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

DÉPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	30	13	6

OBJET : 04-3 - PLAN LOCAL D'URBANISME D'ANTIBES-JUAN-LES-PINS - REVISION APPROBATION

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N°Enregistrement :
944/19

Certifié exécutoire compte tenu de l'affichage en Mairie,
Le - 4 AVR. 2019
Et de la réception en Sous-Préfecture,
Le - 5 AVR. 2019
Par délégation du Maire.

La Directrice des Affaires Générales du Juridique et du Contentieux

L. MALHERBE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE du vendredi 29 mars 2019

Le vendredi 29 mars 2019 à 15h00,
Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 22/03/19, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire.

Présents :

M. Jean LEONETTI, Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN, M. Serge AMAR, M. Patrick DULBECCO, M. Eric DUPLAY, 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 BOUSQUET, Mme Martine SAVALLI, Mme Jacqueline DOR, Mme Jacqueline BOUFFIER, M. Henri CHIALVA, Mme Marguerite BLAZY, M. Gérald LACOSTE, M. Jacques BARTOLETTI, Mme Sophie NASICA, M. Eric PAUGET, M. Hassan EL JAZOULI, Mme Vanessa LELLOUCHE, Mme Rachel DESBORDES, Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP, Mme Agnès GAILLOT, M. Marc GERIOS, Mme Michèle MURATORE, Mme Cécile DUMAS

Procurations

M. Jacques GENTE à M. Jean LEONETTI
Mme Angèle MURATORI à Mme Marina LONVIS
M. Marc FOSSOUD à M. Yves DAHAN
Mme Anne-Marie DUMONT à M. Serge AMAR
Mme Françoise THOMEL à Mme Anne-Marie BOUSQUET
M. Alain CHAUSSARD à M. Hassan EL JAZOULI
M. Michel GASTALDI à M. Henri CHIALVA
M. Bernard MONIER à M. Patrice COLOMB
Mme Cléa PUGNAIRE à M. Patrick DULBECCO
Mme Carine CURTET à M. Gérald LACOSTE
M. Bernard DELIQUAIRE à M. Eric PAUGET
Mme Alexia MISSANA à Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN
M. Pierre AUBRY à Mme Michèle MURATORE

Absents : M. Mickael URBANI, M. Matthieu GILLI, M. Tanguy CORNEC, Mme Anne CHEVALIER, M. Lionel TIVOLI, M. Louis LO FARO

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 :

La Commune d'Antibes Juan-les-Pins dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 13 mai 2011, dont la révision générale, à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 12 juillet 2012, en raison notamment des évolutions législatives et réglementaires, en tenant compte aussi du contexte territorial et des adaptations à apporter au document.

Dans ce cadre, les objectifs de cette révision, définis par cette délibération, sont notamment :

1. renforcer, à travers les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les conditions permettant d'assurer, dans le respect des finalités connues du développement et de l'aménagement durables, les principes nouveaux définis à l'article devenu aujourd'hui L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

2. Affiner le projet urbain et ses traductions dans le Plan Local d'Urbanisme concernant notamment la protection des espaces naturels et la végétalisation du tissu urbain, la diversité et la répartition géographique équilibrée des fonctions urbaines ainsi que la mixité sociale dans l'habitat, la constitution des pôles urbains et la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville, la réponse aux besoins en équipement commercial notamment de proximité et la régulation du stationnement.

3. Adapter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sur les points liés à son application et à sa mise en œuvre en particulier pour améliorer des dispositions du PLU visant à la mixité sociale par l'habitat, intégrer par des dispositions adaptées les projets d'aménagement d'ensemble à élaborer dans les secteurs à enjeux identifiés, adapter les mesures de protection du patrimoine naturel et bâti, actualiser les tracés et les affectations des projets d'infrastructures et de superstructures, ajuster les dispositions du PLU, notamment pour préciser et le cas échéant adapter certaines règles, pour recaler la délimitation de certaines zones et pour actualiser les documents graphiques.

L'élaboration du projet de révision du PLU a été réalisée en concertation avec la population, en associant les personnes publiques associées (PPA) et en consultant les associations qui en ont fait la demande.

Les étapes de l'élaboration

1- Phase de diagnostic : études exploratoires et diagnostic territorial au regard du développement durable

Véritable état des lieux, le diagnostic territorial a fait l'objet d'une large concertation. Une exposition publique, conjointe avec la phase 2 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, s'est déroulée du 1er au 15 décembre 2014 à la Maison des Associations, afin que les habitants puissent prendre connaissance du document produit et émettre ainsi des avis et d'éventuelles remarques.

Ce diagnostic présente le contexte socio-économique de la Commune avec notamment les perspectives d'évolution démographique, l'articulation du document avec les normes supra communales, les besoins du territoire ainsi qu'un état initial de l'environnement.

Il met en exergue notamment la faible disponibilité foncière sur le territoire; les espaces à urbaniser en dehors de ceux déjà consommés étant de plus en plus rares. Le développement urbain envisagé s'inscrit par conséquent dans l'enveloppe urbaine constituée, sans consommation d'espaces naturels ou agricoles avec la volonté de conforter les espaces naturels et boisés qui font la qualité du territoire.

A ce respect de l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, s'ajoute une volonté très forte de sauvegarder l'identité du territoire. Le projet de révision du PLU vise à permettre la mutation du bâti existant mais de manière plus adaptée et nuancée au contexte urbain.

Un point significatif du diagnostic antibois porte sur l'évolution de la population à l'horizon 2030. Les chiffres INSEE confirme une stabilisation de la population communale autour d'une évolution de + 0,1% en moyenne par an.

Pour autant, cette perspective de stabilisation induit des besoins de production de logements dans un cadre urbain de qualité pour rester attractif, répondre aux besoins de la population en place ou renouveler le parc existant.

Il convient alors de répondre aux besoins de la population actuelle (diminution structurelle de la taille des ménages par le desserrement des ménages, l'augmentation des familles monoparentales et le vieillissement de la population...) et future en prévoyant des capacités de construction en adéquation avec les perspectives d'évolutions démographiques et les besoins endogènes du territoire. Dans un souci notamment d'une répartition cohérente et surtout afin de rendre efficiente la mixité sociale, il s'agit dans le projet de révision du PLU d'assurer un équilibre de mixité sociale sur l'ensemble du territoire.

En révélant les caractéristiques, les atouts et les faiblesses du territoire, ainsi qu'en exposant notamment les enjeux démographiques, urbains, de déplacements, environnementaux, économiques et sociaux de la commune, ce premier document d'étape a permis dans un deuxième temps de bâtir un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

2- Phase de projet et de débat : finalisation des orientations d'aménagement et d'urbanisme (PADD)

Après avoir fait l'objet d'une complète concertation avec une première exposition du 1er au 15 décembre 2014, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été ajusté pour proposer un nouveau projet urbain, exposé du 16 au 30 novembre 2017 au 11 boulevard Chancel à Antibes.

La nécessité de préserver l'identité architecturale et paysagère de la ville est aujourd'hui généralement admise. Ainsi, les nouvelles orientations et objectifs du PADD de la révision du PLU s'attachent notamment à un développement plus harmonieux de la ville au sein même de l'enveloppe urbaine constituée, essentiellement sur des espaces interstitiels, avec aussi la volonté de conforter l'écrin que constituent les espaces naturels et boisés qui font la qualité du territoire.

Ce développement se projette à ce jour notamment sur les espaces dits de renouvellement urbain tels que les secteurs à enjeux et les parcelles proches des voies structurantes de la ville avec desserte de transports en commun.

Dans ce cadre, le PADD contient les six orientations suivantes :

- assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux ;
- conforter une offre en logements équilibrée dans un environnement qualitatif durable ;
- conforter le rôle économique et social communal ;
- garantir une mobilité et un mode de vie durables ;
- assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire ;
- fixer les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Conseil municipal, dans sa séance du 22 décembre 2017, a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

3- Phase de traduction, d'arrêt du projet de révision et de consultation formalisée

Les grandes orientations du PADD ont fait l'objet ensuite d'une phase de concrétisation réglementaire. Ainsi, la concertation s'est poursuivie notamment par une exposition sur les principales règles structurantes, du 17 mai au 16 juin 2018 à la Maison des Associations.

Concomitamment, six réunions publiques organisées sur quatre sites, présidées par Monsieur le Maire, ont consisté à présenter les principes du projet du PLU révisé et les évolutions notables de règles.

Cette étape de la concertation avec la population a été constructive et a conduit la Commune à prendre des dispositions répondant globalement aux attentes formulées par les Antibois tout en respectant les principes qui ont guidé l'élaboration du projet.

Pour rappel, le projet de révision du PLU tel qu'arrêté par délibération en date du 06 juillet 2018 traduit notamment des éléments suivants :

- il reprend les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs des Quatre Chemins et de Jules Grec-Anthéa et en créé un troisième dans le secteur Gare-Pétroliers pour accompagner cette entrée de ville ;

- il définit à la fois des règles propres à chaque zone et des règles de portée plus générale.

Ces dispositions font ainsi l'objet d'adaptation dans le cadre de la révision. On peut notamment souligner les éléments suivants :

Des clarifications sont apportées dans la formulation des règles, au vu d'un retour d'expérience. Il s'agit de précisions dans les termes du règlement pour bien spécifier les conditions d'application du droit des sols et mettre en cohérence les règles qui interagissent les unes avec les autres. Il s'agit également d'améliorer les dispositions d'application et mieux s'adapter à la diversité des situations.

De plus, le document d'urbanisme vise à améliorer la qualité urbaine, paysagère et environnementale du territoire en travaillant notamment sur les équilibres entre les espaces bâtis et paysagers.

Plus spécifiquement aux secteurs UC et UD, le projet de PLU révisé vise un développement maîtrisé de qualité, avec des volumes bâtis mieux adaptés au tissu bâti existant, en assurant des espaces de respiration ainsi qu'un meilleur équilibre entre le végétal et le bâti.
Ainsi, il augmente de manière mesurée le recul des constructions par rapport aux voies et limites séparatives. Il diminue l'emprise au sol des constructions dans certains secteurs. Il supprime le décompte des toitures végétalisées dans le calcul des espaces libres, pour conforter aussi la présence du végétal au sol. Il limite dans la majorité de la zone UC la hauteur maximale des bâtiments à quatre niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Le projet modifie par ailleurs quelques fondements des dispositions réglementaires notamment sur la mixité sociale avec la suppression de la quasi-totalité des emplacements réservés de mixité sociale au profit d'un périmètre global de mixité sociale de 40% pour tout projet de collectif d'habitation, l'évolution de la clef de répartition des logements locatifs aidés par un prêt de l'Etat ou encore la création de l'Usufruit Locatif Social.

Les évolutions du projet du PLU arrêté

1- Les avis des organismes et personnes associées

Suite à son arrêt le 06 juillet 2018, en application des articles L. 104-6, L. 153-16, L. 153-17, R. 104-21, R. 104-24, R. 104-25, R. 153-4 du Code de l'urbanisme, le projet a été soumis pendant trois mois à la consultation des organismes et personnes publiques associées (PPA).

Les organismes et personnes consultées ont émis un avis favorable express ou tacite au projet, annexé à la présente délibération. Plus précisément :

- Le 19 octobre 2016, la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) a émis un avis favorable sur les évolutions d'Espaces Boisés Classés sur la commune.

- Le 28 septembre 2018, la Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable bien qu'elle regrette le peu de place donné à l'agriculture dans le PLU. Selon elle, le rapport de présentation reconnait la tradition historiquement agricole de la Commune ainsi que son déclin progressif face au phénomène d'urbanisation. L'identification des besoins communaux apporte cependant des pistes et outils à même de soutenir et renouveler l'économie agricole communale. La volonté de soutien des activités agricoles, affichée dans le PADD, se traduit par une règlementation spécifique de zones urbaines et naturelles. En effet, trois des neuf zones urbaines n'interdisent pas les constructions à vocation agricole (zones UC, UD et UE). Ces zones accueillent la majorité des exploitations agricoles encore existantes. Un secteur Ng, créé dans la révision du PLU, accompagne spécifiquement les projets agricoles. La plupart des exploitations agricoles existantes sont localisées au sein de zones urbaines leur autorisant les constructions. Après avoir concerté les agriculteurs de la Commune, la chambre d'agriculture n'identifie pas de projet agricole contraint par un zonage inapproprié.

- Le 05 octobre 2018, la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA) a émis un avis favorable, assorti de quelques recommandations. Elles portent notamment sur l'aménagement des secteurs des Trois moulins, de la Brague et de Gare-Pétroliers. Concernant la thématique logement, la CASA demande de préciser, dans le rapport de présentation, quelques informations et, dans le règlement, l'obligation de réaliser des caves dans les zones UC, UD et UE.
Dans le domaine des activités économiques, il est demandé de développer la polarité commerciale Antibes Nord dans le rapport de présentation et de réajuster le zonage pour mieux intégrer le périmètre de la Zone d'Activité Economique (ZAE).
Sur les thèmes des déplacements et des transports, une mise à jour du diagnostic est demandée notamment concernant le réseau urbain, le bus tram, les capacités de stationnement. Un positionnement plus précis des étiquettes des emplacements réservés voirie au bénéfice de la CASA dans le périmètre de la ZAE sur les plans de zonage est souhaité et il est demandé que le stationnement, privé ou public, fasse l'objet d'une attention particulière à travers certaines précisions.
Dans le domaine de l'environnement, du paysage et de l'énergie, une mise à jour de certaines annexes est souhaitée telle que celle sur l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR), celle sur le cahier des recommandations environnementales ou encore celle sur la notice technique.
Enfin, dans le domaine GEMAPI/eaux pluviales, la CASA demande à réduire l'emprise de l'emplacement réservé CA/120 pour la réalisation d'un bassin de rétention, de préciser l'annexe sur les recommandations techniques ou le rapport de présentation sur la notation de schéma d'assainissement.

- Le 08 octobre 2018, le Département des Alpes-Maritimes s'est prononcé favorablement sur le projet de PLU révisé avec quelques observations. Elles portent notamment sur les emplacements réservés, leur participation à venir dans les études et travaux des trois secteurs à enjeux ayant fait l'objet d'une OAP, le

déclassement dans la voirie communale d'une voie départementale, une meilleure prise en compte des pistes cyclables et des projets loisirs et enfin sur la mise à jour de certaines données dans le rapport de présentation.

- De plus, la révision du PLU étant soumise à une évaluation environnementale, la MRAe de PACA, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) a donné son avis le 12 octobre 2018 et a émis des recommandations sur le projet de révision du PLU. Cet avis a porté sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan.
L'autorité environnementale acte que le développement envisagé de la Commune s'inscrit largement au sein de l'enveloppe urbaine avec la volonté de préserver les espaces naturels ce qui permet de limiter les incidences sur l'environnement. Néanmoins, le projet de développement peut conduire à des effets sur l'environnement, notamment sur les continuités écologiques et la ressource en eau (vallée de la Brague), qui doivent être mieux analysés et prises en compte. Ainsi, les principales recommandations portent sur une demande d'explication du calcul du besoin en logements dans le rapport de présentation, une meilleure prise en compte des continuités écologiques par un zonage et règlement adaptés, les incidences du projet d'échangeur autoroutier de Biot, la qualité de l'air et les sols pollués.

- Le 17 octobre 2018, la Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable avec recommandations. Elles portent notamment sur l'amélioration de la représentation du linaire commercial sur le plan de zonage, une précision de règle pour les installations classées en UZ, des interrogations concernant des emplacements réservés et une meilleure prise en compte de l'activité commerciale aux Combes par exemple.

- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a également émis un avis favorable le18 octobre 2018 sur la réécriture de trois règles en zone Na afin d'en faciliter la compréhension.

Les recommandations étayées de ces différents avis ont bien été analysées dans leur ensemble. Ces avis et les réponses qu'il est proposé d'y apporter figurent de manière détaillée en annexe de la présente délibération. Les principaux éléments de réponse sont également repris ci-après, dans les paragraphes 2 et 3.

Certaines de ces recommandations sont prises en compte dans la révision du PLU à approuver. D'autres nécessitent encore des études complémentaires et seront intégrées dans une prochaine procédure.

2- L'enquête publique, état des observations du public, rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Le président du Tribunal Administratif a désigné le 22 août 2018 un commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique sur le projet arrêté de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Par un arrêté en date du 14 septembre 2018, Monsieur l'Adjoint au Maire en matière d'Urbanisme, par délégation de Monsieur le Maire, a prescrit l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 octobre au 23 novembre 2018 inclus. Un commissaire enquêteur a tenu quatre permanences pour la réception du public.

La Direction de l'urbanisme, siège de cette enquête publique, a accueilli ainsi près de 600 personnes venues s'informer et/ou consigner leurs observations, suggestions ou contre-propositions dans les registres d'enquête au cours de ces cinq semaines.

Un total de 321 dires a été émis, exprimant un peu plus de 1 000 observations ; 146 dires figurent dans les registres tenus à la disposition du public, 107 dires ont été envoyés par voie électronique par mail ou

sur le site internet de la ville et enfin 68 dires ont été adressés à Monsieur le commissaire enquêteur par voie postale.

Les dires portent dans l'ensemble sur :

- des modifications de règles (73 dires) ;
- des demandes d'information, de précision, de transmission d'information ou de consultation de dossier (57 dires) ;
- des emplacements réservés à supprimer, déplacer ou modifier (33 dires) ;
- des modifications de zonage ou de règles dans les secteurs à enjeux :
  - ✓ Quatre Chemins (21 dires)
  - ✓ Jules Grec-Anthéa (3 dires)
  - ✓ Terriers (9 dires)
  - ✓ Gare-Pétroliers (3 dires)
  - ✓ Hauts d'Antibes (2 dires)
- des mesures de protection du patrimoine contestées portant sur :
  - ✓ la modification d'Espaces Boisés Classés (7 dires)
  - ✓ la suppression d'unités de paysage (20 dires)
  - ✓ l'ajout d'unités de paysage et de bâtiments remarquables (7 dires)
- des dires hors sujet, ne relevant pas du Plan Local d'Urbanisme (23 dires) ;
- des critiques globales :
  - ✓ sur le PLU approuvé le 13 mai 2011. Elles portent notamment sur la densité des bâtis, le manque d'espaces verts et de modes actifs, les problèmes de stationnement et de circulation (11 dires).
  - ✓ Sur le projet de révision du PLU. Les problématiques liées au manque de modes actifs de déplacement et d'espaces verts sont également soulevées dans le projet de révision (5 dires).
- des demandes spécifiques de modifications de zonage :
  - ✓ réparties sur l'ensemble du territoire (22 dires)
  - ✓ aux Combes (2 dires)
  - ✓ avenue des Cannes (4 dires)
  - ✓ avenue Philippe Rochat quartier Laval (4 dires)
  - ✓ secteur UDb traversé par la pénétrante (3 dires)
- des dires hors sujet sur les inondations et la révision du PPRI relevant de la compétence de l'Etat (5 dires) ;
- des précisions ou des demandes ponctuelles de modification sur le PADD et le rapport de présentation (5 dires) ;
- Satisfaction générale (2 dires)

Ces observations du public sont reprises dans le rapport du commissaire enquêteur annexé à la présente délibération.

Ensuite de son procès-verbal de synthèse et suite aux éléments de réponse apportés par la Ville, après avoir demandé une prolongation d'un mois, Monsieur le commissaire enquêteur a remis le 23 janvier 2019 son rapport et ses conclusions motivées. En application des dispositions du Code de l'urbanisme, une copie de ces documents a été transmise au Président du Tribunal Administratif de Nice, ainsi qu'au Préfet du Département des Alpes-Maritimes.

Le rapport et les conclusions motivées sont consultables pendant un an sur le site internet de la ville ainsi qu'au 3ième étage du bâtiment orange-bleu, 11 boulevard Chancel à Antibes.

En l'espèce, Monsieur le commissaire enquêteur a émis dans ses conclusions annexées à la présente délibération un avis favorable sans réserve au projet de révision du PLU avec cependant quelques recommandations :

- ✓ le PLU devra veiller à la protection et à la mise en valeur du patrimoine paysager, bâti, vernaculaire, archéologique, agreste et forestier de la commune ;
- ✓ une réflexion globale pourrait effectivement être menée dans une prochaine procédure de gestion du PLU, concernant la protection verte et protection patrimoniale ;
- ✓ le PPRi actuellement en cours de révision, servitude d'utilité publique, devra s'imposer ainsi au PLU révisé ;
- ✓ le PLU, projeté, doit inclure les modifications éventuellement apportées suite aux observations d'ordre règlementaire ayant un impact sur la forme urbaine (dans le rapport sous « l'avis favorable pour analyser les propositions de modifications ») ;
- ✓ le rapport de présentation pourrait développer les éléments portant sur la production de logements.

Ces recommandations appellent les éléments réponses suivants, tels que figurant de manière détaillée en annexe de la présente délibération (cf mémoire de réponse) :

La protection et la mise en valeur du patrimoine paysager, bâti, vernaculaire, archéologique, agreste et forestier de la Commune a fait l'objet d'un travail conséquent dans le cadre de cette procédure. En effet, conformément aux articles L. 151-19, L. 151-23 et L. 113-1 à L. 113-7 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments remarquables ont été mis à jour. Huit hectares d'unités de paysage ont été ajoutés ainsi que près de 20 hectares d'Espaces Boisés Classés.
Néanmoins, certains dires émis durant l'enquête publique proposent d'ajouter des protections du patrimoine bâti et végétal. Une étude sur cette thématique est d'ores et déjà en cours pour compléter le travail déjà réalisé et sera intégrée dans une prochaine procédure de gestion du PLU.

La recommandation relative au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) n'appelle pas de modification immédiate du projet de révision. En effet, l'intégration de cette servitude d'utilité publique dans les documents d'urbanisme interviendra par mise à jour après son approbation programmée à la fin de l'année 2019 et se surimposera alors aux dispositions du présent PLU.

Par ailleurs, les propositions du public formulées durant l'enquête, dont celles qui ont reçu un avis favorable du commissaire enquêteur pour analyser les propositions de modifications, ont bien été étudiées.

Le travail a consisté en particulier à apprécier le bien-fondé et à mesurer l'impact de ces changements éventuels, dans le respect de l'intérêt général et sans bouleverser l'économie générale du plan. Les modifications retenues sont synthétisées dans la partie suivante et listées de manière exhaustive dans le mémoire en réponse, annexé à la présente délibération.

Enfin, le rapport de présentation a fait l'objet lui aussi de compléments, notamment pour parfaire les informations portant sur les questions environnementales et la production de logements.

Dans ses conclusions, Monsieur le commissaire enquêteur a également identifié les recommandations du Département des Alpes - Maritimes. Elles concernent principalement les éléments suivants :

- ✓ l'actualisation des emplacements réservés (ER) au bénéfice du Département ;
- ✓ les emplacements réservés qu'il est proposé d'ajouter au bénéfice de la Commune ou de la CASA ;
- ✓ les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- ✓ la demande de déclassement d'une section de la RD35 ;

- ✓ les aménagements cyclables ;
- ✓ les espaces et bâtiments publics, commerces et d'attractivité touristique au sein des immeubles d'habitation ;
- ✓ l'environnement : sports-loisirs ;
- ✓ des remarques complémentaires : mises à jour des données du rapport de présentation.

Ces recommandations appellent les réponses suivantes, étayées en annexe de la présente délibération :

Hormis la fusion des ER DE/113 et DE/117, aucun autre emplacement n'a été modifié puisque les demandes portaient sur du foncier appartenant déjà à un partenaire institutionnel.

Par ailleurs, la Commune a fait le choix de maintenir le PADD débattu en 2017 ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans la mesure où ces éléments sont porteurs du projet urbain de la Commune.

Les pistes méliorатives proposées par le Département des Alpes - Maritimes mais ne relevant pas de la compétence du PLU, notamment concernant la voirie et les loisirs, ont été transmises aux directions gestionnaires.

Enfin, le rapport de présentation a fait l'objet de mises à jour, excepté lorsque qu'aucune donnée plus récente n'était disponible ou lorsqu'aucune information officielle n'avait été transmise notamment par rapport à l'abandon du projet du demi-échangeur de Biot.

Dans ses conclusions, Monsieur le commissaire enquêteur a également identifié les recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe).
Elles sont thématisées comme suit :

- ✓ la qualité de la démarche environnementale et de l'information du public ;
- ✓ l'analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan ;
- ✓ les espèces protégées ;
- ✓ l'assainissement et eau potable ;
- ✓ la mobilité, la qualité de l'air, les nuisances sonores et la pollution des sols.

Elles appellent les réponses suivantes, telles que figurant de manière détaillée avec l'avis de la MRAe dans le mémoire en réponse annexé à la présente délibération :

La Ville a apporté des éléments complémentaires, dans son mémoire de réponse, à l'appui d'analyses réalisées en février de cette année par un bureau d'études environnementaliste.

Concernant les protections relatives à la végétation rivulaire du vallon de Saint - Maymes et du jardin du Parc Exflora, elles ont fait l'objet d'une analyse des services communaux et du bureau d'études. Il conviendra en effet d'affiner ces premières propositions pour les prendre en compte par la suite dans une prochaine procédure de gestion du PLU. Elles viendront ainsi alimenter l'étude spécifique liée au patrimoine bâti et végétal courant 2019.

Enfin, quatre demandes spécifiques reprises par le commissaire enquêteur conviendraient d'être retenues.

Ainsi, la destination de l'ER CO/150 est précisée, l'ER CO/192-47 est réintroduit conformément à la déclaration de projet de Marenda-Lacan, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sont autorisées en dehors de la bande de constructibilité en UB et la dérogation dans tous les secteurs pour les résidences universitaires aux règles de logement social est supprimée.

3- Les principales modifications proposées en vue de l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme, après enquête publique et en vue de l'approbation, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Si des modifications issues de l'enquête publique peuvent être admises, elles ne peuvent l'être que conformément à l'intérêt général et sans porter atteinte à l'économie générale du projet.

En plus des éléments de réponse évoqués dans le paragraphe 2, il faut aussi tenir compte des éléments de réponses suivantes.

Un mémoire, annexé à la présente délibération, vient préciser et justifier de manière exhaustive toutes les évolutions et réponses proposées au vu des avis reçus sur le projet, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Dans l'ensemble, les principales modifications et ajustements proposés se présentent comme suit :

- **Règlement**

  ✓ Amélioration de la présentation telle que la création d'un sommaire, et de tableaux pour les règles relatives au stationnement.
  Le terme Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est remplacé par celui de Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les erreurs matérielles identifiées (fautes de frappe ou de syntaxe) sont corrigées.

  ✓ Précision, cohérence de la règle ou cohérence des règles entre elles. Il s'agit tout particulièrement de mieux articuler la règle des marges de recul en UB, déjà présente dans le PLU approuvé de 2011, avec la règle dessinée dans le projet de PLU révisé.
  Dans tous les secteurs, hormis en UB, la règle de l'interdiction d'un niveau ou d'un volume supplémentaire habitable au-delà du niveau de l'égout du toit est harmonisée, une exception est néanmoins apportée pour les volumes existants. La règle relative aux extensions des bâtiments d'habitation et des annexes en Na fait également l'objet de précision. Des corrections sur quelques règles sont réalisées pour être cohérentes avec les OAP. Il est également précisé que la ville n'a pas pris en compte le décret de 2015 concernant la recodification de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme. Certains mots sont remplacés par d'autres plus précis ou réintroduits suite à un oubli.

  ✓ Ajustement des règles sur le logement dans tous les secteurs. La règle concernant la réalisation de caves pour les collectifs d'habitation est affinée. Concernant le logement social, l'obligation d'en réaliser porte sur tout projet de collectif d'habitation remplissant a minima l'une des deux conditions : 1 000 m² de surface de plancher ou 12 logements. Il est précisé que ces obligations s'appliquent au regard de l'unité foncière à la date de prescription du PLU. La dérogation à la règle de production de logements sociaux (article 2 du règlement) pour les résidences universitaires, est quant à elle, supprimée.

- ✓ Protection et préservation du patrimoine végétal. La possibilité de créer du stationnement en sous-sol dans les unités de paysage est supprimée tout comme l'obligation de réaliser des murs bahuts pour les clôtures en limite séparative. Quelques adaptations sur les unités de paysage ont été apportées.

- ✓ Protection et préservation du patrimoine bâti. Les antennes de téléphonies sont interdites sur les bâtiments remarquables. Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont intégrés dans la composition architecturale au sol ou sur la toiture du bâtiment en UD.
  Dans tous les secteurs, les affouillements et exhaussements pour la conservation des constructions sont autorisés. Les travaux d'accessibilité PMR dans les bâtiments remarquables dans le centre ancien sont également autorisés. Quelques précisions d'ordre architectural sont apportées sur les constructions dans le centre ancien. Les dimensions des saillies sur le domaine public sont réduites en UB, ceci afin de maintenir une cohérence avec la typologie traditionnelle du bâti dans ce secteur. La règle de hauteur des éléments de superstructures est affinée dans tous les secteurs afin de concilier la réalisation des projets avec la perceptibilité du bâti depuis l'espace public.
  Afin de conserver le caractère régional et la typologie du bâti, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et à la hauteur pour les secteurs UDd et UDe sont désormais calculées en hauteur absolue. Concernant la règle de la surélévation en UA, la notion d'unité foncière d'origine initialement imposée étant difficilement contrôlable, le mot « originelle » a été remplacé par « existante ».

- ✓ Améliorer la forme urbaine. Une règle est créée pour les parcelles étroites en UB afin d'éviter que les constructions ne s'implantent en limite de fond de parcelle. Dans le secteur UC, seules les voies publiques listées dans le règlement génèrent une bande de constructibilité. Une dérogation à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est accordée dans le secteur UD pour les surélévations et les extensions de bâtiments implantés au-delà des 4 mètres des limites séparatives.

- ✓ Favoriser la mixité fonctionnelle et la proximité des équipements publics en autorisant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en dehors de la bande de constructibilité en UB ainsi que dans le secteur UZ.

- ✓ Faciliter la création des places de stationnement en sous-sol en permettant une implantation à 2 mètres des limites séparatives.

- **Zonage**

  - ✓ Modifier très ponctuellement le zonage dans certains secteurs à enjeux et au droit d'axes structurants pour accompagner un développement urbain plus adapté sur certains espaces comme dans certains secteurs à enjeux ou à proximité des axes structurants bien desservis.
  - ✓ Corriger des incohérences induites par deux règles contradictoires telles que la protection de la diversité commerciale dans le secteur Na qui n'autorise pas la destination commerce.
  - ✓ Amender certains emplacements réservés pour lesquels la ville est bénéficiaire afin qu'ils soient conformes à la réalité du terrain ainsi qu'aux projets.

