



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE D'ANTIBES

PIÈCE DU PLU

2

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

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



# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES -PADD-



Commune d'ANTIBES - JUAN-LES-PINS



2 rue Alberti  
06000 NICE



Ville d'Antibes - DGA -ADDT  
Direction de l'Urbanisme  
Service Planification

29 Mars 2019



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) correspond au document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il présente le projet communal et définit les orientations générales à l'échelle de la commune. Ces orientations croisent les enjeux de plusieurs domaines de la politique publique :

- Aménagement et urbanisme,
- Équipement,
- Paysage,
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques,
- Habitat,
- Réseaux d'énergie,
- Transports et déplacements,
- Développement des communications numériques,
- Développement économique et commercial,
- Loisirs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime la vision de la commune à l'horizon 2030.

→ *Tout point abordé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables devra être traduit réglementairement par la suite dans les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme.*



Dans ce cadre, six orientations de développement communal fondent désormais le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Antibes - Juan-les-Pins :

- 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 des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



## ORIENTATION N°1

*ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ET UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX*

# ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ET UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX



- I. Assurer un développement urbain maîtrisé et durable :
  - a. Adapter les besoins à satisfaire dans une perspective d'évolution de la population, à l'horizon 2030 qui tend à la stabilisation.
  - b. Poursuivre le développement urbain dans les secteurs à enjeux du PLU de 2011 (secteurs des Trois Moulins, Gare Pétroliers, Quatre Chemins, Marena-Lacan, Jules Grec Anthéa, Les Terriers, Les Combes...).
  - c. Poursuivre et ajuster le renouvellement urbain dans les secteurs de proximité des principaux axes de transports collectifs.
  - 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.
- II. Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager








# ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ET UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX

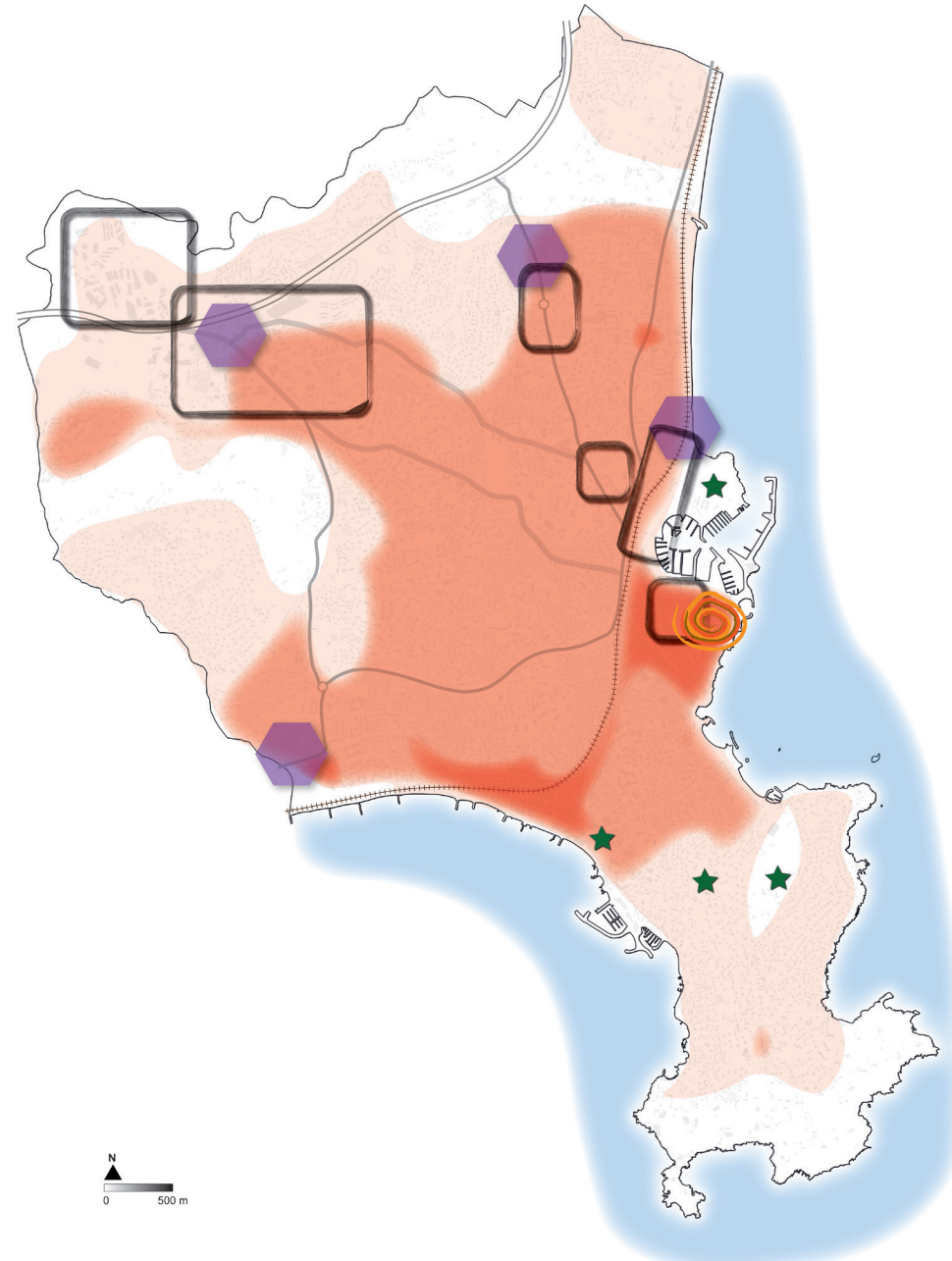


III. Maintenir les principaux pôles de centralités (Croix Rouge, Combes, Fontonne, Cap d'Antibes, Juan-les-Pins)

IV. Requalifier et mettre en valeur les « entrées de ville »

# ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ET UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX

-  Assurer un développement raisonné et durable en maîtrisant l'évolution du tissu urbain
-  Prévoir une évolution des quartiers résidentiels en cohérence avec leur niveau d'équipement et une trame urbaine aérée
-  Circonscrire le tissu pavillonnaire diffus aux espaces déjà consommés et conforter la « ville-parc »
-  Poursuivre le développement urbain dans les secteurs à enjeux
-  Requalifier et mettre en valeur les « entrées de ville »
-  Protéger l'identité patrimoniale communale
-  Identifier et préserver les sites patrimoniaux et paysagers remarquables, comme le Fort Carré, le phare de la Garoupe...





## ORIENTATION N°2

*CONFORTER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ÉQUILIBRÉE DANS  
UN ENVIRONNEMENT QUALITATIF DURABLE*

## ORIENTATION N°2 : 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 :
  - 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.
  - b. Promouvoir l'exemplarité environnementale dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tout en favorisant l'innovation, la création et la qualité architecturale.
  - c. Améliorer les performances énergétiques des bâtiments – intégrer les réglementations thermiques en vigueur et répondre aux objectifs nationaux.
- 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 :
  - a. Axer le développement de l'habitat dans la plupart des secteurs à enjeux, tels que les Quatre Chemins, Marena-Lacan, Jules-Grec Anthéa, les Combes...

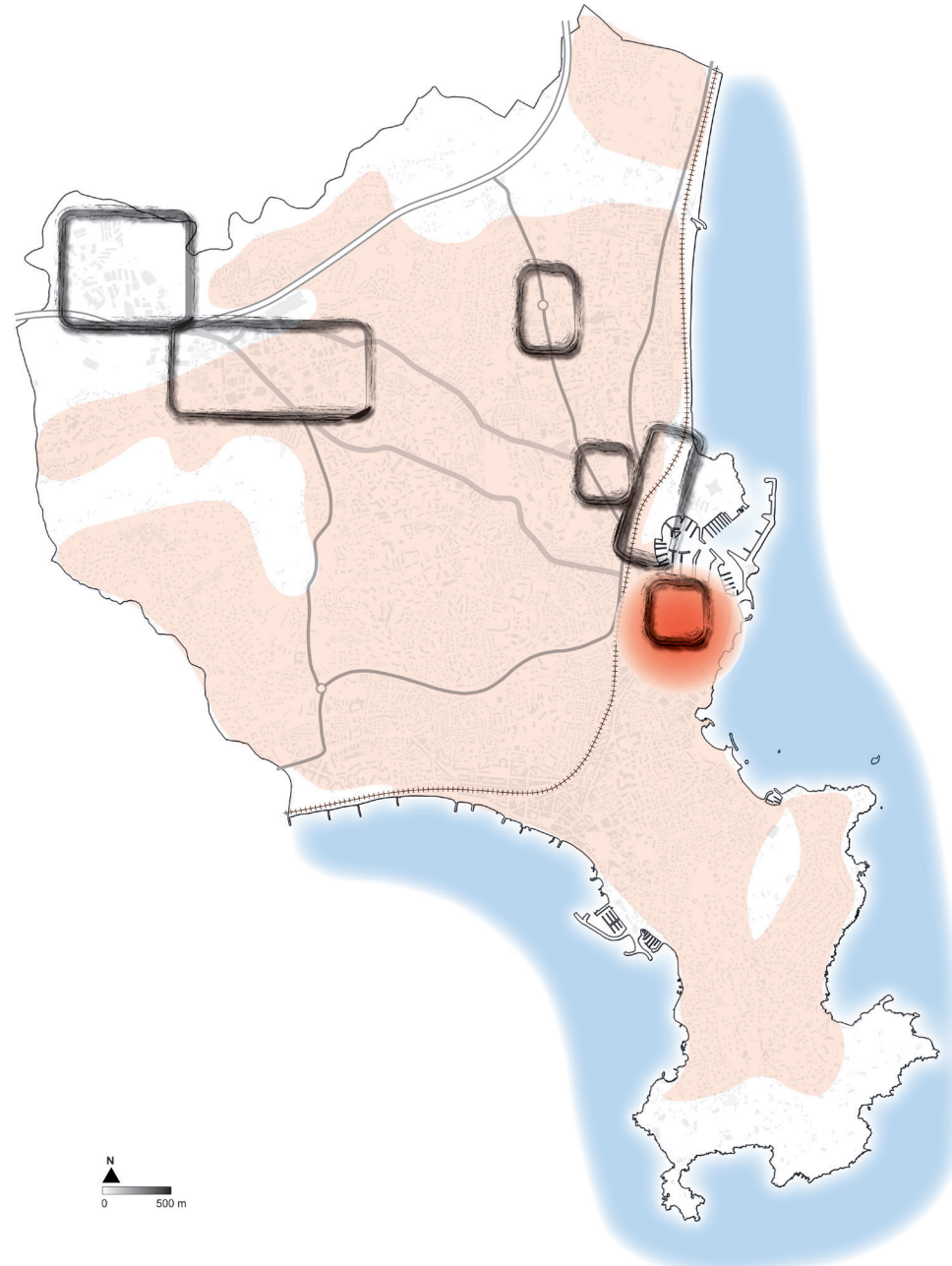
## ORIENTATION N°2 : CONFORTER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ÉQUILIBRÉE DANS UN ENVIRONNEMENT QUALITATIF DURABLE



