PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Antibes

Pièce du PLU

11B

DOSSIER DE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE (ZAC) – MARENDA-LACAN –

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 : 1er octobre 2021

Modification de droit commun n°1 : 15 mars 2022

Modification simplifiée n°1 : 17 février 2023

ANTIBES Juan-les-Pins

Référent : Direction Générale Adjointe AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE
Direction : Direction Développement Urbain

DÉPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE du vendredi 25 septembre 2015

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	39	8	2

OBJET : 00-8 - PROJET URBAIN MARENDA-LACAN - CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTE (ZAC) - APPROBATION

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N°Enregistrement :
2860/15

Certifié exécutoire compte tenu de
l'affichage en Mairie,
Le - 1 OCT. 2015
Et de la réception en Sous-Préfecture,
Le - 9 OCT. 2015

Pour le Maire,

A. CLAVERIE
Directeur

Le vendredi 25 septembre 2015 à 15h00,
Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 18/09/15, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire, Député des Alpes-Maritimes.

Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Eric PAUGET, Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN, M. Jacques GENTE, M. Serge AMAR, M. Patrick DULBECCO, M. Eric DUPLAY, Mme Angèle MURATORI, M. Audouin RAMBAUD, Mme Marina LONVIS, M. Yves DAHAN, M. André-Luc SEITHER, Mme Anne-Marie DUMONT, Mme Anne-Marie BOUSQUET, Mme Françoise THOMEL, Mme Jacqueline DOR, Mme Jacqueline BOUFFIER, M. Henri CHIALVA, M. Alain CHAUSSARD, M. Marc FOSSOUD, Mme Marguerite BLAZY, M. Bernard MONIER, Mme Cléa PUGNAIRE, M. Gérald LACOSTE, Mme Carine CURTET, M. Jacques BARTOLETTI, Mme Sophie NASICA, M. Bernard DELIQUAIRE, M. Hassan EL JAZOULI, Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP, Mme Alexia MISSANA, M. Tanguy CORNEC, Mme Anne CHEVALIER, M. Lionel TIVOLI, M. Marc GERIOS, M. Louis LO FARO, Mme Michèle MURATORE, M. Pierre AUBRY, Mme Cécile DUMAS

Procurations

M. Patrice COLOMB à M. Eric PAUGET
Mme Nathalie DEPETRIS à M. Jean LEONETTI
Mme Khéra BADAOUI à M. Eric DUPLAY
M. Michel GASTALDI à M. Serge AMAR
Mme Vanessa LELLOUCHE à Mme Sophie NASICA
Mme Rachel DESBORDES à Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN
M. Mickael URBANI à Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP
Mme Agnès GAILLOT à Mme Marguerite BLAZY

Absents : Mme Martine SAVALLI, M. Matthieu GILLI

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil.
Mme MISSANA, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées. Le Rapporteur expose à l'Assemblée :

00-8 - PROJET URBAIN MARENDA-LACAN - CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTE (ZAC) - APPROBATION

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

Par délibération en date du 12 juillet 2013, la Commune d'Antibes a décidé de confier par le biais d'une convention la réalisation des études pré-opérationnelles pour la requalification de l'îlot Marenda-Lacan à la Société Publique Locale Antipolis Avenir. L'avenant n° 1 à cette convention délibéré en date du 31 janvier 2014, a précisé la mise en place de la procédure de dialogue compétitif qui a permis de désigner l'équipe de maitrise d'œuvre qui a réalisé depuis les études urbaines et le « plan guide » du projet d'aménagement.

Parallèlement, la Société Publique Locale Antipolis Avenir (SPL AA) avait diligenté une analyse juridique, qui a permis de se positionner, sur le choix de l'outil d'aménagement à mener dans le cadre du présent projet. Le recours à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a ainsi été acté, il permet en outre :

- une maîtrise de l'urbanisation et une approche globale du projet par la collectivité qui fixe les règles d'aménagement du site ;
- une mise en œuvre possible avec une maîtrise foncière partielle ;
- une maîtrise du financement des équipements publics par un régime de participations contractuelles.

Prenant en compte l'opportunité de favoriser par l'aménagement d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté, la réalisation majeur de renouvellement urbain sur le quartier dit Marenda-Lacan, le Conseil municipal avait décidé, par délibération en date du 11 juillet 2014 d'approuver les objectifs assignés à cette opération d'aménagement, de lancer les études préalables nécessaires à l'établissement des différentes pièce consécutives du dossier de création de la future ZAC, de lancer la concertation et d'approuver les modalités de la concertation du public.

Depuis lors, les études préalables ont été menées et ont permis de déterminer des principes d'aménagement et un programme global de construction, qui ont fait l'objet d'une concertation du public pendant toute la durée des études.

La concertation avec le public a été menée et son bilan a été approuvé par délibération en date du 19 juin 2015.

Sur la base des études préalables et des remarques et observations du public, exprimées au cours de la concertation, il a été établi un dossier de création de la future Z.A.C Marenda-Lacan, conformément aux dispositions de l'article L. 311-2 du Code de l'Urbanisme.

Ce dossier de création, tel qu'il est présenté au Conseil municipal, retient un parti d'aménagement et un programme de construction qui apportent une réponse adaptée à l'ensemble des objectifs assignés à l'opération, notamment :

- la réalisation d'environ 200 logements dont 35 % minimum de logements sociaux sur un périmètre d'environ 2 hectares ;
- la création d'environ 6.000 m² dédiés aux commerces afin de renforcer l'attractivité commerciale du Centre-Ville ;
- la réalisation d'un cinéma de 7 à 10 salles pour offrir des équipements de culture et de loisir ;
- la rénovation et la végétalisation de la Place des Martyrs de la Résistance ainsi que la création de circulations piétonnes à l'intérieur du périmètre ;
- l'implantation d'un équipement public à vocation scolaire et le renforcement des réseaux (VRD) du secteur ;
- le renforcement de la liaison « Centre-Ville – Port ».

Ainsi défini, le programme global de construction s'établirait à environ 26.000 m² de surface de plancher (SDP), avec des hauteurs de constructions comprises entre 3 et 5 étages du rez-de-chaussée.

Ces dispositions, qui permettent de réserver différents usages destinés principalement à de l'activité commerciale, culturelle, un équipement à vocation scolaire et du logement, garantissant à la fois des aménagements paysagers et un projet de haute qualité s'appuyant sur les critères de « Développement Durable », particulièrement en ce qui concerne son insertion dans l'environnement urbain.

Le périmètre opérationnel de la future Z.A.C, tel qu'il figure au plan de délimitation du dossier de création, englobe un territoire d'environ 2 hectares de manière à inclure les espaces publics existants, afin de permettre un retraitement de ces espaces, une bonne coordination des travaux à réaliser et mettre en cohérence le territoire de la future Z.A.C avec les éléments financiers du projet.

Cette opération d'aménagement et de construction se fera en 2 phases opérationnelles et requiert une implication forte de la collectivité à toutes ses phases de sa mise en œuvre compte tenu notamment de ses objectifs programmatiques et environnementaux. Toutefois, son importance et sa complexité nécessitent l'intervention d'opérateurs spécialisés, ainsi que des engagements financiers importants.

Ainsi le dossier de création de ZAC présenté et proposé d'approuver, conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, comprend :

- un rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, une description de l'état du site et de son environnement et le programme global prévisionnel des constructions à édifier sur le secteur ;
- le plan de situation et le périmètre concerné ;
- le projet d'aménagement réalisé par l'équipe d'urbanistes, ayant fait l'objet de la concertation ;
- le régime de la taxe d'aménagement (TA).

Il est précisé, conformément aux articles L. 331-2, L. 331-7, R. 311-2 et R. 331-6 du Code de l'Urbanisme, l'acte qui crée la ZAC mentionne le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement. Les équipements nécessaires à la réalisation de la ZAC étant mis à la charge de l'aménageur, la zone d'aménagement concerté sera exonérée de la taxe d'aménagement.

Une concession d'aménagement sera passée prochainement avec la Société Publique Locale Antipolis Avenir afin de réaliser cette opération.

OUI CET EXPOSE

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après que M. CORNEC, Mme CHEVALIER, M.GERIOS, M. TIVOLI et M. LO FARO ont fait part de leur intention de ne pas prendre part au vote

A l'unanimité des suffrages exprimés,

- **APPROUVE** le dossier de création de la ZAC Marenda-Lacan, tel qu'annexé à la présente délibération ;

- **APPROUVE** le périmètre de la ZAC tel qu'annexé à la présente délibération ;

- **APPROUVE** le programme prévisionnel envisagé dans le cadre de l'opération ;

- **APPROUVE** que cette ZAC soit exonérée de la taxe d'aménagement ;

00-8 - PROJET URBAIN MARENDA-LACAN - CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTE (ZAC) - APPROBATION

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

- CRÉE une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de la construction de commerces, d'équipements culturels et à vocation scolaire, accompagnés de logements et d'aménagement d'espaces publics, d'une superficie de 2 hectares environ. Cette zone ainsi crée est dénommée Zone d'Aménagement Concerté « Marenda-Lacan » ;

- DIT que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie d'Antibes. Mention de cet affichage est insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Commune. Le dossier de création pourra être consulté à la Direction du Développement Urbain, 39 cours Masséna, 1er étage. Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues au deuxième alinéa de l'article R. 311-5 du Code de l'Urbanisme.

Accusé réception Sous-préfecture :
Identifiant de l'acte :

Ainsi fait les jour, mois et an ci-dessus,
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Député des Alpes-Maritimes,

Jean LEONETTI

"Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de NICE, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux. Sauf dans le cas où un régime de décision implicite d'acceptation est institué par la loi, le silence gardé pendant plus de deux mois par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet."

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

DCM N.00-8 - PROJET URBAIN MARENDA-LACAN - CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTE (ZAC) - APPROBATION -

Date de transmission de l'acte :	09/10/2015
Date de réception de l'accusé de réception :	09/10/2015
Numéro de l'acte :	DCM2860-15 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	006-210600045-20150925-DCM2860-15-DE
Date de décision :	25/09/2015
Acte transmis par :	Nadya ZENNIR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	3. Domaine et patrimoine 3.5. Autres actes de gestion du domaine public



14.01
ANTIBES
AMÉNAGEMENT DU SITE MARENDA LACAN

Dossier de création

septembre 2015

VILLE D'ANTIBES
27 Cours Masséna
06600 Antibes

SPLAA
Le Kalliste
670, 1ère Avenue,
06600 Antibes

TANGRAM ARCHITECTES - urbanisme, paysage et architecture
10 rue Virgile Marron - 13005 Marseille
Tel : 04 91 42 91 38 - fax : 04 91 48 01 65
atelier@tangram-architectes.com

AGENCE GUILLERMIN ARCHITECTES PAYSAGISTES - Paysage et VRD
8 Parc d'activités Epsilon 2-57 rue d'Archimède- 83700 Saint Raphaël
Tel : 04 94 19 41 97 - fax : 04 94 19 01 94
contact@agence-guillermin.fr

OASIIS - Environnement - Energie
391 avenue de Jouques - ZI Les Paluds- BP 71120
13782 Aubagne Cedex
Tel : 04 42 18 61 86 -fax : 04 42 186 187
contact@oasiis.fr

SOMMAIRE

SITUATION
SITUATION TERRITORIALE p.4
A L'ÉCHELLE DE LA VILLE p.5

PÉRIMÈTRE
PLAN DE PERIMETRE p.7

TANGRAM ARCHITECTES 10 rue Virgile Marron . 13005 Marseille .
T 04.91.42.91.38 . F 04.91.48.01.65 . www.tangram-architectes.com

1 SITUATION



SITUATION DE LA ZAC MARENDA LACAN

TANGRAM ARCHITECTES 10 rue Virgile Marron . 13005 Marseille .
T 04.91.42.91.38 . F 04.91.48.01.65 . www.tangram-architectes.com



SITUATION DE LA ZAC ET LIMITES ADMINISTRATIVES



SITUATION DE LA ZAC
DANS LE CENTRE VILLE

Le site de Marenda Lacan est situé aux confins de la ville fortifiée et de la ville nouvelle. Il s'agit d'un site stratégique pour le centre ville comme pour la ville. Témoin d'une évolution urbaine rapide, Marenda Lacan est aujourd'hui fragmentée par les usages et le fonctionnement du tout voiture. Il est temps de retrouver un quartier attractif et rayonnant permettant le lien entre le centre ancien et la ville plus récente, entre la mer et le coeur de ville.
Malgré l'hétérogénéité des usages mal répartis, Marenda Lacan est actuellement un espace où les antibois ont des souvenirs.
L'aménagement de ce site stratégique ne signifie pas tout effacer mais au contraire, en s'appuyant sur son évolution urbaine, son histoire, il s'agit de retrouver la force de ce lieu.
Le programme mixte et attractif permet de reconquérir ce site tout en favorisant l'expression de multiples usages. Marenda Lacan c'est avant tout un espace public majeur, des commerces et des logements, et un cinéma multiplexe en coeur de ville.

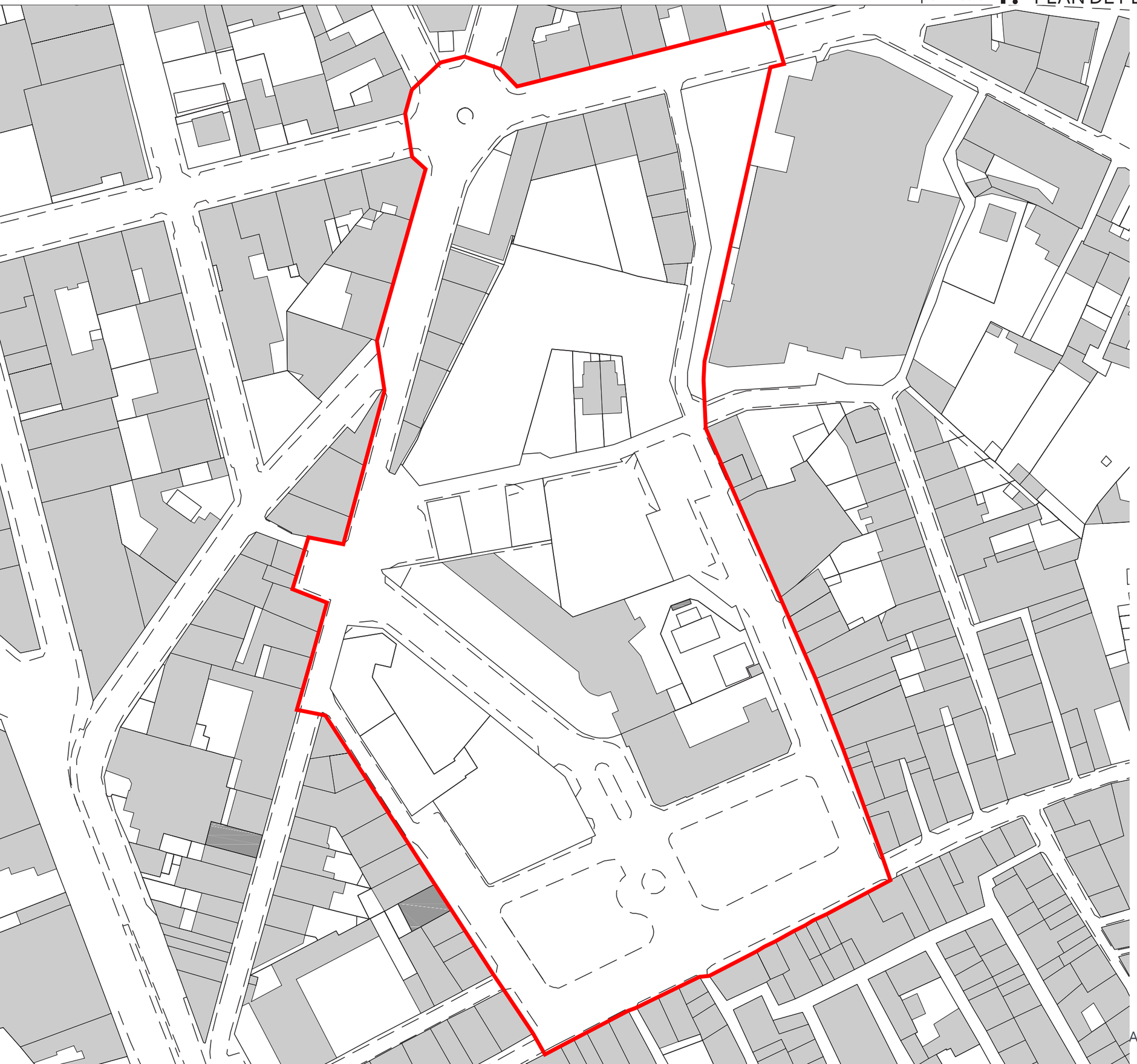
• Un site majeur pour la ville d'Antibes

Le site de Marenda Lacan, par sa localisation dans le centre-ville, bénéficie d'une situation stratégique.
Au delà de l'intersection de la ville ancienne compacte et typée, avec la ville moderne typée Hausmanienne aux grands axes libérés ,
C'est surtout aux confins de deux structures urbaines marquantes que cet espace nous offre un horizon de possibles.
Ainsi, secteur principalement constitué par les limites des ses voisins, l'identité de Marenda Lacan s'est diluée au fil du temps, c'est un espace incertain marqué par les grandes évolutions de la ville.
Ces périodes se superposent, se remplacent ou s'ammoncellent, les unes à côté des autres, ou contre les autres. La lisibilité d'ensemble est perdue, les espaces morcelés.

TANGRAM ARCHITECTES 10 rue Virgile Marron . 13005 Marseille .
T 04.91.42.91.38 . F 04.91.48.01.65 . www.tangram-architectes.com

1. PÉRIMÈTRE

1. PLAN DE PERIMETRE



PLAN DE PÉRIMÈTRE - 1000 ème

DOSSIER DE CRÉATION / PLAN DE PÉRIMÈTRE
MARENDA LACAN
2015



14.01
ANTIBES
AMÉNAGEMENT DU SITE MARENDA LACAN

Dossier de création

Septembre 2015

VILLE D'ANTIBES
27 Cours Masséna
06600 Antibes

SPLAA
Le Kalliste
670, 1ère Avenue,
06600 Antibes

TANGRAM ARCHITECTES - urbanisme, paysage et architecture
10 rue Virgile Marron - 13005 Marseille
Tel : 04 91 42 91 38 - fax : 04 91 48 01 65
atelier@tangram-architectes.com

AGENCE GUILLERMIN ARCHITECTES PAYSAGISTES - Paysage et VRD
8 Parc d'activités Epsilon 2-57 rue d'Archimède- 83700 Saint Raphaël
Tel : 04 94 19 41 97 - fax : 04 94 19 01 94
contact@agence-guillermin.fr

OASIIS - Environnement - Energie
391 avenue de Jouques - ZI Les Paluds- BP 71120
13782 Aubagne Cedex
Tel : 04 42 18 61 86 -fax : 04 42 186 187
contact@oasiis.fr

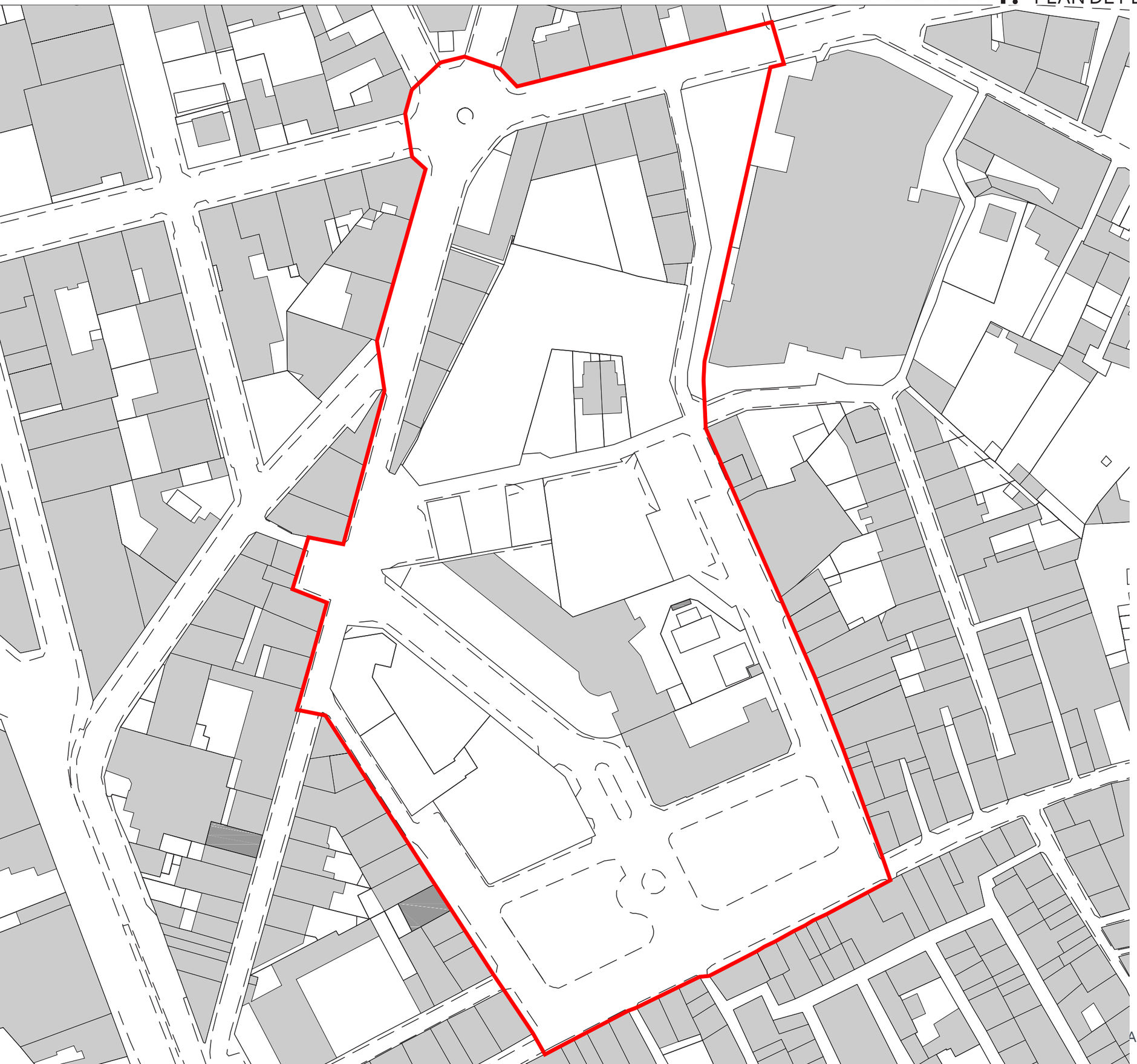
SOMMAIRE

PLAN DE PÉRIMÈTRE
PLAN DE PÉRIMÈTRE p.4

TANGRAM ARCHITECTES 10 rue Virgile Marron . 13005 Marseille .
T 04.91.42.91.38 . F 04.91.48.01.65 . www.tangram-architectes.com

1. PLAN DE PÉRIMÈTRE

1. PLAN DE PÉRIMÈTRE



PLAN DE PÉRIMÈTRE - 1000 ème

DOSSIER DE CRÉATION / RAPPORT DE PRÉSENTATION
MARENDA LACAN
2015



14.01
ANTIBES
AMÉNAGEMENT DU SITE MARENDA LACAN

Dossier de création

septembre 2015

VILLE D'ANTIBES
27 Cours Masséna
06600 Antibes

SPLAA
Le Kalliste
670, 1ère Avenue,
06600 Antibes

TANGRAM ARCHITECTES - urbanisme, paysage et architecture
10 rue Virgile Marron - 13005 Marseille
Tel : 04 91 42 91 38 - fax : 04 91 48 01 65
atelier@tangram-architectes.com

AGENCE GUILLERMIN ARCHITECTES PAYSAGISTES - Paysage et VRD
8 Parc d'activités Epsilon 2-57 rue d'Archimède- 83700 Saint Raphaël
Tel : 04 94 19 41 97 - fax : 04 94 19 01 94
contact@agence-guillermin.fr

OASIIS - Environnement - Energie
391 avenue de Jouques - ZI Les Paluds- BP 71120
13782 Aubagne Cedex
Tel : 04 42 18 61 86 -fax : 04 42 186 187
contact@oasiis.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE

OBJET ET JUSTIFICATION
UNE LOCALISATION STRATEGIQUE p.6
DES BESOINS DE DEVELOPPEMENT PLANIFIES p.7
UNE IMPLICATION FORTE p.8

DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT
INSCRIPTION DANS LE CENTRE HISTORIQUE p.10
GEOGRAPHIE DU LIEU p.11
RISQUES MAJEURS p.12
RESEAUX p.13

PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS
RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE p.15

JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS URBAINES EN VIGUEUR
AU REGARD DU SCOT p.17
AU REGARD DU PLH , PDU ET CHARTE POUR L'ENVIRONNEMENT ET LE D. DURABLE p.18
LE PLU p.19
LE PADD p.20
LA ZPPAUP p.21
LE RECOURS A LA PROCEDURE DE ZAC p.22

LE PROJET RETENU ET SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT
UN PROJET PARTAGÉ p.24
PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU : GRANDS PRINCIPES ET PARTI PRIS p.25
EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES p.26
UNE MORPHOLOGIE ADAPTÉE AU CONTEXTE LOCAL p.27
ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE p.28

TANGRAM ARCHITECTES 10 rue Virgile Marron . 13005 Marseille .
T 04.91.42.91.38 . F 04.91.48.01.65 . www.tangram-architectes.com

1. PREAMBULE

PRÉAMBULE/

La ville d'Antibes, au travers de sa politique d'aménagement, désire améliorer le cadre de vie de ses habitants, soutenir le développement économique sur son territoire en intégrant des composantes environnementales dans ses futurs projets.
L'aménagement du secteur Marenda Lacan, est une illustration / traduction de cette volonté.

Par sa localisation, en jonction avec la vieille ville, la ville moderne et le port, le quartier Marenda Lacan est un secteur stratégique pour la Ville d'Antibes, offrant des possibilités de requalification importantes.
Situé à proximité immédiate du centre ancien, la requalification de ce périmètre doit remplir plusieurs grands objectifs :
• Renforcer le tissu commercial et rendre le site attractif.
• Mettre en oeuvre la diversité fonctionnelle.
• Aménager le quartier dans le respect de l'environnement.
Pour s'assurer de l'accomplisssement de ces objectifs et avec la volonté d'associer pleinement la population à l'élaboration du projet, la ville d'Antibes souhaite réaliser l'opération d'aménagement de Marenda Lacan sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté.

La mise en œuvre de cette opération se fera en cohérence avec les objectifs assignés par les textes réglementaires en vigueur et notamment la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2). Le projet recherchera donc la plus grande mixité fonctionnelle et sociale, tout en se conformant aux objectifs de qualité environnementale et de maîtrise des consommations énergétiques recherchés par les réglementations en vigueur.

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-38 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de ZAC implique l'élaboration successive :

- d'un dossier de création qui comprend notamment :

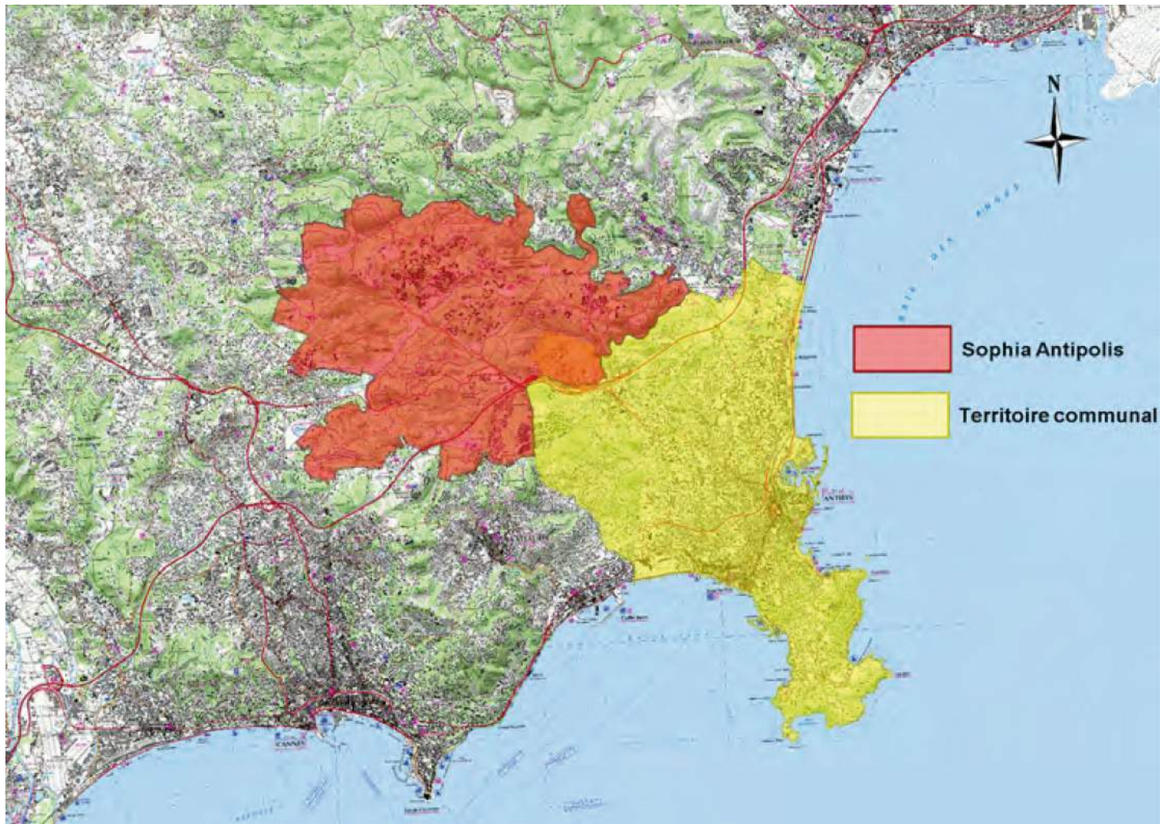
- un rapport de présentation qui indique l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet de dossier de création a été retenu.

- un plan de situation,
- un plan de périmètre de la zone,
- ainsi que d'autres pièces graphiques et rédactionnelles visant à identifier clairement la zone et les modalités d'intervention.

- d'un dossier de réalisation qui reprend les éléments du dossier de création et indique en outre, les projets de programme des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

NB : Concernant la ZAC Marenda lacan, l'autorité environnementale s'est prononcée et le projet n'est pas soumis à étude d'impact.

2. OBJET ET JUSTIFICATION





1. UNE LOCALISATION STRATEGIQUE

LOCALISATION DU SITE DE PROJET

Le site de Marenda Lacan dessine un périmètre de 2 hectares en plein coeur du centre historique de la ville d'Antibes. Précisément situé entre le Port et le centre ville, ce site aujourd'hui fragmenté, doit faire l'objet d'une rénovation urbaine conséquente afin de répondre à des objectifs urbains et politiques.