- **Rapport de présentation**

  - ✓ Mise à jour de certaines données ou informations, non substantielles, devenues obsolètes. Il s'agit d'apporter des informations plus récentes à la connaissance du public notamment concernant le secteur de la Brague avec les études en cours, le projet du bus-tram, les équipements structurants sur le territoire, les capacités de stationnement, le réseau urbain...

- ✓ Apporter des compléments d'information suite aux recommandations de la MRae sur la partie environnementale.
- ✓ Expliciter certains calculs notamment ceux relatifs au besoin en logement.
- ✓ Restructurer certains paragraphes ainsi que leur articulation. Modifier l'organisation de certaines parties.
- ✓ Mieux présenter et étayer certaines parties tout particulièrement en réorganisant et explicitant davantage les évolutions des dispositions règlementaires.
- ✓ Corriger les erreurs matérielles.

- **Annexe**

  - ✓ Mettre à jour certaines annexes notamment celle des Servitudes d'Utilité Publique en y intégrant le SPR ou celle sur la note technique en prenant en compte la charte des déchets.

Vu la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006,

Vu la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,

Vu la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009,

Vu la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010,

Vu la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

Vu le décret n° 2003-1169 du 02 décembre 2003 portant approbation de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (D.T.A.),

Vu le Code général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-5 et L. 153-12,

Vu la délibération du Conseil communautaire de Sophia-Antipolis du 23 décembre 2011 approuvant le 2ème Programme Local de l'Habitat portant sur la période 2012-2017, prorogé jusqu'en 2019,

Vu la délibération du Conseil communautaire de Sophia-Antipolis du 5 mai 2008 approuvant le Schéma de Cohérence Territorial,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Sophia-Antipolis du 5 mai 2008 approuvant le Plan de Déplacements Urbains,

Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 13 mai 2011,

Vu la mise en compatibilité n°1 adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 14 mars 2013,

Vu la modification simplifiée n°1 adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 10 avril 2015,

Vu la modification simplifiée n°2 adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2015,

Vu la mise à jour n°1 adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 19 septembre 2016,

Vu la modification de droit commun n°3 adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 16 février 2017,

Vu la mise en compatibilité n°2 adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 16 février 2017,

Vu la mise en compatibilité n°3 adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 29 septembre 2017,

Vu la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 12 juillet 2012,

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en date du 19 octobre 2016 pour les ajouts et suppressions d'espaces boisés classés sur le territoire, conformément à l'article L. 121-27 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 22 décembre 2017 portant sur le débat relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de révision du PLU,

Vu la délibération du Conseil municipal du 06 juillet 2018 portant sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté du Maire en date du 14 septembre 2018 soumettant à enquête publique le projet de la révision du Plan Local d'urbanisme arrêté par le Conseil municipal,

Vu le rapport et les conclusions de Monsieur le commissaire enquêteur remis le 23 janvier 2019,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme du 19 mars 2019,

Considérant que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil municipal du 06 juillet 2018, conformément aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme, a été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées le 09 juillet 2018,

Considérant que le projet de la révision du Plan Local d'Urbanisme comprenant une évaluation environnementale, conformément aux articles L. 153-16 du Code de l'Urbanisme et L. 104-6 et R. 104-23 du Code de l'Environnement, a été transmis pour avis à l'autorité environnementale le 09 juillet 2018,

Considérant que le projet de la révision du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles L 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, a été transmis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 03 août 2018,

Considérant les personnes consultées, en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet,

Considérant qu'à défaut de réponse dans le délai des trois mois à compter de la date d'accusé de réception du dossier, conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'Urbanisme, ces avis sont réputés favorables,

Considérant l'avis tacite réputé favorable de 10 Personnes Publiques Associées,

Considérant l'avis favorable assorti de quelques recommandations de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis en date du 05 octobre 2018, du Département des Alpes - Maritimes en date du 08 octobre 2018, de la Chambre d'Agriculture en date du 28 septembre 2018 et de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 17 octobre 2018,

Considérant les recommandations de l'autorité environnementale en date du 12 octobre 2018,

Considérant l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 18 octobre 2018,

Considérant que le président du Tribunal Administratif a désigné le 22 août 2018 un commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique sur le projet arrêté de la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que, par arrêté du 14 septembre 2018, Monsieur l'Adjoint au Maire en matière d'urbanisme, par délégation de Monsieur le Maire, a prescrit l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Antibes,

Considérant que cette enquête publique s'est déroulée du 22 octobre au 23 novembre 2018 inclus, au Bâtiment Orange Bleu, 11 boulevard Chancel à Antibes,

Considérant qu'après avoir demandé une prolongation d'un mois, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 23 janvier 2019,

Considérant que ces documents, transmis au Tribunal Administratif et en Préfecture notamment, sont tenus à la disposition du public pendant un an dans les locaux d'accueil de la direction de l'Urbanisme, sise 11 boulevard Chancel à Antibes ainsi que sur le site internet de la ville,

Considérant le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur remis le 23 janvier 2019, tel qu'annexé à la présente délibération,

Considérant que 321 dires ont été formulés par le public, à la fois sur les registres mis à disposition, par courriers et par voie électronique,

Considérant que le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Antibes arrêté le 06 juillet 2018 assorti néanmoins de quelques recommandations,

Considérant que les recommandations du commissaire enquêteur exposées ci-avant ont été prises en compte,

Considérant que les demandes formulées lors de l'enquête publique, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ainsi que les avis des personnes publiques associées ont été analysés par les services de la ville d'Antibes,

Considérant que ces analyses ont permis d'établir les propositions de changements, présentées ci-avant et plus détaillés dans le mémoire de réponse, joint en annexe de la présente délibération, à apporter au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme après enquête publique,

Considérant que les modifications présentées du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 06 juillet 2018 s'inscrivent dans les orientations fondamentales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qu'elles sont conformes à l'intérêt général et qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les objectifs et les principes édictés par les différentes lois et prescriptions qui s'imposent aux documents d'urbanisme, notamment la loi Littoral, la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, les Plans de Prévention des Risques naturels approuvés, le Programme Local de l'Habitat communautaire, le Plan des Déplacements Urbains communautaire, notamment.

Considérant qu'il convient ainsi d'approuver le PLU révisé, intégrant les modifications susvisées, tel que joint en annexe, conformément à l'article L. 153-21 du code de l'Urbanisme.

OUÏ CET EXPOSÉ

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL

À la **majorité par 40 voix POUR sur 43** (3 contre : Mme MURATORE, M. AUBRY et Mme DUMAS)

- ADOPTE les modifications apportées au projet de révision du PLU et soumis à l'enquête publique, pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur, telles que détaillées dans le document joint en annexe ;

- APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme d'Antibes Juan-les-Pins révisé, intégrant les modifications susvisées, tel qu'il est annexé à la présente ;

- PRECISE que la présente délibération sera exécutoire une fois transmise au représentant de l'Etat dans le Département et les mesures de publicité accomplies. A cet égard, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

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,

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, soit par voie postale au greffe de la juridiction, soit par voie électronique sur l'application « Télérecours » accessible sur le site de téléprocédures ouvert aux citoyens : http://www.telerecours.fr/. Dans ce délai, il peut etre présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux."

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :
DCM N.04-3 - PLAN LOCAL D'URBANISME D'ANTIBES - JUAN-LES-PINS - REVISION APPROBATION

Date de transmission de l'acte :	05/04/2019
Date de réception de l'accusé de réception :	05/04/2019
Numéro de l'acte :	DCM944-19 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	006-210600045-20190329-DCM944-19-DE
Date de décision :	29/03/2019
Acte transmis par :	Nadya ZENNIR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Référent : Direction Générale Adjointe DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AMENAGEMENT DURABLE
Direction : Direction Urbanisme

DEPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	39	9	1

OBJET : 11-1 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N°1 DE DROIT COMMUN - APPROBATION

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N° Enregistrement :
993/22

Certifié exécutoire compte tenu de l'affichage en Mairie,
Le 24 MAR. 2022
Et de la réception en Sous-Préfecture,
Le 24 MAR. 2022
Pour le Maire,

Le Maire certifie du caractère exécutoire de cet acte

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE DU MARDI 15 MARS 2022

Le mardi 15 mars 2022 à 15h00,
Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 09/03/2022, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire.

Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Jacques GENTE, Mme Nathalie DEPETRIS, M. Serge AMAR, M. Eric DUPLAY, M. Yves DAHAN, Mme Alexia MISSANA, M. Audouin RAMBAUD, Mme Marika ROMAN, M. Daniel LALLAI, Mme Vanessa LELLOUCHE, M. Bernard DELIQUAIRE, Mme Françoise THOMEL, Mme Anne-Marie BOUSQUET, Mme Marguerite BLAZY, M. Bernard MONIER, M. Paul SASSI, M. Gerald LACOSTE, Mme Beatrix GIRARD, Mme Carole BONAUT, Mme Sophie NASICA, Mme Gaelle DUMAS, M. Jean-Gérard ANFOSSI, M. Hassan EL JAZOULI, Mme Fanny HARTNAGEL ROPITEAU, Mme Nathalie GRILLI, Mme Stephanie FICARELLA, Mme Johanna SIMOES DA SILVA, M. Alain BERNARD, M. Marc ANFOSSO, Mme Anaïs IMBERT, Mme Françoise VALLOT, M. Arnaud VIE, M. François ZEMA, Mme Aline ABRAVANEL, Mme Michèle MURATORE, Mme Djahida HEMADOU, M. Michel GIRAUDET, M. Daniel FOTI.

Procurations :

Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN à M. Yves DAHAN,
Mme Khéra BADAOUI-HUGUENIN-VUILLEMIN à Mme Nathalie DEPETRIS,
M. Matthieu GILLI à M. Serge AMAR,
Mme Martine SAVALLI à Mme Françoise THOMEL,
M. Xavier WIIK à M. Jacques GENTE,
M. Marc FOSSOUD à Mme Anne-Marie BOUSQUET,
M. Jacques BARTOLETTI à M. Eric DUPLAY,
M. Eric PAUGET à M. Jean LEONETTI,
Mme Monique GAGEAN à M. Arnaud VIE

Absents : M. David SIMPLOT.

Les Conseilliers 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 :

Commission(s) URBANISME – FONCIER – DEVELOPPEMENT ET AMENAGEMENTS URBAINS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune a fait l'objet d'une révision approuvée par délibération du Conseil municipal le 29 mars 2019.

Porteur du projet urbain de la Commune d'Antibes - Juan-les-Pins, ce document est respectueux du patrimoine, de l'environnement et de la qualité de vie des antibois. Il s'attache notamment à poursuivre les orientations du législateur en limitant l'étalement urbain, l'artificialisation des terres et la destruction des paysages naturels et urbains.

Bien que le PLU révisé réaffirme de manière significative ses mesures environnementales et paysagères, la Commune a décidé de renforcer cet exercice qualitatif en poursuivant sa réflexion sur les protections vertes et patrimoniales, comme le recommande le commissaire enquêteur dans ses conclusions du 23 janvier 2019.

Ainsi, afin de conforter l'identité paysagère et patrimoniale de la Commune, le Conseil municipal a validé les principes et réflexions liés à la « ville-parc » dans une délibération en date du 20 décembre 2019. A l'appui de cette dernière, elle a par la suite impulsé une modification de droit commun de son PLU, par une délibération en date du 26 mars 2021.

L'objectif principal de cette modification de droit commun est d'améliorer la qualité de vie des antibois. Les espaces extérieurs privés et/ou publics y jouent un rôle majeur. Ainsi, pour permettre à la quasi-totalité des habitants des secteurs les plus denses d'avoir accès à un espace vert dans un rayon de 500 mètres autour de chez eux, la Commune souhaite créer de nouveaux espaces verts publics.

Dans le prolongement des recommandations du commissaire enquêteur de la révision du PLU, la Commune renforce la protection des éléments paysagers et bâtis. Des unités de paysage, des bâtiments remarquables, des éléments du petit patrimoine vernaculaire, des arbres remarquables ou encore des alignements d'arbres sont protégés. Ils participent à l'embellissement de la ville et à la préservation du cadre de vie.

De plus, les projets à venir dans le quartier de Saint-Maymes devront être en adéquation avec son niveau d'équipement et de service pour répondre à l'ambiance apaisée des lieux. Le caractère végétal y est renforcé, dans le respect des paysages et de la topographie.

Enfin, au sein des nouveaux projets, la place des espaces extérieurs est favorisée, notamment pour les balcons, les espaces libres entre les bâtiments ou encore en remplaçant les stationnements extérieurs par des espaces verts.

Le document d'urbanisme permet aussi d'améliorer la qualité architecturale des nouveaux projets. La 5ème façade est désormais traitée, la forme des toitures des bâtiments est mieux encadrée et une meilleure compatibilité entre les nouveaux projets et le tissu environnant est recherchée.

La modification de droit commun vise également à accompagner au mieux les projets. Certaines dispositions réglementaires sont modifiées, notamment la dimension des caves et leur localisation, ou encore les règles de stationnements dans les secteurs urbains les plus denses.

Enfin, elle veille à poursuivre la mixité sociale et fonctionnelle de la Commune, en cadrant de nouveaux projets de logements ou en favorisant la diversité commerciale.

1- Les avis des organismes et personnes associées

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, avant ouverture de l'enquête publique, la Commune a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées (PPA) le 10 septembre 2021.

Les organismes et personnes consultées ont émis un avis favorable ou tacite au projet. Plus précisément :

- Le 26 juillet 2021, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) indique que le projet de modification n°1 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

- Le 7 octobre 2021, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable à la modification du PLU, sous réserve de l'intégration de la remarque liée aux hauteurs absolues des constructions dans le secteur de Saint-Maymes pour permettre notamment l'installation de serres.

- Le 7 octobre 2021, le Conseil Départemental s'est prononcé favorablement sur le projet de modification n°1 du PLU, faisant part d'une remarque sur la pérennisation de l'itinéraire de canoë-kayak.

- Le 10 octobre 2021, la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable avec remarques. Ces dernières portent sur des demandes de précisions de l'orientation d'aménagement et de programmation de Saint-Maymes et sur les activités économiques impactées par les nouveaux projets d'emplacements réservés.

- Le 11 octobre 2021, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis émet un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU, sous réserve de prise en compte de quelques observations. Elles portent notamment sur des ajustements d'emplacements réservés en portant à la connaissance de la Commune des acquisitions foncières ou des modifications de projet mais aussi sur des propositions de réécriture de règles et de l'orientation d'aménagement et de programmation de Saint-Maymes.

- Le 12 octobre 2021, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer émet un avis favorable sur le projet de modification de droit commun du PLU assorti d'observations. Ces observations concernent les évolutions d'emplacements réservés pour logement, des informations manquantes liées aux risques ou encore la réglementation des ICPE.

Les recommandations étayées de ces différents avis ont été analysées dans leur ensemble. Les principaux éléments de réponse sont apportés ci-après, dans les paragraphes 2 et 3. Certaines de ces recommandations sont prises en compte dans la modification de droit commun n°1 du PLU à approuver.