- b. Concilier la production de logements avec la qualité urbaine.
- 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.

## ORIENTATION N°2 : CONFORTER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ÉQUILIBRÉE DANS UN ENVIRONNEMENT QUALITATIF DURABLE

-  Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti du centre ancien
-  Favoriser une mixité sociale et spatiale et diversifier l'offre en logements
-  Axer le développement de l'habitat dans les secteurs à enjeux





## ORIENTATION N°3

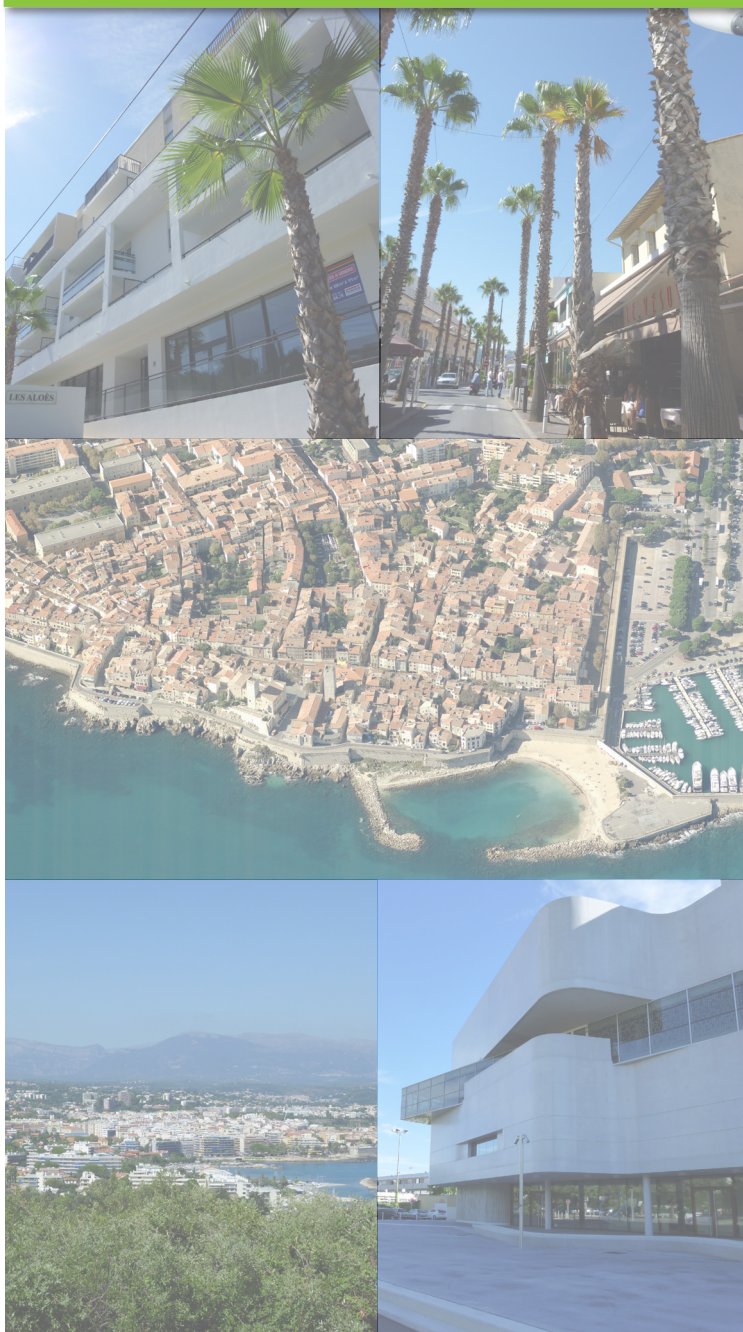
*CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL*