En effet, le site de Marenda Lacan, par sa localisation dans le centre-ville, bénéficie d'une situation stratégique. Au delà de l'intersection de la ville ancienne fortifiée avec la ville moderne typée Hausmanienne aux grands axes libérés, c'est surtout aux confins de deux structures urbaines marquantes que cet espace nous offre un horizon de possibles.

UN SITE STRATEGIQUE ET DES OBJECTIFS AMBITIEUX

Ce site stratégique est un secteur à enjeux pour les différents documents de planification urbaine comme le PADD, le SCOT, le PLU.
La ville a donc souhaité mettre en oeuvre un projet urbain sur ce site, identifié depuis longtemps comme un potentiel de valorisation du centre.
Par sa localisation, en jonction avec la vieille ville, la ville moderne et le port, le quartier Marenda Lacan est un secteur stratégique essentiel pour la ville d'Antibes offrant des possibilités de requalification importantes. Située à proximité immédiate du centre ancien, la requalification de ce périmètre s'inscrit dans trois axes prioritaires de développement:

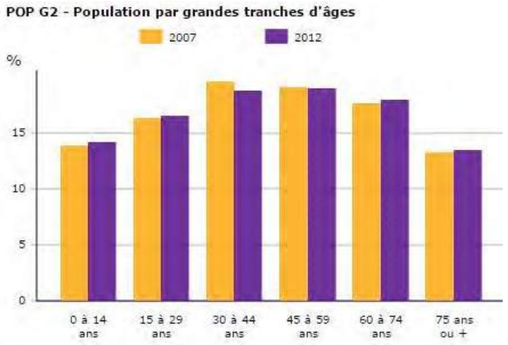
-renforcer le tissu commercial et rendre le site attractif,
-mettre en oeuvre la diversité fonctionnelle,
-aménager le quartier dans le respect de l'environnement

UNE REFLEXION PARTAGEE

Le projet d'aménagement de Marenda Lacan, porté par la Ville d'Antibes et la Société Publique Locale Antipolis Avenir intègre une réflexion enclenchée dès 2010.

- En effet, en 2010, la commission patrimoine, environnement et aménagement du territoire lance le Forum Marenda Lacan, réunissant une centaine de personnes. Il s'agit d'une consultation sur le développement de cette zone avec comme objectif de requalifier le tissu urbain.
- Puis , en 2012, un nouveau forum sur les zones à enjeux, dont le site de Marenda Lacan s'ouvre, regroupant une centaine de personnes.
- En 2013, le 2ème forum de la démocratie de proximité s'ouvre sur une réunion de concertation et distribution de questionnaire.
- En 2014, à la suite d'un dialogue compétitif, l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage est sélectionnée pour démarrer le plan guide et les études préalables à la création de la ZAC.

L'opération projetée répond aux enjeux et objectifs inscrits dans les différents documents de planification comme le programme local de l'habitat (PLH) et le schéma de cohérence territorial (SCOT) en cours de révision.



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2012	%	2007	%
Ensemble	75 568	100,0	75 770	100,0
0 à 14 ans	10 757	14,2	10 516	13,9
15 à 29 ans	12 501	16,5	12 362	16,3
30 à 44 ans	14 174	18,8	14 871	19,6
45 à 59 ans	14 390	19,0	14 509	19,1
60 à 74 ans	13 572	18,0	13 447	17,7
75 ans ou plus	10 175	13,5	10 064	13,3

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

CONTEXTE LOCAL JUSTIFIANT L'ACCUEIL D'UN PROGRAMME MIXTE

Afin de répondre à ces objectifs ambitieux, il est notamment prévu :
- d'implanter un équipement à vocation scolaire
- d'implanter un grand équipement à vocation culturelle (cinéma de 7 à 10 salles)
- d'implanter des activités commerciales (dans les secteurs des équipements de la personne et service à la personne, de la culture multimédia par exemple) constituant une offre commerciale complémentaire à celle présente en centre-ville.
- de construire des logements avec la présence de secteurs de mixité sociale (SMS) afin de garantir une large offre de logement pour les actifs,
-ou encore de créer des axes piétonniers et de valoriser de manière générale les déplacements doux au travers de la requalification des espaces publics.

REPONDRE A DES BESOINS DE DEVELOPPEMENT PLANIFIES

-Un territoire marqué par un dynamisme démographique

Avec 75568 habitants en 2012, Antibes est la deuxième ville du département des Alpes-Maritimes, et la première de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis.

-Une augmentation de la population due essentiellement au solde migratoire

La croissance communale trouve son origine dans les apports extérieurs de population.
Cet apport n'a cessé de décroître jusqu'en 1999, où l'on remarque une reprise des mouvements migratoires (+0.7%) par an.

-Un projet susceptible de loger 50% de l'augmentation de population annuelle Antiboise

Considérant le taux d'accroissement démographique oscillant entre 0.5% et 1% après 2012. Ce projet de 170 logements qui accueillerait environ 300 personnes et amortirait environ 50% de la croissance démographique annuelle de la ville d'Antibes

-Une population vieillissante

Ces données de population par tranches d'âges montrent la structure de la population d'Antibes.
La population est relativement vieille, plus de 50% de la population a plus de 45 ans. La tendance est à la hausse de la part des jeunes +0.3% pour les 0-29 ans entre 2007 et 2012, et de la part des personnes âgés, +0.3% également entre 2007 et 2012. La part des âges moyens a quant à elle diminué, surtout celle des 30-44 ans, qui est passée de 19.6% à 18.8%.
La construction de logements neufs, en plein centre ville, à proximité d'équipements attractifs est une source d'attractivité pour la population des 30-44ans, déficiente à Antibes.

-Un parc de logements récents dans la commune mais des disparités selon les quartiers

Le parc de logements est plutôt récent, en effet 25% du parc à moins de vingt ans. Cependant le parc 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).

Dans le Vieil Antibes, l'offre de logements récents est très faible par rapport au reste de la ville. Dans ce secteur dense marqué par la faible potentialité de construction, cette opération est une véritable opportunité.

Date	1990	1999	2006	2011	2012
Population	70005	72412	75820	75176	75568
Taux d'accroissement		+3.4% (+2407 hab)	+4.7% (+3408 hab)	-0.8% (-644 hab)	+0.5% (+392 hab)

Figure 1 : Données INSEE

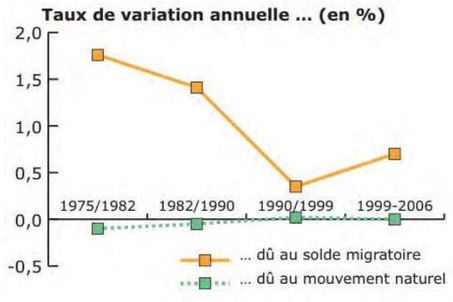


Figure 2 : Tableau extrait du PLU de la ville d'Antibes (2011)

3. UNE IMPLICATION FORTE

Le choix de la Zone d'Aménagement Concerté,

La ZAC est une procédure qui a pour objectif la production de terrains à bâtir par la réalisation coordonnée des équipements publics rendus nécessaires par l'opération.
Concernant le projet de la zac Marenda Lacan cette procédure d'initiative publique trouve une résonance particulière pour répondre aux enjeux identifiés :

• nécessité de rationaliser les coûts d'équipements, en garantissant une cohérence du déroulement de l'opération dans le respect des objectifs généraux de mixité sociale et de forme urbaine;

• nécessité de se donner les moyens de maîtriser le déroulement de l'opération et de se réserver un droit de regard ou d'intervention sur le phasage des étapes de réalisation, sur la qualité des aménagements et des constructions (architecture, performances énergétiques...);

UN PROJET ENSEMBLE : LA CONCERTATION

La prise en compte du contexte et des attentes citoyennes a été au coeur des enjeux soulevés. La phase d'études préalables a fait l'objet d'une concertation dont les objectifs et les modalités ont été définies par la délibération du 11/07/2014.

1/ Présentation des enjeux et objectifs de l'opération
Cette étape a été annoncée par voie de presse, site internet de la Ville, brochures.Elle s'est déroulée en plusieurs temps:
-Présentation au Conseil de Quartier Antibes Centre Ville
-1 ère réunion publique : Lancement de la Concertation, le 22/09/2014, réunissant une centaine de personnes.
-Une exposition du 23/09 au 28/11/2014 avec une maquette du projet dans son contexte, trois panneaux d'explication du projet ainsi qu'un questionnaire distribué aux habitants.
-1ère période concertation auprès des habitants
-2e réunion publique : le 22/01/2015, réunissant une centaine de personnes.

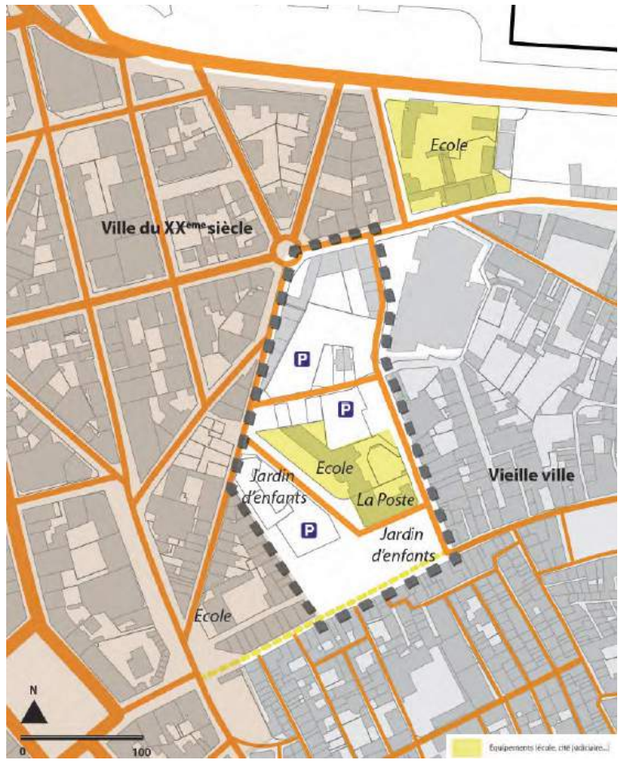
2/ Mise à jour du plan guide en fonction des remarques des habitants suite à la première concertation
-Période de concertation du 30/03 au 30/04/2015 avec l'intégration des éléments soulevés par les habitants en 1ère période de concertation (la végétalisation de la place des Martyrs et l'implanation d'un équipement public à vocation scolaire)
-Réunion publique d'échanges sur les modifications apportées en 2ème concertation, le 27/04/2015 réunissant une centaine de personnes.

3. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

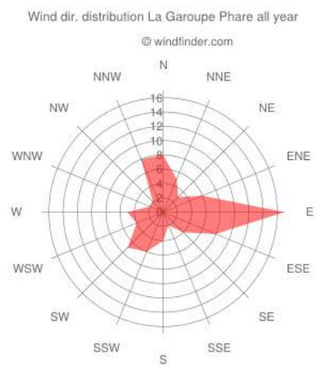
1. INSCRIPTION DANS LE CENTRE HISTORIQUE



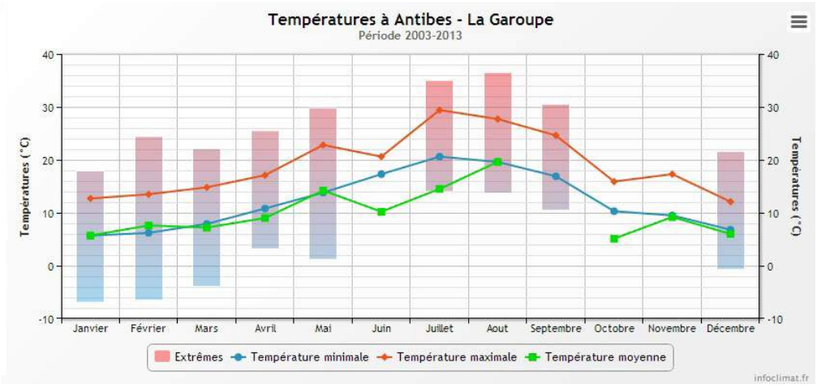
STRUCTURE URBAINE



OCCUPATION DU SOL SUR LE SITE MARENDA LACAN



Direction et Importance du vent à Antibes par an



Températures à Antibes sur l'année

SITUATION

Situé à proximité du centre-ancien de la commune d'Antibes, l'ilot est délimité par les rues Vauban, Ernest-Macé et Championnet à l'Ouest, la rue de la République au Sud, la rue Lacan à l'Est et la boulevard d'Aguillon au Nord.

L'ORGANISATION GENERALE DU SITE

Le site Marenda Lacan s'inscrit dans une des entités du vieil Antibes, à proximité du port.

L'ILOT MARENDA-LACAN

Comme précisé dans le rapport de présentation de la ZPPAUP, l'îlot Lacan-Marenda et le secteur de la caserne Gazan constituent deux secteurs spécifiques d'aménagement et de renouvellement urbain du secteur historique.

EVOLUTIONS DU SITE AU COURS DU TEMPS

Au cours du XXe, le site Marenda Lacan a subi les mutations d'un siècle d'urbanisme. Le site du couvent des Cordeliers, devenu Arsenal militaire puis parking aérien est la résultante d'un siècle de transformation urbaine. Témoin d'une évolution urbaine rapide, Marenda Lacan est aujourd'hui fragmenté par les usages et le fonctionnement du «tout voiture». Ce secteur, aujourd'hui principalement constitué par les limites des ses voisins, a été marqué par les grandes évolutions de la ville. Ces périodes se superposent, se remplacent ou s'ammoncellent, les unes à côté des autres, ou contre les autres. La lisibilité d'ensemble est perdue, les espaces morcelés. Il est temps de retrouver un quartier attractif et rayonnant, qui tisse un lien entre le centre ancien et la ville plus récente, entre la mer et le coeur de ville.

GEOGRAPHIE : relief et topographie

Marenda Lacan s'inscrit dans la ville de garnison, le rapport au site est moins flagrant que pour le castrum (qui se positionne au sommet d'un rocher qui surplombe les remparts et la mer) : le relief est relativement plat ; toutefois les courbes de niveaux mettent en évidence une pente douce depuis la rue de Fersen (niveau : + 5 m NGF) jusqu'à l'anse Saint-Roch (niveau : + 1 m au Pré des Pêcheurs). La pente redevient forte à l'ouest depuis le point haut de la rueVauban (niveau : + 8 m NGF). La topographie de ce secteur définit un espace en arc de cercle, ouvert au Nord sur la mer.

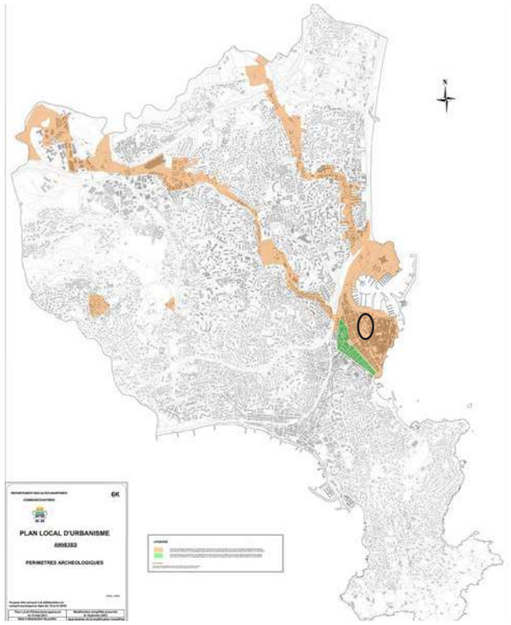
MILIEU PHYSIQUE

Climat

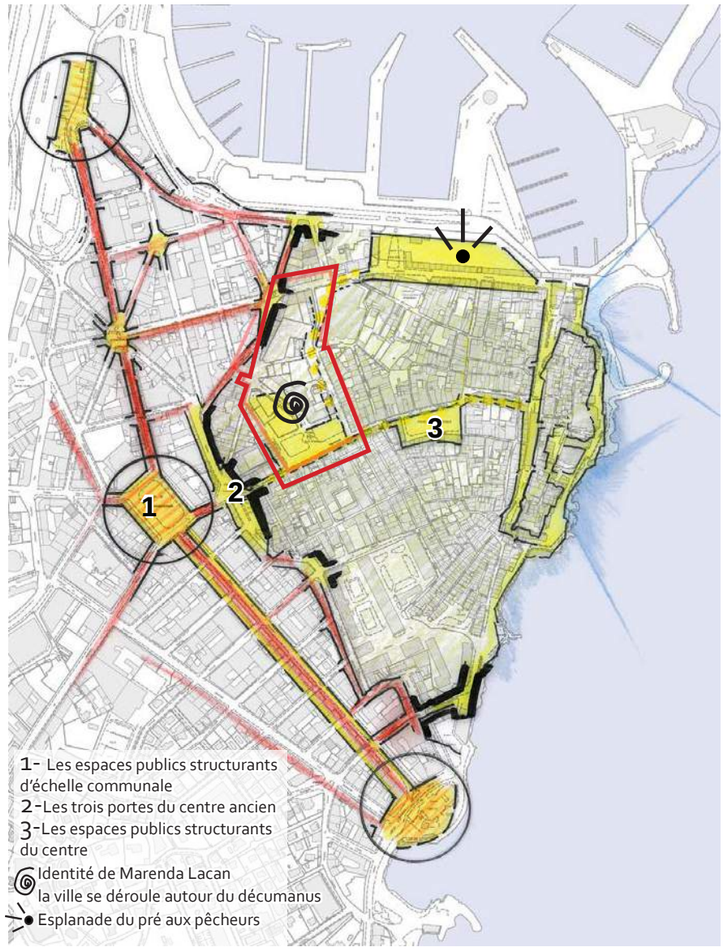
Antibes bénéficie d'un climat typiquement méditerranéen qui conditionne très fortement la manière de concevoir une ville économe énergétiquement tout en préservant une qualité d'usage des espaces extérieurs. Le climat d'Antibes se caractérise notamment par des hivers doux et relativement humides (fréquence faible mais intensité forte) et des étés secs et chauds.

La position très protégée des alpes maritimes fait que Antibes est protégé des vents du sud est comme le mistral mais est particulièrement exposé au Marin, le vent doux de l'Est, précurseur des pluies.
Le taux d'ensoleillement journalier moyen d'Antibes est presque 2 fois supérieur à la moyenne nationale.

MILIEU NATUREL
L'étude réalisé par le bureau d'études Naturalia conclue sur l'absence d'espèces patrimoniales remplacées par une faune et une flore ordinaires (composées d'espèces communes et généralistes), ainsi que sur une faible capacité d'accueil d'espèces à enjeux.



PLAN DES PÉRIMÈTRES ARCHÉOLOGIQUE



SCHEMA DES RESEAUX D'ESPACES PUBLICS

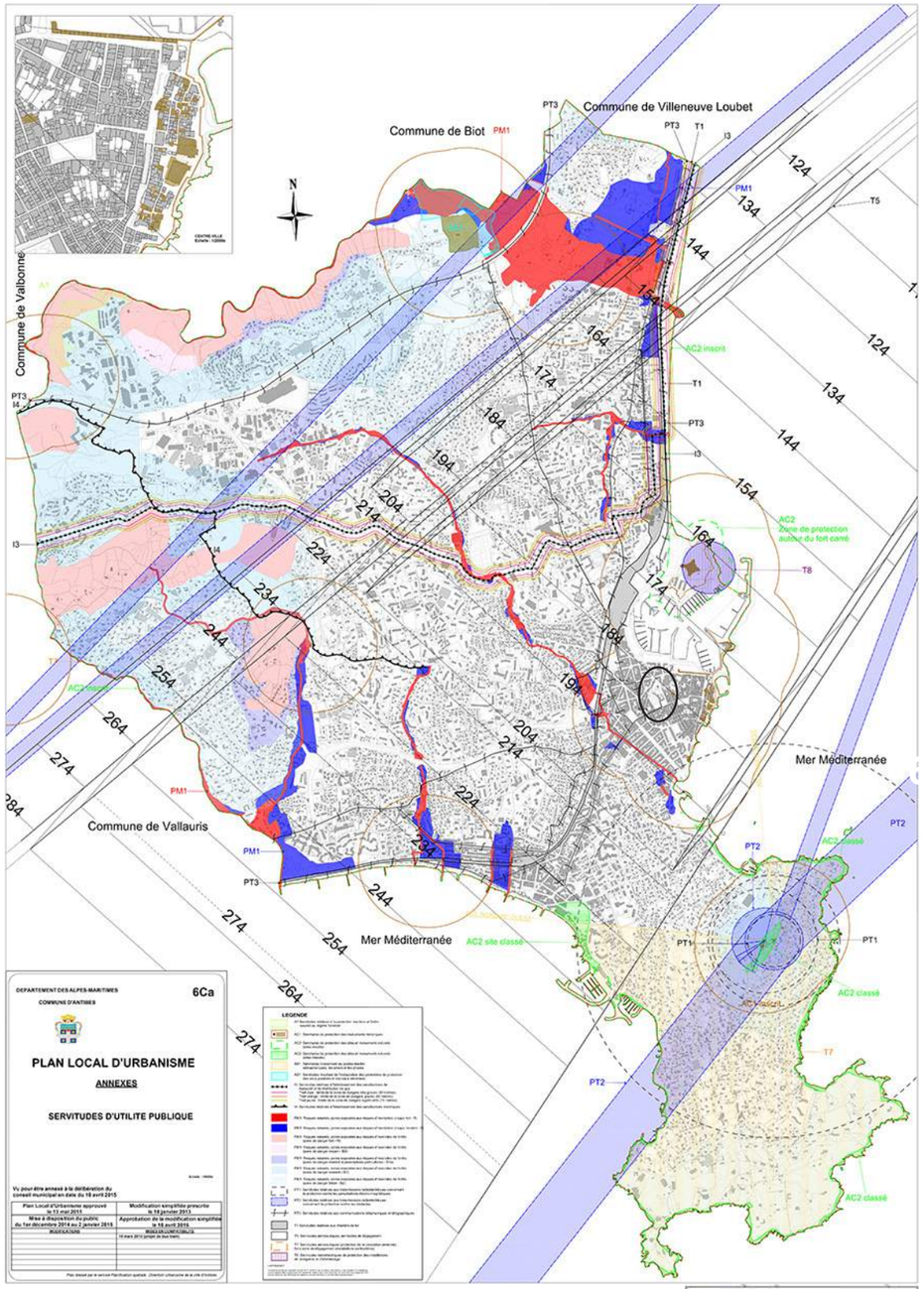
LE SITE PARMI LES ESPACES PUBLICS MAJEURS ET STRUCTURANTS DU CENTRE VILLE : La place des Martyrs de la Résistance

Cet espace en forme de « L », autrefois occupé par un couvent puis par l'arsenal, est le résultat de constructions d'époques différentes dont certaines offrent un caractère architectural typé, en rupture avec la vieille ville (ex. : la Poste) ; il est formé par deux sous-espaces disposés à des niveaux différents : l'esplanade en face de l'école maternelle Paul Doumer, aménagée sur la dalle du parking souterrain, et la Place des Martyrs de la Résistance, ouverte sur la rue de la République. Ainsi constitué, l'ensemble apparaît plutôt morcelé et se caractérise par une difficulté de lecture de l'espace, un manque d'unité et un manque de cohérence d'ensemble.
Ses usages sont multiples : jardins d'enfants, manège, proximité d'équipements publics (écoles Paul Doumer et Guynemer, la Poste, ...), terrasses de café, monument aux Morts....

TYPOLOGIE DU BATI
La plupart des immeubles de cette zone sont dits «modestes» ou «maisons urbaines» et constituent l'élément significatif de l'architecture bâtie du vieil Antibes.
Il s'agit d'un habitat simple, dense et groupé, organisé à partir du réseau viaire existant.
La volumétrie et le traitement de façade sont également très simples. Les ouvertures sont souvent petites et génèrent un rythme plus ou moins régulier ; le toit quant à lui repose souvent sur une génoise à deux rangs, permettant ainsi d'éloigner du nu de la façade la pluie tombant du toit .

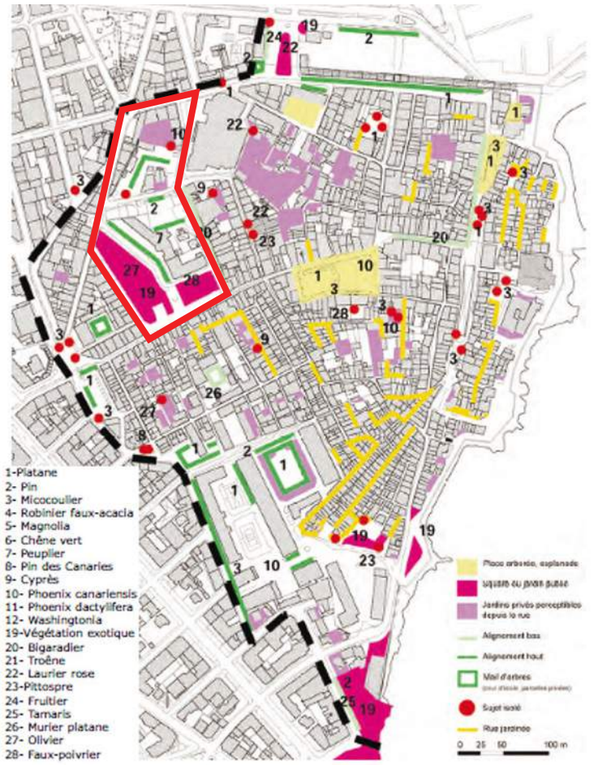
TISSU BATI
Les «fronts bâtis» : les façades sur rue du vieil Antibes sont composées d'une succession de bâtiments étroits aux volumes simples de un, deux ou trois étages, à rythme vertical marqué par la succession des façades et des toitures en léger décalage.
Ces fronts bâtis sont constitués en général d'immeubles modestes n'ayant pas, de façon individuelle, une qualité architecturale exceptionnelle, ni un intérêt patrimonial significatif, mais qui, accolés les uns aux autres, constituent un ensemble de façades remarquable à valeur patrimoniale.
Les constructions du vieil Antibes ont peu évoluées entre les XVIIIème ou le XIXème siècles et les années 1950. Au contraire, à partir de cette période, une transformation assez profonde va s'opérer, souvent en rupture avec les caractéristiques initiales des constructions.

3. RISQUES MAJEURS

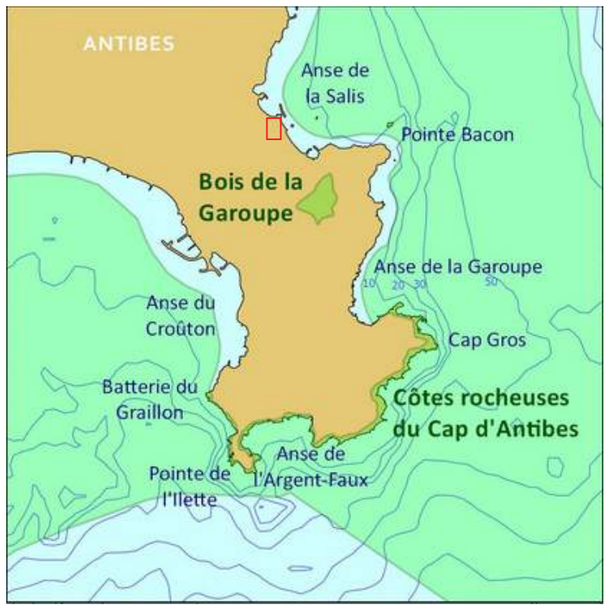


PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE





TYPOLOGIE VÉGÉTALE EN CENTRE VILLE



EXTRAIT DE NATURA 2000

LE PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site est inscrit dans le périmètre de la zone archéologique de saisine du ministère de la culture et de la communication.
La zone d'étude se situe à l'intérieur du périmètre du rayon de 500m. de protection de neuf monuments historiques.

VEGETAL

Dans cette zone particulièrement dense, la présence du végétal est rare. Malgré tout en accompagnement de rue, en coeur d'ilot, une trame verte se dessine. Quelques essences remarquables ont été repérées sur le site et feront l'objet d'une transplantation.

DEPLACEMENTS

La zone d'étude est située à proximité de la gare d'Antibes-Juan les Pins et bénéficie d'un réseau de transports en commun à proximité.

RISQUES MAJEURS

La commune est concernée par deux PPR:
-PPR Incendie approuvé le 17/06/2009
-PPR Inondation approuvé le 29/12/1998
La zone d'étude n'est concernée par aucun de ces risques
Le site est concerné par un risque sismique modéré.

NUISANCES

La zone d'étude se trouve en dehors de la bande des 300m s'appliquant de part et d'autre de la voie ferrée.
Seule la circulation routière est source de nuisances sonores dans la zone d'étude. Ces nuisances sont donc négligeables.

ZONES PROTEGEES

La ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) la plus proche est celle du bois de la Garoupe qui se trouve à 1,5Km au Sud du projet
L'APB (Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope) le plus proche est celui du Massif du Terme Blanc qui se trouve à environ 5Km au Nord du projet.
Le Parc Naturel Régional des Pré Alpes d'Azur est localisé à environ 14,5 Km au Nord de la Zone d'étude
Natura 2000 : La ville d'Antibes fait partie du site majoritairement marin lancé dans les Alpes-Maritimes nommé «Baie et Cap d'Antibes - Iles de Lérins». Ce site regroupe dans la ville d'Antibes les zones du Fort Carré, le bois de la Garoupe, et les côtes rocheuses du Cap d'Antibes. Marenda Lacan est situé hors du périmètre du site Natura 2000.

RESEAU

Le périmètre du projet de recomposition urbaine est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à l'installation des futurs bâtiments et des différentes activités, à savoir :

Assainissement EU

L'ensemble des rues du périmètre dispose d'un réseau d'assainissement EU correctement dimensionné. Les réseaux ont pour la plupart fait l'objet d'un chemisage ce qui atteste de leur entretien et d'un remise en état récente. Seuls les réseaux eaux usées des rues Championnet et Lacan n'ont pas été réhabilités. Leur réhabilitation est à prévoir dans le programme des travaux avant réfection des espaces publics. L'exutoire est la station de refoulement Porte Marine dimensionnée pour recevoir ces effluents supplémentaires.

Les travaux envisagés comprendront également l'extension de réseau pour les raccordements des futures constructions. Il est précisé que les fontaines doivent être raccordées au réseau eaux usées, tout comme les piscines.

Assainissement EP

Le zonage d'assainissement pluvial de la ville d'Antibes définit pour le bassin versant centre-ville le principe de la compensation des imperméabilisations nouvelles par la création de bassin de rétention de capacité 40l/m² de surface imperméabilisé.

Incidences de cette réglementation sur le projet :

	Surfaces	Taux d'imperméabilisation	Surfaces imperméabilisées	Capacités de rétention
Bâtiments existants conservés	660 m²	100 %	660 m²	26 m³
Nouveaux Bâtiments	6 840 m²	100 %	6 840 m²	274 m³
Cœurs d'Ilots	3 830 m²	40 %	1 532 m²	61 m³
Espaces Publics	16 000 m²	90 %	14 400 m²	576 m³
TOTAL	**27 330 m²**	**86 %**	**23 432 m²**	**937 m³**

Toutefois, la présence de la nappe phréatique à très faible profondeur ne permet pas d'envisager la réalisation de tels ouvrages. Sur le secteur Marenda Lacan il est donc envisagé d'appliquer sur ce bassin versant les mêmes principes que sur le bassin versant Fort-Carré, à savoir possibilité de rejet direct en mer.