2- L'enquête publique, état des observations du public, rapport et conclusions du commissaire enquêteur

La présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné le 15 juillet 2021 un commissaire enquêteur, monsieur Robert VENTURINI, pour mener l'enquête publique sur le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Par un arrêté en date du 10 septembre 2021, l'Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme a prescrit l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 octobre au 15 novembre 2021 inclus. Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences pour la réception du public :

- Lundi 11 octobre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,
- Jeudi 28 octobre 2021 de 14h00 à 17h00,
- Mercredi 03 novembre 2021 de 9h00 à 12h00,
- Lundi 15 novembre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Pendant les 36 jours de l'enquête, 113 observations du public ont été recueillies, à savoir :

- 12 observations portés sur le registre d'enquête publique déposé au bâtiment Orange Bleu, Direction de l'Urbanisme, 11 bd Chancel,
- 30 lettres déposées en mairie ou remises au commissaire-enquêteur,

- 71 lettres dématérialisées adressées en mairie par voie électronique.

Le 15 décembre 2021, le commissaire enquêteur a remis son rapport d'enquête et ses conclusions motivées.

L'ensemble des observations du public sont reprises dans ce rapport, annexées à la présente délibération.

En l'espèce, monsieur le commissaire enquêteur a émis dans ses conclusions annexées à la présente délibération un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU d'Antibes, sous les deux réserves suivantes :

- De clarifier l'ambiguïté entre l'avis émis par la ville à la suite de l'observation D11 pour des stationnements supplémentaires pour visiteurs (« à étudier ») et l'avis émis sur l'observation E6 (« avis favorable pour limiter le stationnement des visiteurs »).
- De ne pas réduire la superficie des unités de paysage n°202 et 262 pour une opération immobilière.

L'avis favorable est également assorti de 6 recommandations :

- Protéger le bassin situé sur la parcelle AS44 et les deux chênes sur la parcelle AS38, le tout sur l'avenue des Observatoires
- Une constitution systématique de partie civile à la suite d'une infraction au code de l'urbanisme
- Rectifier en cas d'erreur le tracé de l'unité de paysage n°89 et déplacer la zone constructible sur la parcelle CN82
- Reprendre la procédure de classement au domaine public des voies du lotissement de Super Antibes
- Supprimer l'ER CO/108-4 et réduire, par exemple à 30 m, le retrait autour du rond-point des 4 chemins
- Revoir lors d'une révision l'erreur du tracé d'EBC sur le terrain Rich-Jones

Les réserves appellent les éléments de réponses suivants :

- L'observation D11 propose de passer de 3 places de stationnement en UDg à 2 places par logement, ou pour le moins, d'imposer 2 places de stationnement par logement augmenté d'un pourcentage d'emplacements supplémentaires réservés à l'accueil des visiteurs. Cette proposition nécessite une étude sur le stationnement dans les quartiers pavillonnaires, peu denses, à mener dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

L'observation E6, quant à elle, souhaite limiter le tout voiture. Elle demande tout particulièrement de réduire les places de stationnement en surface et notamment celles des visiteurs dans les secteurs le long du Bus-Tram. Cette proposition a fait l'objet d'un avis favorable des services de la ville qui proposent dans les secteurs UCa, situés le long des axes structurants et bien desservis, d'intégrer les places visiteurs à la construction sous réserve de traiter la place libérée en espaces libres.

- Les unités de paysages n°202 et 262 ne sont pas réduites. Elles sont légèrement modifiées pour s'adapter au mieux à d'éventuels projets.

Les recommandations appellent les éléments de réponses suivants :

- La protection des arbres remarquables dans le document d'urbanisme intervient après une procédure d'analyse de chaque sujet. Les services de l'urbanisme et des espaces verts de la ville étudient les propositions de la population, sur la base d'une grille de critères pondérées. Les arbres ayant obtenu la moyenne sont pré-sélectionnés et proposés ensuite aux architectes et paysagistes conseils de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer. Dans le cas présent, pour les deux sujets évoqués par le commissaire enquêteur, la procédure ci-dessus a été réalisée. Les deux arbres, bien qu'intéressants pour le paysage de proximité, ne présentent pas des caractéristiques

physiques suffisantes ou un intérêt majeur dans le grand paysage, pour prétendre à un classement au titre des arbres remarquables dans le document d'urbanisme.

Le bassin mentionné par le commissaire enquêteur est propriété de la Commune. La Commune souhaite préserver le bassin et y réaliser un projet en cohérence avec l'environnement, le paysage et le caractère des lieux. Des réflexions sont en cours.

- La constitution de partie civile par la Commune est reconnue par l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme. Il peut s'agir de travaux non régularisables administrativement, d'atteinte à l'environnement paysager de la ville, de forte exposition aux risques naturels, etc. Selon les cas de figure et si la Commune est convaincue de subir un préjudice pour pouvoir en demander la réparation, la démarche sera entreprise.

- L'unité de paysage n°69 (inscrite n°89 par erreur par le commissaire enquêteur dans son rapport) est située dans un quartier pavillonnaire au Cap d'Antibes, au bout de l'avenue du Commandant Garbe. Il s'agit d'un espace urbanisé sensible au titre de la DTA et d'espace paysager sensible identifié par le SCoT. Le Site Patrimonial Remarquable, approuvé le 18 mai 2018, a protégé cette parcelle par une unité de paysage, formant ainsi avec la parcelle à l'ouest, concernée par un bâtiment remarquable, un ensemble non urbanisé à préserver. Afin de répondre à la demande du commissaire enquêteur, l'Architecte des Bâtiments de France sera interrogé pour savoir si le classement de cette parcelle en unité de paysage est une erreur. Si c'est le cas, l'erreur matérielle sera corrigée lors d'une prochaine procédure.

- L'intégration au domaine public des voies du lotissement du Super Antibes devra être étudiée en concertation avec les services gestionnaires des réseaux.

- L'emplacement réservé n°C0/108-4 avait été inscrit dans la révision du PLU en anticipation du futur demi-échangeur autoroutier prévu à Biot. Le projet ayant été abandonné, il est proposé de répondre favorablement à la demande du commissaire enquêteur de supprimer cet emplacement réservé. Le retrait prévu autour du rond-point des Quatre Chemins reste quant à lui inchangé. Les 40 mètres sont adaptés pour accueillir les constructions prévues dans ce secteur. Une réduction de cette distance à 30 mètres, comme proposé par le commissaire enquêteur, reviendrait à construire trop près du domaine public.

- Enfin, les Espaces Boisés Classés font l'objet d'une procédure particulière pour leur classement, suppression ou modification. La procédure de modification de droit commun n'est pas adaptée pour les faire évoluer. Lors d'une prochaine révision du PLU, ils pourront être réétudiés dans leur globalité, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour ce projet.

3- Les principales modifications proposées en vue de l'approbation de la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Conformément à l'article L. 153-43, à l'issu de l'enquête publique, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Si des modifications issues de l'enquête publique peuvent être admises, elles ne peuvent l'être que conformément à l'intérêt général et sans porter atteinte à l'économie générale du projet.
Dans l'ensemble, les principales modifications et ajustements proposés se présentent comme suit :

- **Dans le rapport de présentation des modifications (pièce n°1B)**

- Des compléments d'informations sont apportés suite aux observations du public, notamment sur les critères de sélection des arbres protégés.
- Des emplacements réservés sont supprimés, des unités de paysage et des arbres remarquables sont rajoutés, le règlement est clarifié... Les extraits cartographiques et certaines justifications dans le rapport de présentation des modifications sont donc revus pour prendre en compte ces évolutions.

- L'évolution des règles a des conséquences sur la production de logements. Une partie est rajoutée dans le rapport de présentation des modifications pour expliquer au mieux les impacts de ces évolutions.

- **Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Saint-Maymes (pièce n°3) :**

- Quelques orientations manquaient de clarté et des erreurs matérielles ont été notées. Le document est modifié pour corriger ces erreurs et clarifier les orientations d'aménagement.
- Les activités agricoles autorisées dans la zone doivent désormais être compatibles avec le voisinage et les habitations environnantes. Les essences végétales qui accompagneront les nouveaux projets doivent s'inspirer du guide de Palette Végétale de la CASA.
- Le zonage a évolué, notamment les unités de paysage, les arbres remarquables... La cartographie de la pièce n°3 est modifiée pour tenir compte notamment de ces évolutions.

- **Dans le règlement (pièce n°4)**

- Certaines règles manquaient de précisions. Elles sont modifiées ou complétées, notamment les dispositions réglementaires sur les balcons, les hauteurs, les derniers étages en retrait, les dérogations aux règles d'implantation pour les annexes...
- Des schémas sont introduits ou retravaillés.
- Les distances entre les bâtiments entre eux sur une même unité foncière sont revues.
- Les modifications apportées aux unités de paysage, aux arbres, aux bâtiments remarquables ou encore aux emplacements réservés nécessitent d'ajuster le règlement.
- Certaines règles ou documents supra communaux sont mis à jour.
- La déclaration de projet de la résidence autonomie a été approuvée le 1er octobre 2021. Les éléments réglementaires de ce dossier sont intégrés à la pièce n°4.

- **Sur le plan de zonage (pièce n°5)**

- La déclaration de projet de la résidence autonomie a été approuvée le 1er octobre 2021. Les éléments de zonage de ce dossier sont intégrés à la pièce n°5.
- Le commissaire enquêteur a préconisé certaines modifications d'emplacements réservés. Elles sont prises en compte dans le plan de zonage.
- Une notion pour référence aux documents des risques est rajoutée dans la légende du plan de zonage.
- La protection de la villa remarquable n°292 est supprimée.
- Des arbres remarquables supplémentaires, validés par les architectes et paysagistes conseils de la DDTM, sont rajoutés.
- Des unités de paysage sont modifiées.

- **Dans la liste des emplacements réservés (pièce n°6)**

- Les emplacements réservés déjà réalisés ou pour lesquels les projets ont été revus, sont supprimés de la liste.
- L'emplacement réservé pour logement de Marenda Lacan qui figurait dans le PLU révisé est réintroduit ; les logements n'ayant pas encore été livrés.
- Les références parcellaires pour les emplacements réservés logements sont rajoutées.

- **Dans les annexes (pièces n°7 et suivantes)**

- Certaines annexes sont mises à jour, notamment la liste des Servitudes d'Utilité Publique avec la mise à jour des SUP I1 et I3, le cahier des recommandations environnementales avec l'intégration du guide de la Palette végétale de la CASA, ou encore l'intégration du règlement du Porter à Connaissance des aléas inondation.

Vu la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006,

Vu la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
Vu la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009,
Vu la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010,
Vu la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,
Vu le décret n° 2003-1169 du 02 décembre 2003 portant approbation de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (D.T.A.),
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L151-5 et L153-12,
Vu l'article R124-8 du Code de l'urbanisme,
Vu la délibération du Conseil communautaire de Sophia-Antipolis du 14 octobre 2019 approuvant le 3ème Programme Local de l'Habitat,
Vu la délibération du Conseil Communautaire de Sophia-Antipolis du 5 mai 2008 approuvant le Plan de Déplacements Urbains,
Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 29 mars 2019,
Vu la mise à jour n°1 arrêtée par monsieur le Maire en date du 27 mai 2020,
Vu la mise à jour n°2 arrêtée par monsieur le Maire en date du 5 novembre 2020,
Vu la mise en compatibilité n°1 adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 1 octobre 2021,
Vu le rapport et les conclusions de monsieur le commissaire enquêteur remis le 15 décembre 2021,
Vu l'avis favorable de la commission urbanisme du 24 février 2022,

Considérant que le projet de modification n°1 de droit commun est conforme aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme recodifié et à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

Considérant que le projet de modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme a été transmis pour examen au cas par cas à l'autorité environnementale le 03 juin 2021,
Considérant l'avis de l'autorité environnementale reçu le 26 juillet 2021 indiquant que le projet de modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumis à évaluation environnementale,

Considérant que le projet de modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, a été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées le 10 septembre 2021,

Considérant l'avis favorable assorti de quelques recommandations de la Chambre d'Agriculture, du Conseil Départemental en date du 7 octobre 2021, de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur en date du 10 octobre 2021, de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en date du 11 octobre 2021 et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du 12 octobre 2021,

Considérant que la présidente du Tribunal Administratif a désigné le 15 juillet 2021 un commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique sur le projet de modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que par arrêté du 10 septembre 2021, l'Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme a prescrit l'enquête publique sur le projet de modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Antibes,

Considérant que cette enquête publique s'est déroulée du 11 octobre au 15 novembre 2021 inclus, au Bâtiment Orange Bleu, 11 boulevard Chancel à Antibes,

Considérant que 113 observations ont été formulées par le public, à la fois sur les registres mis à disposition, par courriers et par voie électronique,

Considérant le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur remis le 15 décembre

2021, tels qu'annexés à la présente délibération,

Considérant que ces documents, transmis au Tribunal Administratif, sont tenus à la disposition du public pendant un an dans les locaux d'accueil de la direction de l'Urbanisme, sise 11 boulevard Chancel à Antibes ainsi que sur le site internet de la ville,

Considérant que le commissaire enquêteur émet un avis favorable assorti de deux réserves et de six recommandations au projet de modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Antibes,

Considérant que les demandes formulées lors de l'enquête publique, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ainsi que les avis des personnes publiques associées ont été analysés par les services de la ville d'Antibes,

Considérant que ces analyses ont permis d'établir les propositions de changements à apporter au projet de modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme après enquête publique, présentées ci-avant,

Considérant que les modifications présentées du projet de modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme s'inscrivent dans les orientations fondamentales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qu'elles sont conformes à l'intérêt général et qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan,

Considérant qu'il convient ainsi d'approuver la modification de droit commun n°1 du PLU révisé, intégrant les modifications susvisées, telle que joint en annexe, conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme.

OUÏ CET EXPOSE
APRES EN AVOIR DELIBERE
LE CONSEIL MUNICIPAL
A la majorité par 44 voix POUR sur 48 (1 CONTRE : Mme MURATORE ; 3 ABSTENTIONS : M. ZEMA, Mme ABRAVANEL, M. GIRAUDET),

- ADOPTE les modifications apportées au projet de modification de droit commun du PLU et soumis à l'enquête publique, pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, telles que détaillées dans le document joint en annexe ;

- APPROUVE la modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme d'Antibes Juan-les-Pins révisé, intégrant les modifications susvisées, telle qu'elle est annexée à la présente.

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,

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, soit par voie postale au greffe de la juridiction, soit par voie électronique sur l'application "Télérecours" accessible sur le site de téléprocédures ouvert aux citoyens : http://www.telerecours.fr/. 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.11-1 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N.1 DE DROIT COMMUN - APPROBATION - ANNEXES N.1A à 4 + 6

Date de transmission de l'acte :	24/03/2022
Date de réception de l'accusé de réception :	24/03/2022
Numéro de l'acte :	DCM993-22 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	006-210600045-20220315-DCM993-22-DE
Date de décision :	15/03/2022
Acte transmis par :	Nadya ZENNIR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

DCM N.11-1 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N.1 DE DROIT COMMUN - APPROBATION - ANNEXES 5 à 5P

Date de transmission de l'acte :	24/03/2022
Date de réception de l'accusé de réception :	24/03/2022
Numéro de l'acte :	Dcm993-22 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	006-210600045-20220315-Dcm993-22-DE
Date de décision :	15/03/2022
Acte transmis par :	Nadya ZENNIR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

DCM N.11-1 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N.1 DE DROIT COMMUN - APPROBATION - ANNEXES 7A à 18 + Avis + Rapport du commissaire enquêteur

Date de transmission de l'acte :	24/03/2022
Date de réception de l'accusé de réception :	24/03/2022
Numéro de l'acte :	dcm993-22 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	006-210600045-20220315-dcm993-22-DE
Date de décision :	15/03/2022
Acte transmis par :	Nadya ZENNIR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Référent : Direction Générale Adjointe DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AMENAGEMENT DURABLE
Direction : Direction Urbanisme

DEPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	36	12	1

OBJET : 11-1 - DCM N°11-1 - URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ANTIBES-JUAN-LES-PINS - APPROBATION

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N° Enregistrement :

334/23

Certifié exécutoire compte tenu de la publication sur le site internet,
Le 22/02/2023
Et de la réception en Sous-Préfecture,
Le 22/02/23

Le Maire certifie du caractère exécutoire de cet acte

Vu
La Secrétaire de Séance,

Alexia MISSANA

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE DU VENDREDI 17 FÉVRIER 2023

Le vendredi 17 février 2023 à 15h00,
Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 10/02/2023, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire.

Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Jacques GENTE, M. Serge AMAR, Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN, M. Eric DUPLAY, Mme Khéra BADAOUI-HUGUENIN-VUILLEMIN, M. Yves DAHAN, Mme Alexia MISSANA, M. Audouin RAMBAUD, Mme Marika ROMAN, M. Daniel LALLAI, Mme Martine SAVALLI, M. Bernard DELIQUAIRE, M. Xavier WIIK, Mme Anne-Marie BOUSQUET, M. Marc FOSSOUD, Mme Marguerite BLAZY, M. Bernard MONIER, M. Gerald LACOSTE, Mme Beatrix GIRARD, M. Jacques BARTOLETTI, Mme Sophie NASICA, M. David SIMPLOT, Mme Gaëlle DUMAS, M. Hassan EL JAZOULI, Mme Fanny HARTNAGEL-ROPITEAU, Mme Stéphanie FICARELLA, Mme Johanna SIMOES DA SILVA, Mme Françoise VALLOT, Mme Monique GAGEAN, M. Arnaud VIE, M. François ZEMA, Mme Aline ABRAVANEL, Mme Djahida HEMADOU, M. Daniel FOTI, M. Michel GIRAUDET.

Procurations :

Mme Nathalie DEPETRIS à Mme Johanna SIMOES DA SILVA,
Mme Vanessa LELLOUCHE à Mme Stéphanie FICARELLA,
M. Matthieu GILLI à M. Bernard DELIQUAIRE,
Mme Françoise THOMEL à Mme Anne-Marie BOUSQUET,
M. Paul-Séverin SASSI à M. Jacques GENTE,
Mme Carole BONAUT à Mme Khéra BADAOUI-HUGUENIN-VUILLEMIN,
M. Eric PAUGET à M. Jean LEONETTI,
M. Jean-Gérard ANFOSSI à M. Hassan EL JAZOULI,
Mme Nathalie GRILLI à M. Eric DUPLAY,
M. Alain BERNARD à M. Xavier WIIK,
M. Marc ANFOSSO à Mme Alexia MISSANA,
Mme Anaïs IMBERT à Mme Djahida HEMADOU

Absents : Mme Michèle MURATORE.

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 :

Vu la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006,
Vu la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
Vu la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
Vu la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,
Vu la loi du 24 mars 2014 pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
Vu le décret n° 2003-1169 du 2 décembre 2003 portant approbation de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (D.T.A.),
Vu le Code général des Collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48,
Vu l'article R.124-8 du Code de l'Urbanisme,
Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 29 mars 2019,
Vu la mise en compatibilité n°1 adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 1er octobre 2021,
Vu la modification de droit commun adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 15 mars 2022,
Vu les modalités de mise à disposition du dossier au public relatif à la modification simplifiée n°1 par délibération du Conseil municipal du 7 octobre 2022,
Vu l'avis favorable de la Commission permanente « urbanisme – foncier - développement et aménagements urbains » du 25 janvier 2023,

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'Antibes Juan-les-Pins a fait l'objet d'une modification de droit commun le 15 mars 2022.

Depuis, des ajustements techniques s'avèrent nécessaires qui ne remettent en cause aucune des options structurantes du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la Commune impulse une modification simplifiée dont les objets doivent relever :

- D'une rectification d'une erreur matérielle,
- D'une majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme,
- D'une possibilité d'augmenter les règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'habitation (20% max), pour les logements sociaux (50% max) et pour les logements intermédiaires (30% max),
- D'une possibilité d'augmenter les règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (30% max),
- D'une suppression du dépassement des règles de gabarit autorisé pour les constructions exemplaires d'un point de vue énergétique citées ci-dessus.

Les objets présentés dans le projet initial s'inscrivent pleinement dans ce cadre législatif. En l'espèce, il était proposé :

- De clarifier, à l'article 8.3 des dispositions générales du règlement, la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en rajoutant sur le schéma de principe la représentation graphique des balcons,
- D'intégrer l'article L.152-6 du Code de l'Urbanisme afin de faciliter dans des cas spécifiques la

délivrance d'autorisations d'urbanisme,
- D'autoriser ponctuellement un accès en sous-sol des unités de paysage lorsque la configuration ou les servitudes du terrain rendent un projet irréalisable,
- De déroger à la règle de répartition des financements des logements sociaux pour les projets ayant vocation à accueillir les populations spécifiques,
- D'étendre aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) la dérogation à la règle de limitation du linéaire de façade en UC,
- En UEb (secteur Marenda-Lacan), de ne réglementer que l'implantation des rez-de-chaussée à l'alignement,
- De supprimer l'obligation de réaliser du commerce en rez-de-chaussée pour l'OAP Jules Grec-Anthéa,
- De supprimer les deux emplacements réservés pour mixité sociale suivants : CA/192-34 et CA/192-35, située sur le chemin Rabiac-Estagnol,
- d'étendre l'emplacement réservé CO/100-4 à la parcelle DR0023, localisée dans le secteur des Combes,
- D'ajouter un emplacement réservé pour mixité sociale CA/201 sur l'emprise de l'ancienne station-service boulevard Chancel/Wilson ne réduisant pas la constructibilité et s'inscrivant donc pleinement dans cette procédure de modification simplifiée,
- De classer en zone non aedificandi les parcelles acquises au titre du Fonds Barnier,
- De mettre à jour les annexes du PLU : le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) et le Porter A Connaissance (PAC) aléas de mouvements de terrain,
- De rectifier l'erreur matérielle sur l'emplacement réservé CO/015 située Avenue de Cannes,
- De rectifier les erreurs liées à la localisation de deux bâtiments remarquables,
- De supprimer le texte en excès dans la pièce n°3 du PLU (OAP).

Ce projet a été transmis pour avis à l'autorité environnementale le 22 juillet 2022 et aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 11 octobre 2022.

Par une décision en date du 20 septembre 2022, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) décide que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

Au cours des mois d'octobre et novembre 2022, la Chambre d'Agriculture et GRT-Gaz ont émis un avis favorable. La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), le Conseil départemental (CD) et le Réseau de Transport d'Electricité (RTE) ont quant à eux émis un avis favorable assorti de quelques requêtes/observations.

Cette procédure de modification simplifiée, allégée par rapport à la procédure de droit commun de modification, ne fait pas l'objet d'une enquête publique mais d'une mise à disposition du public. Une délibération approuvée en Conseil municipal le 7 octobre 2022 en a fixé les modalités qui ont été définies et appliquées comme suit :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie, Direction de l'Urbanisme, 11 boulevard Chancel à Antibes, 3ème étage du mercredi 2 novembre 2022 au vendredi 2 décembre 2022, consultable de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,
- Mise en ligne sur le site internet officiel de la Commune du dossier de modification simplifiée avec la possibilité de formuler ses observations par voie dématérialisée, via l'adresse mail suivante : *plu_ms1@ville-antibes.fr*,
- Publication de l'avis au public dans le journal « Nice Matin » au moins huit jours avant le début de la mise à disposition précisant le sujet de la modification simplifiée n°1, les dates, le lieu et les heures auxquels le public a pu consulter le dossier et formuler ses observations,
- Affichage de l'avis au public de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée en

mairie principale, au bâtiment Orange Bleu et à la Maison des Associations.

Ce dispositif a permis à chaque personne intéressée d'être informée et de pouvoir formuler ses observations sur les modifications apportées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU.

L'ensemble de ces observations a fait l'objet d'une analyse et d'une synthèse.

Il appartient ainsi à Monsieur le Maire d'en présenter le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Au total, 20 observations du public ont été enregistrées, 2 lettres reçues, 2 dires inscrits dans le registre et 16 dires dématérialisés. 3 observations ont été envoyées deux fois.

Aussi, sur les 17 observations différentes :

- 2 observations, l'une portant sur un changement de zonage entrainant une baisse de droits à bâtir et l'autre sur l'autorisation des commerces et bureaux dans les secteurs pavillonnaires seront étudiées dans une prochaine procédure d'évolution,
- 5 observations demandant des modifications de règles ne sont pas retenues, soit parce qu'elles sont inopérantes, soit parce qu'elles ne sont pas en adéquation avec le projet urbain mené par la ville,
- 3 observations identifient des questions spécifiques sur des sujets et thématiques variées,
- 2 observations portent sur la suppression d'emplacements réservés, prises en compte puisqu'elles entérinent les projets de la ville et de la CASA,
- 5 observations liées à des modifications règlementaires sont également retenues pour améliorer la forme urbaine.

Les observations de la DDTM et de la CASA ont fait l'objet de réunions techniques qui ont permis d'apporter les évolutions présentées ci-dessous. Le Conseil départemental, quant à lui, a notamment identifié deux points à prendre en compte dans une procédure spécifique à mener au cours de l'année 2023.

In fine, en complément du projet initial et des objets listés ci-dessus, il est proposé :

- De déroger à la règle de répartition des financements des logements sociaux pour les projets ayant vocation à accueillir les populations spécifiques mais uniquement au profit d'une programmation plus sociale aux articles 2 des secteurs concernés,
- De supprimer la règle écrite en UB6.1.2 qui impose un retrait à 3 mètres sur la rue Bricka au profit de la marge de recul existante dessinée sur le plan de zonage,
- De déroger à la règle d'implantation aux limites séparatives à l'article UC7.5 pour les escaliers de secours,
- De passer de 12 mètres à 13,5 mètres la hauteur absolue des bâtiments pour imposer le dernier étage en retrait en UC10 et UE10 et d'améliorer la compréhension de la règle du dernier étage en retrait,
- D'appliquer dans l'article UD12.2 en UDe les mêmes règles de stationnement que UDa, UDb, UDc et UDd, à savoir deux places de stationnement par logement dont le quart est destiné à l'accueil des visiteurs au lieu de 3 places par logement,
- Dans le secteur UEb, d'augmenter de 50 cm la hauteur pour les équipements à vocation culturelle à l'article UEB10.2.3 et de transposer la règle du SPR pour la hauteur et l'implantation des

éléments de superstructures en toiture,
- De fusionner les deux emplacements réservés pour mixité sociale dans le secteur Rabiac-Estagnol CA/192-34 et CA/192-35 en excluant l'emprise du futur parking public sur les parcelles BD0371 et BD0372,
- De supprimer l'emplacement réservé CA/191-7 sur l'avenue Jules-Grec pour le bus-tram suite à un accord amiable trouvé avec le riverain,
- De supprimer l'emplacement réservé CO/139 et partiellement l'emplacement réservé CO/034 à l'angle de la rue Sainte Marguerite et rue Dulys suite à l'abandon du projet de la ville. Afin de structurer la rue Dulys, une marge de recul est dessinée,
- De mettre à jour les annexes du PLU : le Plan de Prévention du Risque inondation (pièce 7C) et le Porter A Connaissance aléas de mouvements de terrain (pièce 8C),
- De mettre à jour le plan des Servitudes d'Utilité Publique (pièce 7A) et la liste des Servitudes d'Utilité Publique (pièce 7B) pour y intégrer les 4 Périmètres Délimités aux Abords conformément aux arrêtés préfectoraux du 6 octobre 2022.

L'ensemble de ces modifications est exposé précisément dans le rapport de présentation des modifications annexé à la présente délibération.

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été transmis pour examen au cas par cas à l'autorité environnementale le 22 juillet 2022,

Considérant l'avis de l'autorité environnementale reçu le 20 septembre 2022 indiquant que le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumis à évaluation environnementale,

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 a été notifié pour avis, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 11 octobre 2022,

Considérant l'avis favorable assorti de quelques requêtes de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du 14 novembre 2022, de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis en date du 24 novembre 2022, du Conseil départemental en date du 30 novembre 2022 et de Réseau de Transport d'Electricité du 08 novembre 2022,

Considérant l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture du 25 octobre 2022 et de GRT-Gaz du 24 novembre 2022,

Considérant que la mise à disposition du dossier du projet de modification simplifiée n°1 du PLU s'est déroulée du 2 novembre 2022 au 2 décembre 2022 inclus, au Bâtiment Orange Bleu, 11 boulevard Chancel à Antibes,

Considérant que 20 observations ont été formulées par le public, à la fois sur le registre mis à disposition, par courriers et par voie électronique,

Considérant que les analyses des observations du public et des avis des PPA ont permis d'établir les propositions de changements à apporter au projet de modification simplifiée n°1 présentées ci-avant,

Considérant que les modifications présentées du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme s'inscrivent dans les orientations fondamentales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qu'elles sont conformes à l'intérêt général et qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan,

Considérant qu'il convient ainsi d'arrêter le bilan de la mise à disposition du public et d'approuver la modification simplifiée n°1 du PLU, intégrant les modifications susvisées, telle que jointe en annexe.

OUÏ CET EXPOSE

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL MUNICIPAL

A l'unanimité des suffrages exprimés (6 ABSTENTIONS : Mme VALLOT, Mme GAGEAN, M. VIE, M. FOTI, Mme ABRAVANEL, M. GIRAUDET),

- ARRETE le bilan de la mise à disposition du public ;

- APPROUVE la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à la présente ;

- DIT que la présente délibération sera exécutoire à compter de la date à laquelle a été effectuée la dernière des formalités ci-après :

- la réception en Sous-Préfecture de la délibération d'approbation accompagnée du dossier de Plan Local d'Urbanisme ;

- l'accomplissement des mesures de publicité nécessaires (affichage en marie pendant un mois, mention de cet affichage dans un journal).

Accusé réception Sous-préfecture : 22/02/23
Identifiant de l'acte : 06-210600045-20230217-758061A-DE-1-1

Durée de publication :

du 22/02/23 au 22/04/23

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

Le Maire,



Jean LEONETTI

"Toute décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification, soit par voie postale au greffe de la juridiction, soit par voie électronique sur l'application "Télérecours" accessible sur le site de téléprocédures ouvert aux citoyens : http://www.telerecours.fr/. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux."

Référent : Direction Générale Adjointe DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AMENAGEMENT DURABLE
Direction : Direction Urbanisme

DEPARTEMENT
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 : 11-2 - URBANISME - PRESCRIPTION DE LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - DECLASSEMENT EBC RD635

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N° Enregistrement :

2406/23

Certifié exécutoire compte tenu de l'affichage en Mairie,
Le 10/07/2023
Et de la réception en Sous-Préfecture,
Le 10/07/23

Le Maire certifie du caractère exécutoire de cet acte

MAIRIE D'ANTIBES - ALPES-MARITIMES

Vu la secrétaire de séance,

Anaïs IMBERT

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE DU VENDREDI 7 JUILLET 2023

Le vendredi 7 juillet 2023 à 15h00,
Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 30/06/2023, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire.

Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Jacques GENTE, M. Eric DUPLAY, Mme Khéra BADAOUI-HUGUENIN-VUILLEMIN, M. Yves DAHAN, M. Audouin RAMBAUD, Mme Marika ROMAN, M. Daniel LALLAI, Mme Vanessa LELLOUCHE, Mme Martine SAVALLI, Mme Françoise THOMEL, M. Xavier WIIK, Mme Anne-Marie BOUSQUET, M. Marc FOSSOUD, Mme Marguerite BLAZY, M. Bernard MONIER, M. Paul-Séverin SASSI, M. Gérald LACOSTE, Mme Beatrix GIRARD, M. Jacques BARTOLETTI, Mme Sophie NASICA, M. Eric PAUGET, Mme Gaëlle DUMAS, M. Hassan EL JAZOULI, Mme Fanny HARTNAGEL-ROPITEAU, Mme Johanna SIMOES DA SILVA, M. Alain BERNARD, M. Marc ANFOSSO, Mme Anaïs IMBERT, Mme Monique GAGEAN, M. Arnaud VIE, M. François ZEMA, Mme Aline ABRAVANEL, Mme Michèle MURATORE, Mme Djahida HEMADOU, M. Daniel FOTI, M. Michel GIRAUDET.

Procurations :

Mme Nathalie DEPETRIS à Mme Johanna SIMOES DA SILVA,
M. Serge AMAR à M. Yves DAHAN,
Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN à M. Eric PAUGET,
Mme Alexia MISSANA à Mme Vanessa LELLOUCHE,
M. Matthieu GILLI à M. Jean LEONETTI,
M. Bernard DELIQUAIRE à M. Jacques GENTE,
Mme Carole BONAUT à Mme Khéra BADAOUI-HUGUENIN-VUILLEMIN,
M. David SIMPLOT à M. Xavier WIIK,
M. Jean-Gérard ANFOSSI à M. Marc ANFOSSO,
Mme Nathalie GRILLI à M. Eric DUPLAY,
Mme Stéphanie FICARELLA à Mme Anne-Marie BOUSQUET,
Mme Françoise VALLOT à M. Arnaud VIE

Absents : .

Les Conseilliers 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 Anaïs IMBERT, 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 :

Vu la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006,
Vu la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
Vu la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009,
Vu la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010,
Vu la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,
Vu le décret n° 2003-1169 du 02 décembre 2003 portant approbation de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (D.T.A.),
Vu le Code général des Collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-34,
Vu l'article R.124-8 du Code de l'urbanisme,
Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 29 mars 2019,
Vu la mise en compatibilité n°1 adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 1er octobre 2021,
Vu la modification de droit commun adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 15 mars 2022,
Vu la modification simplifiée adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 17 février 2023.
Vu l'avis favorable de la Commission permanente « urbanisme –foncier – développement et aménagements urbains » du 20 juin 2023.

Le contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune a été révisé par délibération du Conseil municipal le 29 mars 2019.

Le PLU est un document de planification exprimant, sur le territoire de la Commune, le projet de cette dernière en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à court et moyen terme. Il est également un outil réglementaire qui fixe les modalités de mise en œuvre du projet en définissant l'usage des sols. Enfin, il rassemble les choix des politiques publiques et doit les mettre en cohérence.

Compatible avec les différents documents cadres supra-communaux existants, le PLU comporte notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les orientations générales fondent le projet urbain, qui s'articule autour des six axes suivants :

- Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux ;
- Conforter une offre en logements équilibrée, dans un environnement qualitatif durable ;
- Conforter le rôle économique et social communal ;
- Garantir une mobilité et un mode de vie durables ;
- Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques dans le respect des équilibres du territoire ;
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'orientation n°4 (III.a) du PADD prévoit de garantir une mobilité durable notamment en poursuivant la réalisation du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) depuis le pôle d'échange d'Antibes vers la technopole Sophia Antipolis.

Or, ce projet ne peut être poursuivi sans procéder à une rectification d'un Espace Boisé Classé (EBC) situé au Nord-Ouest de la Commune.

Le déclassement de 4 140 m² d'EBC, représentant 2% de l'entité auquel il est rattaché, peut intervenir dans le cadre d'une révision allégée.

L'article L.153-34 du Code de l'urbanisme dispose que *« dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. »

L'objectif de la révision allégée

Dans le respect du PADD du PLU révisé de 2019, la Commune a pour objectif de garantir une mobilité durable notamment en poursuivant la réalisation du TCSP depuis le pôle d'échange d'Antibes vers la technopole Sophia Antipolis.

Afin de poursuivre ce projet, elle engage une révision allégée de son document d'urbanisme pour procéder à la suppression d'une petite partie d'Espace Boisé Classé (EBC) située sur la RD635 au nord-ouest de la Commune, dont le déclassement avait été acté en 2013 et aurait dû être pris en compte à cette date.

En effet, dans le prolongement de l'avis favorable du commissaire enquêteur dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique du projet du TCSP mené par la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA), la Commune a procédé à la mise en compatibilité du PLU le 14 mars 2013.

Ainsi, les évolutions d'Emplacements Réservés et d'EBC liées au projet ont été intégrées dans le document d'urbanisme, excepté ledit EBC dont l'identification n'était pas clairement définie.

Suite à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) obtenu le 18 juin 2013, une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage a été confiée en 2014 par le Département des Alpes-Maritimes (CD06) à la CASA pour l'étude et la réalisation des travaux du TCSP, et notamment de la section S8 correspondant à l'élargissement de la RD635.

En juin 2021, le Département des Alpes-Maritimes a proposé à la CASA de reprendre la maîtrise d'ouvrage en phase de travaux de cette section du bus tram et de financer ces derniers.

Aujourd'hui, le Département des Alpes-Maritimes souhaite commencer les travaux sur ce tronçon de la RD 635, ce qui nécessite de procéder au déclassement dudit EBC de 4 140 m², via une révision allégée, conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.

La suppression de cette protection le long de la voirie n'impacte que très légèrement les 332,6 hectares d'EBC existants. Pour rappel, dans le PLU révisé de 2019, la Commune avait ajouté 20 hectares d'EBC, 9 hectares d'unités de paysage et avait redécoupé à la marge la zone naturelle (N) pour suivre les limites parcellaires l'augmentant ainsi de 5 hectares.
La modification de droit commun de 2022, quant à elle, est venue ajouter plus de 10 hectares d'unités de paysage.

Les étapes de mise en œuvre de la révision allégée du PLU

La procédure de révision du PLU se déroulera en huit étapes, présentées à titre indicatif et schématique comme suit :

1. Prescription de la révision allégée par le Conseil municipal ;
2. Saisine de l'autorité environnementale avant l'examen conjoint ;
3. Concertation : réunion avec la population et les Personnes Publiques Consultées (PPC) ;
4. Arrêt du projet et bilan de la concertation par le Conseil municipal ;
5. Saisine de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ;
6. Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) avec examen conjoint ;
7. Enquête publique ;
8. Approbation de la révision allégée par le Conseil municipal.

Modalités de la concertation avec la population

Cette révision allégée du PLU s'appuiera sur la concertation avec la population (habitants, associations locales et autres personnes concernées), conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Pour ce faire, les modalités de concertation retenues sont les suivantes :

- mise à disposition du public d'un registre et d'un dossier comprenant les pièces constituées au fur et à mesure de leur élaboration et du déroulement de la procédure.
  Ce registre sera ouvert à la Direction de l'Urbanisme, 11 boulevard Chancel, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux dès le caractère exécutoire de la présente délibération ainsi que sur le site internet de la Commune tout au long de la procédure.
- Réunion publique avec la population et les Personnes Publiques Consultées.
- Publicité dans un journal local.

Ce dispositif de concertation permet à chaque personne intéressée d'être informée, renseignée et écoutée afin de pouvoir s'exprimer et de recueillir les observations sur cette modification apportée dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU.

OUÏ CET EXPOSE

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL MUNICIPAL

A **la majorité par 46 voix POUR sur 49** (3 contre : Mme ABRAVANEL, M. GIRAUDET et Mme MURATORE)

- PRESCRIT la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Antibes Juan-les-Pins ;

- APPROUVE les modalités de concertation avec la population pendant la phase d'élaboration de cette révision allégée jusqu'à l'arrêt du projet de PLU ;

- DIT que la présente délibération sera exécutoire à compter de la date à laquelle a été effectuée la dernière des formalités ci-après :

- la réception en Sous-Préfecture de la présente délibération de prescription,
- l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage dans un journal),

- DIT que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées.

Accusé réception Sous-préfecture : 10/07/23
Identifiant de l'acte : 06-210600045-20230707-768955-DE-1-1

Durée de publication du 10/07/23 au 10/09/23

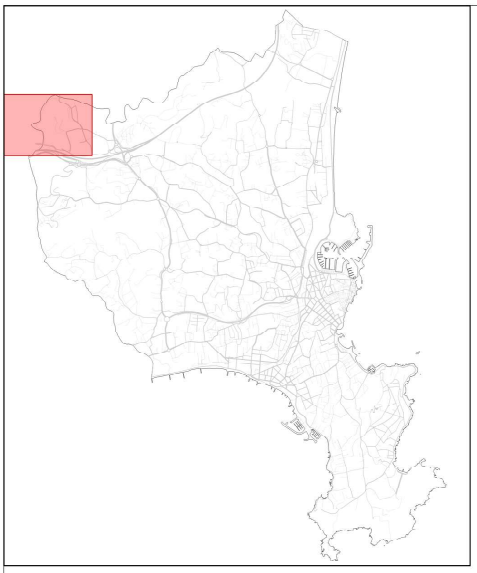
Ansi fait les jour, mois et an ci-dessus,
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,



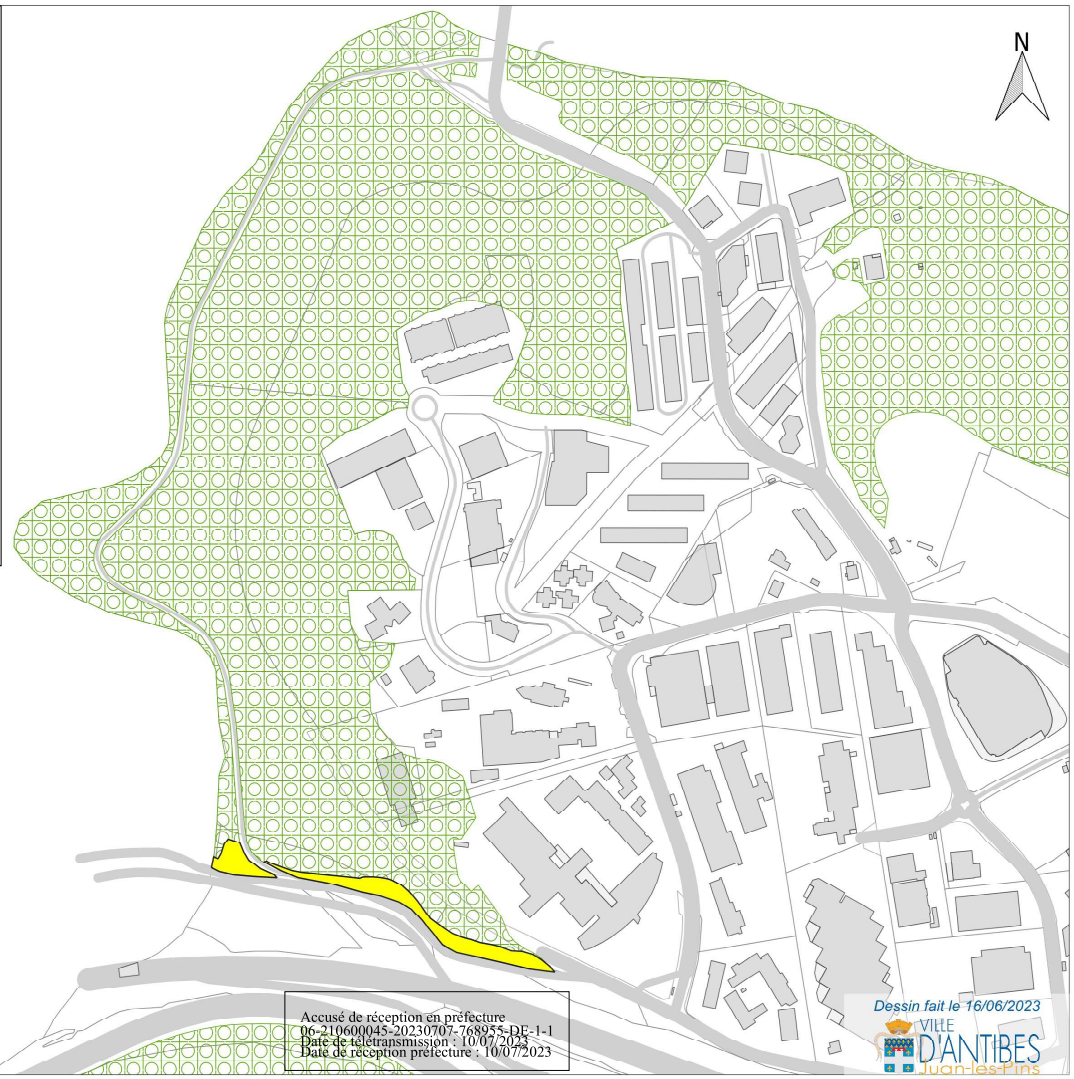
Jean LEONETTI

"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, soit par voie postale au greffe de la juridiction, soit par voie électronique sur l'application "Télérecours" accessible sur le site de téléprocédures ouvert aux citoyens : http://www.telerecours.fr/. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux."



Plan de situation

Révision allégée n°1 du PLU
EBC RD 635



Accusé de réception en préfecture
06-210600045-20230707-768955-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Dessin fait le 16/06/2023

VILLE D'ANTIBES Juan-les-Pins

Référent : Direction Générale Adjointe DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AMENAGEMENT DURABLE
Direction : Direction Urbanisme

DEPARTEMENT
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 : 11-3 - URBANISME - PRESCRIPTION DE LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - DECLASSEMENT EBC RD6107

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N° Enregistrement :

2407/23

Certifié exécutoire compte tenu de l'affichage en Mairie,
Le 10/07/2023
Et de la réception en Sous-Préfecture,
Le 10/07/23

Le Maire certifie du caractère exécutoire de cet acte

MAIRIE D'ANTIBES - ALPES-MARITIMES

Vu la secrétaire de séance,

Anaïs IMBERT

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE DU VENDREDI 7 JUILLET 2023

Le vendredi 7 juillet 2023 à 15h00,
Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 30/06/2023, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire.

Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Jacques GENTE, M. Eric DUPLAY, Mme Khéra BADAOUI-HUGUENIN-VUILLEMIN, M. Yves DAHAN, M. Audouin RAMBAUD, Mme Marika ROMAN, M. Daniel LALLAI, Mme Vanessa LELLOUCHE, Mme Martine SAVALLI, Mme Françoise THOMEL, M. Xavier WIIK, Mme Anne-Marie BOUSQUET, M. Marc FOSSOUD, Mme Marguerite BLAZY, M. Bernard MONIER, M. Paul-Séverin SASSI, M. Gérald LACOSTE, Mme Beatrix GIRARD, M. Jacques BARTOLETTI, Mme Sophie NASICA, M. Eric PAUGET, Mme Gaëlle DUMAS, M. Hassan EL JAZOULI, Mme Fanny HARTNAGEL-ROPITEAU, Mme Johanna SIMOES DA SILVA, M. Alain BERNARD, M. Marc ANFOSSO, Mme Anaïs IMBERT, Mme Monique GAGEAN, M. Arnaud VIE, M. François ZEMA, Mme Aline ABRAVANEL, Mme Michèle MURATORE, Mme Djahida HEMADOU, M. Daniel FOTI, M. Michel GIRAUDET.

