées :

- 7A_Plan des servitudes d'utilité publique
- 7B_Liste des servitudes d'utilité publique

### ► PAC ALÉAS MOUVEMENTS DE TERRAIN

Par courrier en date du 21 juin 2022, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 06) demande la prise en compte, en matière d'urbanisme, de la connaissance des aléas mouvements de terrain sur la commune d'Antibes.
Ainsi, le PAC aléas mouvements de terrain permet de disposer des cartes à prendre en compte dans le cadre de la délivrance d'autorisations d'urbanisme.

L'intégration de ce PAC permet de renommer l'actuelle pièce 8C qui avait vocation a disparaître, en raison du PPRI révisé de 2022, avec la nouvelle pièce 8C_Porter-à-connaissance des aléas de mouvements de terrain dans les annexes du PLU. Elle comprend ainsi 2 plans, le rapport ainsi que le cahier de recommandations qui vient en faciliter la déclinaison opérationnelle.

### ► TRAME VERTE ET BLEUE

La construction de cette Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle de la commune est principalement composée des zones naturelles, des Espaces Boisés Classés et des Unités de paysage.

L'inscription des zones non aedificandi sur les parcelles AH0299, AK0046, BL0280, DH0201 et EC0091 impliquera de modifier la TVB et donc le plan 5O_Plan de la trame verte et bleue.

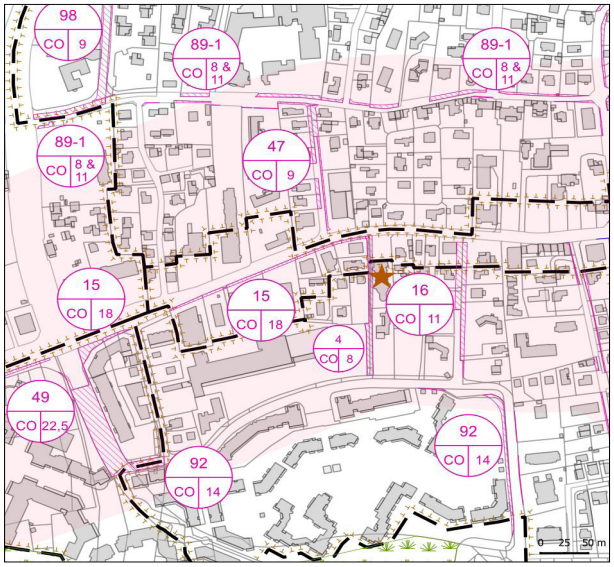
## 2.6 - RECTIFICATION D'ERREURS MATÉRIELLES

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la commune de rectifier quelques erreurs d'information ou de sémiologie graphique qui ont été constatées depuis l'approbation du document en vigueur.

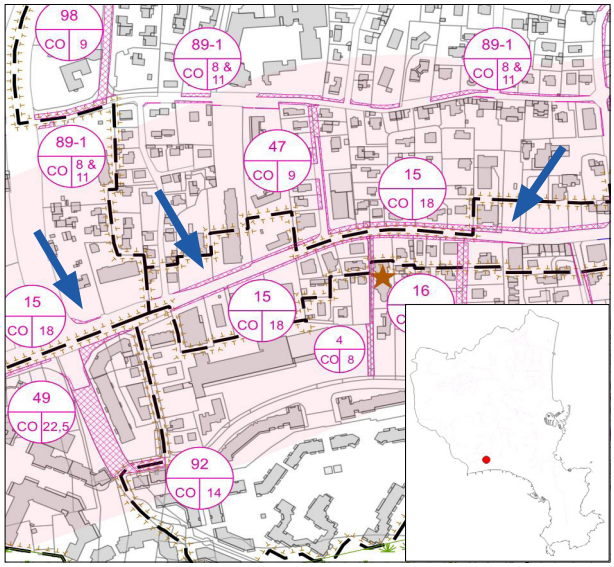
### ► ER CO/015

Lors de l'édition des cartes dans le cadre de la précédente évolution du PLU, une erreur de manipulation a fait disparaitre la partie Nord de l'ER CO/015, situé avenue de Cannes.
Celle-ci est donc réintégrée.

**EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR**




**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**



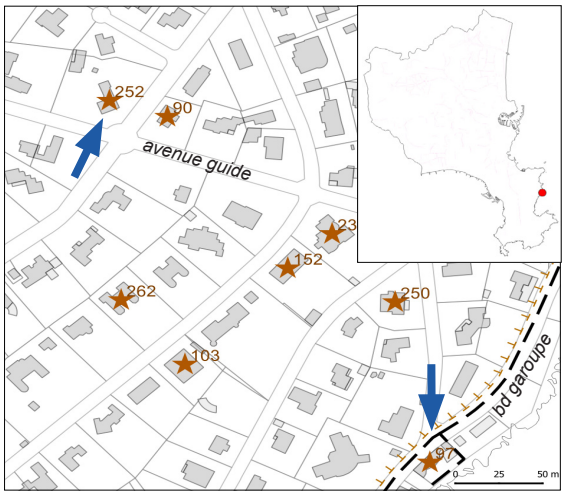

### ► LOCALISATION DE DEUX BÂTIMENTS REMARQUABLES

Deux erreurs matérielles sont observées sur les bâtiments remarquables du PLU.
Ainsi, les emplacements des éléments du patrimoine bâti à protéger sont donc déplacés sur les bâtiments identifiés par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
Il s'agit des bâtiments remarquables n°97 et n°252, au niveau du Cap d'Antibes, situés 7 boulevard de la Garoupe et 20 avenue Guide.

**EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR**




**EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ**




## ► ERREUR DE TEXTE EN EXCÈS DANS L'OAP QUATRE CHEMINS

Du texte en excès s'est glissé lors de la précédente procédure du PLU dans la partie **Objectifs et principes d'aménagement** de l'OAP Quatre chemins. En effet, une duplication du texte en page 16 s'est opérée sur la page 17.
Celui-ci est donc supprimé de la pièce n°3.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# COMMUNE D'ANTIBES

PIÈCE DU PLU

**1D**

# RAPPORT DE PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

# REVISION PARTIELLE

## SECTEUR DES QUATRE CHEMINS

PLU approuvé par DCM le 13 mai 2011

**PLU RÉVISÉ APPROUVÉ PAR DCM LE 29 MARS 2019**

### PROCÉDURE D'ÉVOLUTION DU PLU

Mise en compatibilité : 1er octobre 2021

Modification de droit commun n°1 : 15 mars 2022

Modification simplifiée n°1 : 17 février 2023

Révision partielle "secteur des Quatre Chemins"- Conseil d'Etat du 30/05/2025 : 22 décembre 2025

ANTIBES Juan-les-Pins

La ville d'Antibes Juan-les-Pins a révisé son Plan Local d'Urbanisme le 29 mars 2019.

Un recours a été porté la même année à l'encontre du document d'urbanisme sur le secteur des Quatre chemins. Après avoir été rejeté au Tribunal Administratif en 2022 puis devant la Cour Administrative d'Appel en 2023, le recours a été admis au Conseil d'Etat.

Le 30 avril 2025, l' arrêt du Conseil d'Etat :

- annule l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 16 novembre 2023 n°22MA01860 au motif que le commissaire enquêteur qui s'est prononcé dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme adoptée par délibération du 29 mars 2019 n'a pas rendu de conclusions motivées sur le secteur des Quatre Chemins, conformément à l'article R. 123-19 du code de l'environnement,