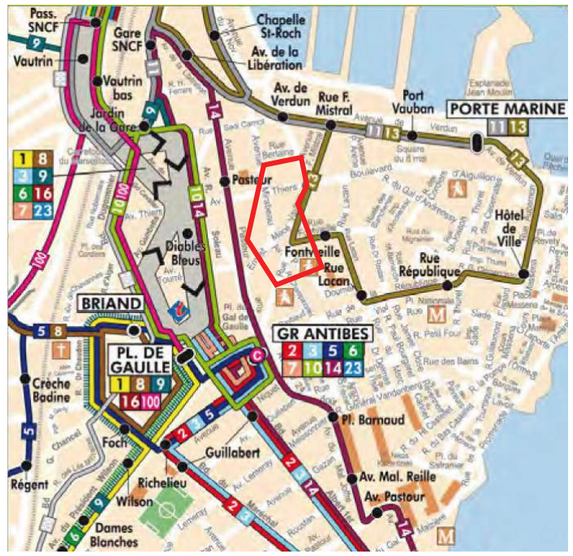
4. RESEAUX

Les réseaux d'assainissement des eaux pluviales qui rejettent le secteur Marenda Lacan dans le Port Vauban ont été diagnostiqués par les services de la Ville d'Antibes en Juillet 2015. Ces réseaux sont en mauvais état et nécessitent une rénovation importante. Il est donc proposé de requalifier et de redimensionner les 2 exutoires en mer pour qu'ils puissent évacuer les eaux pluviales du projet Marenda Lacan sans besoin de rétention. L'ensemble des réseaux d'assainissement des eaux pluviales du périmètre sera également remplacé excepté celui de la rue Vauban qui a été refait en 2012.

Les eaux de rabattement de nappe pour les parkings ou sous-sols enterrés ne sont acceptées ni dans les réseaux EU, ni dans les réseaux EP.

Alimentation AEP

Compte tenu de l'importance de la mutation du bâti dans le secteur la restructuration et la dilatation des réseaux d'alimentation en eau potable est nécessaire.



LE SITE ET PLAN DES LIGNES DE BUS

4. PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

1. RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE



Répartition programmatique

Le projet d'aménagement Marenda Lacan prévoit une surface plancher d'environ 26 000 m². Afin d'assurer la mixité programmatique et social, il comprend environ 200 logements dont 35% de social, des commerces , un complexe cinématographique, un équipement public à vocation scolaire et des espaces publics articulant les différents éléments de programmation entre eux ainsi que le projet à ses abords.

Surfaces commerciales :
Une étude a été réalisée par le bureau d'étude commercial, Cushman & Wakefield afin d'estimer l'offre potentielle de commerces sur le site.
Le projet prévoit la réalisation de surfaces commerciales et de surfaces dédiées aux activités afin de renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville pour environ 6000m²

Logements:
Le projet envisage la réalisation d'environ 200 logements dont 35% minimum affectés au logement social afin de répondre aux objectifs du PLH.
Ainsi que la réalisation de logements libres.
Le nombre de logements dépendra de la surface occupée par l'équipement à vocation scolaire.

Complexe cinématographique:
L'implantation d'un cinéma, de 7 à 10 salles soit 1400 à 2000 fauteuils, est prévu afin d'offrir des équipements de culture et de loisirs. Cette programmation est à affiner.

Equipement public à vocation scolaire et/ou petite enfance:
Au Nord de l'opération, un ilot est réservé à l'implantation d'un équipement dont la programmation précise sera définie ultérieurement.

Espaces publics :
La création et le réaménagement d'espaces publics de qualité est nécessaire afin de créer du lien entre les différentes entités existantes et le projet. Ces espaces, véritables articulations permettants d'offrir des lieux de rencontres et d'échanges. Le projet créé et favorise également des circulations piétonnes au sein du périmètre Marenda Lacan

Voirie Réseaux Divers:
Le projet permet la création et/ ou le renforcement des réseaux VRD visant à répondre aux besoins générés par la réalisation du programme.

5. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS URBAINES EN VIGUEUR

1. AU REGARD DU SCOT

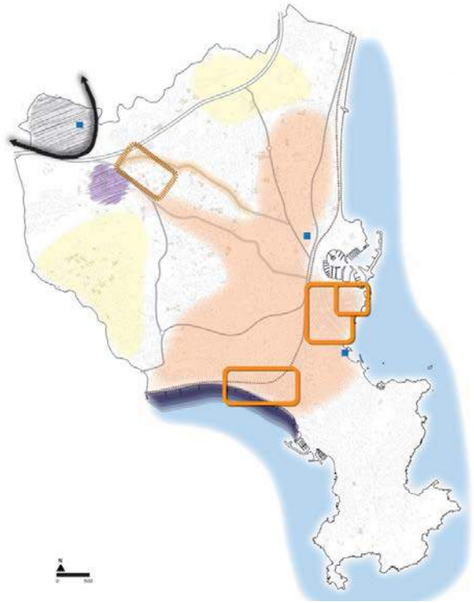
Le futur projet de Marenda Lacan s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCOT et participe aux grandes dynamiques sociales et économiques de la ville et l'agglomération.

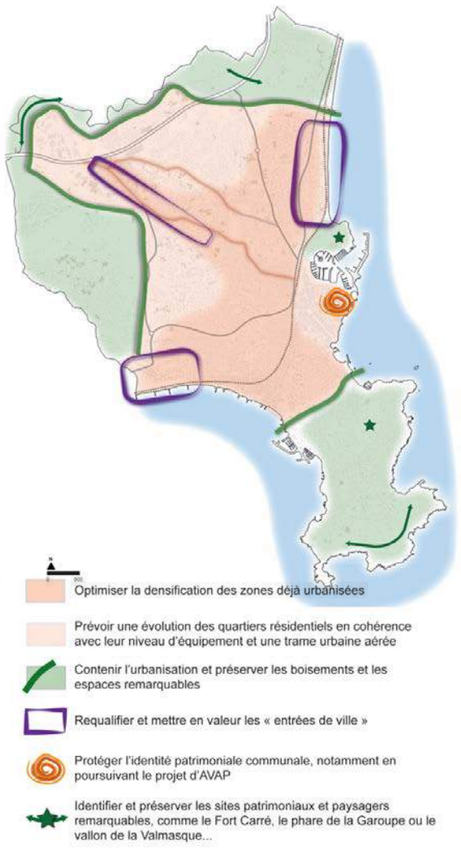
1- LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis approuvé le 05/05/2008
Le SCOT comprend 16 communes, dont celle d'Antibes situé au Sud et en zone littoral.

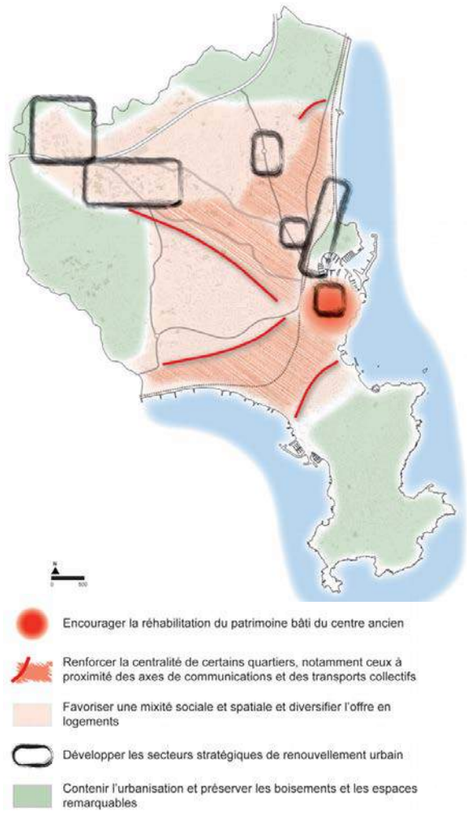
I- Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

I – 1.2 La limitation de l'étalement urbain

L'enveloppe des espaces urbanisés ou urbanisables, est qualifiée, dans le SCOT, d'« espace à dominante urbaine ».
Ces « espaces à dominante urbaine » accueilleront l'habitat, les activités et les équipements nécessaires pour répondre aux besoins de la population présente et attendue, selon les perspectives de croissance modérée exprimées dans le PADD.







I - 1.3 La structuration de l'espace urbain

>Le projet d'aménagement de Marenda Lacan créé du lien entre les différentes entités à proximité du site. Le projet fonctionne comme une véritable articulation en restructurant le tissu urbain et en hiérarchisant les espaces publics.

I – 1.3.1 Le renforcement de l'armature urbaine : les secteurs à enjeux de développement

>Le projet de Marenda Lacan répond à cet objectif en proposant un aménagement adapté au contexte, mettant en valeur ses abords.

I – 1.4 Des formes urbaines adaptées

>Le projet est adapté au contexte, dans les gabarits, la morphologie et les continuités qu'il propose.

I – 2.6 Les espaces et sites urbains à préserver

Leur mise en valeur s'effectuera en sauvegardant le patrimoine bâti mais aussi en développant des fonctions d'animation et d'actvités de commerce et en encourageant la rénovation de l'habitat ancien.

>Le projet Marenda Lacan participe au dynanisme d'un quartier de centre ville en proposant des commerces de proximité, des services ...

II- Les enjeux de développement

-Renforcement des fonctions centrales
Leur renforcement concernera tous les domaines (habitat, commerces, services, activités...) et sera favorisé par l'amélioration de leur accessibilité.
-Les principaux secteurs de développement mixte
Le développement de l'habitat, s'effectuera, en particulier, dans les secteurs desservis par la voie ferrée, le futur transport en commun en site propre (TCSP) et les liaisons structurantes existantes, à aménager ou en cours de réalisation

>Le projet Marenda Lacan participe au reforcement du centre ville grâce aux nouveaux logements, aux services et commerces. Le projet participe au maillage modes doux, aux continuités piétonnes afin d'assurer une mobilité pour tous.

2. AU REGARD DU PLH , PDU ET CHARTE POUR L'ENVIRONNEMENT ET LE D. DURABLE

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

La commune d'Antibes doit répondre à plusieurs objectifs du PLH établis pour la période 2012-2017, tels que :

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

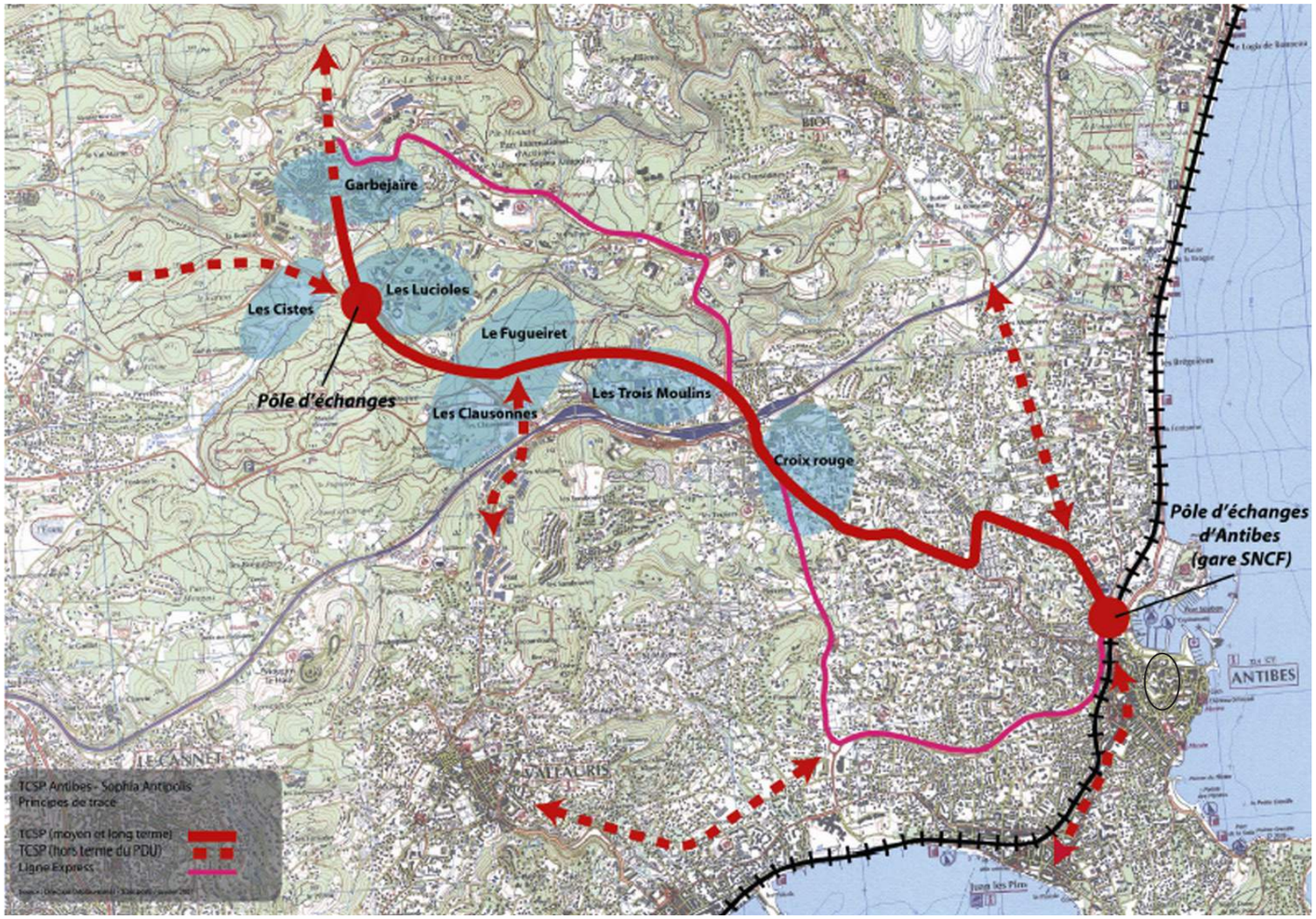
Développer l'offre locative sociale

Développer l'offre en accession

Orientation 2 : -Valoriser le parc et les quartiers existants

Orientation 3 :-Conforter la politique foncière de l'habitat.

>Le projet Marenda Lacan répond à l'ensemble de ces objectifs du PLH, d'autant plus, que l'offre de logement est faible au sein du centre-ville.



LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU)

> Le projet marenda lacan participe à la réalisation des objectifs du PDU:

I - Améliorer l'accessibilité tout en favorisant les modes alternatifs à la voiture

1- Promouvoir les transports collectifs

2- Renforcer l'intermodalité

3- Rendre le réseau de voirie plus sûr

II - Préserver et conforter les centralités

1- Préserver la vie des centres urbains et villages

2- Contribuer au dynamisme commercial

3- Maîtriser l'usage des places de stationnement sur voirie

III - Développer les déplacements de proximité

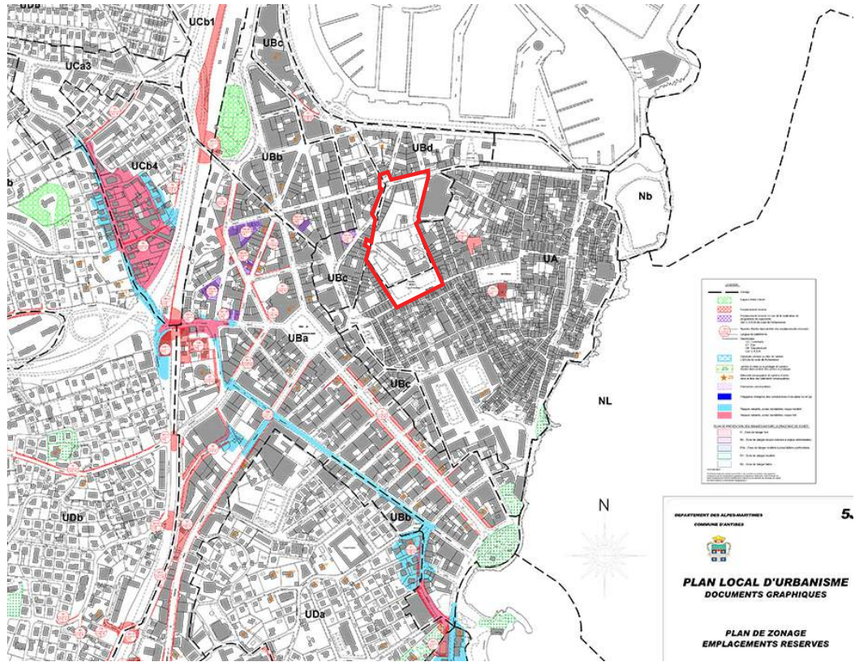
1- Pacifier les espaces publics au profit des modes doux

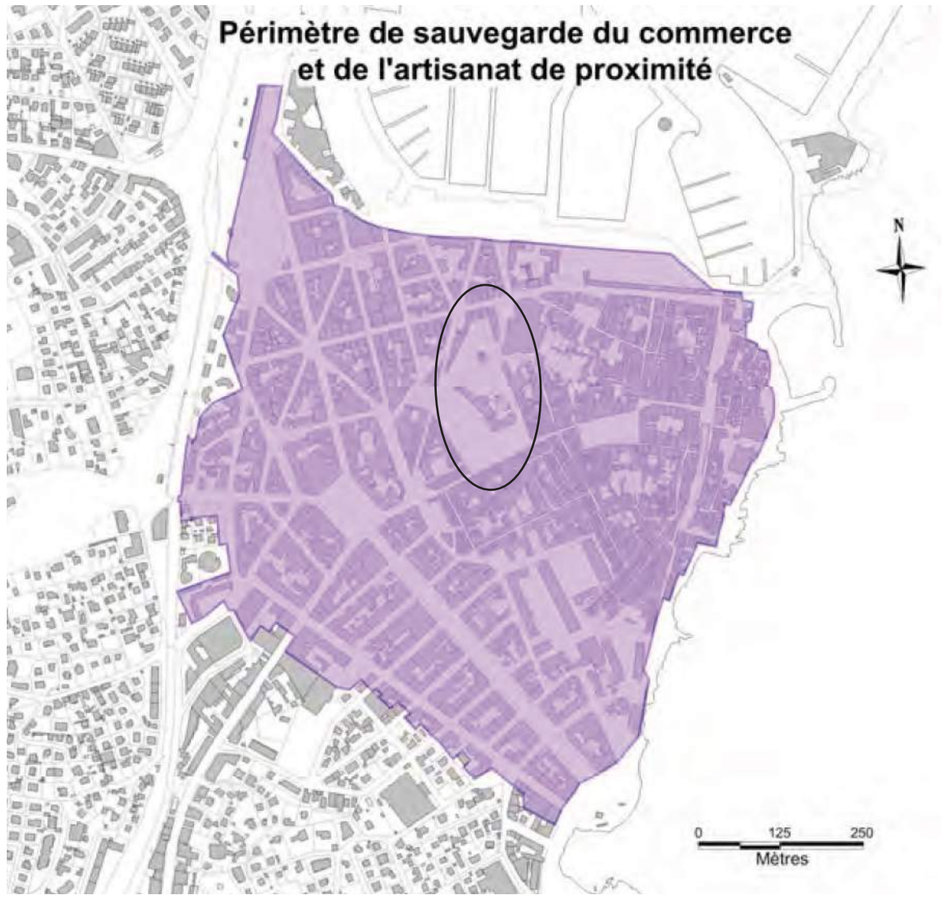
2- Densifier le maillage des modes doux

3- Développer et sécuriser l'accessibilité aux équipements

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

- axe 1 : L'homme au coeur 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.





<u>Le PLU d'Antibes approuvé le 13/05/2011</u>

Le diagnostic du PLU de la commune d'Antibes a mis en évidence les enjeux suivants :

- *Une identité communale à préserver*
- *Un cadre patrimonial, naturel, paysager et bâti à préserver*
- *Une structure urbaine à améliorer en favorisant la mixité spatiale, fonctionnelle et sociale.*
- *Un renouvellement urbain à favoriser (faire la ville sur la ville)*
- *Des espaces publics à organiser et à valoriser*

> Le projet de marenda Lacan propose une réponse à ces enjeux en développant au coeur du centre ancien, un projet respectueux de son contexte et favorisant la mixité fonctionnelle : logements, cinéma, équipements scolaires.
La requalification des espaces publics du projet contribuera à une meilleure lisibilité et valorisation de l'ensemble des espaces publics du centre ancien.

Zone UB : bâti continu dominant dans les quartiers centraux
Le périmètre de ZAC se situe actuellement dans la zone UBd du plan de zonage:

Le secteur UBd se situe à proximité du port Vauban. Il s'agit d'un espace d'articulation entre le Vieil Antibes et son extension ouest. Les règles d'urbanisme permettent de maintenir la forme urbaine existante.
Le projet s'inscrit dans l'esprit général du règlement actuel.

Néanmoins dans le cadre de la révision du PLU en cours d'élaboration, le zonage du secteur va évoluer afin d'insérer au mieux le projet de zac dans le règlement communal.
Ainsi une zone spécifique UE correspondant aux espaces stratégiques de renouvellement urbain sera créée, avec la zone UEe qui correspond au quartier Marenda Lacan.
Ce secteur sera subordonné à une Orientation d'Aménagement et de Programmation annexée au PLU.

3-LES OBJECTIFS DU PADD -Plan d'Aménagement Développement Durable

Le projet d'aménagement de Marenda Lacan s'inscrit particulièrement dans les orientations du PADD 15/12/2014

-Orientation 1 : *Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux*

Adapter les besoins à satisfaire pour une croissance démographique stabilisée de la population, à l'horizon 2030

Déterminer le potentiel constructible des zones déjà urbanisées, afin d'optimiser une densification de l'espace

>Marenda Lacan est un projet de quartier mixte, dans un centre ville hyper dense.

Prévoir l'évolution des quartiers résidentiels existants en cohérence avec leur niveau de desserte et d'équipements, et en garantissant l'équilibre entre bâti et végétal

Maintenir une trame urbaine aérée et développer l'urbanisation en aménageant des espaces de respiration, afin de limiter les effets d'ilots de chaleur et les pics de pollution.

>Les coeurs d'ilots pivilégiés en pleine terre propose une végétation dense garantissant une qualité d'habiter, luttant contre l'effet des ilots de chaleur et participe au lien visuel par la perméabilité végétale des coeurs d'ilots depuis la rue.

Poursuivre et mettre en oeuvre le projet d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)dans les secteurs du centre-ville

>Le projet préserve la silhouette urbaine par des gabarits et une morphologie adaptés au contexte

Mener des actions de valorisation et d'aménagement des espaces publics, en favorisant les rencontres multi-modales, notamment entre le centre-ville avec la mise en service du parking du Pré au Pêcheurs et le projet d'aménagement Marenda-Lacan

>Le projet favorise les modes doux, les continuités piétonnes et les transports en communs aux abords du périmètre de la zone d'étude

-Orientation 2 : *Favoriser une diversité démographique, en adaptant l'offre en logements*

Faciliter l'amélioration des performances environnements dans les bâtiments

>Les bâtiments devront répondre à un cahier des charges exigeant en performances énergétiques

Aménager les espaces stratégiques de renouvellement urbain en répondant aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale.

>Ce nouveau quartier mixte prévoit l'implantation de commerces, d'un complexe cinématographique, de logements dont 35% en social, ainsi qu'un équipement à vocation scolaire et/ou petite enfance.

Le projet répond donc aux objectifs de mixité programmatique et sociale

-Orientation 3 : *Conforter le rôle économique et social communal*

Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne

Pérenniser le dynamisme du secteur commerce, moteur de croissance de l'emploi:

Améliorer la qualité de la présentation de l'offre commerciale, l'accessibilité et la lisibilité

Requalifier et structurer les zones commerciales

Faciliter l'installation de commerces de proximité

>Le projet comptera un équipement culturel (complexe cinématographique), un équipement public à vocation scolaire, et tous les rdc sont réservés aux services, commerces dédiées à l'équipement de la personne ... Tous ces éléments participent au dynamisme du quartier, et conforteront son rôle économique et social en coeur de ville. Les espaces publics aménagés participeront également à la cohérence et lisibilité du projet.

-Orientation 4 : *Garantir une mobilité et un mode de vie durables*

Fludifier le trafic local de marchandises dans les zones les plus denses

Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public

Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements

Développer une mutualisation des stationnements dans les différents secteurs stratégiques d'aménagement

> La question du stationnement est au coeur des réflexions du nouveau quartier. Avec le parking du pré aux pêcheurs et la requalification du parking de la Poste, la présence raisonnée des voitures dans le nouveau quartier est assurée

> Le stationnement répond aux besoins en logements

-Orientation 5 : *Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire*

Maintenir et protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques par la conservation d'une trame verte et bleue

Lutter contre l'imperméabilisation des sols et des risques de ruissellement

> Les coeurs d'ilots sont en pleine terre avec obligation de planter, la perméablité depuis la rue permet la création de corridors et réservoir de biodiversité.

-Orientation 6 : *Fixer des objectifs chiffrés de modération de consomation de l'espaces et de lutte contre l'étalement urbain*

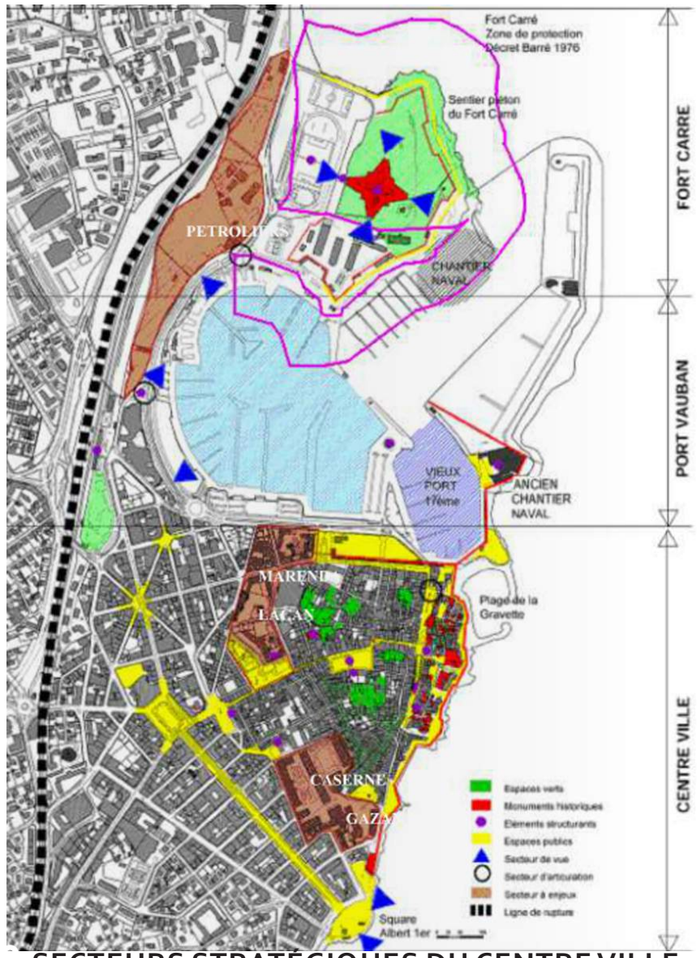
Développer la ville sur la ville et promouvoir la rénovation urbaine :

Favoriser un renouvellement urbain des espaces minéralisés et notamment pour les 7 espaces stratégiques d'aménagement dont Marenda Lacan

>Le projet répond pleinement à cet objectif



AIRES DE LA ZPPAUP



SECTEURS STRATÉGIQUES DU CENTRE VILLE



FORMATION DU CENTRE VILLE

- Ville Antique
- Ville Fortifiée
- Ville Moderne dit «Macé»

La ZPPAUP

Une nouvelle version de l'AVAP est en cours d'élaboration, elle sera annexée au PLU révisé, arrêt prévu pour 2017

les ZPPAUP ont été remplacées par les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. L'étude de l'AVAP est actuellement en cours d'élaboration. Néanmoins le projet prend en considération l'ancienne ZPPAUP.

Marenda Lacan, secteur à enjeux de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

Le site de Marenda Lacan fait parti du secteur centre-ville de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) et il est défini comme un des secteurs à enjeux du centre ville. En effet, le site dit des Pétroliers, la Caserne Gazan, et Marenda Lacan sont les trois secteurs à enjeux de la ZPPAUP. L'espace Marenda Lacan est «identifié en tant que secteur à enjeux et regroupe plusieurs espaces et équipements publics très fréquentés»

«Secteur A4 : L'ILOT MARENDA-LACAN

Plus particulièrement, l'îlot Lacan-Marenda et le secteur de la caserne Gazan constituent deux secteurs spécifiques d'aménagement et de renouvellement urbain de la ZPPAUP : ces secteurs comportent un tissu bâti et des structures qui seront appelés à muter à court ou moyen terme (pour l'îlot Marenda-Lacan) ou à plus long terme (pour la caserne Gazan).

Ces mutations futures résultent essentiellement des changements de fonctions intervenus et de l'inadéquation des structures bâties par rapport aux besoins actuels et par rapport à la morphologie du centre ancien. De par le foncier disponible et leur situation, il s'agit d'éléments qui restent déterminants dans le traitement de l'évolution du tissu du centre ancien.

Les aménagements actuels de l'îlot Lacan-Marenda datent des années 60 et ne présentent pas un intérêt patrimonial spécifique.»

Le projet d'aménagement répond en tout point aux attentes énoncées pour le secteur A4 (Ilot Marenda Lacan) du document de la ZPPAUP

Ainsi, les préconisations suivantes développées dans le document ZPPAUP permettent de respecter l'unité du centre ancien à travers certains principes :

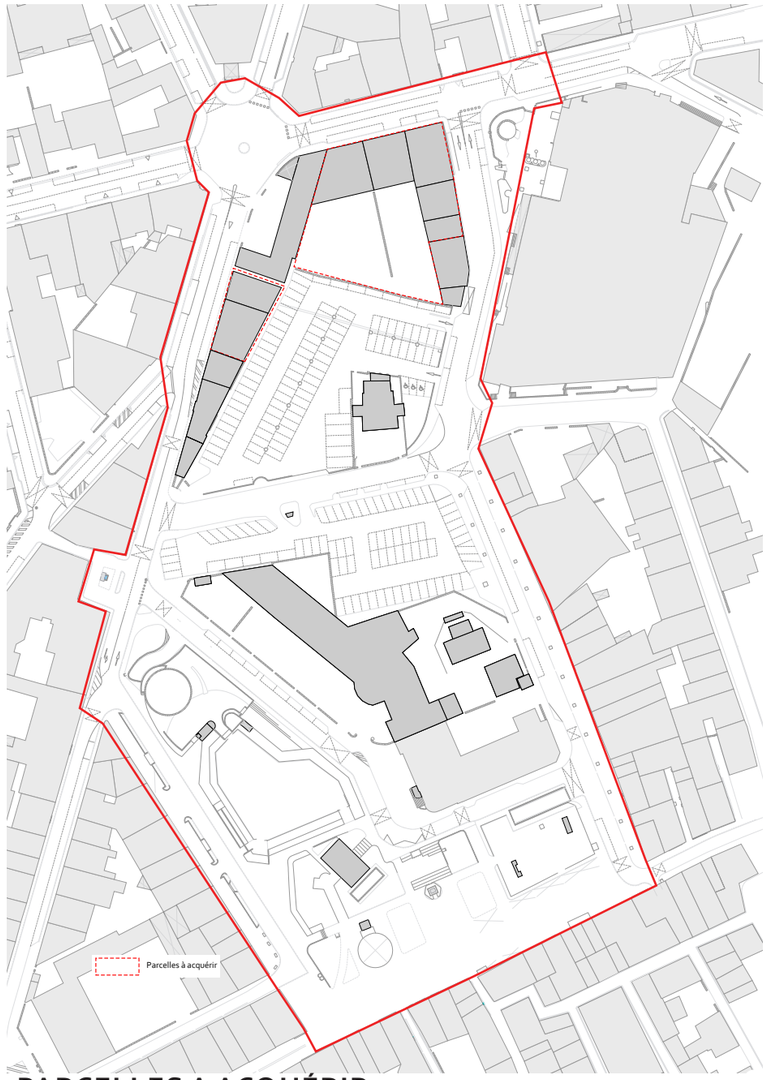
- S'inscrire dans le tissu existant ;
- Mettre en valeur le patrimoine existant ;
- Favoriser des percées visuelles sur le patrimoine existant, telles que la fontaine, des séquences urbaines et l'alignement d'arbres... ;
- Promouvoir une adaptation contemporaine de l'architecture antiboise ;
- Adapter une architecture aux ambitions bioclimatiques du projet.

Les principaux objectifs de protection et de valorisation

Dans le secteur de Marenda-Lacan, un contrôle des vélums, du rapport plein/vide et des axes de vue sera mis en oeuvre.

La restructuration de l'îlot Lacan-Marenda peut être l'occasion de recoudre et de recomposer un tissu urbain et architectural qui est en «rupture» avec le vieil Antibes. Elle offre également l'opportunité de traiter les articulations urbaines essentielles.

6. LE RECOURS A LA PROCEDURE DE ZAC



PARCELLES A ACQUÉRIR



PLAN DE PHASAGE

Le choix de cette procédure se justifie selon trois critères essentiels :

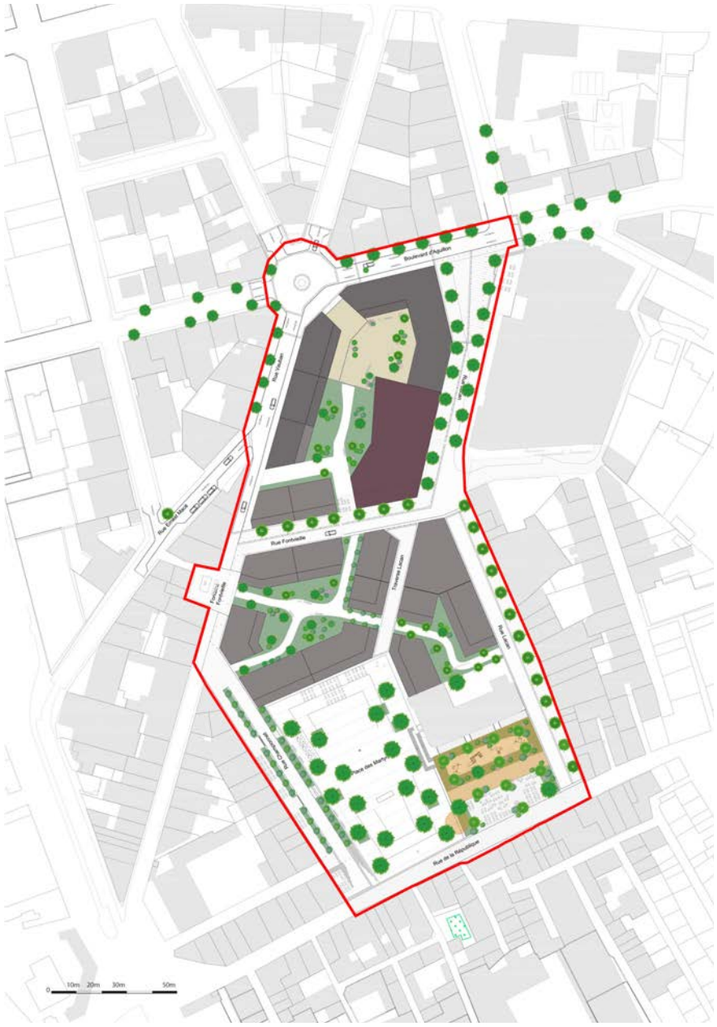
> D'une part, la volonté exprimée par la ville d'Antibes de voir se réaliser une opération de grande qualité, présentant une parfaite cohérence dans l'intégration des différents paramètres.
En particulier, la recherche de la meilleure intégration du projet dans le milieu urbain environnant ainsi que la prise en compte des contraintes imposées par le site, rendaient nécessaire l'étude d'un parti d'aménagement et l'élaboration d'un projet définissant clairement l'organisation urbaine future dans le cadre d'une concertation la plus ouverte avec les différents intervenants et avec le public, éléments constitutifs de la procédure d'aménagement concerté.

> D'autre part, la nécessité d'apporter à ce site des équipements d'infrastructures et des aménagements de surface indispensables à sa requalification, dont la conception et la mise en oeuvre ne peuvent être mieux assurées que dans le cadre de cette procédure, qui implique d'en justifier la nature, d'en préciser le programme et d'en prévoir le financement.

> Le choix consistant à créer une Z.A.C. permet de définir les objectifs assignés à l'opération tout en imposant que leur mise en oeuvre s'effectue à travers une procédure qui garantisse la conformité des options d'aménagement avec les orientations souhaitées par la Collectivité.La procédure de Z.A.C. présente donc l'avantage principal d'impliquer la cohérence dans tous les domaines et, mieux que toute autre, de réunir le maximum de chance de réussite urbaine.

6. LE PROJET RETENU ET SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

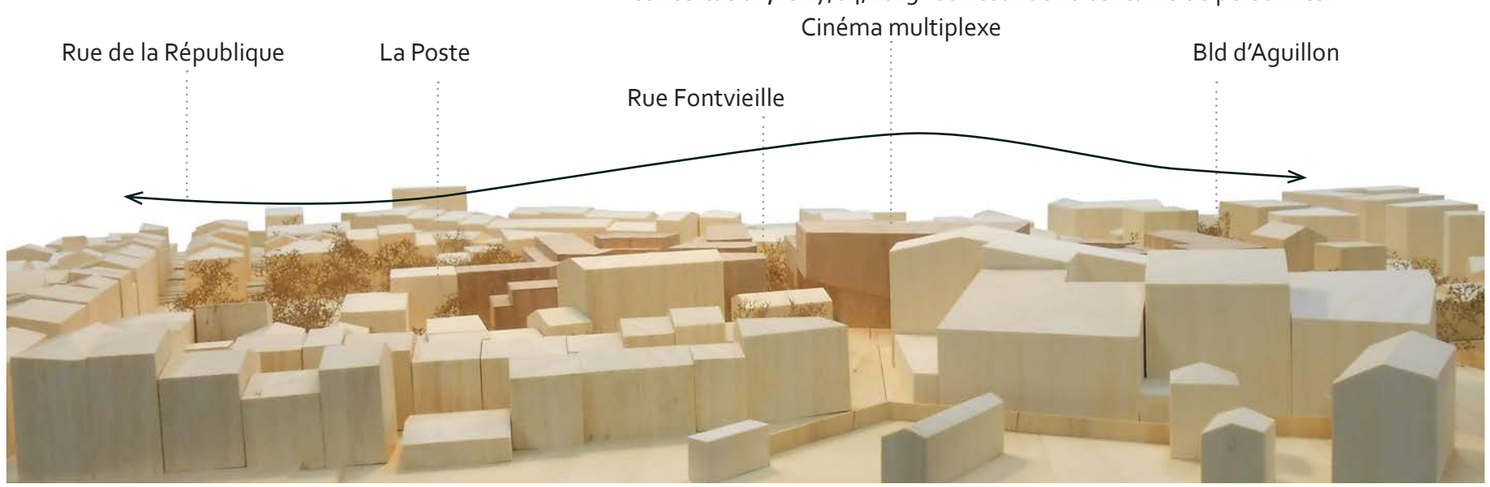
1. UN PROJET PARTAGÉ



Le projet d'aménagement Marenda Lacan est en adéquation avec les différents documents de planification urbaine. Ses objectifs convergent vers ceux des documents étudiés dans le chapitre précédent.
Afin d'assurer la meilleure insertion possible du projet dans son environnement, l'ensemble des principes et propositions d'aménagement ont été discutés avec les habitants.

Le projet d'aménagement retenu est donc un projet partagé qui a évolué au cours des différentes réunions de concertation et d'échanges avec la population. Ainsi différents scenarii d'aménagement de la place des martyrs ont été proposés, pour aboutir à la proposition retenue et la programmation a évoluée en intégrant un équipement à vocation scolaire dans la partie nord du projet.
Les grandes étapes de concertation:
1/ Présentation des enjeux et objectifs de l'opération
-Présentation au Conseil de Quartier Antibes Centre Ville
-1 ère réunion publique : Lancement de la Concertation, le 22/09/2014, réunissant une centaine de personnes.
-Une exposition du 23/09 au 28/11/2014 avec une maquette du projet dans son contexte, trois panneaux d'explication du projet ainsi qu'un questionnaire distribué aux habitants.
-1ère période concertation auprès des habitants
-2e réunion publique : le 22/01/2015, réunissant une centaine de personnes.

2/ Mise à jour du plan guide en fonction des remarques des habitants suite à la première période de concertation
-Période de concertation du 30/03 au 30/04/2015 avec l'intégration des éléments soulevés par les habitants en 1ère période de concertation (la végétalisation de la place des Martyrs et l'implantation d'un équipement public à vocation scolaire)
-Réunion publique d'échanges sur les modifications apportées en 2ème concertation, le 27/04/2015 réunissant une centaine de personnes.



Intégration du projet dans les gabarits existants.

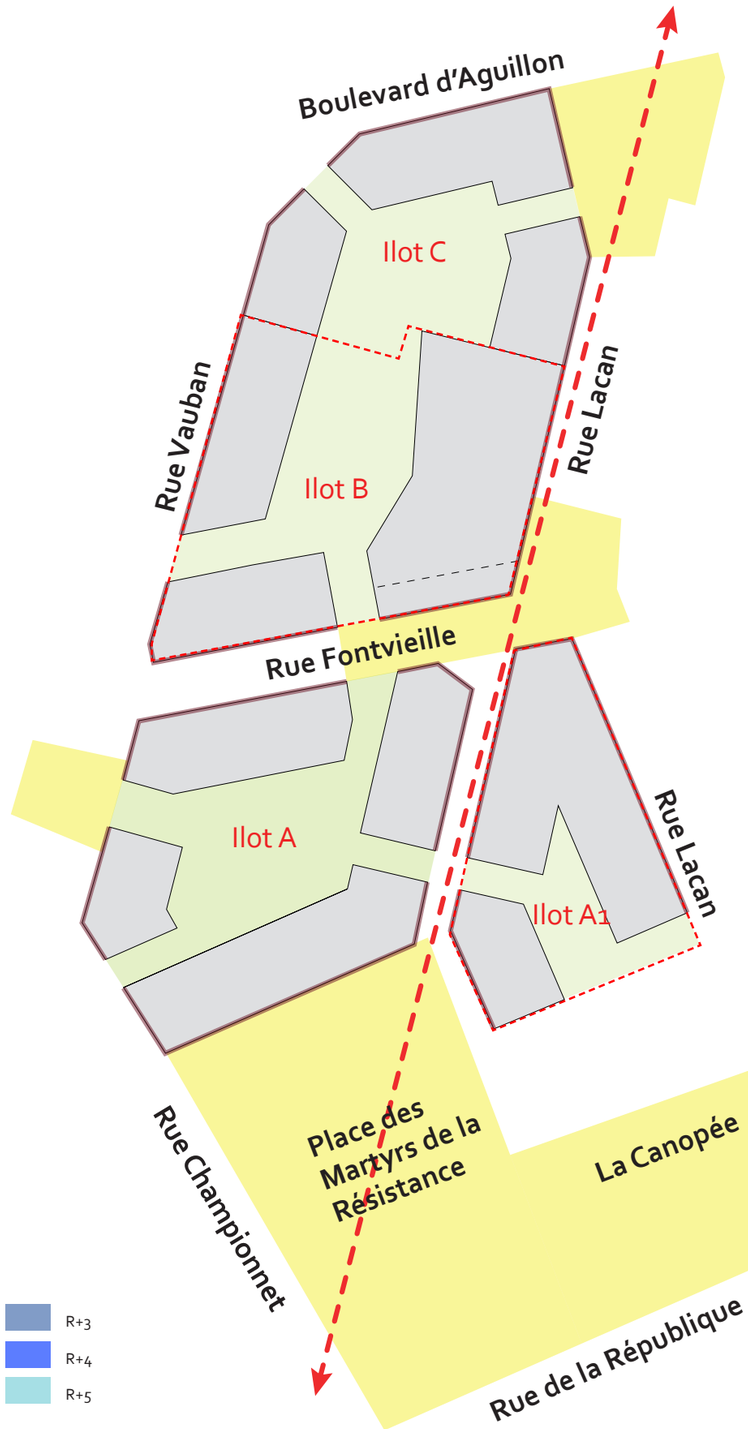
L'opération consiste à réaliser un projet d'aménagement mixte au sein d'un espace situé en limite du centre ancien de la commune d'Antibes.
En plus de jouer le rôle de zone d'échange entre la vieille ville d'Antibes et la gare, cet espace est un lieu de vie important avec sa rue piétonne touristique et bordée de commerces en limite Sud (rue de la République), ou encore la présence du marché forain un jour par semaine au Nord du site.

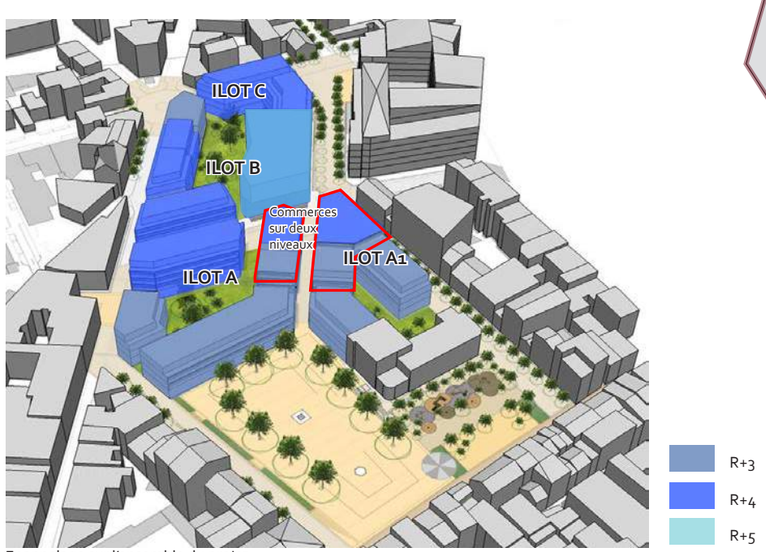
Le site envisagé pour l'opération est déjà urbanisé. Il comporte une vingtaine de bâtiments, ainsi que des équipements publics (jardin d'enfants, parking).
Certains de ces éléments ont été identifiés par la ville d'Antibes comme prédominants dans la vie du quartier (jardins d'enfants, parking sous terrain, bâtiment de la Poste), et seront donc conservés.

Le projet est conçu dans le souci de l'environnement naturel et humain et respectera les objectifs que l'on retrouve dans les projets durables:
-proposer des logements pour tous dans un cadre de vie de qualité et participant à la mixité sociale
-limiter l'empreinte écologique et énergétique des futurs bâtiments
-réduire les déplacements automobiles par la création de cheminements internes piétonniers
-créer un espace de mixité pour renforcer les liens sociaux : mixité fonctionnelle (habitations, commerces, complexe cinématographique), mixité intergénérationnelle (maintien d'un jardin d'enfants) et mixité sociale (35% de logements sociaux).

De plus, ce projet participe à la densification urbaine. Plutôt que de construire dans un quartier excentré et de participer au phénomène d'étalement urbain, le principe retenu dans le choix du site a été de requalifier un îlot urbain situé à proximité immédiate du centre-ville. Ce choix permet en outre de limiter les déplacements en véhicules à moteur des futurs habitants pour accéder aux services essentiels.

2. PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU : GRANDS PRINCIPES ET PARTI PRIS





Epannelage sur l'ensemble du projet

Le projet d'aménagement repose sur les principes suivants:

-S'appuyer sur l'histoire et l'evolution urbaine du contexte antibois.
-Le développement durable est au coeur du projet. L'aspect durable est disseminé dans tout le projet , il ne correspond pas à une partie en particulier. Le cahier de recommandations détaille les principes de développement durable pour les matériaux de constructions et les préconisations architecturales.

Les grandes orientations

Afin de répondre à un programme précis, tout en s'appuyant sur le contexte immédiat, le projet d'aménagement de Marenda Lacan s'étaie sur six grandes orientations urbaines :
-créer un axe Nord-Sud, vecteur de lien piéton entre le Port et la ville ;
-favoriser le lien entre la ville nouvelle et la ville ancienne ;
-proposer une qualité d'habiter adpatée aux exigences contemporaines ;
-s'inscrire dans le contexte antibois ;
-aménager des espaces publics généreux ;
-porter une ambition écologique pour une qualité environnementale et une qualité d'usage.

Le parti d'aménagement retenu s'appuie sur toutes les orientations et principes règlementaires.
Vers un quartier durable méditerranéen.

BESOINS ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

-RENFORCER LE TISSU COMMERCIAL ET RENDRE LE SITE ATTRACTIF

•Implanter des activités et des équipements qui guideront les déambulations piétonnières et animeront les différents espaces afin de renforcer l'attractivité commerciale tout en tenant compte du tissu commercial existant du centre-ville.
•Assurer et dynamiser la liaison entre la vieille ville et la ville moderne
•Créer des espaces publics avec un traitement qualitatif et proposer des espaces de convivialité et d'échange

-METTRE EN OEUVRE LA DIVERSITÉ FONCTIONNELLE

•Implanter des commerces et des équipements de loisirs
•Construire des logements afin d'élargir le panel de l'offre de logements pour actifs y compris en mettant en oeuvre la mixité sociale (SMS à 35%).
•Offrir des services publics répondant aux besoins de la population: maintien des services de la Poste sur le site, équipement public à vocation scolaire
•Proposer un espace public de qualité permettant la détente, les rencontres, les échanges...

-AMÉNAGER LE QUARTIER DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

•Créer des axes piétonniers et valoriser les déplacements doux
•Economiser les ressources

TANGRAM ARCHITECTES 10 rue Virgile Marron . 13005 Marseille .
T 04.91.42.91.38 . F 04.91.48.01.65 . www.tangram-architectes.com

• La ville des proximités

La ville offre plein d'attraits, que le succès du centre historique d'Antibes, ne vient pas contredire. Ces attraits sont ceux communément décrits par: proximité de vie, des services, multiplicité des échanges, des possibles....

L'idée de «densité désirable» reprend les principes du développement urbain durable classique à savoir : une mixité des usages, une maîtrise du développement spatial dans le temps avec la densification préalable des points névralgiques constitués par les centres de convergences des modes des transports en commun, un rééquilibrage des modes de transports doux par rapport à la voiture pour retrouver une proximité à pied et à vélo, des aménagements urbains intégrant des espaces végétalisés...

La ville d'Antibes a entamé une démarche de piétonisation du centre-ville. Le site, objet de notre étude sera rendu piéton lors de la 2eme tranche de ce projet.
Parallèlement, le développement du TCSP, l'aménagement de nouvelles pistes cyclables permettent de réduire la place de la voiture au profit de moyens de transports propres.
Le site Marenda Lacan, abrite déjà un parking souterrain, la place de la voiture sera réduite au strict nécessaire pour permettre la sortie des véhicules vers les voies dédiés aux véhicules motorisés.

• Un développement urbain maîtrisé : la densité désirable

Il est communément admis que le développement durable implique une ville dense et compacte. Mais si la densité est nécessaire, elle n'est cependant pas une fin en soi, car, appréhendée seulement sous l'aspect technique, elle n'est pas suffisante pour être acceptée socialement.
Selon nous, la notion de densité doit donc s'enrichir pour devenir ce que nous avons nommé la « densité désirable ».

Notre projet s'inscrit dans cette dynamique. Nous avons recherché a retrouver des formes d'îlots en adéquation avec la ville existante et en accord avec les besoins des citadins de demain : Ouvert sur la ville, une place, lieu de vie et de dynamisme, ou ouvert sur un cœur d'îlot, havre de paix, de convivialité.

• Gestion de l'énergie et confort d'été

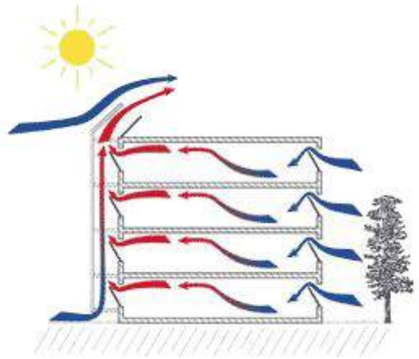
Notre ambition est de proposer un quartier faiblement consommateur d'énergie, cette ambition nécessite une démarche rigoureuse tant sur la définition générale du projet urbain que sur ses caractéristiques techniques (réseaux, équipements, performances des enveloppes bâties et de leurs systèmes associés).



SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT DES COEURS D'ILOTS

<u>Quatre axes prioritaires sont retenus pour notre projet à ce stade:</u>

- **Réduction de l'effet «Ilot de Chaleur Urbaine» - ICU**
- **Approche bioclimatique et confort hygrothermique d'été à l'échelle du bâti**
- **Protéger les espaces publics contre les vents de Nord et d'Est et assurer une bonne étanchéité à l'air des bâtiments**
- **Développer l'insertion d'énergies renouvelables locales dont notamment l'exploitation du potentiel solaire**



APPROCHE BIOCLIMATIQUE DES BÂTIMENTS

4. UNE MORPHOLOGIE ADAPTÉE AU CONTEXTE LOCAL

La ville d'Antibes possède un partimoine architectural remarquable. Comme il a été vu, le document ZPPAUP et ses préconisations permettent de respecter l'unité du centre ancien à travers certains principes :

- S'inscrire dans le tissu existant ;
- Mettre en valeur le patrimoine existant ;
- Favoriser des percées visuelles sur le patrimoine existant, telles que la fontaine, des séquences urbaines et l'alignement d'arbres... ;
- Promouvoir une adaptation contemporaine de l'architecture antiboise ;
- Adapter une architecture aux ambitions bioclimatiques du projet.

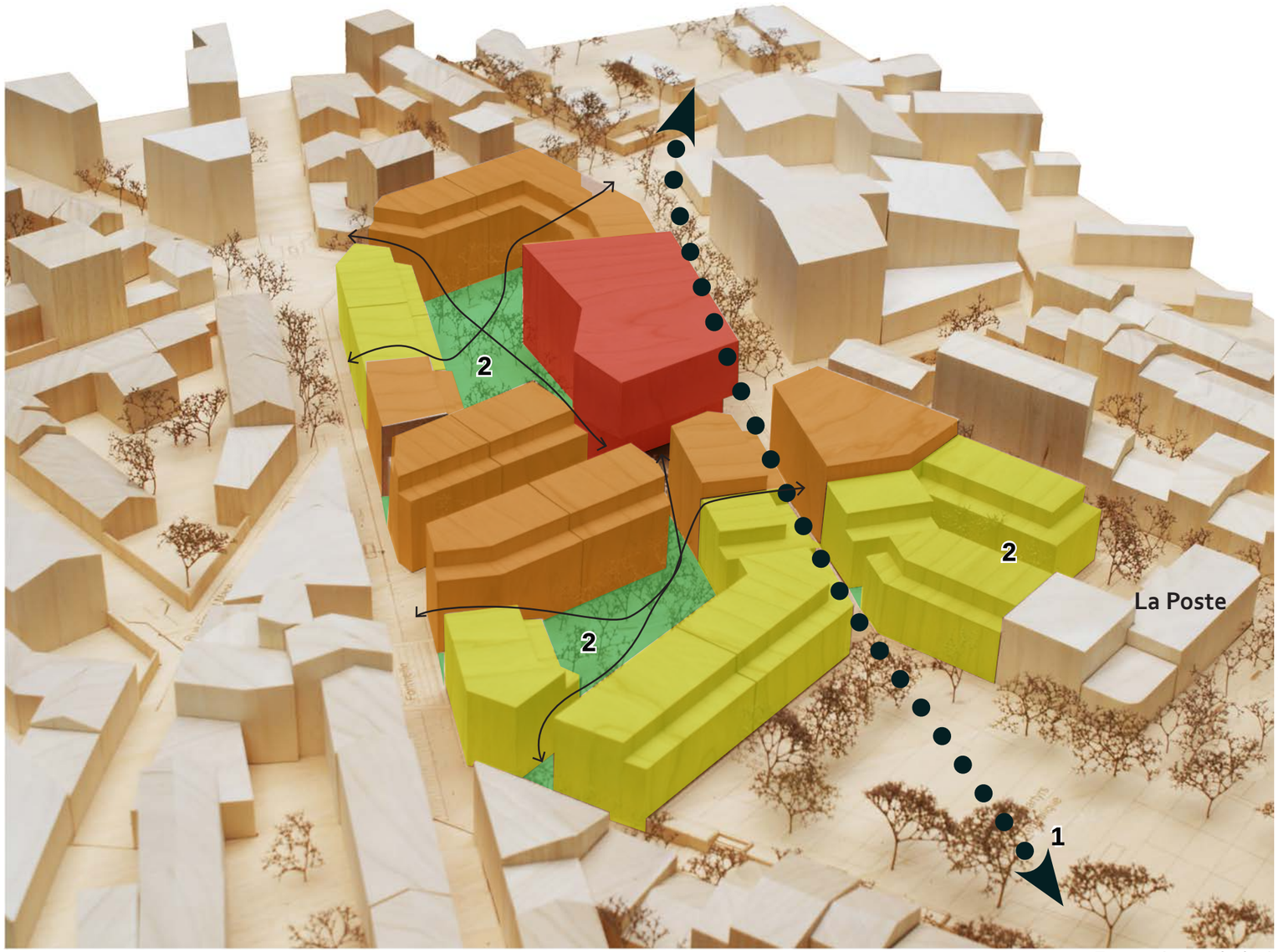
Ces principes sont retranscris dans les orientations de morpologie du projet:

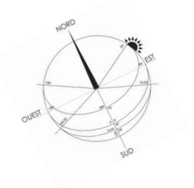
Modénature
Du rez de chaussée au R+3 les bâtiments reprennent la modénature des batis existants antibois. Au delà, une nouvelle typologie est implantée, avec un vrai espace extérieur pour les logements, en retrait par rapport à la rue.

Typologie
Les typologies de logements traversants sont favorisées et les espaces extérieurs fortement valorisés.

Epannelage
L'implantation du bâti et l'épannelage général a été établi en fonction du contexte et des hauteurs des abords.
Ainsi, l'épannelage se développe du R+3 des bâtiments qui cadrent la place, puis monte graduellement jusqu'en R+4 vers le Nord avec un point haut en R+5 pour le cinéma.

La place du végétal
Les interruptions volumétriques donnent à voir des cours d'ilots plantés généreusement. Le lien visuel et la perméabilité végétal contribue à l'amélioration de la qualité d'habiter à la fois le quartier et les nouveaux logements.





R+3
R+4
R+5
Coeur d'ilot

Epannelage général

5. ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE



La recomposition urbanistique du projet s'étend sur 2 ha en plein centre ancien et permet de proposer dans une trame globale cohérente, notamment plusieurs typologies d'espaces publics aux fonctions complémentaires. L'organisation de l'espace public lisible doit mener à une appropriation presque instinctive de la part des différents utilisateurs.

Tout en s'inscrivant à la croisée des trames urbaines historiques décrites auparavant, le projet d'espace public permet de bien définir les limites entre les espaces publics et futures zones privées des îlots d'habitation.
Le parti d'aménagement s'efforce de privilégier à terme les flux piétons Nord/Sud du Port vers le centre-ville en anticipant la préconisation programmée du périmètre élargi de piétonisation du centre ancien à court et moyens termes. Pour des raisons de maîtrise foncière les travaux dans notre périmètre se dérouleront progressivement du Sud (rue de la République) vers le Nord (Bd d'Aguillon).

Au-delà de retravailler les circulations au sein du site, certains espaces publics majeurs feront l'objet d'une requalification.
Ainsi la place des Martyrs devient un nouvel espace public majeur de 4000m² qui va fédérer un grand nombre de pratiques urbaines. La place est «tenue» par un nouveau bâti au Nord, permettant de développer une très belle façade Sud commerçante ainsi qu'à l'Ouest par un bâtiment en prolongement de la Poste. Le nivellement de la Place a été étudié pour permettre la descente en pente douce à 2% de la rue de la République vers le centre de la Place et le parvis de la Poste. Un accès au parking souterrain est maintenu.

Le Square de la Poste d'une surface de 1 400 m² très ombragée permet de développer plusieurs activités d'animation de l'espace public.
La zone se développe dans un écrin de verdure, adossée au Nord contre la poste qui se trouve sur une façade sans entrée directe. Le square est fortement planté d'arbres fruitiers permettant un fleurissement et une animation végétale étagés dans les saisons. Il comprend une aire de jeux d'enfants, un square central avec zones d'assises publiques, une zone de terrasse de cafés et restauration ombragée, un emplacement pour le manège existant.