## ORIENTATION N°3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL










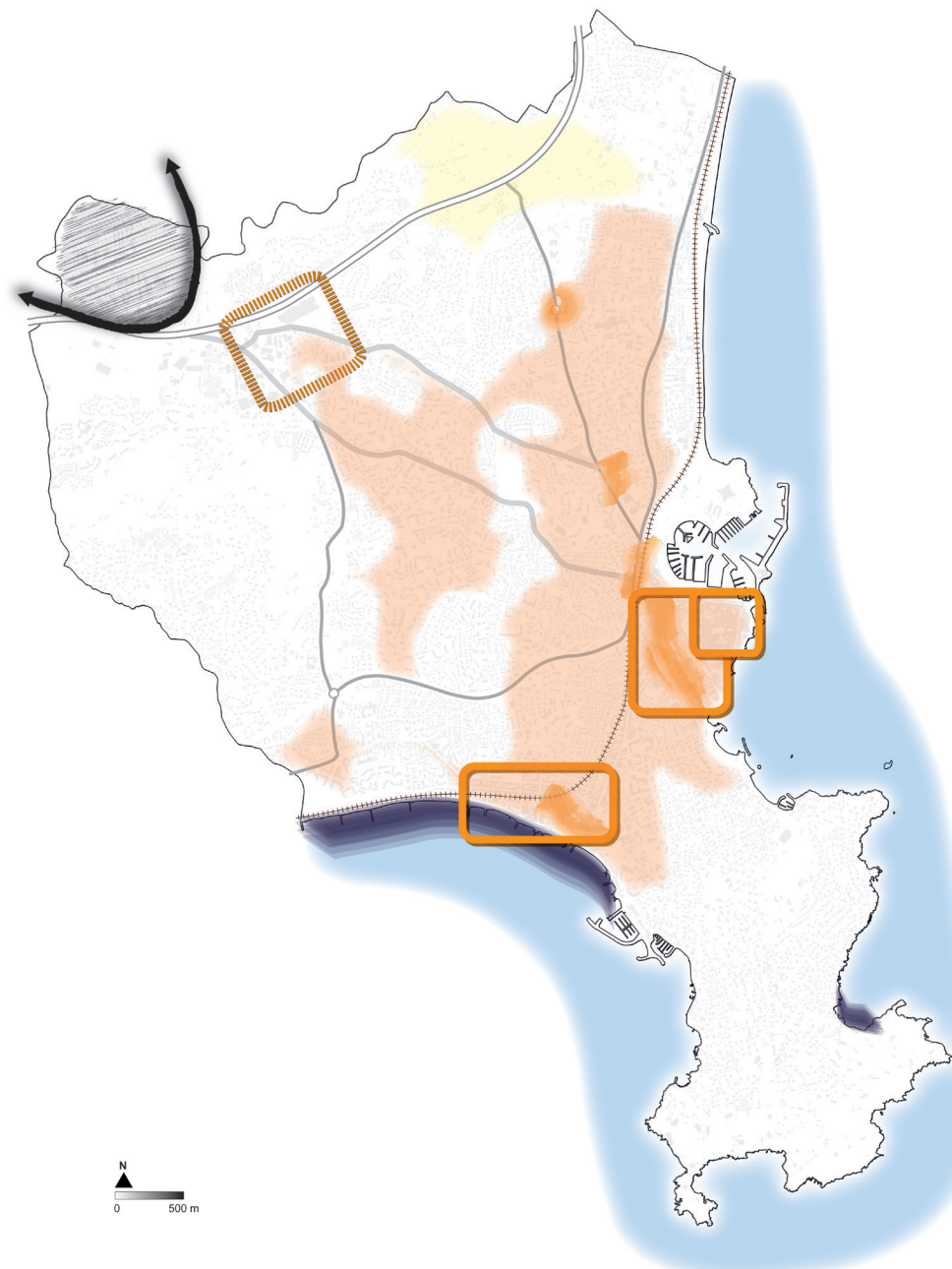
- I. Poursuivre l'effort de l'offre en matière d'équipements structurants ou liés à la vie quotidienne, notamment l'extension du groupe scolaire Jean Moulin, la construction d'un nouveau conservatoire, la réhabilitation du stade nautique ou encore la construction d'une base de voile...
- II. Pérenniser le dynamisme de l'offre commerciale, de services et d'artisanat de détails, moteur de la croissance de l'emploi :
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - d. 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 et le développement de l'offre du centre-ville sur le site Marena-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.

## ORIENTATION N°3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL



- 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 :
  - 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.
- VI. Conforter l'offre touristique sur la commune, notamment dans les secteurs à enjeux.
- VII. 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.

-  Améliorer la qualité de la présentation de l'offre commerciale dans les pôles du Vieil Antibes, du centre ville et de Juan-les-Pins
-  Faciliter l'installation de commerces de proximité dans les secteurs résidentiels péri-centraux
-  Créer et renforcer l'installation de commerces, services et artisanat dans certains secteurs à enjeux et le long d'axes commerciaux
-  Restructurer et densifier les zones commerciales, notamment le secteur des Hauts d'Antibes
-  Prendre en compte la spécificité des établissements balnéaires le long du front de mer de Juan-les-Pins et de la Garoupe
-  Aménager le secteur des Trois Moulins et garantir une porte d'entrée de la technopole de Sophia Antipolis
-  Préserver les activités agricoles existantes par le maintien des exploitations et des exploitants

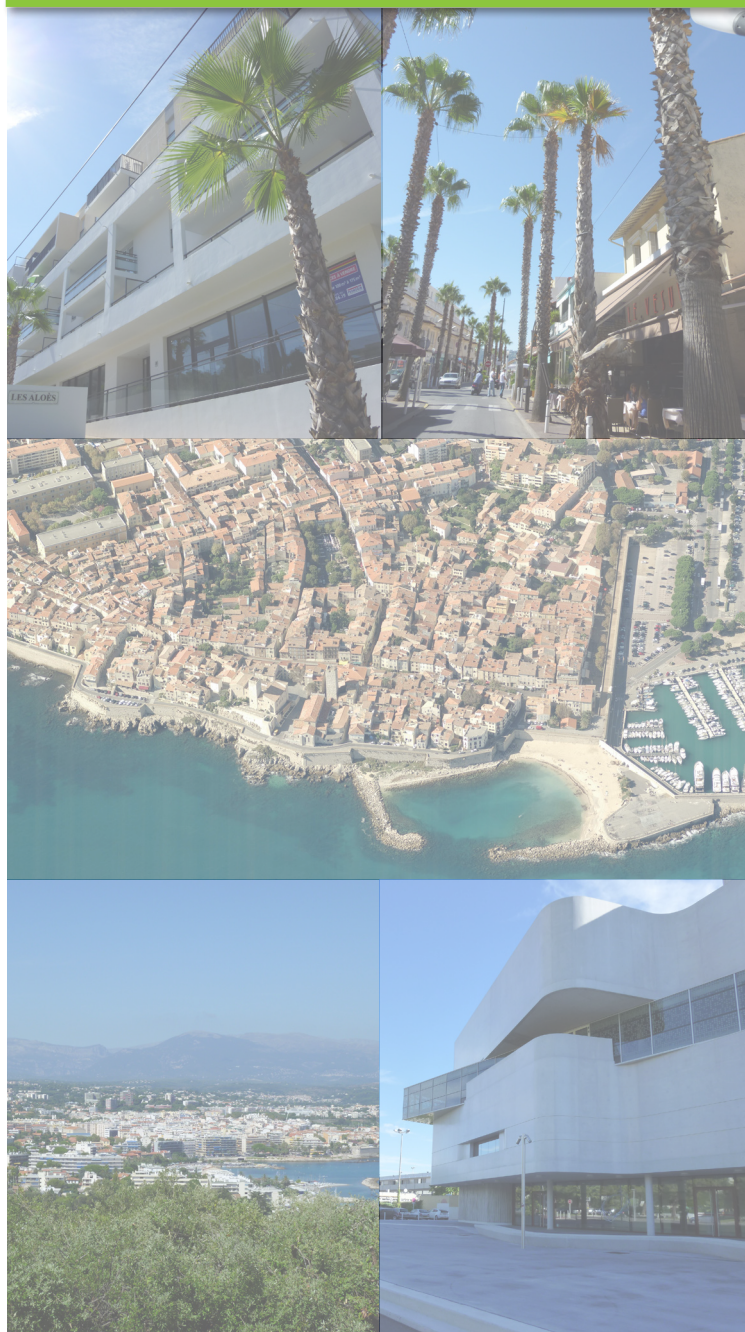




## ORIENTATION N°4

*GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES*

## ORIENTATION N°4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES



- 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.
- II. Fluidifier le trafic local de marchandises dans les zones les plus denses, notamment par une plateforme logistique dans le secteur Gare-Pétroliers.

## ORIENTATION N°4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES



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.

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.

V. Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements :

- a. Créer des parcs relais en périphérie du centre-ville, à proximité du bus-tram,

## ORIENTATION N°4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES



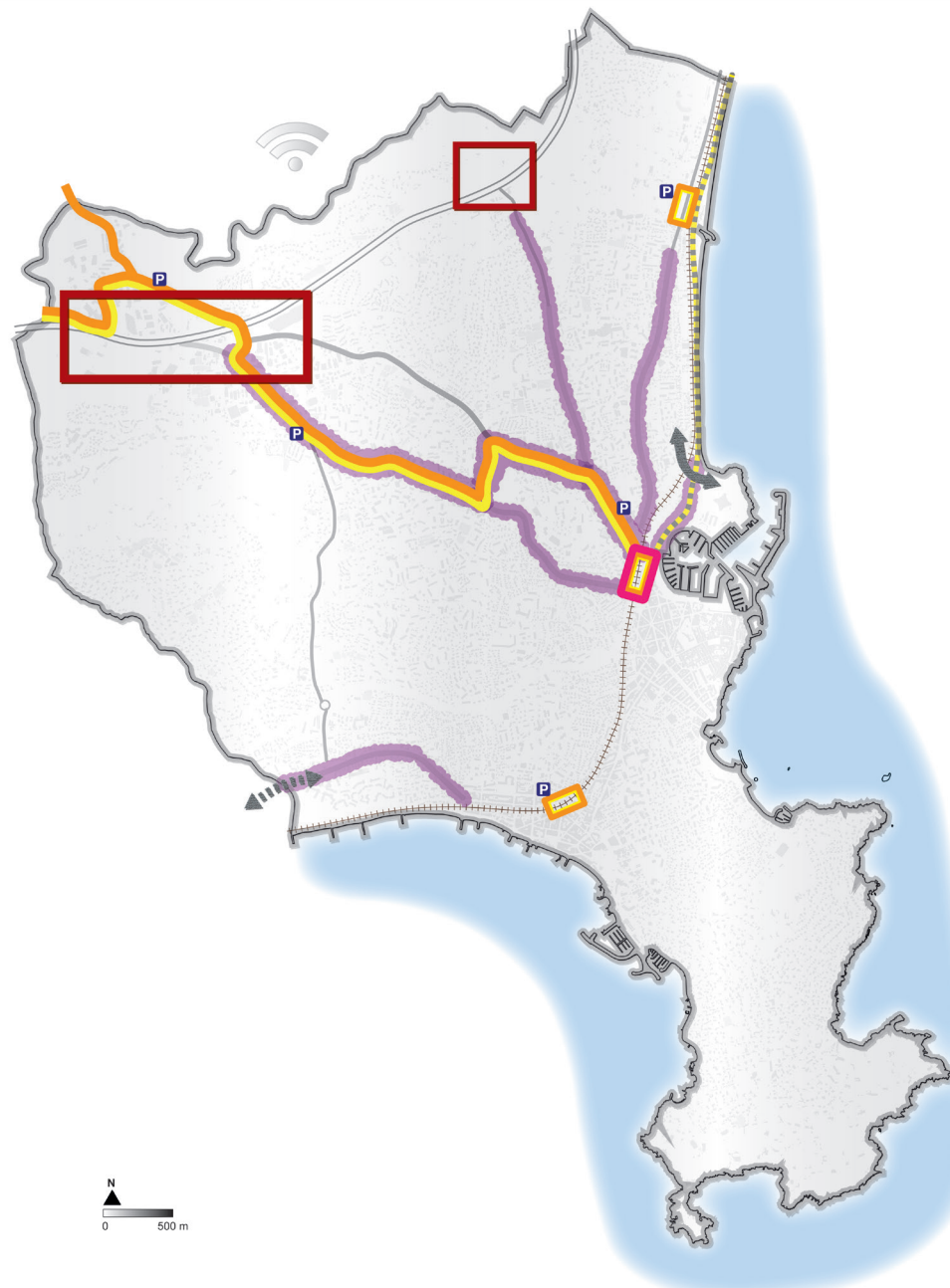
de la gare ferroviaire de Juan-les-Pins.

- b. Limiter l'impact visuel du stationnement.
- c. Favoriser le stationnement des deux roues motorisés et non motorisés.

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.

-  Restructurer le complexe routier d'Antibes Nord-Est, notamment par la création de nouvelles bretelles d'autoroute
-  Poursuivre la réalisation du TCSP
-  Renforcer la dynamique du pôle multimodal
-  Accompagner les principaux axes routiers par des espaces dédiés aux modes doux (piétons, vélos)
-  Favoriser l'intermodalité au niveau des gares ferroviaires (Antibes centre, Juan-les-Pins, Biot)
-  Requalifier les principaux axes en véritables boulevards urbains
-  Favoriser le franchissement de la voie ferrée
-  Prolonger la RD 6107 vers Golfe-Juan et offrir la possibilité de développer l'offre en transports en commun
-  Créer des parkings relais en périphérie du centre ville, à proximité du TCSP, des gares ferroviaires et de l'A8
-  Equiper le territoire du « tout numérique »





## ORIENTATION N°5

*ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE  
NATUREL ET DES RISQUES DANS LE RESPECT  
DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE*

## ORIENTATION N°5 : 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 :
  - 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, Parc Pimeau-Pierrefeu-Semboules...*
  - b. Les parcs et jardins caractéristiques – *parc Exflora, jardin Thuret...*
  - c. Les perspectives de vues liées au relief collinaire, notamment depuis les espaces publics.
  - d. Le littoral et les fonds marins.
- 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.*

## ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE



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 :

- Le risque inondation
- Le risque de submersion marine
- Le risque incendie
- Le risque mouvement de terrain
- Le risque sismique

IX. Renforcer la réduction du risque inondation par la gestion des eaux pluviales :

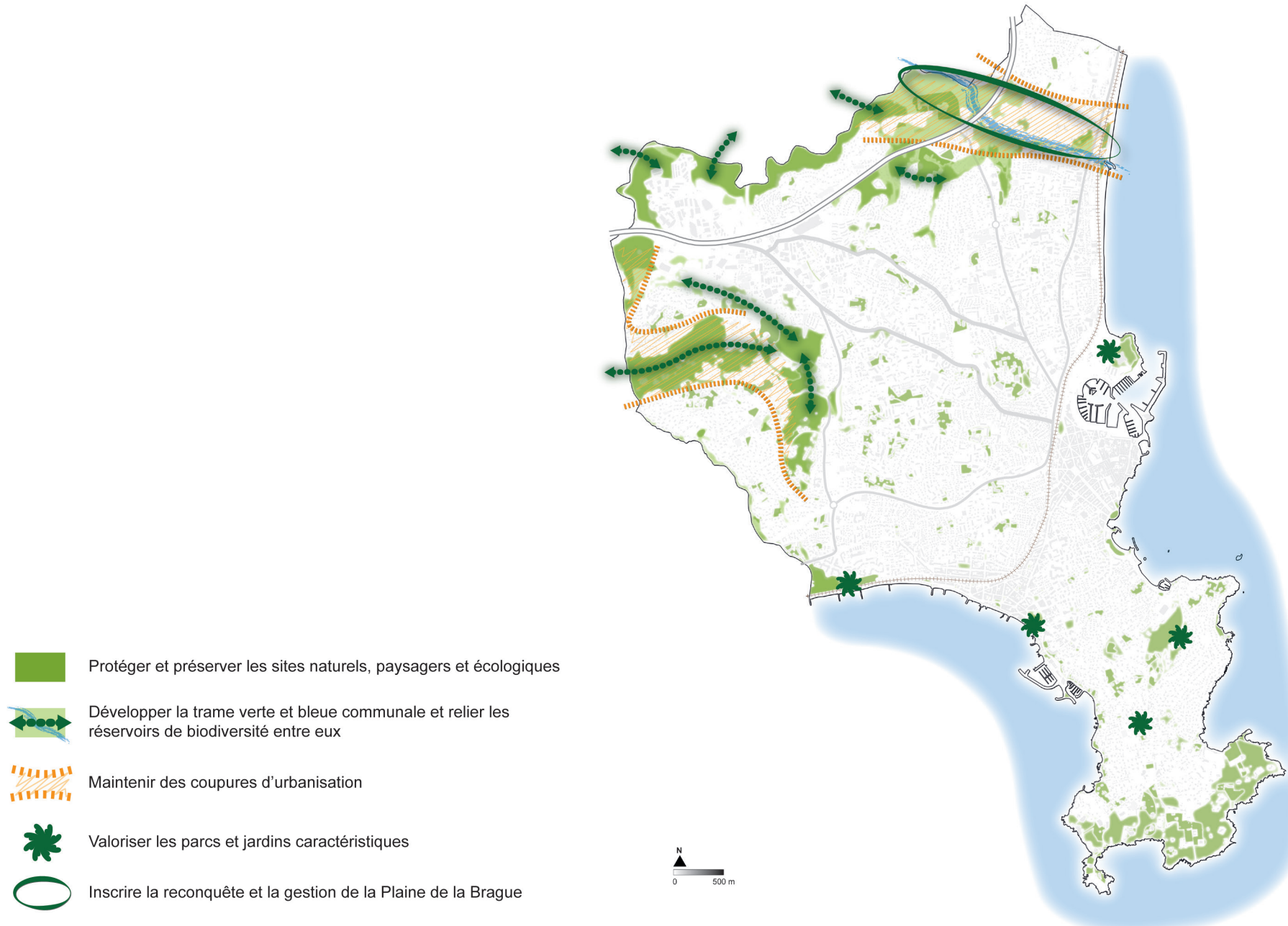
- a. Préserver les axes d'écoulement hydraulique naturel avec leurs abords, notamment des vallons, des cours d'eau et talwegs et protéger les zones d'expansion des eaux.
- b. Lutter contre l'imperméabilisation des sols.
- c. Poursuivre les mesures en faveur des aménagements hydrauliques notamment les 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.

## 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
- 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...

# ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE





## ORIENTATION N°6

*FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE  
CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE  
CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN*

## ORIENTATION N°6 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN



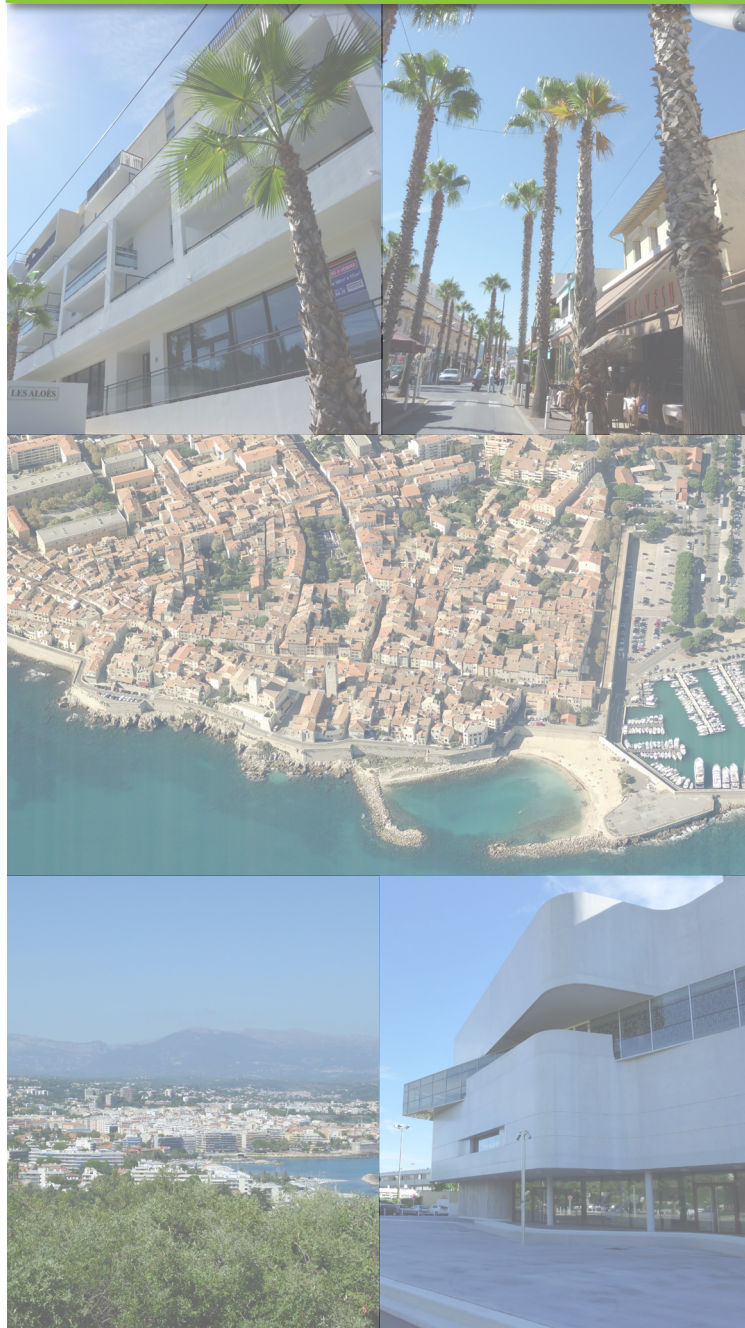
### Constats

Depuis l'approbation du PLU en 2011, l'urbanisation s'est développée dans les espaces interstitiels non bâtis ou peu bâtis, principalement le long des grands axes de communication (route de Grasse, chemin de Saint Claude, aux Terriers pour les structures commerciales, à Antibes les Pins pour les équipements publics, etc...) : en moyenne, les espaces artificialisés ont progressé de 9 hectares par an.

Aujourd'hui cependant, le PLU ne correspond plus au contexte législatif et de nouveaux projets remettent en perspective les besoins communaux :

- Les capacités d'urbanisation offertes par le PLU approuvé ne sont pas adaptées au cadre de vie qualitatif recherché.

## ORIENTATION N°6 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN



### Besoins

La municipalité souhaite donc proposer un aménagement du territoire communal cohérent et harmonieux, lui permettant de répondre favorablement aux futurs besoins de la population, tout en veillant à maintenir les grands espaces naturels et proposer un cadre de vie de qualité dans les secteurs urbains.

Dans la logique d'un développement urbain maîtrisé et durable, le scénario d'évolution de la croissance démographique s'établit selon une tendance stable : les perspectives d'évolution de la croissance démographique sont établies à 0,10 % en moyenne par an, à l'horizon du PLU.

Ce scénario est également établi selon le principe d'une diminution structurelle de la taille des ménages (vieillesse des ménages, décohabitation, famille monoparentale...).

**Ainsi, à l'horizon 2030, la commune devrait compter environ 77 000 habitants, ce qui conduirait à 76 habitants supplémentaires par an et la création d'environ 360 résidences principales par an.**

## ORIENTATION N°6 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN



### Objectifs

Au regard du développement urbain existant et de l'estimation des besoins à l'horizon 2030, le PLU fixe alors les objectifs suivants :

#### 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.

→ Ainsi, par une protection forte sur tous les espaces naturels remarquables de la commune, par une gestion territoriale des risques naturels, par le maintien d'espaces de respiration promouvant une vision à long terme d'un développement durable..., 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, Marena-



Lacan et les Quatre Chemins.

- b. Offrir à tous un logement adapté, notamment en permettant la reconstruction de certains bâtis ou leur réaffectation.
- c. Privilégier un urbanisme de gestion en valorisant les « dents creuses ».

→ Ainsi, pour répondre aux besoins identifiés en logements à l'horizon 2030, le PLU devra dégager environ 3,4 hectares par an d'espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine. L'essentiel du développement urbain sera en effet situé dans des espaces déjà artificialisés pour la plupart (secteurs à enjeux).

# ORIENTATION N°6 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