Procurations :

Mme Nathalie DEPETRIS à Mme Johanna SIMOES DA SILVA,
M. Serge AMAR à M. Yves DAHAN,
Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN à M. Eric PAUGET,
Mme Alexia MISSANA à Mme Vanessa LELLOUCHE,
M. Matthieu GILLI à M. Jean LEONETTI,
M. Bernard DELIQUAIRE à M. Jacques GENTE,
Mme Carole BONAUT à Mme Khéra BADAOUI-HUGUENIN-VUILLEMIN,
M. David SIMPLOT à M. Xavier WIIK,
M. Jean-Gérard ANFOSSI à M. Marc ANFOSSO,
Mme Nathalie GRILLI à M. Eric DUPLAY,
Mme Stéphanie FICARELLA à Mme Anne-Marie BOUSQUET,
Mme Françoise VALLOT à M. Arnaud VIE

Absents : .

Les Conseilliers 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 Anaïs IMBERT, 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 :

Commission(s) URBANISME – FONCIER – DEVELOPPEMENT ET AMENAGEMENTS URBAINS

Vu la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006,
Vu la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
Vu la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009,
Vu la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010,
Vu la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,
Vu le décret n° 2003-1169 du 02 décembre 2003 portant approbation de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (D.T.A.),
Vu le Code général des Collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-34,
Vu l'article R.124-8 du Code de l'urbanisme,
Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 29 mars 2019,
Vu la mise en compatibilité n°1 adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 1er octobre 2021,
Vu la modification de droit commun adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 15 mars 2022,
Vu la modification simplifiée adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 17 février 2023.
Vu l'avis favorable de la Commission permanente « urbanisme – foncier – développement et aménagements urbains » du 20 juin 2023.

Le contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune a été révisé par délibération du Conseil municipal le 29 mars 2019.

Le PLU est un document de planification exprimant, sur le territoire de la Commune, le projet de cette dernière en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à court et moyen terme. Il est également un outil réglementaire qui fixe les modalités de mise en œuvre du projet en définissant l'usage des sols. Enfin, il rassemble les choix des politiques publiques et doit les mettre en cohérence.

Compatible avec les différents documents cadres supra-communaux existants, le PLU comporte notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les orientations générales fondent le projet urbain, qui s'articule autour des six axes suivants :

- assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux ;
- conforter une offre en logements équilibrée, dans un environnement qualitatif durable ;
- conforter le rôle économique et social communal ;
- garantir une mobilité et un mode de vie durables ;
- assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques dans le respect des équilibres du territoire ;
- fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'orientation n°4 (I.d) du PADD prévoit de garantir une mobilité durable notamment en améliorant les conditions de desserte autour du carrefour des Eucalyptus, en lien avec l'aménagement global de l'entrée de ville – prolonger la RD 6107 en direction de Golfe Juan.

Or, ce projet ne peut être poursuivi sans procéder à une rectification d'un Espace Boisé Classé (EBC) situé à l'Ouest de la Commune.

Le déclassement de 514 m² d'EBC, représentant 1,5 % de l'EBC du vallon de Madé, peut intervenir dans le cadre d'une révision allégée.

L'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme dispose que « *dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. »

L'objectif de la révision allégée

Dans le respect du PADD du PLU révisé de 2019, la Commune a pour objectif de garantir une mobilité durable notamment en améliorant les conditions de desserte autour du carrefour des Eucalyptus en lien avec l'aménagement global de l'entrée de ville via la RD6107.

Afin de répondre à cet objectif, elle engage une révision allégée de son document d'urbanisme pour supprimer une petite partie de l'EBC située sur la RD6107 à l'ouest de la Commune, dont le déclassement aurait dû être pris en compte en 2011.

En effet, afin de désengorger le littoral, le Département des Alpes-Maritimes (CD06) mène depuis plusieurs années un projet de voirie structurant de la déviation de la RD 6107 entre Vallauris et Antibes.

En 1975, une enquête publique a permis d'inscrire les emprises nécessaires à la réalisation des travaux en Emplacements Réservés au bénéfice de l'Etat. Les terrains ont été ensuite progressivement acquis par l'Etat par voie d'expropriation, puis cédés au Département des Alpes-Maritimes en 2005.

Lors de l'enquête Bouchardeau de 2010, le projet de déviation de la RD 6107 était compatible avec le Règlement National d'Urbanisme (RNU). En effet, la Commune ne possédait pas de document d'urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols ayant été annulé.

Le PLU approuvé du 13 mai 2011, postérieurement à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) issue de l'enquête, a inscrit un EBC sur la parcelle cadastrée CX0214 située dans le secteur UDc en limite de commune avec Vallauris.

Or, la présence de cet EBC sur cette parcelle propriété du Département des Alpes-Maritimes, empêche l'aménagement de la voie de désenclavement pour les riverains.

Lors des procédures successives d'évolution du PLU, ce problème n'a été identifié par aucun des acteurs du projet.

Par conséquent, il convient de déclasser ledit EBC de 514 m² via une révision allégée, conformément à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme.

La suppression de cette protection sur une parcelle détenue par le Département des Alpes-Maritimes n'impacte que très légèrement les 332,6 hectares d'EBC existants. Pour rappel, dans le PLU révisé de 2019, la Commune avait ajouté 20 hectares d'EBC, 9 hectares d'unités de paysage et avait redécoupé à la marge la zone naturelle (N) pour suivre les limites parcellaires l'augmentant ainsi de 5 hectares.
La modification de droit commun de 2022, quant à elle, est venue ajouter plus de 10 hectares d'unités de paysage.

Les étapes de mise en œuvre de la révision allégée du PLU

La procédure de révision du PLU se déroulera en huit étapes, présentées à titre indicatif et schématique comme suit :

1. Prescription de la révision allégée par le Conseil municipal ;
2. Saisine de l'autorité environnementale avant l'examen conjoint ;
3. Concertation : réunion avec la population et les Personnes Publiques Consultées (PPC) ;
4. Arrêt du projet et bilan de la concertation par le Conseil municipal ;
5. Saisine de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ;
6. Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) avec examen conjoint ;
7. Enquête publique ;
8. Approbation de la révision allégée par le Conseil municipal.

Modalités de la concertation avec la population

Cette révision allégée du PLU s'appuiera sur la concertation avec la population (habitants, associations locales et autres personnes concernées), conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Pour ce faire, les modalités de concertation retenues sont les suivantes :
- mise à disposition du public d'un registre et d'un dossier comprenant les pièces constituées au fur et à mesure de leur élaboration et du déroulement de la procédure.
  Ce registre sera ouvert à la Direction de l'Urbanisme, 11 boulevard Chancel, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux dès le caractère exécutoire de la présente délibération ainsi que sur le site internet de la ville tout au long de la procédure. ;
- Réunion publique avec la population et les Personnes Publiques Consultées ;
- Publicité dans un journal local.

Ce dispositif de concertation permet à chaque personne intéressée d'être informée, renseignée et écoutée afin de pouvoir s'exprimer et de recueillir les observations sur cette modification apportée dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU.

OUÏ CET EXPOSE
APRES EN AVOIR DELIBERE
LE CONSEIL MUNICIPAL

A **la majorité par 46 voix POUR sur 49** (3 contre : Mme ABRAVANEL, M. GIRAUDET et Mme MURATORE)

- PRESCRIT la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune ;

- APPROUVE les modalités de concertation avec la population pendant la phase d'élaboration de cette révision allégée jusqu'à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme ;

- DIT que la présente délibération sera exécutoire à compter de la date à laquelle a été effectuée la dernière des formalités ci-après :

- la réception en Sous-Préfecture de la délibération de prescription ;
- l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage dans un journal) ;

- DIT que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées.

Accusé réception Sous-préfecture : 10/07/23
Identifiant de l'acte : 06-210600045-20230707-768956-DE-1-1

Durée de publication du 10/07/23 au 10/09/23

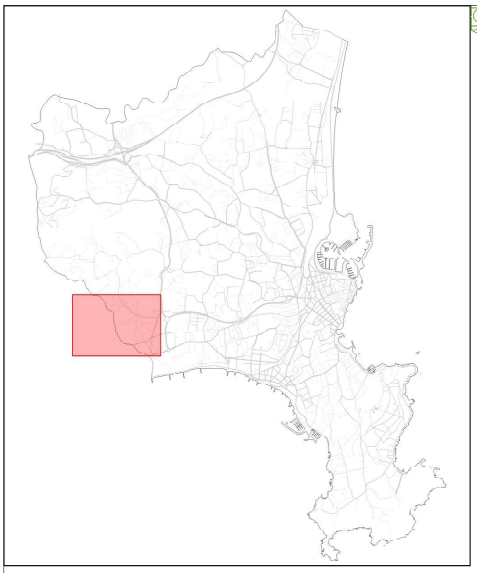
Ansi fait les jour, mois et an ci-dessus,
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

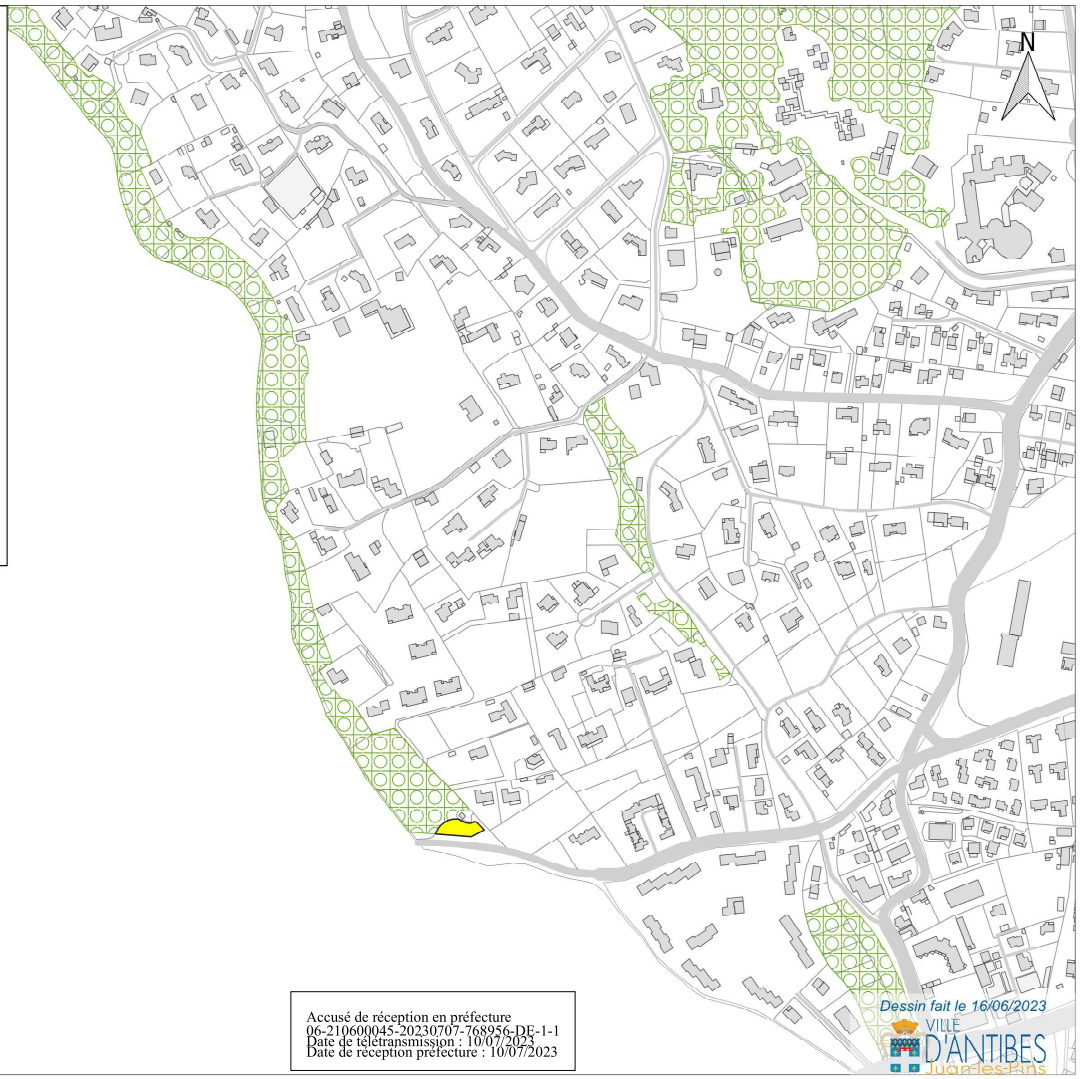
Le Maire,



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, soit par voie postale au greffe de la juridiction, soit par voie électronique sur l'application "Télérecours" accessible sur le site de téléprocédures ouvert aux citoyens : http://www.telerecours.fr/. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux."





Plan de situation

Révision allégée n°2 du PLU
EBC RD 6107

0 100 200 m

Accusé de réception en préfecture
06-210600045-20230707-768956-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Dessin fait le 16/06/2023
VILLE D'ANTIBES Juan-les-Pins

Référent : Direction Générale Adjointe DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AMENAGEMENT DURABLE
Direction : Direction Urbanisme

DEPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	39	7	3

OBJET : 11-1 - URBANISME - REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ANTIBES JUAN-LES-PINS - REGULARISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LE SECTEUR DES QUATRE CHEMINS SUITE A L'APPROBATION DE LA REVISION PAR DELIBERATION DU 29 MARS 2019 ET L'ARRET DU CONSEIL D'ETAT DU 30 AVRIL 2025 N°490965 - APPROBATION

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N° Enregistrement :

CM2025/290

Certifié exécutoire compte tenu de la publication sur le site internet,
Le 23/12/2025
Et de la réception en Sous-Préfecture,
Le 23/12/25

Le Maire certifie du caractère exécutoire de cet acte

Vu
La Secrétaire de Séance,

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE DU LUNDI 22 DÉCEMBRE 2025

Le lundi 22 décembre 2025 à 15h00,
Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 16/12/2025, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire.

Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Jacques GENTE, Mme Nathalie DEPETRIS, M. Serge AMAR, Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN, Mme Khéra BADAOUI-HUGUENIN-VUILLEMIN, M. Yves DAHAN, Mme Alexia MISSANA, M. Audouin RAMBAUD, Mme Marika ROMAN, M. Daniel LALLAI, M. Matthieu GILLI, Mme Martine SAVALLI, M. Bernard DELIQUAIRE, Mme Françoise THOMEL, M. Xavier WIIK, Mme Marguerite BLAZY, M. Paul-Séverin SASSI, M. Gérald LACOSTE, Mme Beatrix GIRARD, Mme Carole BONAUT, M. Jacques BARTOLETTI, Mme Sophie NASICA, M. Eric PAUGET, M. David SIMPLOT, Mme Gaëlle DUMAS, M. Hassan EL JAZOULI, Mme Nathalie GRILLI, Mme Johanna SIMOES DA SILVA, M. Marc ANFOSSO, Mme Anaïs IMBERT, Mme Monique GAGEAN, M. Arnaud VIE, M. François ZEMA, Mme Aline ABRAVANEL, Mme Michèle MURATORE, Mme Djahida HEMADOU, M. Daniel FOTI, M. Michel GIRAUDET.