- prescrit un sursis à statuer fondé sur l'article L 600-9 du code de l'urbanisme, pour permettre à la Commune d'Antibes Juan-les-Pins d'adopter, après une nouvelle enquête publique sur le secteur de l'OAP des Quatre chemins, une délibération actant la révision de son plan local d'urbanisme ainsi purgée de ce vice (considérants n°s 22 et 23 de l'arrêt) :
« Le vice entachant la légalité de la délibération du 29 mars 2019 et tenant à ce que le commissaire enquêteur n'a pas rendu ses conclusions motivées sur l'ensemble du projet de plan local d'urbanisme soumis à enquête publique conformément à l'article R. 123-19 du code de l'environnement peut être régularisé par une nouvelle délibération portant révision du plan local d'urbanisme en tant seulement qu'elle concerne le secteur des Quatre Chemins, par laquelle le conseil municipal d'Antibes devra à nouveau se prononcer après avoir pris connaissance des conclusions motivées que le commissaire enquêteur désigné à cet effet aura rendu sur cet aspect du projet en tenant compte de l'ensemble des observations du public relatives au secteur des Quatre Chemins recueillies à l'occasion de l'enquête publique.
Il y a lieu, en l'espèce, de surseoir à statuer sur l'appel […] contre le jugement du tribunal administratif de Nice rejetant leurs conclusions tendant à l'annulation de la délibération du 29 mars 2019 jusqu'à l'expiration d'un délai de neuf mois à compter de la notification de la présente décision, en vue de la notification de la mesure de régularisation prise selon les modalités mentionnées au point précédent. »

En exécution de cet arrêt, un nouveau commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif pour reprendre les 25 observations portant sur le secteur des Quatre Chemins émises durant l'enquête publique de 2018.

Dans son avis et ses conclusions remis le 19 août 202, le commissaire émet un avis favorable assorti d'une réserve et de deux recommandations, portant exclusivement sur le secteur UEa1 (secteur autour du rond-point des Quatre Chemins).

La ville fait le choix de suivre entièrement l'avis du Commissaire enquêteur et propose d'apporter les modifications figurant dans le présent document. Ces modifications ne modifient en rien l'économie général du PLU.

# 1- PIÈCE N° 3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION OAP

## 1.1 - OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

*EXTRAIT DE L'OAP EN VIGUEUR*

**Composition paysagère cohérente - page 17**

[...]

Par ailleurs, la hauteur des constructions projetées sera en adéquation avec l'environnement existant : elle sera plus élevée le long des voies structurantes et du rond point des Quatre Chemins (R+4 et R+3) et de moins en moins haute à mesure que l'on s'en éloigne et le long des axes secondaires.

[...]

Enfin, les bâtiments autour du rond point des Quatre Chemins pourront, quant à eux, avoir une hauteur plus importante en R+4 afin d'identifier précisément ce nouveau lieu de vie.

*EXTRAIT DE L'OAP RECTIFIE*

**Composition paysagère cohérente - page 17**

[...]

Par ailleurs, la hauteur des constructions projetées sera en adéquation avec l'environnement existant : elle sera plus élevée le long des voies structurantes et du rond point des Quatre Chemins **(R+3)** et de moins en moins haute à mesure que l'on s'en éloigne et le long des axes secondaires.

[...]

Enfin, les bâtiments autour du rond point des Quatre Chemins **auront une hauteur qui ne dépassera pas le R+3.**

## 1.2 - Schéma de l'OAP

*EXTRAIT DU SCHÉMA EN VIGUEUR*




*EXTRAIT DU SCHÉMA RECTIFIE*



# 2- PIÈCE N° 4 RÈGLEMENT

## 2.1 - IMPLANTATION

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7.1** Dans les secteurs UEa et UEd les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.
[...]

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT RECTIFIE*

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7.1** Dans les secteurs **UEa2** et UEd les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres **et dans le secteur UEa1 à une distance de 6 mètres.**
[...]

## 2.2 - 2.2 HAUTEUR

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR*

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**
**[...]**

**10.2. Hauteur absolue :**

**10.2.1 Secteur UEa1**

▪ les hauteurs ne doivent pas dépasser 16 mètres, le dernier étage devant être réalisé en retrait par rapport au plan vertical de la façade, avec un minimum de 4 mètres,
▪ les rez-de-chaussée des constructions devront avoir une hauteur au minimum égale à 3,80 mètres de sol fini à sol fini.

*EXTRAIT DU RÈGLEMENT RECTIFIE*

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**
**[...]**
**10.2. Hauteur absolue :**

**10.2.1 Secteur UEa1**

▪ les hauteurs ne doivent pas dépasser **13,50 mètres**,
▪ les rez-de-chaussée des constructions devront avoir une hauteur au minimum égale à 3,80 mètres de sol fini à sol fini.