DOSSIER DE CRÉATION / REGIME DE LA ZAC AU REGARD DE LA PART COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT
MARENDA LACAN
2015



14.01
ANTIBES
AMÉNAGEMENT DU SITE MARENDA LACAN

Dossier de création

septembre 2015

VILLE D'ANTIBES
27 Cours Masséna
06600 Antibes

SPLAA
Le Kalliste
670, 1ère Avenue,
06600 Antibes

TANGRAM ARCHITECTES - urbanisme, paysage et architecture
10 rue Virgile Marron - 13005 Marseille
Tel : 04 91 42 91 38 - fax : 04 91 48 01 65
atelier@tangram-architectes.com

AGENCE GUILLERMIN ARCHITECTES PAYSAGISTES - Paysage et VRD
8 Parc d'activités Epsilon 2-57 rue d'Archimède- 83700 Saint Raphaël
Tel : 04 94 19 41 97 - fax : 04 94 19 01 94
contact@agence-guillermin.fr

OASIIS - Environnement - Energie
391 avenue de Jouques - ZI Les Paluds- BP 71120
13782 Aubagne Cedex
Tel : 04 42 18 61 86 -fax : 04 42 186 187
contact@oasiis.fr

SOMMAIRE

RÉGIME DE LA ZAC AU REGARD COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT
QUEL RÉGIME POUR LA ZAC p.4

1 RÉGIME DE LA ZAC AU REGARD COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

1. QUEL RÉGIME POUR LA ZAC

En application des dispositions de l'article L.331-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements réalisés à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront exclus du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

TANGRAM ARCHITECTES 10 rue Virgile Marron . 13005 Marseille .
T 04.91.42.91.38 . F 04.91.48.01.65 . www.tangram-architectes.com

DOSSIER DE CRÉATION / BILAN DE LA CONCERTATION
MARENDA LACAN
2015



14.01
ANTIBES
AMÉNAGEMENT DU SITE MARENDA LACAN

Dossier de création

septembre 2015

VILLE D'ANTIBES
27 Cours Masséna
06600 Antibes

SPLAA
Le Kalliste
670, 1ère Avenue,
06600 Antibes

TANGRAM ARCHITECTES - urbanisme, paysage et architecture
10 rue Virgile Marron - 13005 Marseille
Tel : 04 91 42 91 38 - fax : 04 91 48 01 65
atelier@tangram-architectes.com

AGENCE GUILLERMIN ARCHITECTES PAYSAGISTES - Paysage et VRD
8 Parc d'activités Epsilon 2-57 rue d'Archimède- 83700 Saint Raphaël
Tel : 04 94 19 41 97 - fax : 04 94 19 01 94
contact@agence-guillermin.fr

OASIIS - Environnement - Energie
391 avenue de Jouques - ZI Les Paluds- BP 71120
13782 Aubagne Cedex
Tel : 04 42 18 61 86 -fax : 04 42 186 187
contact@oasiis.fr

SOMMAIRE

BILAN DE LA CONCERTATION
BILAN DE LA CONCERTATION p.4

TANGRAM ARCHITECTES 10 rue Virgile Marron . 13005 Marseille .
T 04.91.42.91.38 . F 04.91.48.01.65 . www.tangram-architectes.com

1 BILAN DE LA CONCERTATION

Bilan de la concertation – ZAC Marenda-Lacan - CM 19 juin 2015

En application des dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, la commune d'Antibes Juan-les Pins a décidé lors de son conseil municipal du 11 juillet 2014 de lancer la concertation préalable en vue de la création de la ZAC « Marenda-Lacan ».

La concertation s'est tenue sur la base des principaux objectifs proposés :

- assurer l'aménagement du site dans le respect des principes de développement durable ;
- réaliser un espace public de type place de détente, aéré, paysager, susceptible d'accueillir des animations diverses et des usages mixtes ;
- créer en lien et en complément des commerces existants, des nouveaux locaux à une forte attractivité et dynamique commerciale et culturelles (commerces, complexe cinématographique) ;
- répondre aux besoins en matière de logements à Antibes ;
- répondre aux besoins en matière d'équipements publics ou de services d'accompagnement.

Le déroulement de la concertation s'est déroulée en deux phases, a donc donné lieu à :

- Des parutions dans la presse ;
- De l'information par l'intermédiaire du site de la ville, avec un formulaire en ligne ;
- 3 réunions publiques ;
- L'organisation de 2 expositions avec un registre mis à disposition du public et deux questionnaires à remplir.

1ére phase de la concertation (rappel du pré bilan)

1. LES SUPPORTS ET ACTIONS DE MOBILISATION

Pose d'affiches et distribution de flyers et de questionnaires

→Contenu

-Annonce de la concertation du 22 septembre jusqu'au 28 novembre 2014, de la première réunion publique le 22 septembre 2014 à 18h à la salle du 8 mai, de l'exposition au 31 bd Albert 1er, du registre mis à disposition du public et du formulaire en ligne sur le site antibes-juanlespins.com

→Diffusion

Bilan de la concertation – ZAC Marenda-Lacan - CM 19 juin 2015

Dans 19 points publics (Théâtre Anthéa, Médiathèque Albert Camus, Conservatoire de musique, Théâtre du Tribunal, Bains douches, Capitainerie Port Vauban, 6 mairies annexes, CNI, Numéro Vert, Maison des Associations Saint-Claude, Salle du 8 mai, 2 offices de Tourisme Antibes et Juan-les –Pins, Accueil vieil Antibes)

- 3000 flyers ont été mis à disposition du public, dans les 14 lieux publics.

- Pose de 200 affiches dans les 19 lieux publics.

- Distribution de 600 questionnaires mise à disposition du public le soir de la première réunion publique et sur le lieu d'exposition.

-Distribution du journal d'information municipales « l'INFOVILLE » avec un grand angle sur Marenda- Lacan, distribué en 45 000.exemplaires.

- Annonce dans « l'INFOVILL E » distribué dès le 1er décembre 2014, de la 2d réunion publique du 5 décembre 2014 (réunion annulée).

- Un mailing et courrier à l'ensemble des services municipaux, aux représentants des conseils de quartiers (300 personnes) et au conseil de développement (70 personnes), pour la première réunion publique. Un mailing et par téléphone aux mêmes destinataires ont été fait pour la seconde réunion publique du 22 janvier 2015.

Relations presse

- Revue de presse

2 articles sont parus avant le démarrage officiel de la concertation :

Nice-Matin du 12 juillet 2014 faisant suite au Conseil Municipal qui a annoncé les modalités de la concertation : « Marenda-Lacan une esquisse que vous pourrez façonner » Nice-matin du 17 septembre 2014 suite à la présentation au comité de quartier « Antibes cœur de ville » le lundi 15 septembre 2017 : « voilà quel sera le visage de Marenda-Lacan en 2018 ».

→ Annonce de la concertation dans le Nice- Matin du samedi 20 septembre et du lundi 22 septembre 2014 (rubrique annonce légale).

→ Suite à la première réunion publique du 22 septembre 2014 - Nice –matin du 23 septembre 2014 : « projet Marenda-Lacan : la parole aux Antibois ».

→ Le groupe de « la gauche unie solidaire et écologique »du Nice-Matin du 24 septembre 2014 : « Marenda- Lacan : réunion ce soir ».

→ Suite à la première réunion publique, le groupe d'opposition « la gauche unie » réagit – Nice-Matin du 25 septembre 2014 : « Marenda-Lacan : la gauche unie appelle les habitants à pleinement se saisir du projet ».

Bilan de la concertation – ZAC Marenda-Lacan - CM 19 juin 2015

→ Un bilan intermédiaire de la concertation – Nice-Matin du 9 octobre 2014 : « Projet Marenda-Lacan : les Antibois s'expriment peu ».

→ Dans le cadre de la parution du journal d'informations municipales d'octobre/ novembre 2014 – N°37 – distribué à partir du 10 octobre 2014 - un article dans la rubrique- Grand Angle - « Marenda- Lacan la concertation est ouverte – un quartier en mouvement » présente les lignes du projet et rappelle les moyens pour participer ; l'exposition, le registre, le formulaire en ligne, le questionnaire, un élargissement des horaires d'ouverture de l'exposition des samedis matins et les mercredis jusqu'à 19h.

→ Suite à une réunion de débat sur les écoles et le projet Marenda-Lacan, Le groupe d'opposition « la gauche unie et solidaire » a débattu – Nice-Matin du 7 novembre 2014 : « Marenda-Lacan : quelle place pour les enfants ? » et rappel dans « Savoir + » : les dates d'ouverture de l'exposition, de la maquette du projet mise en place depuis le 3 novembre, du registre, rappelle le calendrier et les objectifs du projet.

→ Un tract du PC – Front de gauche sous forme de pétition a été distribué dans la rue le 18-11-14, portant sur la mixité sociale dans le quartier de Marenda-Lacan.

→ Mutation du quartier – Nice-Matin du 25 novembre 2014 : « les trois premières vies de l'îlot Marenda-Lacan ».

→ Annonce de la 2d réunion publique du 5 décembre 2014 à 18h30 – Nice-Matin du mercredi 3 décembre 2014.

→ Article annonçant la fin de la concertation et la réunion publique – Nice-Matin du vendredi 5 décembre 2014 : « Qui se préoccupe du projet Marenda-Lacan ? La Gauche défend son « plan B ».

→ Suite à l'annulation et au report à programmer de la réunion publique prévue le vendredi 5 décembre 2014 à 18h30 salle du 8 mai – Nice Matin du samedi 6 décembre 2014 : « annonce du report de la réunion publique ».

Annonces sur Internet

La concertation a été annoncée sur le site internet dès le vendredi 19 septembre 2014, de la ville d'Antibes Juan-les-Pins, notamment dans la rubrique « A ne pas rater » ou est annoncé la première réunion publique avec le lieu et les horaires de l'exposition avec le flyer, la seconde réunion publique a été annoncée sur le site internet le mardi 2 décembre 2014.

Dans la rubrique « Urbanisme » : présentation des panneaux de l'exposition, de la délibération pour le lancement de la concertation préalable à la zone d'aménagement concerté et possibilité de saisir et poster le formulaire en ligne permettant de s'exprimer sur le projet.

Annonces

Deux annonces légales annonçant la 1ére réunion publique, dans le journal Nice Matin ont été publiées par la ville d'Antibes Juan-les-Pins :

- Samedi 20 septembre et rappel le lundi 22 septembre 2014: annonce de concertation publique, 1ére réunion et l'exposition évolutive.

Bilan de la concertation – ZAC Marenda-Lacan - CM 19 juin 2015

Une annonce dans Nice-Matin du mercredi 3 décembre 2014, annonçant la 2d réunion publique, du vendredi 5 décembre 2014.

Un communiqué dès le vendredi 5 décembre 2014 fin de matinée ; par mail et téléphone aux conseils de quartier, au C2D, à l'ensemble des élus dont ceux de l'opposition, aux divers représentants d'écoles ; **annonçant l'annulation de la réunion du 5 décembre 2014**, pour les raisons suivantes ; « dans l'incapacité physique en raison d'un blocage de dos, de présider la réunion qu'il avait souhaité organiser ce vendredi 5 décembre 2014 à 18h30 salle du 8 mai, concernant l'aménagement de l'espace Marenda-Lacan, M. Léonetti demande à ce qu'elle soit prochainement reprogrammée ».

Par ailleurs un agent a été positionné dès 17h45 devant la salle du 8 mai afin d'indiquer aux personnes se déplaçant à cette réunion son annulation et report à programmer avec le motif énoncé précédemment.

Annonce de la 2d réunion publique du 22 janvier 2015, sur le site de la ville.

2. LA PARTICIPATION A LA CONCERTATION

- **L'exposition publique du 25 septembre au 28 novembre 2014.**

L'exposition au 37 bd Albert premier a connu un grand succès.

→ Le contenu de l'exposition : 5 panneaux et une maquette volumétrique du projet

-Présentation du projet (préambule, étapes, acteurs)

-Concertation et enjeux (besoins et objectifs)

-Evolution historique (formation de la ville et évolution du site)

-Contexte et Principes d'aménagement (liaisons, contexte du projet, principe d'aménagement)

-Programme de l'opération (plan de composition, phasage)

- Un questionnaire de 14 questions.

→ Organisation et participation

- **La première réunion publique du 22 septembre 2014** à la salle du 8 mai : environ 200 personnes attentives et nombreuses ont écouté la présentation et **échangé sur le projet.**

→Déroulement

La réunion a débuté à 18h20 pour se terminer à 20h15.

La réunion s'est déroulée sous la présidence du Député-Maire Jean LEONETTI.

Etaient présents à la tribune : M. Jean LEONETTI (Député Maire) ; M. Eric PAUGET (1er adjoint sport et jeunesse) ; Mme Marguerite BLAZY (Conseillère municipale et vice-présidente de la SPL Antipolis Avenir); Mme Cécile PREVOTAT (Société Publique Local Antibes Avenir) ; M. Cédric GEERART (Tangram architectes)

M. le Maire introduit la réunion en rappelant l'objet de la concertation, les objectifs, les contraintes et les grandes étapes du projet. Ensuite Mme PREVOTAT suivi de M. GEERART architecte présentent avec comme support un power point le projet dans son ensemble.

L'ensemble de la présentation a duré environ 1 heure et ensuite la salle a pu poser des questions. Les réponses ont été apportées par les différents intervenants de la tribune.

- **La seconde réunion publique du 22 janvier 2015** à la salle du 8 mai : environ 150 personnes ont écouté attentivement la présentation du retour du bilan de la concertation et les propositions.

→Déroulement

La réunion a débuté à 18h10.

La réunion s'est déroulée sous la présidence du Député-Maire Jean LEONETTI.

Etaient présents à la tribune : M. Jean LEONETTI (Député Maire) ; M. Eric PAUGET (1er adjoint sport et jeunesse) ; Mme Marguerite BLAZY (Conseillère municipale et vice-présidente de la SPL Antipolis Avenir) ; Mme Cécile MENGARELLI (Ville d'Antibes Direction Développement Urbain) ; M. Cédric GEERART (Tangram architectes)

M. Le Maire introduit la réunion en rappelant l'objet de la réunion faisant état du pré-bilan de la concertation qui a eu lieu jusqu'au 28 novembre 2014 et des modifications qui pourraient être apportées au projet initial, au regard des personnes qui se sont exprimées durant la concertation notamment sur les thèmes du scolaire, de la végétalisation de la place des martyrs et du dimensionnement du complexe cinématographique.

Mme MENGARELLI présente avec comme support un power point le retour de la concertation (bilan statistique et proposition de réflexion sur le projet).

Bilan de la concertation – ZAC Marenda-Lacan - CM 19 juin 2015

L'ensemble de la présentation a duré environ 20 minutes et ensuite la salle a pu poser des questions. Les questions ont porté sur les écoles, la végétalisation de la place des Martyrs, la hauteur et la capacité du cinéma, la dynamique commerciale et les difficultés engendrées par le chantier, le stationnement, la mixité sociale et la typologie des logements.

Les réponses ont été apportées par M. Le Maire et M. COLOMB (Conseiller Municipal Adjoint Délégué Economie Locale - Commerce - Artisanat - Valorisation du Domaine Public) sur la problématique commerciale.

M. Le Maire a proposé d'étudier les deux sujets (scolaire et végétalisation de la place des Martyrs) et de relancer la concertation sur ces 2 points. Soit, la possibilité de réaliser un équipement public à vocation scolaire sur l'îlot Nord correspondant à la 2d phase du projet et le renforcement végétal (minimum 30 %) de la place des Martyrs.

L'ensemble de l'auditoire a accepté, voté pour le relancement de la concertation sur ces deux points. Dans ce contexte, des études complémentaires doivent être lancées pour ensuite pouvoir représenter le programme et le bilan de la ZAC sensiblement modifiés.

Pour ce faire, une concertation publique doit être relancée sur ces deux sujets avec les modifications apportées au projet Marenda-Lacan.

La concertation sera organisée durant le 2d semestre 2015.

- 200 personnes à la 1ére réunion publique du 22/06/14
- 150 personnes à la 2de réunion publique du 22/01/15
- 1126 personnes se sont déplacées sur le lieu d'exposition et l'ont visité.
- 180 personnes se sont exprimées sur le registre d'exposition mis à la disposition du public
- 209 personnes ont répondu au questionnaire.
- 77 personnes ont fait des commentaires par le biais du formulaire en ligne sur le site internet.

Soit un total de 466 personnes qui se sont exprimées par écrit.

Visites sur le site de la ville tous liens confondus, mise en ligne depuis le 18 septembre 2014 jusqu'au 28 novembre 2014 du projet Marenda-Lacan = 4300 Clic

3. LES POINTS FORTS EXPRIMES

Les points forts exprimés ont porté essentiellement sur les thématiques suivantes :

-Le projet dans sa globalité
-Les espaces publics
-la morphologie urbaine
-Le logement
-le complexe cinématographique
-l'activité commerciale
-Les équipements scolaires
-les déplacements
-Le stationnement

3.1 Le projet dans sa globalité

Les commentaires ont soulevé que le projet était structurant, intéressant nécessaire et d'avenir pour le centre-ville. Ce projet va donner un coup de jeune à Antibes avec des aménagements modernes et de qualité. Plus de 67%, soit 139 personnes qui se sont exprimées par le biais du questionnaire sont favorables à la piétonisation du secteur. 12% personnes, soit 55 personnes (questionnaire et registre confondus) trouvent le projet trop dense, qui bétonnise la ville, avec une non prise en considération des personnes qui résident et travaillent dans la vielle ville.
Il a été également soulevé qu'il n'y avait pas de liaison avec le Port (ilot Paul Arène) et qu'il était nécessaire de retrouver des placettes et des lieux de vie.

3.2 Les espaces publics

Au travers du questionnaire pour l'ensemble des réponses qui suivent, les personnes se sont exprimées. La place des Martyrs rénovée, requalifiée satisfait 84 %, soit 176 personnes exprimées, 82 % soit 172 personnes sont favorables à la réalisation et au maintien d'un espace de jeux ombragé pour enfants et 81 % soit 169 personnes souhaitent un aménagement paysager et de nouveaux espaces verts. 61 % soit 127 personnes exprimées sont favorable à la réalisation d'un nouvel axe majeur « traverse Lacan ». Des préconisations sont faites, d'élargir la traverse Lacan, de renforcer le caractère végétal « méditerranéen », de renforcer les espaces de détente et la présence de verdure. Il est également demandé de faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite.
Pour certains, la réalisation d'un seul jardin d'enfants est insuffisant.
Il est demandé par ailleurs, la réalisation d'un kiosque, de toilettes à proximité de la place et le maintien du manège.

3.3 La morphologie urbaine

Au travers du questionnaire, 72 %, soit 150 personnes exprimées sont favorables au respect du patrimoine bâti, à la proposition volumétrique du projet qui respecte une hauteur raisonnable intégré au tissu environnant.
Par ailleurs il a été souligné à la marge que les bâtiments étaient trop hauts et demandé que le bâtiment de la « La Poste » soit réhabilité.
De plus certaines personnes souhaitent éviter un vis à vis trop important entre les bâtiments.

3.4 Le logement

Au travers du questionnaire 63 %, soit 130 personnes exprimées sont favorables à la mixité sociale dans ce quartier et ne souhaitent pas dépasser 35% de logements sociaux comme le propose le projet. Certains souhaiteraient 50% de logement, comme d'autres n'en veulent pas.

3.5 Le complexe cinématographique

Pour 58 %, soit 122 personnes exprimées au travers du questionnaire, pensent que le cinéma est un équipement culturel incontournable qui va permettre de redynamiser le centre-ville. Des questionnements sont formulés sur le problème d'accessibilité, de nuisances sonores…
Il est demandé d'étudier une formule ticket cinéma et ou un tarif préférentiel.

3.6 L'activité commerciale

Au travers du questionnaire, 65 %, soit 135 personnes qui se sont exprimées, sont favorables au renforcement commercial qui va favoriser une dynamique commerciale. Des préconisations sont faites pour l'implantation d'un magasin FNAC ou une enseigne similaire et d'éviter l'implantation de bar et café déjà nombreux dans ce secteur et trop nuisant pour les résidents.

3.7 Les équipements scolaires

Au regard de la suppression de l'école Paul Doumer, certains sont favorables au déplacement de l'école et de retrouver une meilleure situation géographique. Il y a 22%, soit 102 personnes exprimées sur l'ensemble des supports de concertation, qui souhaitent une école dans le projet, ou du moins qui n'adhérent pas aux propositions faites à la première réunion publique, de répartir les effectifs sur les deux écoles à proximité du projet (Paul Arène et Guynemer). Lors de la 2d réunion publique, il a été validé la proposition d'étudier la possibilité de réaliser un équipement public à vocation scolaire sur l'îlot Nord correspondant à la 2d phase du projet.

3.8 Les déplacements

67 %, soit 139 des personnes exprimées au travers du questionnaire sont favorables à la piétonisation du site. Il est également souhaité moins de voiture en centre-ville et la rue Vauban à 30Kmh. La prise en considération des modes doux (vélos et voitures électriques) est également exprimée. Une navette pour le centre-ville est aussi demandée. Certaines personnes craignent une augmentation de la circulation pour les espaces qui jouxtent le secteur.

3.9 Le stationnement

Au travers du questionnaire, 67 % soit 139 personnes exprimées sont favorables à un nouvel accès au parking de « La Poste » depuis la rue Vauban. 12% des personnes exprimées sur l'ensemble des supports s'interrogent sur la suppression des parkings de surface au regard du nouveau projet qui va générer de la population et du besoin en stationnement. 6 % des personnes exprimées sur l'ensemble des supports demandent la mise en place de tarif de stationnement spécifique (résidents, visiteurs, cinéma).

4. CONCLUSION 1ere phase de concertation

La phase de concertation a permis, aux partenaires, aux principaux riverains, propriétaires et entreprises situées dans la future ZAC, et plus largement au public antibois de s'exprimer.

Ainsi le projet a été conforté dans ses principes généraux et certaines demandes exprimées lors de la concertation ont été affirmées.

Le Pré-bilan de concertation établi fait apparaître aucune opposition de fond sur l'aménagement de ce secteur dédié à de l'équipement commercial culturel, de l'habitat et à de l'équipement public, mais à l'issu de la concertation, il *a été proposé d'étudier les deux sujets (scolaire et végétalisation de la place des Martyrs) et de relancer la concertation sur ces 2 points*. Soit, la possibilité de réaliser un équipement public à vocation scolaire sur l'îlot Nord correspondant à la 2d phase du projet et le renforcement végétal (minimum 30 %) de la place des Martyrs.

De ce fait, la réalisation de cet équipement va modifier le programme de la ZAC, et particulièrement celui de l'îlot Nord prévu en 2d phase du projet. Il est nécessaire, indispensable, de lancer des études complémentaires de programme et de bilan financier.

Le Conseil Municipal a approuvé en son Conseil du 6 février 2015, le Pré bilan de la concertation et le lancement d'une nouvelle concertation préalable ainsi que les modalités de concertation du public.

2d phase de la concertation

2. LES SUPPORTS ET ACTIONS DE MOBILISATION

Pose d'affichettes et distribution de questionnaires

→Contenu

-Annonce de la concertation du 30 mars jusqu'au 30 avril 2015, de la réunion publique le 22 avril 2015 à 18h30 à la salle du 8 mai, de l'exposition dans le hall de l'hôtel de ville, du registre mis à disposition du public et du formulaire en ligne sur le site antibes-juanlespins.com

→Diffusion

Pose d'affichettes dans 18 lieux publics (6 mairies annexes, CCAS, Maison des Associations, Salle du 8 mai, salle des associations cours Masséna, Ecoles Guynemer, Paul Arène et Doumer, Accueil Touristique du vieil Antibes, Palais des Congrès, Gare routière et plate-forme multimodale, BIJ du boulevard Foch).

- Distribution de 100 questionnaires mise à disposition du public sur le lieu d'exposition.

- Un mailing et courrier à l'ensemble des services municipaux, aux représentants des conseils de quartiers (300 personnes) et au conseil de développement (70 personnes), pour la réunion publique. Un mailing et par téléphone aux mêmes destinataires ont été fait le 21 avril 2015

pour **annoncer le report de la réunion publique au 27 avril 2015.**

Relations presse

- Revue de presse

→ Annonce des modalités de la concertation et de la réunion publique dans le Nice- Matin du vendredi 27 mars (rubrique annonce légale) et du samedi 28 mars 2015.

→ Dans le cadre de la parution du journal d'informations municipales février/ mars 2015 – N°39 - un article dans la rubrique- Actualité - « Marenda- Lacan la concertation est prolongée – présente le retour de la concertation et des validations et orientations prises lors de la réunion publique du 22 janvier 2015,

avec la proposition de reconsulter la population sur 2 sujets majeurs , étudier la proposition de la construction d'un équipement public à vocation scolaire et d'une place des martyrs de la Résistance qui sera davantage végétalisé. Annonce de la concertation portant sur ces 2 sujets courant premier semestre 2015.

→ Marenda-Lacan : premier coup de pioche en 2017 – Nice-Matin du 11 février 2015 : dans le cadre du Conseil de quartier *Antibes Cœur de Ville et Cap Cœur d'Antibes.*

→ Marenda-Lacan mute…en serpent de mer – Nice-Matin du 29 avril 2015 : lors de la réunion publique du 27 avril 2015, discussion autour du grand projet.

Annonces sur Internet

La concertation a été annoncée sur le site internet dès le lundi 30 mars 2015, de la ville d'Antibes Juan-les-Pins, notamment dans la rubrique « A ne pas rater » ou est annoncé la première réunion publique avec le lieu et les horaires de l'exposition avec l'affichette, le report de la réunion publique a été annoncée sur le site internet dès le 24 avril 2015.

Dans la rubrique « Urbanisme » : présentation des panneaux de l'exposition, de la délibération du pré-bilan de la concertation de la concertation préalable à la zone d'aménagement concerté et possibilité de saisir et poster le formulaire en ligne permettant de s'exprimer sur le projet.

Annonces

Deux publications annonçant la 2d phase de la concertation, les modalités de concertation et la réunion publique, dans le journal Nice Matin ont été publiées par la ville d'Antibes Juan-les-Pins :

- Vendredi 27 mars (rubrique annonce légale) et le samedi 28 mars 2015 et un rappel le jeudi 16 avril 2015 : annonce de la concertation publique, et de la réunion et de l'exposition.

Un communiqué dès le vendredi 17 avril 2015 ; par mail et téléphone aux conseils de quartier, au C2D, à l'ensemble des élus dont ceux de l'opposition, aux divers représentants d'écoles ; **annonçant l'annulation de la réunion du 22 avril 2015**, pour des raisons d'ordre professionnel, M. Léonetti demande à ce qu'elle soit prochainement reprogrammée.

Par ailleurs un agent a été positionné le 22 avril 2015 dès 17h45 devant la salle du 8 mai afin d'indiquer aux personnes se déplaçant à cette réunion son annulation et report de la réunion au lundi 27 avril 2015 (affichage sur place de la nouvelle date).

Annonce du report de la réunion publique au 27 avril 2015, sur le site internet de la ville et par voie d'affichage dans les 18 lieux publics.

2. LA PARTICIPATION A LA CONCERTATION

- **L'exposition publique du 30 mars au 30 avril 2015 dans le hall de l'hôtel de ville.**

→ Le contenu de l'exposition : 2 panneaux portant sur les 2 sujets.

- Bases de la concertation et objectifs, rappelant les éléments du projet validé, le résumé des dernières étapes avec le plan de composition et le planning prévisionnel de l'opération.

- Nouveau plan de composition, précisant le nouveau programme, les principes d'aménagement

- Un questionnaire de 2 questions.

→ Organisation et participation

- La réunion publique du 27 avril 2015 à la salle du 8 mai : environ 130 personnes attentives et nombreuses ont écouté la présentation et échangé sur le projet.

→Déroulement

La réunion a débuté à 18 heures 15 pour se terminer vers 19h30.

La réunion s'est déroulée sous la présidence du Député-Maire Jean LEONETTI.

Etaient présents à la tribune : M. Jean LEONETTI (Député Maire) ; M. Eric PAUGET (1er adjoint sport et jeunesse) ; Mme Marie-Claude ROULET (Société Publique Local Antibes Avenir) ; M. Cédric GEERART (Tangram architectes) ; M. Vincent GUILLERMIN (agence GUILLERMIN paysagiste).

M. le Maire introduit la réunion en rappelant l'objet de la concertation portant sur les 2 sujets de cette seconde phase de concertation, du planning et du déroulé de l'opération. Ensuite Mme ROULET présentent avec comme support un power point les modifications apportées aux projets.

L'ensemble de la présentation a duré environ 20 minutes et ensuite la salle a pu poser des questions. Les réponses ont été apportées par monsieur Le Député Maire.

A l'issu des échanges dans la salle, M. Le Député Maire a proposé de désigner dans le Conseil de Quartier et le Conseil de Développement (C2D) quelques personnes, afin de poursuivre avec le cabinet d'architecte paysagiste les échanges et affiner le cahier des charges du projet.

L'ensemble de l'auditoire a exprimé majoritairement sa satisfaction à la réalisation d'un équipement à vocation scolaire et à la végétalisation de la place des Martyrs de la Résistance.

- 130 personnes à la 3ème réunion publique du 27/05/15
- 100 personnes se sont déplacées sur le lieu d'exposition et l'ont visité.
- 47 personnes se sont exprimées sur le registre d'exposition mis à la disposition du public
- 34 personnes ont répondu au questionnaire.

Soit un total pour cette 2d phase, de 81 personnes qui se sont exprimées par écrit.

Visites sur le site de la ville tous liens confondus, mise en ligne depuis le 30 mars jusqu'au 30 avril 2015 du projet Marenda-Lacan = 1775 Clics.

Total de 547 personnes qui se sont exprimées par écrit durant toute la concertation publique.

---

3. LES POINTS EXPRIMES

Sur les 2 sujets concernant cette 2d phase de concertation, sur 34 personnes qui ont répondu au questionnaire ; 65% des personnes sont favorable à l'implantation d'un équipement public à vocation scolaire sur l'îlot nord du projet, et 91% sont favorables à la végétalisation de la place des Martyrs de la Résistance, portant la surface végétale à 30% au lieu de 18% proposés lors du projet initial.

Dans le registre, sur les 47 personnes qui se sont exprimées, certains thèmes abordés lors de la phase de concertation précédente ont été à nouveau exprimés ; la morphologie urbaine, le cinéma, l'activité commerciale, les équipement scolaires et le stationnement.

CONCLUSION DE LA CONCERTATION

La phase de concertation a permis, aux partenaires, aux principaux riverains, propriétaires et entreprises situées dans la future ZAC, et plus largement au public antibois de s'exprimer.

Ainsi le projet a été conforté dans ses principes généraux et certaines demandes exprimées lors de la concertation phase 1 et phase 2 ont été affirmées.

Le bilan de concertation établi fait apparaître aucune opposition de fond sur l'aménagement de ce secteur dédié à de l'équipement commercial culturel, de l'habitat et à de l'équipement public notamment à vocation scolaire, mais à une attente pour la requalification et la redynamisation de cette partie du centre-ville. Ce projet fait globalement consensus.

Il peut donc être proposé de créer une zone d'Aménagement Concerté dite « Marenda-Lacan.

Référent : Direction Générale Adjointe AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE
Direction : Direction Développement Urbain

DÉPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	44	5	0

OBJET : 00-10 - PROJET URBAIN MARENDA-LACAN - BILAN DE LA CONCERTATION - CONCERTATION PREALABLE A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N°Enregistrement :
2081/15

Certifié exécutoire compte tenu de
l'affichage en Mairie,
Le 26 JUIN 2015
Et de la réception en Sous-Préfecture,
Le - 2 JUIL. 2015
Pour le Maire,

A. CLAVERIE
Directeur

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE du vendredi 19 juin 2015

Le vendredi 19 juin 2015 à 15h00,
Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 12/06/15, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire, Député des Alpes-Maritimes.

Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Eric PAUGET, Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN, M. Jacques GENTE, M. Serge AMAR, M. Patrick DULBECCO, M. Eric DUPLAY, Mme Angèle MURATORI, M. Audouin RAMBAUD, Mme Marina LONVIS, M. Patrice COLOMB, M. Yves DAHAN, M. André-Luc SEITHER, Mme Nathalie DEPETRIS, Mme Khéra BADAOUI, Mme Anne-Marie DUMONT, Mme Anne-Marie BOUSQUET, Mme Françoise THOMEL, Mme Martine SAVALLI, Mme Jacqueline DOR, Mme Jacqueline BOUFFIER, M. Henri CHIALVA, M. Alain CHAUSSARD, M. Marc FOSSOUD, M. Michel GASTALDI, Mme Marguerite BLAZY, M. Bernard MONIER, M. Gérald LACOSTE, Mme Carine CURTET, M. Jacques BARTOLETTI, Mme Sophie NASICA, M. Bernard DELIQUAIRE, M. Hassan EL JAZOULI, Mme Vanessa LELLOUCHE, Mme Rachel DESBORDES, Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP, M. Matthieu GILLI, Mme Alexia MISSANA, M. Lionel TIVOLI, M. Marc GERIOS, M. Louis LO FARO, Mme Michèle MURATORE, M. Pierre AUBRY, Mme Cécile DUMAS

Procurations

Mme Cléa PUGNAIRE à M. Patrick DULBECCO
M. Mickael URBANI à Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP
Mme Agnès GAILLOT à M. Bernard MONIER
M. Tanguy CORNEC à M. Marc GERIOS
Mme Anne CHEVALIER à M. Lionel TIVOLI

Absents :

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil.
Mme Alexia MISSANA, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées. Le Rapporteur expose à l'Assemblée :

00-10 - PROJET URBAIN MARENDA-LACAN - BILAN DE LA CONCERTATION - CONCERTATION PREALABLE A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

Prenant en considération l'opportunité de favoriser, par l'engagement d'une procédure d'Aménagement Concerté, la réalisation d'une opération majeure de centre-ville de l'îlot Marenda-Lacan, le Conseil municipal avait décidé, par délibération en date du 11 juillet 2014, d'approuver les objectifs à assigner à l'opération d'aménagement de l'îlot Marenda-Lacan, de lancer les études préalables nécessaires à l'établissement des différentes pièces constitutives du dossier de création de la future ZAC, de lancer la concertation et d'approuver les modalités de la concertation du public.

Conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation préalable du public a été menée devant aboutir à la création de la future ZAC, afin d'associer les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées.

Les résultats de cette concertation, qui a donné lieu à une mobilisation du public, permettent de constater que les orientations constitutives du projet d'aménagement du secteur Marenda-Lacan ont été plutôt favorablement accueillies par la population et que le projet global n'a fait apparaître aucune opposition de fond sur l'aménagement de ce secteur dédié à l'équipement commercial, de l'habitat et de l'équipement public. Seules les thématiques scolaires et de végétalisation ont été exprimées comme des éléments sensibles du projet à conforter.

Lors de la réunion publique du 22 janvier 2015, il a été proposé d'étudier les deux sujets (scolaire et végétalisation de la place des Martyrs) et de relancer la concertation sur ces deux points, à savoir, la possibilité de réaliser un équipement public à vocation scolaire sur l'îlot Nord correspondant à la seconde phase du projet et le renforcement végétal de la place des Martyrs.

L'ensemble de l'auditoire a accepté, a voté pour le relancement de la concertation sur ces deux points.

Ainsi, en son Conseil municipal du 6 Février 2015, la commune a approuvé le pré-bilan de la concertation publique et a pris la décision d'apporter des modifications au projet Marenda-Lacan, a décidé de lancer le études préalables nécessaires à l'établissement des différentes pièces constitutives du dossier de la création de la future ZAC, de lancer la nouvelle concertation portant sur les deux sujets et d'approuver les modalités de concertation du public.

Dans ce contexte, des études complémentaires ont été relancées pour ensuite être représentées.

Pour ce faire, une concertation publique a été relancée sur ces deux sujets avec les modifications apportées au projet Marenda-Lacan.

La concertation publique s'est déroulée du lundi 30 mars au jeudi 30 avril 2015 inclus, respectant les modalités de concertation du public (exposition avec registre, questionnaire sur les deux sujets).

La concertation portant sur les deux sujets a recueilli des avis favorables à la réalisation d'un équipement à vocation scolaire en seconde phase du projet et sur la réalisation d'une place des Martyrs de la Résistance végétalisée à 30% minimum.

L'ensemble de la concertation a donc été plutôt favorablement accueillie par la population et le projet global n'a fait apparaître aucune opposition de fond sur l'aménagement de ce secteur.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le bilan de concertation, tel qu'il figure dans les pièces correspondantes ci-annexées.

00-10 - PROJET URBAIN MARENDA-LACAN - BILAN DE LA CONCERTATION - CONCERTATION PREALABLE A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

Monsieur le Maire présente donc le bilan complet de cette concertation afin que le Conseil municipal puisse en délibérer. Ce bilan définitif est alors arrêté par le Conseil municipal et sera tenu à la disposition du public.

Prochainement, il sera proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de création de Zone d'Aménagement Concerté et la modification du Plan Local d'Urbanisme ou le projet de Déclaration de Projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme aux fins de délibérations.

OUI CET EXPOSE

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL MUNICIPAL

A la **majorité par 44 voix POUR sur 49** (5 contre : M. CORNEC, Mme CHEVALIER, M. TIVOLI, M. GERIOS, M. LO FARO)

- **APPROUVE** le bilan de cette concertation du public tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- **LANCE** les études préalables nécessaires à l'établissement des différentes pièces constitutives du dossier de création de la future ZAC, telles qu'elles sont définies par l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes pièces se rapportant aux études opérationnelles et aux modalités de concertation.

Accusé réception Sous-préfecture :
Identifiant de l'acte :

Ainsi fait les jour, mois et an ci-dessus,
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Député des Alpes-Maritimes,

Jean LEONETTI

"Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de NICE, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux. Sauf dans le cas où un régime de décision implicite d'acceptation est institué par la loi, le silence gardé pendant plus de deux mois par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet."

Actes Soumis au Contrôle de Légalité - Rechercher un accusé de récep... Page 1 sur 1

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :
DCM N.00-10 - PROJET URBAIN MARENDA-LACAN - BILAN DE LA CONCERTATION - CONCERTATION PREALABLE A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE -

Date de transmission de l'acte :	02/07/2015
Date de réception de l'accusé de réception :	02/07/2015
Numéro de l'acte :	DCM2081-15 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	006-210600045-20150619-DCM2081-15-DE
Date de décision :	19/06/2015
Acte transmis par :	Nadya ZENNIR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	3. Domaine et patrimoine 3.5. Autres actes de gestion du domaine public

Référent : Direction Générale Adjointe AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE
Direction :

DÉPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	37	12	0

OBJET : 00-5 - PROJET URBAIN MARENDA-LACAN - DOSSIER DE REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) - APPROBATION

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N°Enregistrement :
945/16

Certifié exécutoire compte tenu de l'affichage en Mairie,
Le 24 MARS 2016
Et de la réception en Sous-Préfecture,
Le 29 MARS 2016
Pour le Maire,

A. CLAVERIE
Directeur

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE du jeudi 17 mars 2016

Le jeudi 17 mars 2016 à 15h00,
Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 10/03/16, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire, Député des Alpes-Maritimes.

Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Eric PAUGET, Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN, M. Jacques GENTE, M. Serge AMAR, M. Patrick DULBECCO, M. Eric DUPLAY, Mme Angèle MURATORI, M. Audouin RAMBAUD, Mme Marina LONVIS, M. Patrice COLOMB, Mme Nathalie DEPETRIS, Mme Khéra BADAOUI, Mme Anne-Marie DUMONT, Mme Anne-Marie BOUSQUET, Mme Françoise THOMEL, Mme Martine SAVALLI, Mme Jacqueline DOR, Mme Jacqueline BOUFFIER, M. Henri CHIALVA, M. Alain CHAUSSARD, M. Michel GASTALDI, M. Bernard MONIER, Mme Cléa PUGNAIRE, M. Gérald LACOSTE, Mme Carine CURTET, M. Jacques BARTOLETTI, Mme Sophie NASICA, Mme Vanessa LELLOUCHE, Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP, M. Tanguy CORNEC, Mme Anne CHEVALIER, M. Marc GERIOS, M. Louis LO FARO, Mme Michèle MURATORE, M. Pierre AUBRY, Mme Cécile DUMAS

Procurations

M. Yves DAHAN à M. Audouin RAMBAUD
M. André-Luc SEITHER à M. Patrick DULBECCO
M. Marc FOSSOUD à M. Eric PAUGET
Mme Marguerite BLAZY à M. Jacques GENTE
M. Bernard DELIQUAIRE à Mme Françoise THOMEL
M. Hassan EL JAZOULI à Mme Vanessa LELLOUCHE
Mme Rachel DESBORDES à Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN
M. Mickael URBANI à Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP
M. Matthieu GILLI à Mme Khéra BADAOUI
Mme Alexia MISSANA à Mme Jacqueline BOUFFIER
Mme Agnès GAILLOT à M. Bernard MONIER
M. Lionel TIVOLI à Mme Anne CHEVALIER

Absents :

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil.
Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées. Le Rapporteur expose à l'Assemblée :

00-5 - PROJET URBAIN MARENDA-LACAN - DOSSIER DE REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) - APPROBATION

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

Sur la base des études préalables confiées à la Société Publique Locale Antipolis Avenir depuis 2013 et compte tenu des remarques et observations du public exprimées au cours de la concertation, il a été établi un dossier de création de la future Z.A.C Marenda-Lacan, conformément aux dispositions de l'article L. 311-2 du Code de l'Urbanisme, approuvé par le Conseil municipal du 25 septembre 2015.

Le dossier de création a retenu le parti d'un aménagement et un programme de construction qui apportent une réponse adaptée à l'ensemble des objectifs assignés à l'opération, notamment :

- la réalisation d'environ 200 logements dont 35 % minimum de logements sociaux sur un périmètre d'environ 2 hectares,
- la création d'environ 6 000 m² dédiée aux commerces afin de renforcer l'attractivité commerciale du Centre-Ville,
- la réalisation d'un cinéma de 7 à 10 salles pour offrir des équipements de culture et de loisirs,
- la rénovation et la végétalisation de la Place des Martyrs de la Résistance ainsi que la création de circulations piétonnes à l'intérieur du périmètre,
- l'implantation d'un équipement public à vocation scolaire et le renforcement des réseaux (VRD) du secteur,
- le renforcement de la liaison « Centre-Ville – Port »,

Soit un programme global de construction d'environ 26 000 m² de surface de plancher (SDP), avec des hauteurs de constructions comprises entre 3 et 5 étages du rez-de-chaussée.

Afin de mener à bien cette opération d'aménagement, une concession d'aménagement a été passée avec la Société Publique Local Antipolis Avenir, approuvée lors du Conseil municipal du 23 octobre 2015.

Depuis, les études entreprises ont été poursuivies et affinées afin de constituer le dossier de réalisation.

Les objectifs et partis d'aménagement retenus lors de la création de la ZAC sont maintenus et précisés :

- Renforcer le tissu commercial et rendre le site attractif,
- Mettre en œuvre la diversité fonctionnelle,
- Aménager le quartier dans le respect de l'environnement.

Ainsi, la délibération présentée concerne l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, conformément à l'article R.311- 7 du Code de l'Urbanisme, qui comprend :

1 - le rapport de présentation et notamment le rappel des objectifs et enjeux du projet,

2 - Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone qui fait l'objet d'une délibération spécifique,

3 - Le projet de programme global des constructions, inchangé par rapport au dossier de création approuvé le 25 septembre dernier, à savoir :

- la réalisation d'environ 200 logements dont 35 % minimum de logements sociaux,
- la création d'environ 6000 m² dédiée aux commerces,
- la réalisation d'un cinéma de 7 à 10 salles,
- l'implantation d'un équipement public à vocation scolaire dont le programme précis sera défini ultérieurement avec les Services,
- le renforcement des réseaux (VRD) du secteur.

Le Programme global des constructions est réparti de la manière suivante :

- Logements : 13 000 m² de surface de plancher dont 35 % de logement social,
- Equipements, commerces et services : 13 000 m² de surface de plancher,

Soit un total d'environ 26 000 m² de surface de plancher.

4 - Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps ont fait l'objet d'un « bilan financier et échelonnement prévisionnel » joint à la concession d'aménagement passée avec la Société Publique Locale Antipolis Avenir et approuvé par délibération du Conseil municipal le 23 octobre 2015. Ces modalités sont inchangées.

La commission de l'urbanisme est consultée lors de sa séance du 8 mars 2016.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de réalisation présenté et annexé à la présente délibération, conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme.

OUI CET EXPOSE
APRES EN AVOIR DELIBERE
LE CONSEIL MUNICIPAL

A **l'unanimité des suffrages exprimés** (7 abstentions : M. CORNEC, Mme CHEVALIER, M. TIVOLI, M. GERIOS, M. LO FARO, Mme MURATORE, M. AUBRY)

- **APPROUVE** le dossier de réalisation de la ZAC Marenda Lacan, tel qu'annexé à la présente délibération ;

- **APPROUVE** le programme global des constructions qui seront réalisées dans le cadre de la ZAC Marenda-Lacan ;

- **DIT** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie d'Antibes. Mention de cet affichage est insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la commune. Le dossier de création pourra être consulté à la Direction du Développement Urbain, 39 cours Masséna, 1er étage. Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues au deuxième alinéa de l'article R.311-5 du code de l'urbanisme.

Accusé réception Sous-préfecture :
Identifiant de l'acte :

Ainsi fait les jour, mois et an ci-dessus,
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Député des Alpes-Maritimes,

Jean LEONETTI

"Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de NICE, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux.."

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

DCM N.00-5 - PROJET URBAIN MARENDA-LACAN - DOSSIER DE REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) - APPROBATION -

Date de transmission de l'acte :	29/03/2016
Date de réception de l'accusé de réception :	29/03/2016
Numéro de l'acte :	DCM945-16 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	006-210600045-20160317-DCM945-16-DE
Date de décision :	17/03/2016
Acte transmis par :	Nadya ZENNIR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	3. Domaine et patrimoine 3.5. Autres actes de gestion du domaine public

DOSSIER DE REALISATION / PRESENTATION DE LA ZAC MARENDA LACAN
ANTIBES
2016



14.01
ANTIBES
AMÉNAGEMENT DU SITE MARENDA LACAN

DOSSIER DE REALISATION

26 février 2016

VILLE D'ANTIBES
27 Cours Masséna
06600 Antibes

SPLAA
Le Kalliste
670, 1ère Avenue,
06600 Antibes

TANGRAM ARCHITECTES - urbanisme, paysage et architecture
10 rue Virgile Marron - 13005 Marseille
Tel : 04 91 42 91 38 - fax : 04 91 48 01 65
atelier@tangram-architectes.com

AGENCE GUILLERMIN ARCHITECTES PAYSAGISTES - Paysage et VRD
8 Parc d'activités Epsilon 2-57 rue d'Archimède- 83700 Saint Raphaël
Tel : 04 94 19 41 97 - fax : 04 94 19 01 94
contact@agence-guillermin.fr

OASIIS - Environnement - Energie
391 avenue de Jouques - ZI Les Paluds- BP 71120
13782 Aubagne Cedex
Tel : 04 42 18 61 86 -fax : 04 42 186 187
contact@oasiis.fr

SOMMAIRE

1. RAPPORT DE PRESENTATION

LE PÉRIMÈTRE p.5
RAPPEL DES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET p.6
RAPPEL DES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET p.7
RAPPEL DES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET p.8

2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS p.10
LES ESPACES PUBLICS p.11
LE RÉSEAU VIAIRE p.12
LES RÉSEAUX p.14
TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU PARKING DE LA POSTE p.16

3. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE p.18
RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE ET PHASAGE p.19
RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE p.20

4. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS

BILAN FINANCIER : COMMENTAIRES EXPLICATIFS p.22
BILAN FINANCIER : COMMENTAIRES EXPLICATIFS p.23

TANGRAM ARCHITECTES 10 rue Virgile Marron . 13005 Marseille .
T 04.91.42.91.38 . F 04.91.48.01.65 . www.tangram-architectes.com

PRÉAMBULE/

La ville d'Antibes a validé le dossier de création de la ZAC Marenda Lacan, le 25/09/2015 en conseil municipal.

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-38 du Code de l'Urbanisme.

A la suite du dossier de création, la procédure de ZAC implique l'élaboration d'un dossier de réalisation. Celui-ci est soumis à l'approbation du Conseil Municipal de la Ville d'Antibes et est constitué conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme qui précise son contenu:

-Programme des équipements publics à réaliser dans la zone
-Programme global des constructions à réaliser dans la zone
-Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

Ainsi le présent dossier de réalisation de la ZAC MARENDA LACAN est constitué de quatre chapitres :

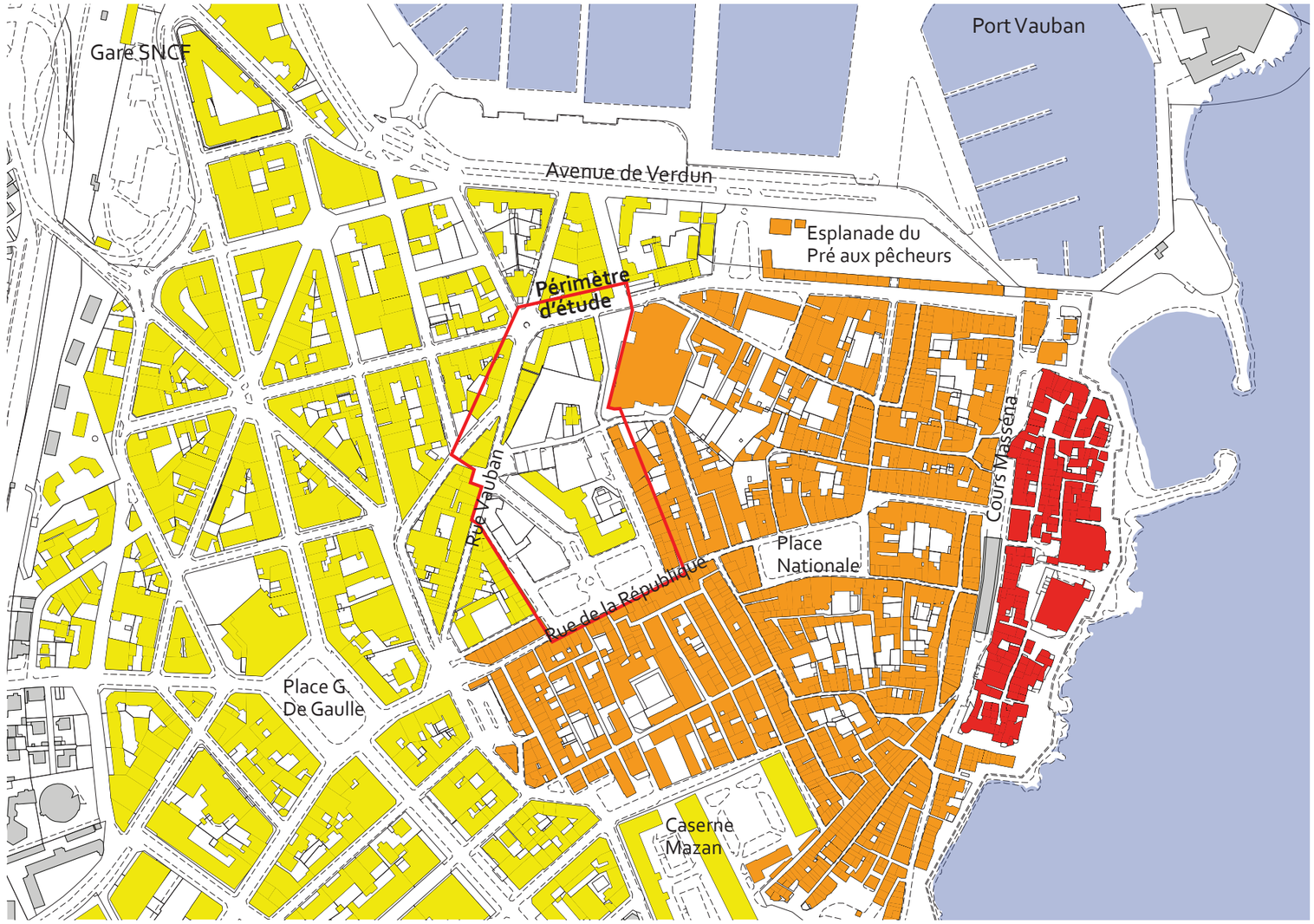
1-Rapport de présentation
2-Programme des équipements publics à réaliser dans la zone
3-Programme global des consructions à réaliser dans la zone
4-Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Annexe : plan de composition général de la ZAC

DOSSIER DE REALISATION / PRESENTATION DE LA ZAC MARENDA LACAN
ANTIBES
2016

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1. LE PÉRIMÈTRE



LOCALISATION DU SITE DE PROJET

La ZAC de Marenda Lacan s'inscrit dans un périmètre d'intervention de 2 hectares en plein cœur du centre historique de la ville d'Antibes.

Situé entre le Port au Nord et la rue de la République au Sud, ce site aujourd'hui fragmenté, fait l'objet d'une rénovation urbaine conséquente afin de répondre à des objectifs urbains et politiques.

En effet, le site de Marenda Lacan, par sa localisation dans le centre-ville, bénéficie d'une situation stratégique. Au delà de l'intersection de la ville ancienne fortifiée avec la ville moderne typée Hausmanienne aux grands axes libérés, c'est surtout aux confins de deux structures urbaines marquantes que cet espace nous offre un horizon de possibles.

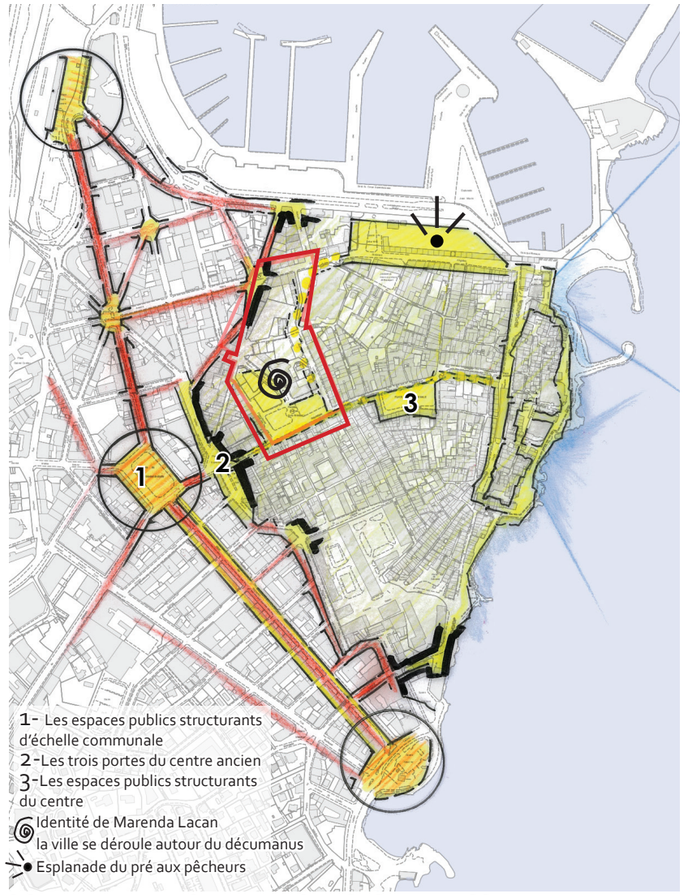
LA CREATION DE ZAC

La zone d'aménagement concerté Marenda Lacan a été créée par délibération au conseil municipal du 25 septembre 2015.

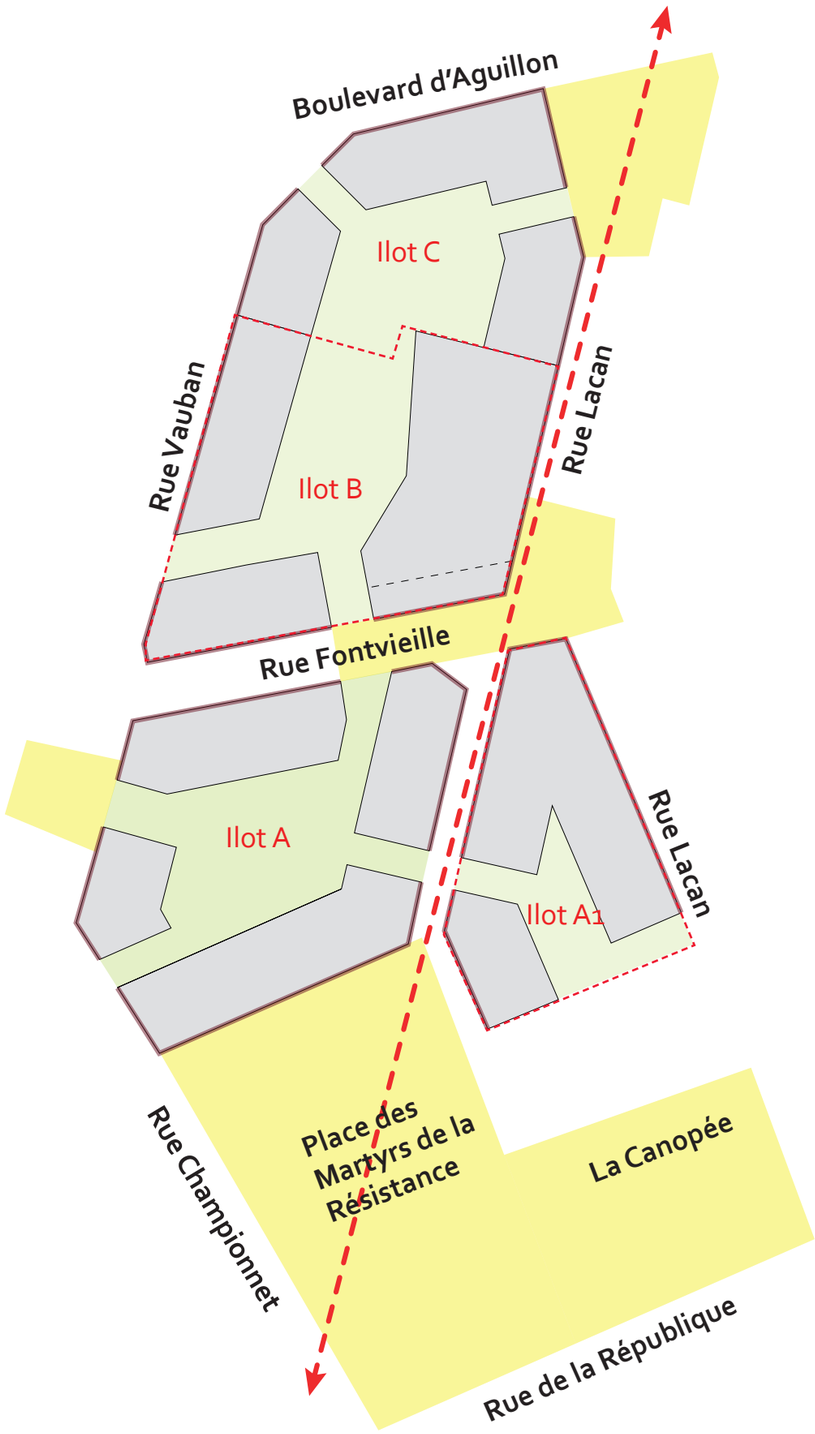
LES REGLES D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Antibes Juan-les-Pins a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2011.
Le périmètre de la zac se situe actuellement dans la zone UBd.

Une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU sera mise en oeuvre, afin d'adapter le règlement réglement communal et permettre la réalisation du projet.
La procédure de déclaration de projet mentionnée aux articles L300.6 et R123-23-2 du code de l'urbanisme permet de déclarer d'intérêt général un projet et de mette en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme en vigueur
Le planning prévisionnel est le suivant.
- Elaboration du dossier de déclaration: premier trimestre 2016
- Réunion d'examen conjoint avec l'ensemble des personnes publiques associées: début deuxième trimestre 2016.
- Enquête publique: fin deuxième trimestre et troisième trimestre 2016
- Adoption et Approbation en conseil municipal ,après modifications éventuelles: fin dernier trimestre 2016.



SCHEMA DU RESEAU D'ESPACES PUBLICS



2.1 LES OBJECTIFS, une réflexion partagée

Le projet d'aménagement de Marenda Lacan, porté par la Ville d'Antibes et la Société Publique Locale Antipolis Avenir intègre une réflexion partagée enclenchée dès 2010.
Depuis 2014, une démarche de concertation a permis d'échanger, de modifier et de développer certaines thématiques qui n'avaient pas été prise en compte jusqu'à lors.

La ville a donc souhaité mettre en œuvre un projet urbain sur ce site, identifié depuis longtemps comme un secteur stratégique pour la valorisation du centre.

Les objectifs et partis d'aménagement retenus lors de la création de la ZAC sont maintenus et précisés. Située à proximité immédiate du centre ancien, la requalification de ce périmètre s'inscrit dans trois axes prioritaires de développement :

- renforcer le tissu commercial et rendre le site attractif,
- mettre en œuvre la diversité fonctionnelle,
- aménager le quartier dans le respect de l'environnement

Le programme établi pour la composition de ce secteur répond à des besoins variés, identifiés à l'échelle de la ville répondant aux préoccupations du PLH, du SCOT et du PADD. Le programme s'appuie sur une mixité, et une diversité des fonctions assurant ainsi la vitalité d'un développement urbain nécessaire à la ville.

2.2 LE PARTI PRIS D'AMENAGEMENT

Afin de répondre à un programme précis, tout en s'appuyant sur le contexte immédiat, le projet d'aménagement de Marenda Lacan s'étaie sur trois grands principes d'aménagement :

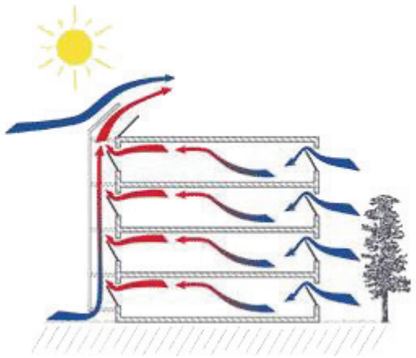
- retrouver une trame urbaine cohérente,
- aménager des espaces publics généreux,
- porter une ambition écologique pour une qualité environnementale et une qualité d'usage.

2.2.1-Retrouver une trame urbaine cohérente

-L'implantation des bâtiments privilégie un *urbanisme de rue* de façon à créer des îlots qui font le lien entre la ville fortifiée et la ville moderne En s'inscrivant dans le tissu existant et en respectant l'alignement des rues existantes, l'implantation des nouveaux bâtis permet de «retrouver» les rues et la continuité avec l'existant. Le lien est favorisé entre la ville ancienne et la ville moderne, entre le centre ville et le port. La lisibilité et la cohérence urbaine est assurée.



Schéma de principe urbain



Approche bioclimatique des bâtiments



Schéma de fonctionnement des coeurs d'ilots

- Liaisons piétonnes

La ZAC Marenda Lacan permet ainsi d'*articuler plusieurs entités existantes* de la ville et de favoriser les liaisons piétonnes. Un axe Nord Sud important, vecteur de lien piéton entre le Port et la ville, traverse le nouveau quartier, et est ponctué d'espaces publics et de commerces en rez de chaussée.

2.2.2-Aménager des espaces publics généreux

A l'échelle de la ville, le site de Marenda Lacan s'inscrit dans un réseau d'espaces publics majeurs du centre ville antibois.
Au sein de la ZAC, les liaisons piétonnes sont renforcées par la nouvelle trame urbaine et sont accompagnées par une continuité d'espaces publics de typologies différentes où le piéton est privilégié.
Des places et placettes permettent de traiter qualitativement les axes piétons en proposant des respirations dans le rythme général. Le but étant de répartir équitablement les espaces publics sur l'ensemble de la ZAC et de construire des lieux de recontre en lien avec les commerces.

2.2.3-Porter une ambition écologique pour une qualité environnementale et une qualité d'habiter

-L'ambition écologique

De l'intérieur des bâtiments jusqu'à l'extérieur sur le site, l'utilisateur comme le visiteur doit se sentir naturellement porté et impliqué par la performance environnementale du projet. Ce gage de performance devra être reconnu via une démarche engageante (à porter par un membre indépendant de l'équipe de conception) de qualité environnementale (Certivéa ou Cerqual minimum « Très Bon » ; BDM minimum « Argent », BREEAM minimum « Very Good ») et d'un label énergétique délivré par un organisme agréé (RT 2012 avec les minimas BbioMax -20% et Cep Max -10% sachant que la RT 2020 vise l'objectif BEPOS comme minium). Des propositions innovantes sur les sujets environnementaux clés sont attendus.
Les opérateurs s'engageront dans cette démarche, de l'esquisse à la première année de parfait achèvement au moins. Ils transmettront à la SPLAA, à chaque phase de l'opération, les éléments transmis à et par l'organisme certificateur. La SPLAA sera invitée à chaque audit ou revue de projet.

-Qualité d'habiter

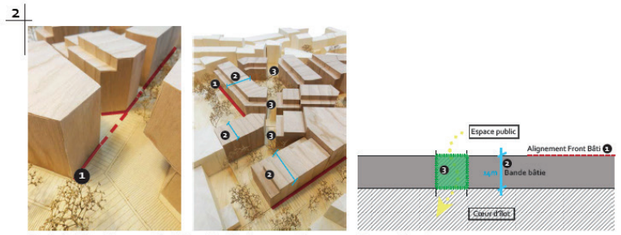
Côté rue, les bâtiments respectent une certaine minéralité en reprenant le vocabulaire du centre ville par leur morphologie, leur gabarit, ou encore la modénature... et pour laisser se développer en cœur d'îlot, une végétation en pleine terre qui amène aux logements une qualité d'habiter qui n'existe pas en centre ville.

2.3 LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères sera joint au cahier des charges de cession des terrains et viendra approfondir les trois grands principes d'aménagement développés ici. Ce cahier compléte le règlement sur l'aspect des bâtiments, leur implantations, l'organisation et l'aspect des espaces libres, le traitement des limites entre espaces publics et espaces privés, la prise en compte des apports solaires et du vent dans l'orientation des logements pour une meilleure implantation, une hauteur maximale pour favoriser l'ensoleillement et limiter les covisibilités avec l'existant.

Extraits de preconisations du cahier des charges

2



Rue Fontvieille : alignement des bâtis en bord de l'espace public.

Principe d'implantation :
Alignement du front bâti et porosités.

2- Principes d'implantation du bâti:

Le bâti est implanté selon trois grands principes

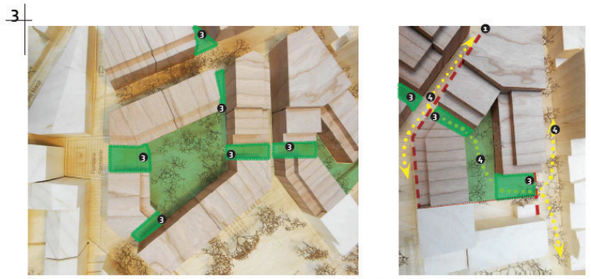
1 /// Alignement :
Les bâtiments sont implantés en front de rue et en limite d'espace public afin d retrouver les rues existantes et de créer un front bâti qui structure l'espace public

2 /// Epaisseur :
Les bâtiments s'inscrivent dans une bande de 14m, ce qui permet d'avoir u maximum de logements traversants.

3 /// Interruption du bâti :
Des interruptions volumétriques sont préconnisées et d'une distance de 6mètr minimum dés le RDC.

Tous les principes d'implantation et d'organisation sont approfondis et mis application pour chaque lot dans les fiches de Lot.

3



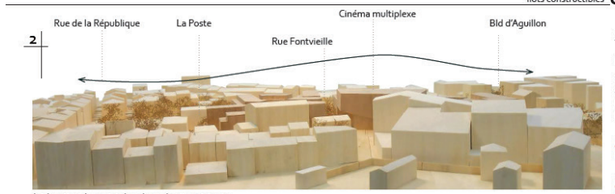
Les failles : interruption du front bâti, perméabilités piétonnes, visuelles et écologiques, travaillées dans l'épaisseur.

3- L'îlot : du liant dans la ville

Les bâtis sont comme des franges bâties entre l'espace public et les cœurs d'îlo plantés.
/// Des «failles» viennent interrompre l'alignement bâti et permettent d'accéd aux cœurs d'îlots. 3
Dans les cœurs d'îlots, des venelles publiques proposent une continuité piétonn écologique, visuelle. 4

/// L'adressage de chaque bâtiment (voir page suivante) se fait par les cœurs d'îlo pour éviter les interruptions des linéaires commerciaux.

2



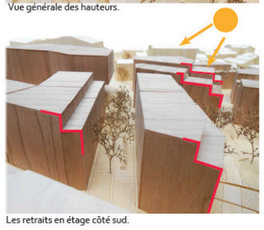
Intégration du projet dans les gabarits existants.



Plan des hauteurs.



Vue générale des hauteurs.



Les retraits en étage côté sud.

2- Epannelage

L'implantation du bâti et l'épannelage général a été établi en fonction du contexte et des hauteurs du contexte immédiat.
Ainsi, l'épannelage se développe du R+3 des bâtiments qui cadrent la place, puis monte graduellement jusqu'en R+4 vers le Nord avec un point haut en R+5 pour le cinéma.

/// Au nord, sur le boulevard d'Aguillon, les logements se développent jusqu'en R+4, hauteur maximale des logements existants.

/// Au sud, dans la continuité de la Poste et en cohérence avec les vélums qui ferment la place, les batiments se développent jusqu'en R+3

/// Au centre, l'épannelage monte jusqu'en R+4, avec comme point culminant le cinéma -élément majeur et structurant du projet- en R+5 : seule exception à la règle. Il se trouve en face de la résidence des Beaux Jours, qui montent jusqu'en R+6, ce qui lui permet de monter plus haut que le R+4, maximum autorisé pour l'opération.

L'épannelage varie du R+3 au R+4 maximum sur l'ensemble de l'opération de logements avec un recul autorisé en dernier étage quasi systématique au sud et sur le cœur d'îlot.

/// Les rez-de-chaussée et les logements jusqu'en R+3 reprennent la modénature des batis existants. Au delà, une nouvelle typologie est implantée, avec un vrai espace extérieur pour les logements, en retrait par rapport à la rue.



Limite séparative entre les rez-de-chaussée et le cœur d'îlot.



Limite séparative entre les cœurs d'îlot et l'espace public.

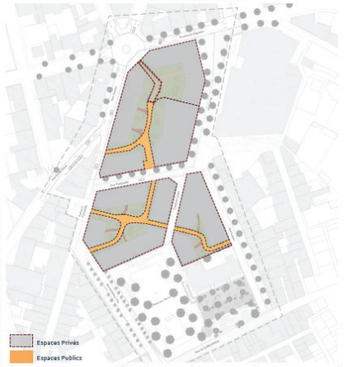


Limite séparative en cœur d'îlot : venelle public et espace privé.



Cœurs d'îlots traversants, qui favorisent les perméabilités piétonnes diurnes.





Plan de principe des espaces publics et espaces privés.

Les cœurs d'îlots sont protégés par les bâtiments, au sein desquels l'espace public est prolongé grâce aux cheminements piétons matérialisés par les venelles.
Les limites physiques entre l'espace public et l'espace privé sont alors matérialisées par un traitement particulier : soit par la continuité des façades soit par des clôtures.
On différencie trois types de limites:

1- Les porosités : vers le cœur d'îlot

/// Les venelles publiques qui traversent les cœurs d'îlots sont fermées la nuit par des portails. La nature de ces dernières influence considérablement le paysage urbain. Elles permettent une perméabilité visuelle, et de diminuer la sensation de segmentation privé/public. Le traitement des clôtures nécessite une attention particulière (style, matériaux, hauteur...)

/// Favoriser des clôtures hautes (minimum 1.60m) et transparentes. La partie clôture et la partie portail sont dans de même style. La partie barreaudage fixe peut être végétalisée.
/// Les clôtures respectent l'alignement de la rue et des façades.
/// Sur un même lot, les clôtures devront être identiques. Elles font partie de la conception paysagère des cœurs d'îlots.
La clôture choisie est un barreaudage simple métallique, et les barreaux sont en sections plein en acier.
/// Les porosités sont avant tout une permeabilité visuelle, donc on ne dépasse pas une certaine hauteur. 1.60m de haut pour les grilles avec des portillons fermés la nuit. L'accès sécurisé se fait par badge résidents la nuit.

Dans le cas où les failles sont couvertes sous la forme d'un porche par exemple, il faut prendre en considération qu'elles sont visibles depuis la rue. Elles doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour ne pas défigurer la composition de facade ou générer un sentiment d'insécurité.
/// Réaliser des porches généreux et offrir des vues généreuses sur les cœurs d'îlots plantés.

2- Cœur d'îlot : limite espace privé et venelles publiques

Au sein des cœurs d'îlots, les venelles publiques permettent l'accès aux sentes privées.
/// Les espaces paysagés sont privés. Il existe donc une limite physique le long des venelles : des clôtures constituent l'interface entre l'espace public et l'espace privé. Elles peuvent servir de support à la végétation ou à des haies non taillées.

3- Rez-de-chaussée / l'espace public

L'interaction entre les rez-de-chaussée commerciaux et la rue doit faire l'objet d'une programmation commerciale adaptée au contexte antibois et du centre ville. Véritable interaction entre le bâti et l'espace public, un vrai dialogue doit s'opérer entre l'espace public et la composition du bâti.

DOSSIER DE REALISATION / PRESENTATION DE LA ZAC MARENDA LACAN
ANTIBES
2016

2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1. PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics à réaliser dans le périmètre de la ZAC , sera réalisé en deux phases. Ilcomprend les équipements d'infrastructure de la ZAC, internes au projet et nécessaires à la desserte et à la viabilisaiton du nouveau quartier :
- espaces publics,
- réseaux,
- travaux d'aménagement du parking de la Poste.

- Les espaces publics

Les espaces publics comprennent à la fois les espaces publics majeurs et le réseau viaire.
Le réseau viaire assure la cohérence et la lisibilité du projet. Il renforce la trame urbaine proposée par la composition des îlots et est constitué des voiries et venelles : les venelles des cœurs d'îlots, les rues Vauban, Lacan, Fontvieille, République et Championnet ainsi que la traverse Lacan mais aussi le parvis du cinéma.
Les espaces publics majeurs sont des espaces qui ont une double fonction : à la fois **renforcer** le caractère piéton de la ZAC et également **améliorer** l'image du centre ville.
On peut citer deux espaces publics majeurs de la ZAC : la place des Martyrs de la République et le square de la Poste.

- Les réseaux

Les réseaux comprennent toutes les installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages et constructions : l'assainissement des eaux usées, l'assainissement des eaux pluviales, l'alimentation en eau potable, l'alimentation en énergie électrique, les réseaux en gaz, en télécommunication, en éclairage public, en fibre optique.

- Les travaux d'aménagement du parking de la Poste

Les travaux d'aménagement du Parking de la Poste concernent la réorganisation des accès au parking Qpark existant en fonction du projet d'aménagement de la ZAC.

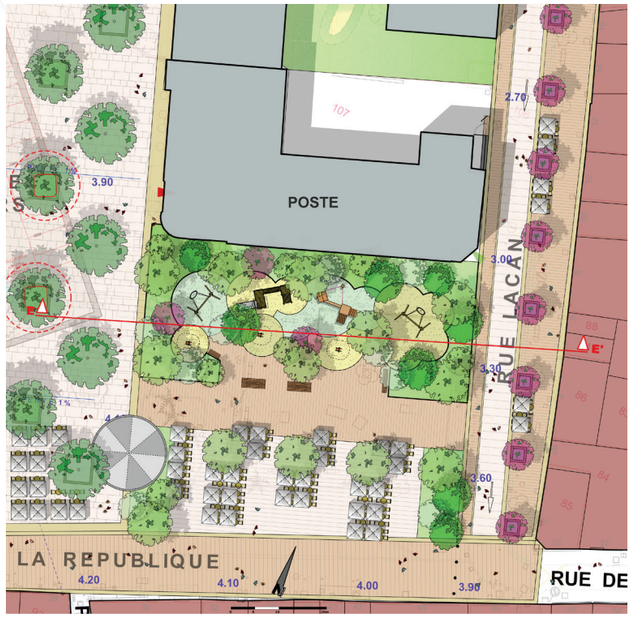
FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS		Maitre d'ouvrage	Gestionnaire	Coût des travaux (kE)
PHASE 1				
Espace public	Place des Martyrs	SPLAA	Ville d'Antibes	1 791
	Square de la Poste	SPLAA	Ville d'Antibes	648
	Voies et Venelles	SPLAA	Ville d'Antibes	2 617
Réseaux		SPLAA	Ville d'Antibes	1 458
Travaux parking		SPLAA	Ville d'Antibes	1 666
PHASE 2				
Espace public	Voies et Venelles	SPLAA	Ville d'Antibes	1 128
Réseaux		SPLAA	Ville d'Antibes	317
TOTAL				9 624

Tableau synthétique des financeurs et gestionnaires

2. LES ESPACES PUBLICS







Les espaces publics

La création et le réaménagement d'espaces publics de qualité est nécessaire afin de favoriser le lien entre les différentes entités existantes et le projet. Ces espaces sont de véritables articulations permettant d'offrir des lieux de rencontres et d'échanges. Le projet créé et favorise des circulations piétonnes au sein du périmètre Marenda Lacan

Le parti d'aménagement des espaces publics prend en compte les objectifs clairement établis par le maître d'ouvrage et anticipe la piétonisation plus globale du centre ancien. L'enjeu primordial est d'accompagner le flux piétons de la rue de la République, rue commerçante et piétonne, vers la tête de composition nord de la ZAC.

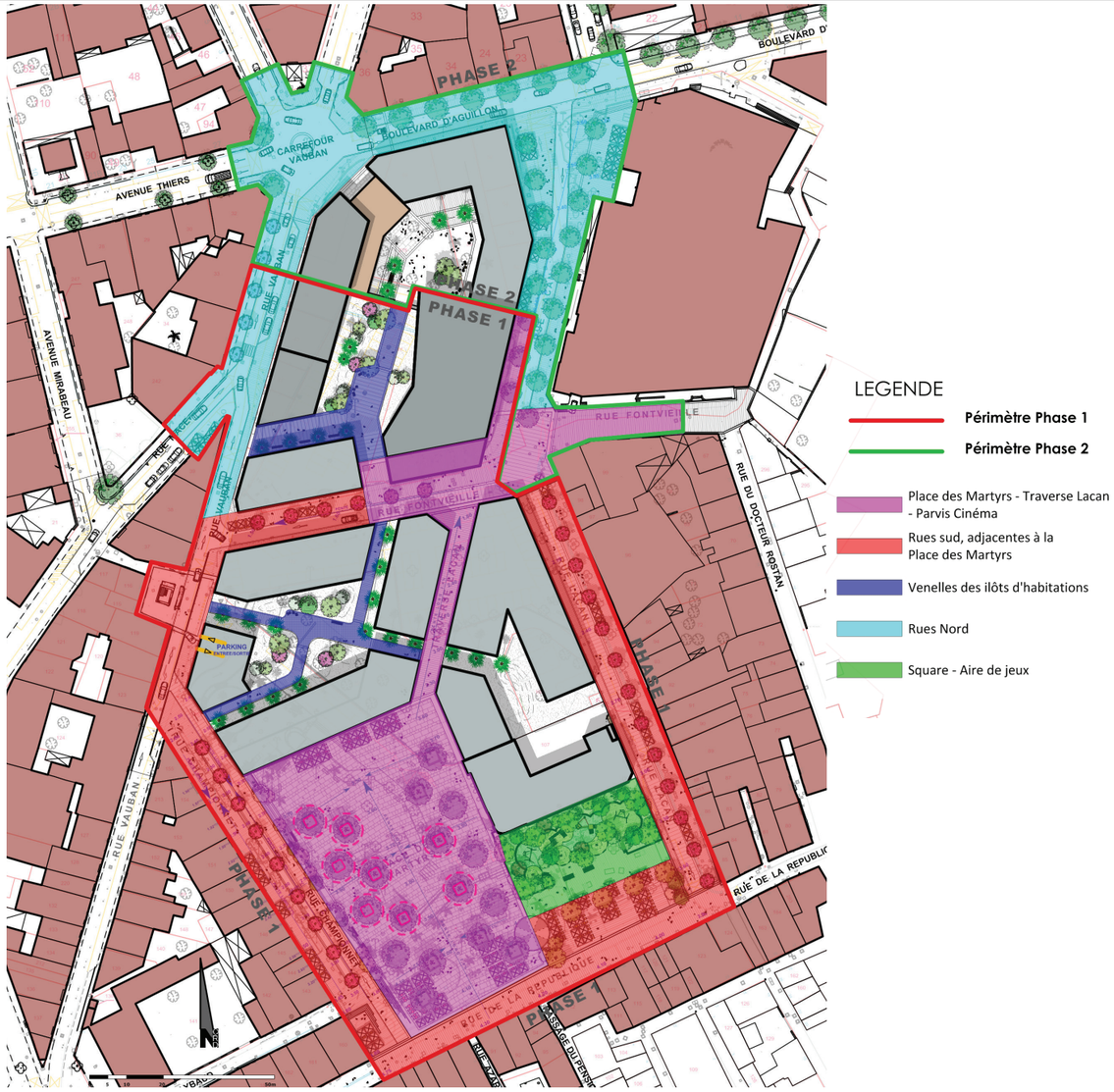
Pour favoriser la lisibilité et la cohérence urbaine au sein de la ZAC, il est créé une série d'espaces publics diversifiés qui fonctionnent selon une hiérarchie établie définissant les traitements des espaces à aménager.
Le plan ci-contre situe les différents espaces publics créés ou rénovés au sein de la ZAC. Des typologies variées allant des rues au sud , les plus proches du centre ancien et donc devant « traduire » une continuité de revêtements et d'équipement public très qualitatif, aux rues au nord qui pourraient être traitées.

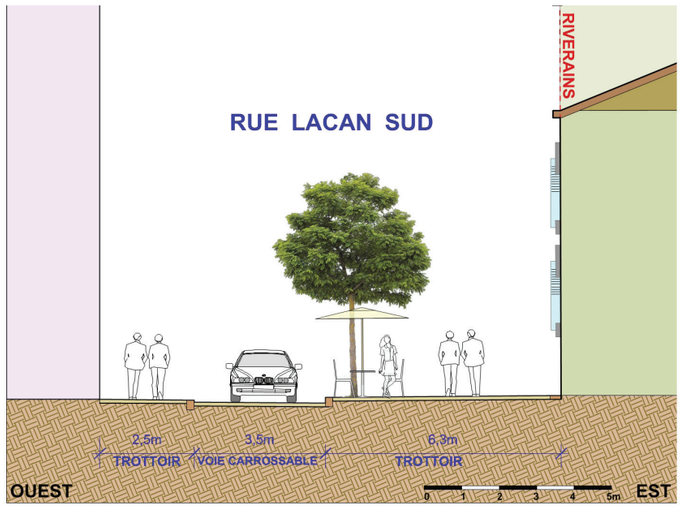
La cohérence des espaces publics s'opère par :
- le choix des revêtements,
- les arbres d'alignement,
- le profil défini,
- le mobilier urbain et la mise en lumière
-

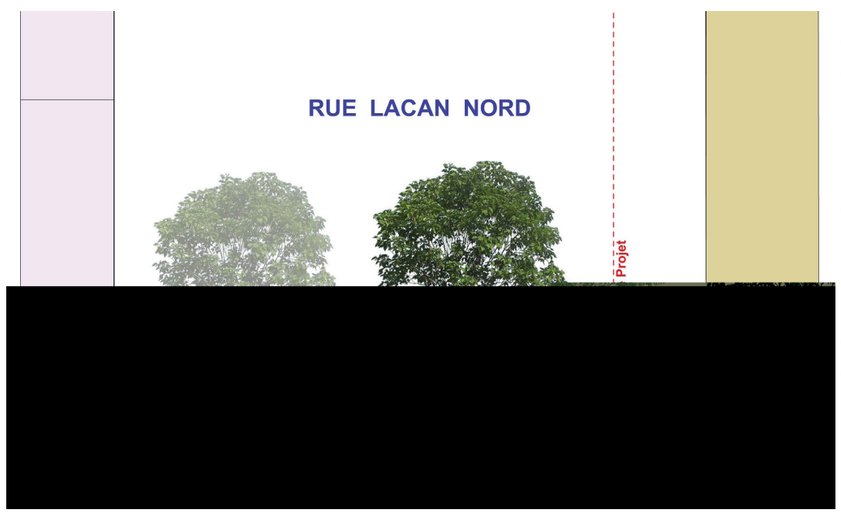
Parmi les différents espaces publics majeurs de la ZAC, on peut citer la Place des Martyrs de la résistance ou encore le square de la Poste.
La place des Martyrs, espace public majeur de la ZAC s'étend sur 4 000 m² et va fédérer un grand nombre de pratiques urbaines. La place est «tenue» par un nouveau bâti au nord, permettant de développer une très belle façade sud commerçante ainsi qu'à l'ouest par un bâtiment en prolongement de la Poste.

La place se trouve à la croisée des flux piétons que nous privilégions par notre composition urbaine côté nord et des flux issus de la rue de la République, côté sud.
Le square de la Poste quant à lui se développe sur une surface de 1 400 m² très ombragée qui permet de développer plusieurs activités d'animation de l'espace public. Le square regroupe plusieurs usages (jeux d'enfants, terrasses de cafés, assises publiques).

TANGRAM ARCHITECTES 10 rue Virgile Marron . 13005 Marseille .
T 04.91.42.91.38 . F 04.91.48.01.65 . www.tangram-architectes.com







Le réseau viaire

Le principe de desserte s'effectue à partir des voiries existantes requalifiées.
Seule l'Avenue Paul Doumer est supprimée pour créer la place des Martyrs de la Résistance et la Traverse Lacan entièrement piétonne et qui matérialise l'axe piéton majeur nord-sud.

UNE COMPOSITION NORD/SUD

La nouvelle composition urbaine qui s'étire du nord au sud permet de redéfinir un tracé très directif pour les Rues Lacan, Vauban et Championnet ainsi que la nouvelle traverse piétonne Lacan. Seule la rue Fontvieille distribue le projet dans le sens est/ouest .
Le flux piéton est guidé par le nouveau tracé et la série d'espaces publics du centre ville au sud vers le port au nord, traversant le projet par la diagonale de la nouvelleTraverse commerçante Lacan.

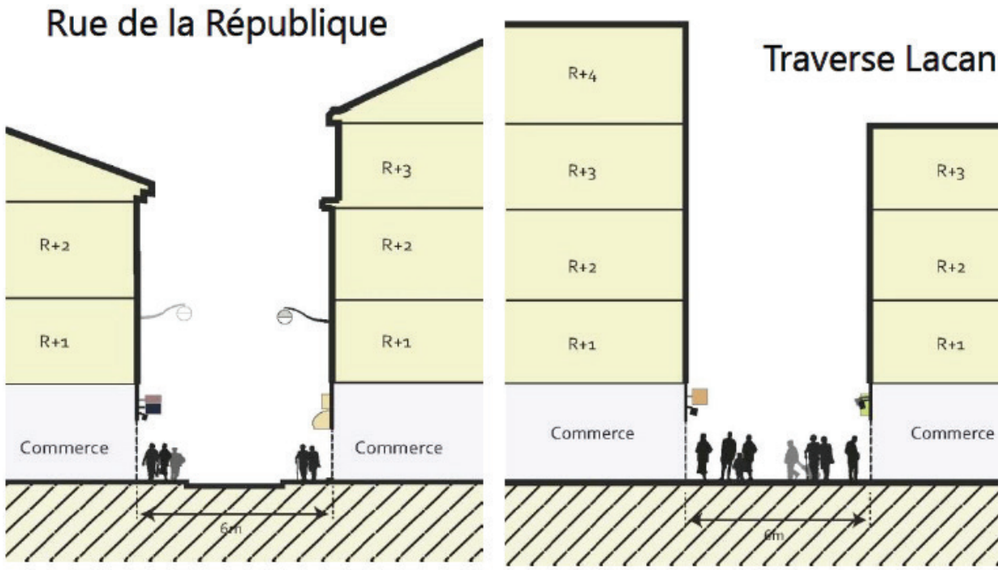
UN RESEAU VIAIRE HIERARCHISE

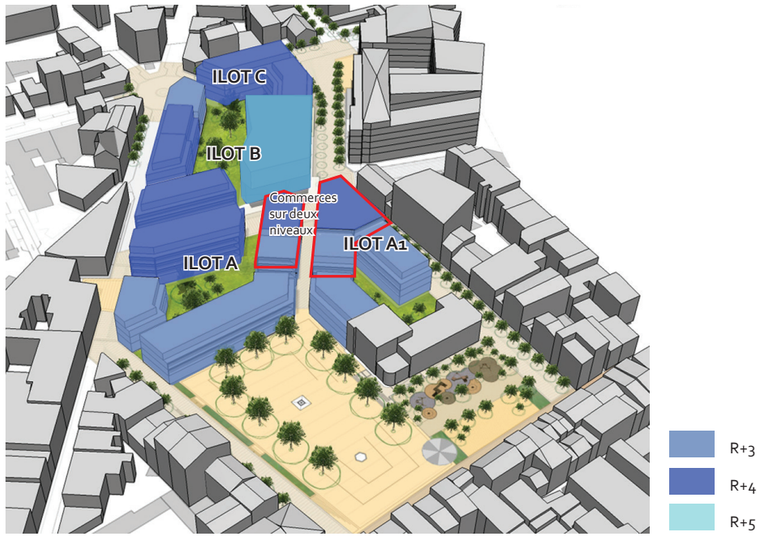
L'ensemble des espaces publics créés sont clairement hiérarchisés du sud vers le nord. La partie Sud est au contact du centre ancien la plus noble, (rue de la république), et la zone du port plus contemporaine avec notamment l'esplanade du Pré-Aux-Pêcheurs. La hiérarchisation s'établie grâce à la noblesse des matériaux ainsi que par le nivellement des surfaces : avec des différences de niveau marquées sur certaines rues aux profils techniques plus « classiques » et des profils en travers plus « co planaire » pour les zones dédiées aux piétons (rues piétonnes, grande place, traverse et Venelles).

La rue Lacan Nord est élargie à 19 m et est aménagée de sorte à favoriser un flux piétons nord-sud. Un peu à l'image d'une « *Rambla* », un double alignement d'arbres tiges caducs plantés en quinconce, qui permet de larges espaces de déambulation piétonne, ainsi que l'installation de grandes zones de terrasses au pied des façades des rez de chaussée commerciaux.

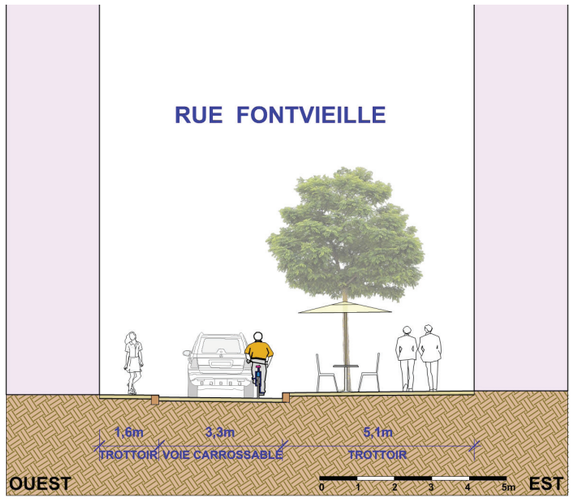
La rue Lacan Nord croise ensuite la rue Fontvieille recomposée, permettant des flux piétons est / ouest et la sortie du parking de la résidence les beaux jours. Depuis ce carrefour stratégique, animé par un pignon commercial majeur, le piéton peut se rendre vers le sud en empruntant :

- soit une traverse commerciale de 6m de largeur, **la traverse Lacan,** composée dans le prolongement de la rue Lacan Nord et débouchant sur la place des Martyrs totalement requalifiée,
- soit en empruntant la **rue Lacan Sud** requalifiée : 12m de largeur, pour un large trottoir et une nouvelle façade commerciale côté est, de sorte à favoriser les flux piétons.





Epannelage sur l'ensemble du projet



La rue Fontvieille permet un bouclage piéton du nouveau périmètre commercial. Cette rue de 10 m de gabarit, est **piétonne**, mais permet la sortie du parking VL de la résidence les beaux jours dans le sens ouest / est.

Côté est, **la rue Championnet** est totalement requalifiée, son gabarit est élargi à 12 m avec une partie contre les façades respectant le nivellement des seuils et permettant le développement des terrasses sur 6 ml, côté ouest sur une partie carrossable, un profil en long adouci permet l'accès au PMR, aux livraisons et donne accès à la Place par des escaliers latéraux.

La rue Vauban Sud est élargie au droit de la fontaine passant d'un gabarit de 7 m à 12 m .
Cette dilatation de l'espace public permet de développer une placette pour la mise en valeur de la fontaine, de mieux gérer l'accès au parking souterrain par une nouvelle rampe rentrant en façade est, des nouveaux bâtiments. Le flux piéton de la rue Fontvieille au nord à la rue Championnet au sud en pied de façade est également mis en sécurité.

La rue Vauban Nord et la rue Mace. Ces rues sont à sens unique, elles permettent de rejoindre au nord le carrefour Vauban et de développer en pied de façade côté ouest un large trottoir qui fait défaut aujourd'hui. Un trottoir commercial est élargi coté est de la rue Mace .

Le carrefour Vauban et le Boulevard d'Aguillon est. Ce carrefour est stratégique, il marque l'arrivée depuis l'avenue Thiers sur notre périmètre, aucun sens de circulation n'est modifié par notre projet. Un bâtiment « signal » pourra être envisagé architecturalement dans l'îlot à créer. Il est souhaité que ce carrefour soit travaillé comme une place urbaine en estompant le caractère routier. Cette zone du carrefour avec le boulevard d'Aguillon est sera réalisée en phase 2 de travaux.

Les RESEAUX

Le périmètre du projet de recomposition urbaine est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à l'installation des futurs bâtiments et des différentes activités, à savoir :

Assainissement EAUX USEES:

L'ensemble des rues du périmètre dispose d'un réseau d'assainissement EU correctement dimensionné. Les réseaux ont pour la plupart fait l'objet d'un chemisage ce qui atteste de leur entretien et d'une remise en état récente. Seuls les réseaux eaux usées des rues Championnet et Lacan n'ont pas été réhabilitées.
Leur réhabilitation est prévu dans le programme des travaux avant réfection des espaces publics.
L'exutoire est la station de refoulement Porte Marine dimensionnée pour recevoir ces effluents supplémentaires.
Les travaux envisagés comprendront également l'extension de réseau pour les raccordements des futures constructions. Il est précisé que les fontaines doivent être raccordées au réseau eaux usées, tout comme les piscines.
Les brasseries et restaurants doivent s'équiper de séparateurs à graisse intérieurs.

Assainissement EAUX PLUVIALES:

Le réseau de la rue Vauban a été refait en 2012. La réalisation de ces réseaux a rencontré des difficultés compte tenu de la présence de la nappe phréatique.
Des investigations ont été réalisées en juin 2015 pour mieux connaître les parcours hydrauliques et l'état des réseaux. Les exutoires existant vers le port Vauban sont en très mauvais état avec parfois des obstructions de la section hydraulique par des réseaux.
En dehors du périmètre de la ZAC, 470 ml de réseaux pluviaux constituant les exutoires sont à remettre en état.

La remise en état et la dilatation des exutoires en Ø1200 minimum sera réalisée pour collecter les eaux de la ZAC avec rejet direct en mer. Il s'agit des collecteurs avenue Paul Arène et avenue de Saint-Roch.
Les eaux de rabattement de nappe pour les parkings ou sous-sols enterrés ne sont acceptées ni dans les réseaux EU, ni dans les réseaux EP.

Alimentation AEP:

Les réseaux boulevard de l'Aiguillon, rue Fontvieille et rue de la République ont été renouvelés après 2010.
Les autres datent des années 80 et sont suffisamment dimensionnés sauf rue Lacan Nord : Fonte DN60 de 1890.
Compte tenu de l'importance de la mutation du bâti dans le secteur d'étude, il a été pris en compte une restructuration et une dilatation des réseaux d'alimentation en eau potable les plus anciens.

Alimentation HTa :

Les 2 transformateurs existants sont à déplacer et à intégrer au futur bâti. Des installations provisoires sont à prévoir et à adapter au phasage des travaux. De nouveaux transformateurs pour les besoins du projet seront créés dans les nouveaux bâtiments. Le nombre de ces nouveaux transformateurs dépend des choix énergétiques pour les bâtiments.
Sur la base d'un besoin de 70w/m², il est nécessaire de créer 2 transformateurs 630 kVA pour les logements, 1 transformateur 630 kVA pour les commerces et 1 transformateur privé pour le Cinéma.
Le poste existant RESISTANCE dispose d'une puissance installée de 630 kVA. A ce jour, la puissance maximum appelée, par les 158 clients raccordés sur ce poste, est de 357.9 kVA, soit 56.8 %.
Le poste existant LACAN dispose d'une puissance installée de 400 kVA. A ce jour, la puissance maximum appelée par les 60 clients raccordés sur ce poste est de 181.2 kVA, soit 45.3 %.
Ces 2 postes de transformation peuvent être remplacés par un poste unique de 630 kVA.
Ainsi, sur la zone du projet, il faut envisager la mise en place de 4 postes de distribution publique de 630 kVA permettant de couvrir les nouveaux besoins et de reprendre les branchements des 218 clients raccordés aux postes RESISTANCE et LACAN. Il faut envisager également 1 Poste de distribution privé, qui sera créé pour les besoins du cinéma.
Les réseaux HTa seront développés en fonction des implantations de ces futurs transformateurs.

Alimentation BT :

La desserte basse tension des bâtiments existants sera reprise depuis les transformateurs déplacés. La desserte basse tension des nouveaux bâtiments sera assurée depuis les nouveaux transformateurs.

Réseaux Gaz :

Nous avons obtenu les plans des réseaux existants de la part de GrDF. Ceux-ci sont très détaillés et permettent une bonne analyse de l'état des lieux.
Certains réseaux sont assez anciens et semblent sous-dimensionnés pour les besoins des futurs bâtiments. Une dilatation et une rénovation de certains réseaux est à prévoir dans le cas du choix de cette énergie pour l'alimentation des futurs bâtiments.

Réseaux Télécommunication :

Nous avons obtenu les plans des réseaux existants de la part d'Orange, SFR et Numéricable. Ceux-ci sont peu détaillés mais permettent malgré tout une bonne analyse de l'état des lieux.
La partie Sud est bien desservie par les infrastructures de télécommunication. La partie Nord quant à elle fait preuve d'un gros déficit d'infrastructure. Il faut prévoir de remailler les rues avec des infrastructures de télécommunication pour assurer la desserte des bâtiments.
La disparition de la rue Paul Doumer dans le cadre du plan d'ensemble nécessite de redéployer tous les réseaux structurants entrants et sortants du bâtiment de La Poste qui empruntent cette rue. Le détail de ce basculement est à étudier avec les équipes d'Orange. Ces travaux sont à mener par Orange dans le nouveau Génie civil mis en place par la ZAC Rue Lacan, Rue République, Rue Championnet et rue Vauban pour retrouver les réseaux existants avenue Mirabeau. Le montant des travaux de basculement des fibres optiques par Orange est évalué à 100 000.00 € HT.

Réseaux Eclairage public :

Tous les réseaux d'éclairage public seront repris pour satisfaire les besoins du projet d'espace public.

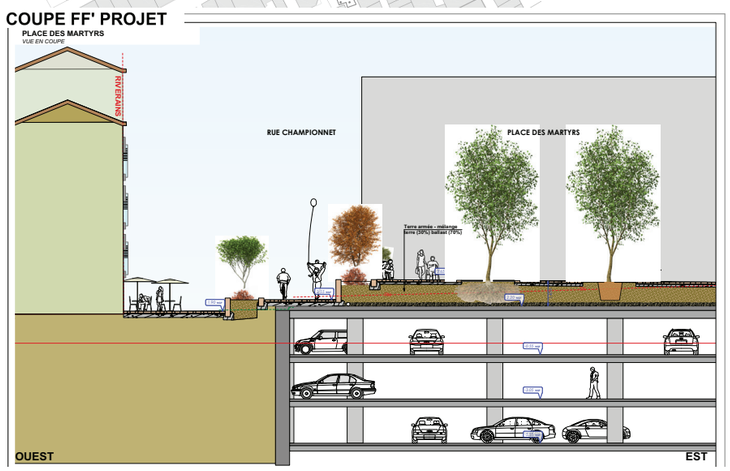
Réseau Fibre Optique Ville :

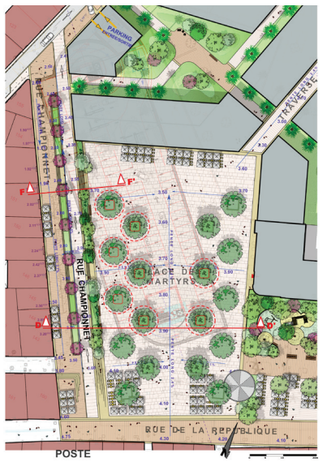
Nous avons obtenu les plans des réseaux existants de la part de la ville d'Antibes. Ceux-ci sont peu détaillés mais permettent malgré tout une bonne analyse de l'état des lieux.
La modification de la rampe de sortie en entrée/sortie du parking peut nécessiter la modification du tracé de la fibre optique pénétrant dans le parking et reliant la Poste.
Des travaux d'extension sont à prévoir pour alimenter certains bâtiments du programme.

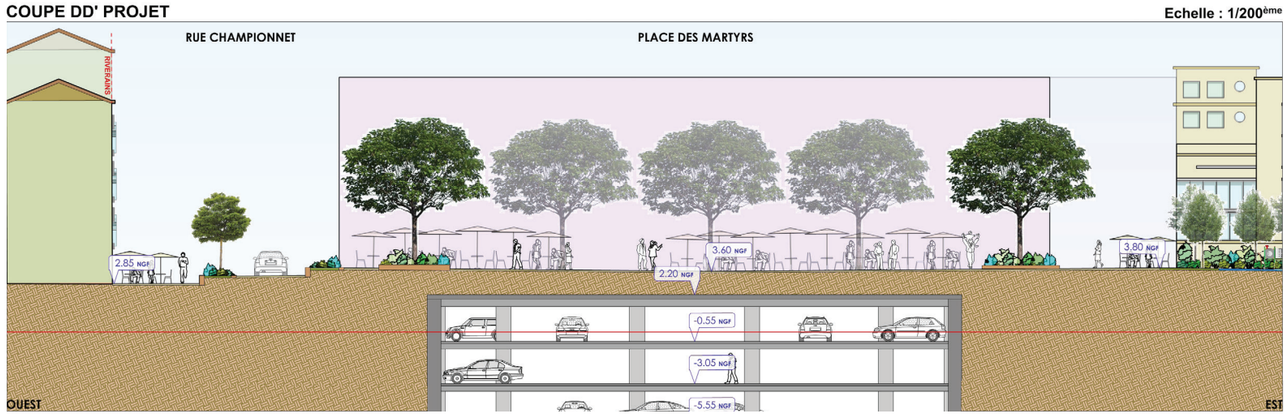
4. TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU PARKING DE LA POSTE



Plan de situation du parking de la poste et proposition des nouveaux acces







Travaux d'aménagement du parking de la Poste

Le parking souterrain de la Poste est actuellement situé sous la place des Martyrs de la Résistance. Le parking géré par QPark compte 352 places sur 3 niveaux. Aujourd'hui , l'entrée véhicule se fait par la rue Lacan et la sortie par la rue Vauban.

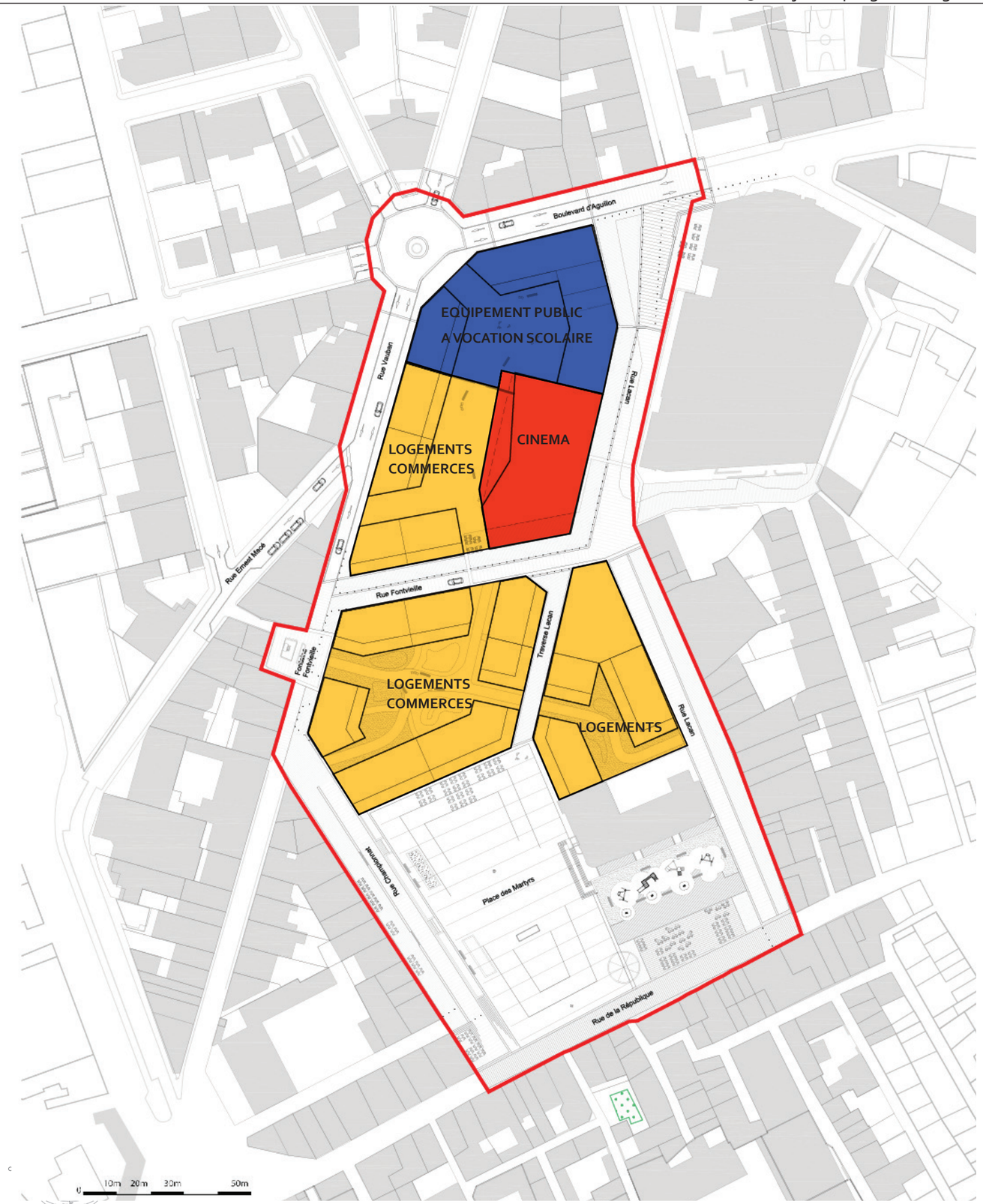
Afin de permettre une meilleure lisibilité de l'espace et de favoriser le piéton, le projet de la ZAC Marenda Lacan prévoit une mutualisation des entrées/sorties du parking côté rue Vauban. Ainsi, l'accès au parking souterrain est transféré rue Vauban Sud, en rez-de-chaussée des futurs bâtiments par la création d'un nouveau noyau comprenant ascenseur et cage d'escalier. L'édicule piéton en partie centrale est totalement effacé pour dégager l'axe de la place. Une issue de secours sera aménagée avec une trappe d'accès en surface au niveau de la cage d'escalier de service existant à l'angle côté Poste.

TANGRAM ARCHITECTES 10 rue Virgile Marron . 13005 Marseille .
T 04.91.42.91.38 . F 04.91.48.01.65 . www.tangram-architectes.com

DOSSIER DE REALISATION / PRESENTATION DE LA ZAC MARENDA LACAN
ANTIBES
2016

3. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

1. RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE



Répartition programmatique

Le projet d'aménagement Marenda Lacan prévoit une surface plancher d'environ 26 000 m². Afin d'assurer la mixité programmatique et sociale, il comprend environ 200 logements (dont 35% de social), des commerces , un complexe cinématographique, un équipement public à vocation scolaire et des espaces publics articulant les différents éléments de programmation entre eux ainsi que le projet à ses abords.

Cette programmation urbaine est assortie d'exigences de performance environnementale, tant pour les bâtiments que pour les aménagements et leur cohérence d'ensemble (flux, plantations, mobilité, énergie, insertion).
Les opérateurs s'engageront dans une démarche environnementale certifiée et proposeront des solutions innovantes adaptées au projet dans son contexte méditerranéen.

Surfaces commerciales :
Une étude a été réalisée par le bureau d'étude commercial, Cushman & Wakefield afin d'estimer l'offre potentielle de commerces sur le site.
Le projet prévoit la réalisation de surfaces commerciales et de surfaces dédiées aux activités afin de renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville pour environ 6000m²

Logements:
Le projet envisage la réalisation d'environ 200 logements dont 35% minimum affectés au logement social afin de répondre aux objectifs du PLH, ainsi que la réalisation de logements libres.

Complexe cinématographique:
L'implantation d'un cinéma, de 7 à 10 salles soit 1400 à 2000 fauteuils, est prévue afin d'offrir des équipements de culture et de loisirs. Cette programmation sera affinée dans le cadre des études menées pour le choix des opérateurs.

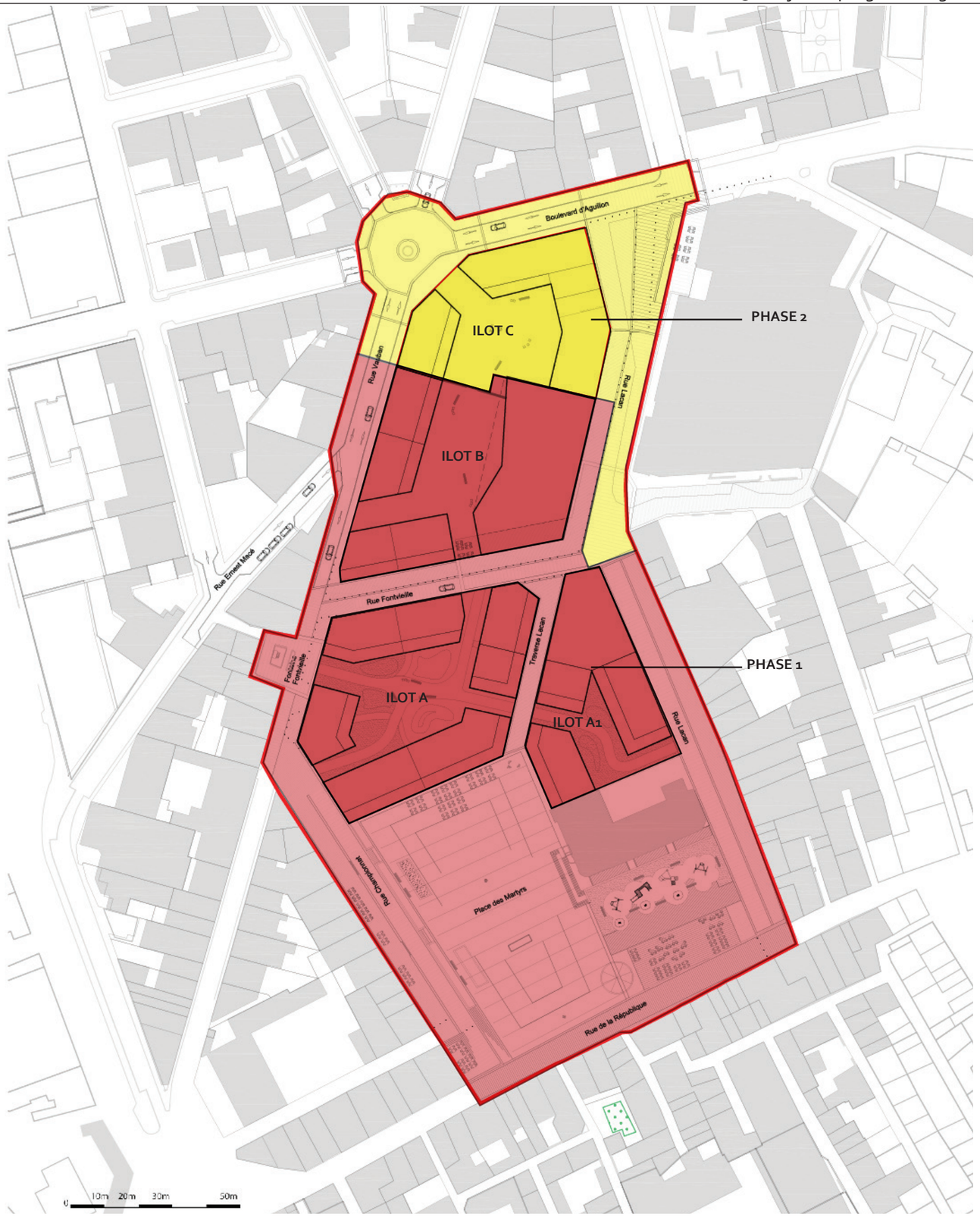
Equipement public à vocation scolaire et/ou petite enfance:
Au nord de l'opération, un îlot permet l'implantation d'un équipement dont la programmation précise sera définie ultérieurement en lien avec les services de la Ville.

Le programme global des constructions est réparti de la manière suivante :

Logements		13 000 m² de SDP dont 35% de logement social
Equipements , commerces et services		13 000 m² de SDP

TANGRAM ARCHITECTES 10 rue Virgile Marron . 13005 Marseille .
T 04.91.42.91.38 . F 04.91.48.01.65 . www.tangram-architectes.com

2. RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE ET PHASAGE

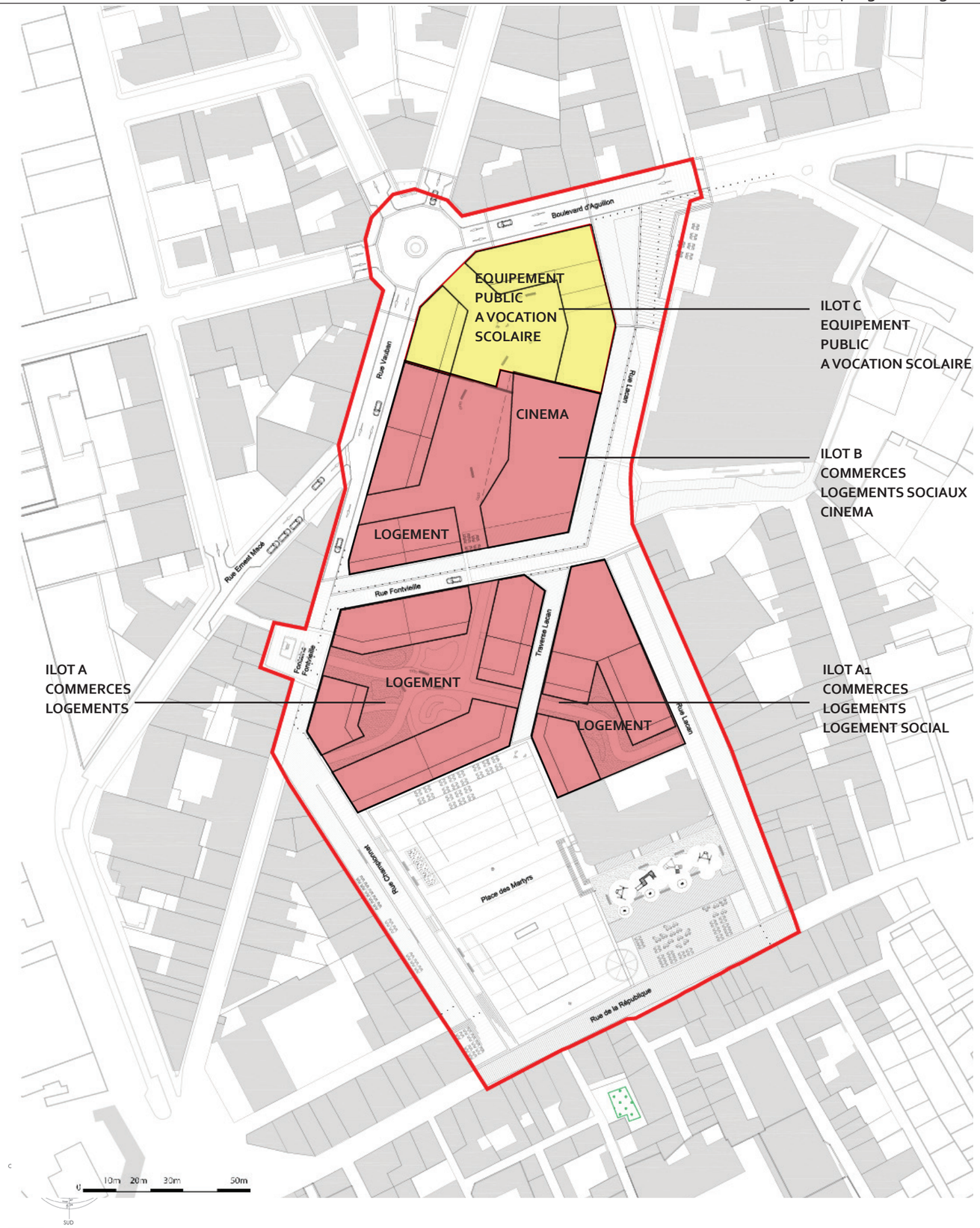


PHASAGE

La ZAC se déroule en deux phases qui correspondent aux limites des îlots de la manière suivante :

- La phase 1 correspond aux îlots A, A1 et B
- La phase 2 correspond à l'îlot C

3. RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE



3.1 PHASE 1 / ILOTS SUD / A ET A1

Ce secteur est entièrement dédié à la création de commerces et de logements.
Les commerces s'organisent autour de la traverse piétonne Lacan en rez de chaussée et au droit du carrefour Lacan/Fontvielle/traverse Lacan, certains commerces se développent en R+1.
Les logements se développent sur les étages supérieurs.

La programmation se développe du R+3 au R+4.

Ce secteur comprend les îlots A et A1 et propose une une surface plancher totale de 13 000 m².

Ce secteur comprend 130 logements environ dont 12 % de logements sociaux.

3.2 PHASE 1 / ILOT NORD / B

Ce secteur est dédié à la création de commerces, de logements et d'un équipement commercial à vocation culturel.

Ce secteur comprend l'îlot B et propose une surface plancher totale de 7 300m².

Ce secteur comprend 45 logements environ et sont à 100% sociaux.

Les commerces et services sont implantés en rez de chaussée sur les rues Fontvieille et Vauban. L'équipement commercial à vocation culturel s'implante à l'angle de la rue Vauban Nord et de la rue Fontvieille dans l'axe de la traverse Lacan.

La programmation se développe du R+3 au R+4 pour la partie logements.

3.3 PHASE 2/ ILOT NORD / C

Ce secteur est entièrement dédié à l'implantation d'un équipement public à vocation scolaire. Ce secteur comprend l'îlot C et propose une surface plancher totale de 5 700 m² sous réserve de la programmation de l'îlot nord telle qu'elle a été établie et telle qu'elle sera affinée en collaboration avec les services de la Ville.

La programmation se développe du R+3 au R+4

4. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS

1. Dépenses de l'opération

Les dépenses sont ventilées en 5 postes : le foncier, les études, les travaux, les honoraires, les divers.

Les dépenses totales sont évaluées à 28 717k€.

a) Foncier

Il concerne l'ensemble des postes nécessaires à la maitrise foncière du périmètre de l'opération phase 1 :

- les acquisitions,
- les frais de notaires liés aux acquisitions,
- les démolitions
- les travaux liés à l'archéologie préventive.

L'emprise foncière de la ZAC Marenda Lacan porte sur 2 ha environ. La majeure partie de l'emprise foncière de la phase 1 de la ZAC est apportée en nature par la Ville d'Antibes. Le reste de l'emprise sera acquis auprès des propriétaires privés.

La phase 2 de l'opération, qui accueillera à terme un équipement publique à vocation scolaire, sera réalisée directement par la Ville d'Antibes, qui se chargera également de procéder aux acquisitions foncières de cette seconde phase.

Ce poste s'élève à 14 782 k€.

b) Etudes

Ce poste regroupe les études nécessaires à l'élaboration:

- du dossier de réalisation,
- du dossier loi sur l'eau,
- des études nécessaires à l'archéologie préventive
- des études pré-opérationnelles : mise en compatibilité du PLU, assistance à la commercialisation…

Ce poste s'élève à 259 k€.

c) Travaux

L'ensemble des travaux est estimé à 9 624 k€.
Ces travaux portent sur la réalisation des réseaux y compris ceux nécessaires à la gestion des eaux pluviales, des aménagements paysagers et finitions des voiries du périmètre de ZAC (voie internes et périphériques) et les modifications du parking souterrain dit « de la Poste ».
Ce poste intègre également la requalification complète de la place des Martyrs de la Résistance et du square de la Poste.

d) Honoraires

Ce poste comprend les honoraires de maitrise d'œuvre liée aux travaux décrits ci-dessus :

- conception des espaces publics,
- dossier de consultation des entreprises,
- assistance au choix des entreprises travaux,
- suivi technique de la maitrise d'œuvre
- assistance aux travaux de réception…

Il intègre également :

- la rémunération des prestataires accompagnant la réalisation de l'opération notamment le suivi architectural des constructions à venir, le suivi de la conception des espaces publics et l'actualisation si nécessaire des documents de prescriptions…
- les prestations de géomètres
- la rémunération pour une mission d'ordonnancement, pilotage et coordination urbaine en phase travaux

Enfin, il comprend la rémunération de l'aménageur pour l'ensemble des missions confiées dans le cadre de la concession donnée par la Ville d'Antibes à la SPL Antipolis Avenir en date du 23 octobre 2015.
Il s'élève à 2 924 k€.

e) Divers

Ce poste est composé des frais de communication liés à l'opération et des frais financiers. Le mode de réalisation de l'opération ZAC Marenda Lacan induit une première période d'investissement suivi d'une période de collecte des recettes.
Cette période d'investissement doit être couverte par un emprunt dans l'attente de cession des charges foncières. Les frais financiers estimés dans ce poste couvrent ce besoin.
Enfin, il intègre des imprévus sur études, travaux, honoraires.
Ce poste est évalué à 1 128k€.

BILAN FINANCIER : COMMENTAIRES EXPLICATIFS

DEPENSES EN k€		RECETTES EN K€	
Foncier	14 782	Cessions foncières	13 726
Etudes	259	Participation	14 991
Travaux	9 624		
Honoraires	2 924		
Divers	1 128		
Total	28 717	Total	28 717

BILAN SYNTHETIQUE

2. Recettes de l'opération

Les recettes sont ventilées en deux postes : cessions aux tiers et participation de la collectivité pour un montant total de 28 717 k€.

a) Recettes issues des cessions
La cession des terrains et des droits à bâtir ne couvrent que partiellement les dépenses de l'opération.

Les prix de cession des charges foncières aux constructeurs privés (logements, commerces, cinéma) résulteront du marché immobilier.
Seul, le prix de cession de la charge foncière destinée à la construction de logement sociaux est fixé à 300 €TTC/m² de surface de plancher.

L'ensemble de ce poste est évalué à 13 726 k€.

a) Participation de la collectivité
La participation financière de la Ville d'Antibes s'élève à 14 991 k€ dont 9 980 k€ d'apport en nature sous forme de terrains, 4 709 k€ de participation aux coûts des équipements publics et enfin 302k€ de participation d'équilibre.

3. Trésorerie de l'opération

Les modalités de financement de l'opération répondent aux spécificités des opérations d'aménagement : une période d'investissement dans un premier temps suivi d'une période d'encaissement des recettes liées aux cessions des charges foncières.

Le déficit de trésorerie maximal prévisionnel atteint en 2017 – 6 150 k€, un second déficit de - 600 k€ est atteint en 2020.

Le type financement envisagé est un prêt sur une durée de 10 ans pour faire face aux besoins de trésorerie sur la durée de la concession.

DOSSIER DE REALISATION / PRESENTATION DE LA ZAC MARENDA LACAN
ANTIBES
2016

ANNEXES

1/ ILLUSTRATION DE PLAN MASSE



TANGRAM ARCHITECTES 10 rue Virgile Marron . 13005 Marseille .
T 04.91.42.91.38 . F 04.91.48.01.65 . www.tangram-architectes.com