Procurations :

M. Eric DUPLAY à M. Serge AMAR,
Mme Anne-Marie BOUSQUET à M. Jacques GENTE,
M. Bernard MONIER à M. Paul-Séverin SASSI,
M. Jean-Gérard ANFOSSI à M. Hassan EL JAZOULI,
Mme Fanny HARTNAGEL-ROPITEAU à Mme Sophie NASICA,
Mme Stéphanie FICARELLA à Mme Johanna SIMOES DA SILVA,
Mme Françoise VALLOT à M. Arnaud VIE

Absents : Mme Vanessa LELLOUCHE, M. Marc FOSSOUD, M. Alain BERNARD.

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 Anaïs IMBERT, 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 :

Vu la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 12 juillet 2012,

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en date du 19 octobre 2016 pour les ajouts et suppressions d'espaces boisés classés sur le territoire, conformément à l'article L121-27 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 22 décembre 2017 portant sur le débat relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de révision du PLU,

Vu la délibération du Conseil municipal du 06 juillet 2018 portant sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté du Maire en date du 14 septembre 2018 soumettant à enquête publique le projet de la révision du Plan Local d'urbanisme arrêté par le Conseil municipal,

Vu le Code de l'environnement et notamment l'article R.123-19,

Vu le rapport et les conclusions de Monsieur le commissaire enquêteur remis le 23 janvier 2019,

Vu l'avis favorable de la Commission urbanisme du 19 mars 2019,

Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 29 mars 2019,

Vu la modification de droit commun adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 15 mars 2022,

Vu la modification simplifiée n°1 adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 17 février 2023,

Vu les différents recours en annulation formés devant le Tribunal Administratif de Nice et la Cour Administrative d'Appel de Marseille, après son adoption, contre la délibération du 29 mars 2019 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, notamment fondés sur les insuffisances de l'avis du commissaire enquêteur (caractère motivé et personnel) sur le secteur de l'OAP des Quatre chemins, moyen rejeté tant par le Tribunal Administratif que la Cour Administrative d'Appel,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 30 avril 2025 :
- annulant d'une part l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 16 novembre 2023 n° 22MA01860 au motif que le commissaire enquêteur qui s'est prononcé dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du 29 mars 2019 n'a pas rendu de conclusions motivées sur le secteur des Quatre chemins, conformément à l'article R. 123-19 du code de l'environnement,
- prescrivant d'autre part un sursis à statuer fondé sur l'article L 600-9 du code de l'urbanisme, pour permettre à la Commune d'Antibes Juan-les-Pins d'adopter, après une nouvelle enquête publique sur le secteur de l'OAP des Quatre chemins, une délibération actant la révision de son Plan Local d'Urbanisme ainsi purgée de ce vice (considérant n° 22 de l'arrêt),

Considérant que par un courrier du 22 mai 2025 adressé au Tribunal Administratif de Nice, la Commune d'Antibes Juan-les-Pins a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur, et que par un courrier du 10 juin 2025, le Tribunal Administratif de Nice lui a transmis la décision n°E25000019/06 portant désignation d'un nouveau commissaire enquêteur,

Considérant l'avis favorable de ce commissaire enquêteur daté du 19 août 2025 et reçu en mairie le

27 août 2025, assorti d'une réserve et de deux recommandations, en l'état de ses conclusions personnelles et motivées prononcées sur les 25 observations formulées durant l'enquête publique, ci en annexe de la présente délibération,

Considérant que la réserve et les recommandations, qui portent exclusivement sur le secteur UEa1, ont été analysées par les services de la Commune d'Antibes Juan-les-Pins, que ces analyses ont permis d'établir les propositions modificatives, présentées ci-après,

Considérant que les modifications présentées dans le secteur UEa1 concernent les hauteurs des bâtiments et leurs implantations dont les règles sont restées inchangées depuis l'approbation de la révision du 29 mars 2019,

Considérant que ces modifications présentées ci-après à apporter au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ont conduit la Commune à amender deux pièces du Plan Local d'Urbanisme tel que modifié le 17 février 2023 (modification simplifiée n°1) : le règlement et l'OAP, joints en annexe de la présente délibération,

Considérant que les modifications présentées s'inscrivent dans les orientations fondamentales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qu'elles sont conformes à l'intérêt général et qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les objectifs et les principes édictés par les différentes lois et prescriptions qui s'imposent aux documents d'urbanisme, notamment la loi Littoral, la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, les Plans de Prévention des Risques naturels approuvés, le Programme Local de l'Habitat communautaire, le Plan des Déplacements Urbains communautaire, notamment,

Considérant qu'il convient ainsi d'approuver la régularisation du Plan Local d'urbanisme sur le secteur des Quatre chemins, intégrant les modifications susvisées, telle que jointes en annexe, conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme,

Considérant l'avis favorable de la commission urbanisme du 2 décembre 2025.

Le secteur à enjeux des Quatre chemins de la Commune d'Antibes Juan-les-Pins a fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil municipal du 16 février 2017. Un recours en annulation de ladite délibération avait été formé devant le Tribunal Administratif de Nice en 2017, sans être mené à terme.

Concomitamment, la Commune menait une procédure de révision de son document d'urbanisme (procédure devant aboutir à la révision du 29 mars 2019). Durant l'enquête publique, organisée du 22 octobre au 23 novembre 2018, les requérants à l'origine de la demande d'annulation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, ont formalisé des observations à l'encontre du projet d'aménagement dans ce secteur.

Or dans ses conclusions, le commissaire enquêteur avait émis un avis réservé à ces observations, arguant que durant cette phase contentieuse, aucune modification ne serait apportée au projet et que seul le jugement rendu par le Tribunal Administratif - à intervenir -pourrait conduire la Commune à faire évoluer cette opération d'aménagement.

Ainsi, le projet d'aménagement avait été maintenu en l'état dans le PLU révisé, approuvé le 29 mars 2019.

C'est ainsi que les requérants se sont saisis de cette observation du Commissaire-enquêteur pour critiquer, dans le cadre de leurs différents recours contentieux, l'absence de caractère motivé et personnel de l'avis du commissaire enquêteur sur le secteur de l'OAP des Quatre chemins au sens

de l'article R. 123-19 du code de l'environnement.

Malgré le rejet de ce moyen tant devant le Tribunal Administratif que la Cour Administrative d'Appel, le Conseil d'Etat a, par arrêt du 30 avril 2025 :

- annulé l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 16 novembre 2023 n°22MA01860 au motif que le commissaire enquêteur qui s'est prononcé dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du 29 mars 2019 n'a pas rendu de conclusions motivées sur le secteur des Quatre chemins, conformément à l'article R. 123-19 du code de l'environnement,

- prescrit un sursis à statuer fondé sur l'article L 600-9 du code de l'urbanisme, pour permettre à la Commune d'Antibes Juan-les-Pins d'adopter, après une nouvelle enquête publique sur le secteur de l'OAP des Quatre chemins, une délibération actant la révision de son Plan Local d'Urbanisme ainsi purgée de ce vice (considérants n°s 22 et 23 de l'arrêt) :

« Le vice entachant la légalité de la délibération du 29 mars 2019 et tenant à ce que le commissaire enquêteur n'a pas rendu ses conclusions motivées sur l'ensemble du projet de plan local d'urbanisme soumis à enquête publique conformément à l'article R. 123-19 du code de l'environnement peut être régularisé par une nouvelle délibération portant révision du plan local d'urbanisme en tant seulement qu'elle concerne le secteur des Quatre hemins, par laquelle le conseil municipal d'Antibes devra à nouveau se prononcer après avoir pris connaissance des conclusions motivées que le commissaire enquêteur désigné à cet effet aura rendu sur cet aspect du projet en tenant compte de l'ensemble des observations du public relatives au secteur des Quatre Chemins recueillies à l'occasion de l'enquête publique.

Il y a lieu, en l'espèce, de surseoir à statuer sur l'appel […] contre le jugement du tribunal administratif de Nice rejetant leurs conclusions tendant à l'annulation de la délibération du 29 mars 2019 jusqu'à l'expiration d'un délai de neuf mois à compter de la notification de la présente décision, en vue de la notification de la mesure de régularisation prise selon les modalités mentionnées au point précédent. »

En exécution de cet arrêt, un nouveau commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif pour reprendre les 25 observations portant sur le secteur des Quatre chemins émises durant l'enquête publique de 2018.

Dans son avis et ses conclusions remis le 19 août 2025 et en annexe de la présente délibération, le commissaire émet un avis favorable assorti d'une réserve et de deux recommandations, portant exclusivement sur le secteur UEa1 (secteur autour du rond-point des Quatre chemins).

La réserve concerne l'article 10.2.1 du règlement du PLU du secteur UEa1. Le commissaire enquêteur demande que l'article soit modifié pour limiter la hauteur absolue des constructions en R+3, en supprimant l'autorisation de constructions en R+4 jusqu'à 16 mètres. Il considère que l'implantation d'immeubles en R+4 autour du rond-point des Quatre chemins créerait une rupture avec le tissu bâti existant, trop proche et majoritairement composé d'habitat individuel.

Le projet réalisé en R+3 au sud-Est du rond-point, s'intègre parfaitement dans le paysage urbain. Bien implanté en retrait de l'avenue Jules Grec, il devient ainsi le gabarit de référence du secteur UEa1.

Par conséquent, il convient de lever cette réserve en procédant, conformément à l'avis du commissaire enquêteur, à la modification de l'article 10.2.1 du secteur UEa1 de la pièce n°3 « Règlement » du PLU (dans son dernier état de la modification simplifiée du 17 février 2023). La mention relative au dernier étage en retrait, associée au R+4, est de fait retirée et la hauteur absolue est fixée à 13,50 mètres.

La hauteur étant également indiquée dans la pièce n°4 du PLU « Orientation d'aménagement et de

Programmation OAP », il convient de modifier les objectifs et principes d'aménagement ainsi que le schéma de l'OAP. Quelques erreurs matérielles dans la mise en forme de la légende seront également corrigées.

La première recommandation concerne la limitation des risques de conflits de voisinage. Le commissaire enquêteur demande à compléter le règlement de la zone UEa1 par des dispositions relatives aux implantations, aux emprises et aux hauteurs.

Tout d'abord il convient de préciser que les conflits de voisinage ne sont pas règlementés par le Code de l'urbanisme. En effet, dans le cadre de l'évolution d'un tissu urbain, le trouble pour perte de vue, d'intimité ou d'ensoleillement occasionné par la réalisation de collectif d'habitation en mitoyenneté d'un tissu mixte ou pavillonnaire relève exclusivement de la sphère privée et relève du seul tribunal judiciaire.

La densification, notion centrale du volet urbanisme de la loi Grenelle II, ainsi que la lutte contre l'étalement urbain de la loi SRU demeurent les fers de lance d'une urbanisation portée sur le développement durable, pouvant effectivement causer des troubles de voisinages.

Les règles d'implantation, d'emprise et de hauteur ont été fixées afin d'accompagner ce secteur stratégique identifié à la fois dans le PLU approuvé de 2011 et dans celui révisé de 2019. La mise en œuvre de l'aménagement de ce secteur, qui porte une partie des besoins futurs, particulièrement en matière d'habitat, tire parti du potentiel d'urbanisation en assurant sa restructuration et sa valorisation. Elle permet de poursuivre le développement urbain par rapport au tissu urbain constitué, en lien avec les objectifs généraux du Code de l'urbanisme.

Pour autant, le PLU révisé de 2019 s'est attaché à améliorer le cadre de vie de ses habitants, notamment en augmentant, dans bon nombre de secteurs, les prospects en limites séparatives. Seuls les secteurs à enjeux n'avaient pas fait l'objet de cette modification, puisqu'ils répondent à une urbanisation spécifique règlementée par la zone UE.

Afin de répondre à la recommandation du commissaire enquêteur qui s'inscrit dans le projet urbain du PLU révisé de 2019, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du secteur UEa1, secteur historiquement associé à UCa3, passerait à une distance minimum de 5 mètres à 6 mètres.

L'emprise au sol, quant à elle, est règlementée à 30 % en UEa1, chiffre identique au secteur UCa3 en dehors de la bande de constructibilité pour des collectifs pouvant atteindre 13,50 mètres. Il est à noter que l'emprise du secteur UDa (à dominante pavillonnaire pouvant supporter des petits collectifs en R+2) est fixée à 25%.

L'emprise au sol du secteur apparait par conséquent parfaitement adaptée à ce secteur UEa1.

Enfin, le commissaire enquêteur recommande de maintenir l'implantation de commerces sur le secteur de l'OAP en intégrant des emplacements de stationnement dédiés au projet. La requalification du quartier doit selon lui s'accompagner de la création d'une fonction d'espace public à part entière, avec la présence de petits commerces de proximité associant qualité architecturale, vie intime et commodités publiques. Leur présence et leur diversité (boulangerie, café, espaces publics…), contribuera à créer de l'animation, des échanges, et ainsi à positiver la densité.

Ainsi, la ville maintient l'implantation de commerces autour du rond-point.

Conformément à l'article L153-21, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme peut être modifié pour tenir compte de l'avis et des conclusions du commissaire enquêteur. Si des modifications peuvent être admises, elles ne peuvent l'être que conformément à l'intérêt général et sans porter atteinte à l'économie générale du projet.

Conformément à l'arrêt du Conseil d'Etat, le Conseil municipal doit se prononcer après avoir pris connaissance des conclusions motivées du commissaire enquêteur, annexées à la présente délibération.

Ainsi, la présente délibération porte sur la modification des pièces du PLU en vigueur « n°3_Orientations d'Aménagement et de programmation OAP » et sur la « n°4_Règlement ».

L'ensemble des rectifications ainsi proposées sont détaillées dans une pièce annexe de la présente délibération intitulée « rapport de présentation des modifications ».

Le cartouche de ces pièces portera la mention : Révision partielle « secteur des Quatre chemins » – Conseil d'Etat du 30/05/2025 : 22 décembre 2025.

Les autres pièces du PLU en vigueur demeurent inchangées.

OUÏ CET EXPOSE
APRES EN AVOIR DELIBERE
LE CONSEIL MUNICIPAL
A l'unanimité,

- ADOPTE les rectifications apportées au PLU révisé pour tenir compte de l'avis du Commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Nice le 10 juin 2025, relatif au secteur des Quatre chemins, tels qu'annexés à la présente ;

- APPROUVE le rapport de présentation des modifications ainsi que les deux pièces régularisées sur le secteur des Quatre chemins du Plan Local d'Urbanisme d'Antibes Juan-les-Pins, « n°3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) » et « n°4 Règlement », tels qu'annexés à la présente ;

- DIT que la présente délibération sera exécutoire à compter de la date à laquelle a été effectuée la dernière des formalités ci-après :

- la réception en Sous-Préfecture et la publication sur le Géoportail de l'urbanisme de la délibération d'approbation accompagnée des deux pièces rectifiées du Plan Local d'Urbanisme ;

- l'accomplissement des mesures de publicités nécessaires (affichages en mairie pendant un mois, mention de cet affichage dans un journal).

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

Le Maire,



Jean LEONETTI

Accusé réception Sous-préfecture : 23/12/25
Identifiant de l'acte : 06-210600045-20251222-829120-DE-1-1

"Toute décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification, soit par voie postale au greffe de la juridiction, soit par voie électronique sur l'application "Télérecours" accessible sur le site de téléprocédures ouvert aux citoyens : http://www.telerecours.fr/. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux."