



DÉPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

du Registre des délibérations du Conseil municipal

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	37	11	1

SEANCE du jeudi 16 février 2017

**OBJET : 00-6 - SECTEUR A ENJEUX
DES 4 CHEMINS - PLAN LOCAL
D'URBANISME - PROCEDURE DE
DECLARATION DE PROJET VALANT
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU -
APPROBATION**

Le jeudi 16 février 2017 à 15h00,

Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 09/02/17, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire, Député des Alpes-Maritimes.

Présents :

M. Jean LEONETTI, Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN, M. Jacques GENTE, M. Serge AMAR, M. Patrick DULBECCO, M. Eric DUPLAY, Mme Angèle MURATORI, M. Audouin RAMBAUD, Mme Marina LONVIS, M. Patrice COLOMB, M. Yves DAHAN, M. André-Luc SEITHER, Mme Nathalie DEPETRIS, Mme Khéra BADAoui, Mme Anne-Marie DUMONT, Mme Anne-Marie BOUSQUET, Mme Françoise THOMEL, Mme Martine SAVALLI, Mme Jacqueline DOR, Mme Jacqueline BOUFFIER, M. Henri CHIALVA, M. Marc FOSSOUD, M. Michel GASTALDI, M. Bernard MONIER, M. Gérard LACOSTE, Mme Carine CURTET, Mme Sophie NASICA, M. Bernard DELIQUAIRE, Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP, Mme Alexia MISSANA, Mme Agnès GAILLOT, M. Tanguy CORNEC, M. Lionel TIVOLI, M. Marc GERIOS, M. Louis LO FARO, Mme Michèle MURATORE, Mme Cécile DUMAS

Procurations

M. Eric PAUGET à M. Jean LEONETTI
M. Alain CHAUSSARD à M. Henri CHIALVA
Mme Marguerite BLAZY à Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN
Mme Cléa PUGNAIRE à M. Patrick DULBECCO
M. Jacques BARTOLETTI à Mme Alexia MISSANA
M. Hassan EL JAZOULI à M. Yves DAHAN
Mme Vanessa LELLOUCHE à M. Jacques GENTE
M. Mickael URBANI à M. Eric DUPLAY
M. Matthieu GILLI à Mme Jacqueline BOUFFIER
Mme Anne CHEVALIER à M. Lionel TIVOLI
M. Pierre AUBRY à Mme Michèle MURATORE

Absents : Mme Rachel DESBORDES

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N°Enregistrement :

38547

Certifié exécutoire compte tenu de

l'affichage en Mairie,

Le 23 FEV. 2017

Et de la réception en Sous-Préfecture,

Le 23 FEV. 2017

Pour le Maire,



A. CLAVERIE
Directeur

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil.

Mme MISSANA, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées. Le Rapporteur expose à l'Assemblée :

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

Aux termes de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme, « *les collectivités territoriales peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement* ». Il est fait alors application des articles L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'Urbanisme conduisant à mettre en compatibilité les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettant pas la réalisation de cette opération.

Par délibération en date 29 avril 2016, le Conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur des Quatre Chemins.

Le Projet

Le projet porté par la Commune concerne le secteur des 4 Chemins d'une surface d'environ 8 hectares, situé autour du rond-point des 4 Chemins, à l'entrée Nord-Est de la Ville, à Antibes. Il a été identifié comme un des espaces stratégiques de renouvellement urbain de la Commune, où la préservation du caractère « ville parc » doit être assurée. Le site est marqué actuellement par un tissu urbain hétérogène accueillant plusieurs bâtiments d'habitation, des activités, des serres.

Il s'agit d'assurer à ce périmètre d'entrée de Ville, traversé par la RD 704, une évolution structurée du tissu bâti, en répondant aux besoins de mixité sociale et fonctionnelle et en permettant d'affirmer son caractère de centralité. La réflexion menée a permis de s'orienter vers la réalisation d'un quartier respectueux de l'environnement, harmonieux et apaisé, avec notamment :

- la création de logements de typologies variées : collectifs, habitat intermédiaire et habitat individuel groupé, avec sur l'ensemble de la zone, à terme, environ 730 logements dont 40 % de logements sociaux, associant également en rez-de-chaussée des activités commerciales de proximité ou de service ;
- l'amélioration des accès et l'intégration des reports modaux : élargissement des voies et création d'une voie nouvelle par un principe de bouclage pour desservir les nouvelles constructions, réflexion sur les sens de circulation avec des zones « 30 », et la favorisation des modes doux de déplacements avec le développement des pistes cyclables ;
- la restructuration d'un véritable quartier d'entrée de ville avec l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, renforçant le caractère urbain et central du quartier ;
- des traitements paysagers spécifiques permettant de créer des espaces de respirations végétalisés dans le tissu urbain et des gabarits de bâtiments différents selon l'implantation par rapport aux voies.

Le contexte réglementaire

Ce projet est en adéquation avec les différents documents supra-communaux qui conditionnent l'évolution du territoire, notamment :

- la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA 06) de l'Etat, qui requiert de conforter les espaces déjà urbanisés et à la gestion économe des sols, le renforcement des fonctions centrales des quartiers urbains, des transports collectifs ;
- le Schéma de COhérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) approuvé en 2008 qui prône la poursuite du réinvestissement des espaces urbanisés ;
- le Programme Local de l'Habitat n°2 (2012 - 2017) de la CASA approuvé en 2011 qui fixe notamment pour la Commune un objectif de production de 3046 logements neufs sur 6 ans, dont 1716 logements locatifs sociaux ;

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

- le Plan de déplacement urbain de la CASA approuvé en 2008 promouvant les transports collectifs, les modes doux, la généralisation des cheminements piétons, des voiries plus sûres et une gestion des stationnements adaptée.

Ce projet s'inscrit également en cohérence avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, approuvé le 13 mai 2011, modifié par délibérations en date du 10 avril 2015 et 25 septembre 2015. En effet, le PADD énonce notamment la requalification et la mise en valeur des entrées de ville et la gestion de la construction assurée par l'adaptation des règles permettant ainsi une meilleure transition entre les différents tissus bâtis et les volumétries autorisées ainsi qu'une plus grande lisibilité de forme architecturale et urbaine.

En revanche, le projet requiert des adaptations du règlement du PLU et de ses documents graphiques.

Actuellement, le secteur du projet se situe en zone urbaine UC au PLU. Il était couvert jusqu'au 16 juin 2016 par une servitude de Périmètre d'Attente pour Projet d'Aménagement Global (PAPAG), conformément à l'article L. 151-45 du Code de l'Urbanisme (ancien article L. 123-2 a du Code de l'Urbanisme).

De ce fait, la modification du zonage et du règlement du Plan local d'Urbanisme en vigueur est un préalable à la réalisation de cette opération visant notamment à une maîtrise de l'urbanisation par rapport aux potentialités admises par le règlement de la zone UC.

L'intérêt général du Projet

Le projet envisagé sur le secteur des Quatre Chemins à Antibes - Juan-les-Pins s'inscrit dans une volonté politique de développer notamment une mixité sociale et fonctionnelle sur la commune et d'engager une requalification globale du site d'entrée de ville.

La réalisation de ce projet permettra de répondre à des enjeux communaux et intercommunaux déterminants ; l'intérêt général du projet repose sur trois enjeux essentiels :

- garantir un développement urbain harmonieux et maîtrisé ;
- répondre aux besoins actuels et futurs en matière de logements ;
- Assurer le fonctionnement urbain en termes de déplacements.

En effet, l'offre communale en logements doit permettre de répondre à une variété de besoins des habitants et être coordonnée avec des objectifs fixés en matière d'emploi, de déplacements et de cadre de vie. Il doit donc être privilégié pour les nouvelles opérations de constructions une mixité sociale et fonctionnelle et un principe de densité, garant d'une consommation économe de l'espace. Il s'agit donc de promouvoir un habitat de qualité, adapté aux habitants, en favorisant une plus grande proximité. Le projet s'insère dans ce contexte.

Situé dans un espace urbain structuré, en entrée de ville, à proximité des commodités urbaines – commerces, services, équipements médicaux, scolaires, le site paraît donc tout à fait adéquat pour la création d'un nouveau quartier organisé, à l'image d'une véritable « porte urbaine Antiboise » et pour la création de nouveaux logements à destination notamment des ménages aux revenus modestes, en permettant le respect des objectifs et des préceptes du développement durable.

Il est ainsi proposé la création d'environ 730 logements, dont 40 % de logements locatifs sociaux qui se réaliseront au fil du temps dans le cadre d'un aménagement urbain structuré et de qualité. Ces logements seront adaptés aux ménages et à leurs besoins sociétaux, et permettront à la Commune de répondre aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et de participer ainsi à l'effort de solidarité nationale.

Par ailleurs, la réalisation du projet d'aménagement global sur le site et la création de nouvelles constructions intégrées et adaptées à l'environnement et à une entrée de ville, vise une requalification globale du secteur. Le développement d'un nouveau quartier, sur des terrains déjà fortement anthropisés ou dont l'occupation actuelle n'est pas maintenue, répond pleinement à l'objectif d'une gestion économe du territoire impactant peu l'environnement.

Les constructions créées s'intégreront dans ce tissu urbain hétérogène. La protection du cadre de vie, se place au cœur du projet communal et plus particulièrement au cœur du futur secteur des Quatre Chemins. C'est pourquoi, le projet prévoit notamment des hauteurs de bâti variées, en adéquation d'une part avec le site et assurant d'autre part la création de véritables boulevards urbains, et respectera la morphologie et le principe d'espaces de respiration.

00-6 - SECTEUR A ENJEUX DES 4 CHEMINS - PLAN LOCAL D'URBANISME - PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU - APPROBATION

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

Il privilégiera des espaces libres et d'espaces verts au sein de l'espace, sous la forme notamment de places, de jardins, etc.

En prévoyant autour du giratoire des Quatre Chemins des espaces en rez-de-chaussée dédiés à des activités commerciales de proximité ou de services, le projet permettra aussi un développement économique du quartier, tout en favorisant une mixité fonctionnelle dans le secteur et en lui conférant une attractivité certaine. De plus, ces commerces de proximité pourront éviter certains déplacements aux habitants du quartier.

Enfin, la requalification de l'avenue Jules Grec et de l'avenue Michard Pélissier permettra à la Commune de renforcer son réseau de déplacement et de créer un véritable axe urbain, à l'image d'une entrée de Ville, reliant l'entrée Nord / Est de la Commune au centre-ville. Par sa situation d'entrée de ville, à proximité des dessertes en transports collectifs et du futur échangeur autoroutier sur Biot, la requalification et l'amélioration du réseau viaire permettra donc aux nouveaux habitants et actifs de privilégier les modes doux de déplacement et ainsi de se déplacer plus facilement, par des moyens alternatifs à la voiture individuelle.

Ainsi, par la restructuration d'un véritable quartier dans un site stratégique, en entrée de ville, en harmonie avec l'environnement existant, permettant le réinvestissement des espaces urbanisés et une gestion économe de l'espace, avec notamment la réalisation de nouveaux logements, dont des logements sociaux, commerces et services en adéquation avec les besoins présents et futurs d'Antibes, à proximité des axes de transports et des transports collectifs, le projet d'aménagement du secteur des 4 Chemins présente un réel intérêt général.

Le contexte, les caractéristiques et motifs du projet sont établis de manière détaillée dans le dossier de déclaration de projet ci-annexé.

La mise en compatibilité du PLU :

Au titre de la mise en compatibilité du PLU avec le projet, le dossier prévoit les dispositions suivantes : La zone prévue propose des règles de constructibilité différentes. Elle est nouvellement classée en zone UEa. Il s'agit d'un nouveau secteur urbain du PLU, qui correspond davantage aux caractéristiques de l'opération. Ainsi le règlement et le zonage sont modifiés.

La procédure

Elle s'est déroulée selon les étapes suivantes :

- délibération du Conseil Municipal pour le lancement de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU le 29 avril 2016 ;
- examen conjoint des Personnes Publiques Associées le 14 juin 2016 dont le procès-verbal du 15 juin 2016 a été joint au dossier d'enquête publique ;
- décision du 19 juillet 2016 du Tribunal Administratif de Nice pour la désignation de Monsieur Christian GOUJON, Ingénieur Infrastructure en retraite, en qualité de Commissaire Enquêteur ;
- arrêté municipal N° 2220/16 du 2 Août 2016 organisant l'ouverture de l'enquête publique ;
- avis au public faisant connaître le début de l'enquête publié quinze jours avant le début de celle-ci, le 16 septembre 2016 par voie de presse dans les annonces légales de « Nice Matin » et « Info Ville » N° 49 d'octobre 2016 et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, le 11 octobre 2016 dans les mêmes supports ;
- enquête publique portant sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU du 3 octobre au 4 novembre 2016 inclus, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, soit une durée de 33 jours.

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

Avis émis par les personnes publiques associées (examen conjoint du 14 juin 2016) Les avis des personnes publiques associées telles qu'ils ressortent du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 15 juin 2016, font ressortir les éléments suivants :

- Direction Départementale des Territoires et de la Mer : la DDTM indique que l'instauration d'un emplacement réservé pour un jardin familial n'est pas envisageable (problème de dénomination). Elle préconise plutôt l'instauration d'une trame jardin qui place le terrain en espace libre de toute construction. Elle note également l'absence de clé de répartition concernant les LLS, empêchant la vérification de compatibilité du projet avec le PLH en vigueur ;
- Centre régional de la propriété forestière Provence-Alpes-Côte d'Azur : le centre a transmis à la collectivité les éléments de doctrine à intégrer dans les documents d'urbanisme pour la protection des massifs forestiers et des espaces boisés ;
- Communauté d'agglomération Sophia Antipolis : la CASA émet un avis favorable et demande une mention complémentaire relative au stationnement des 2 roues.
- Département des Alpes-Maritimes : sur la RD 704, constituée par les avenues Jules Grec et Michard Pélissier, le Département des Alpes-Maritimes indique disposer des emprises suffisantes pour augmenter les capacités routières en vue de la jonction avec le futur échangeur de Biot. En conséquence, il demande la suppression de l'emplacement réservé DE110 sur cet axe. Il souhaite la mention des lignes interurbaines départementales 200 et 250 dans la rubrique « Accès au site de projet par les transports en commun » du rapport de présentation.
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat : la CMA émet un avis favorable, en mentionnant toutefois que les nouvelles activités ne doivent pas générer de concurrence avec des activités déjà présentes sur le site ou dans l'environnement immédiat.
- Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur : la CCI émet un avis favorable. Cependant, elle module son avis par la nécessité de créer des liens avec les activités commerciales déjà en place pour activer une dynamique économique du secteur. Une activité liée au nautisme est présente dans l'emprise du projet ; dans le cadre de l'aménagement, la CCI demande de veiller à trouver une solution d'intégration ou de relocalisation. Il convient également de revoir la formulation concernant les ICPE. La CCI note la présence de l'emplacement réservé CO164 sur le plan, non repris dans la liste des emplacements réservés.

Avis émis par la mission régionale d'autorité environnementale

Ce projet d'aménagement, en raison de son incidence sur l'environnement devait recueillir, avant la procédure d'enquête publique, l'avis de l'autorité environnementale, en application des articles L. 122-1 et R. 122-7 du Code de l'Environnement.

La DREAL PACA a donc été saisie, pour avis, sur la base du dossier d'enquête et a formulé son avis le 08/09/2016, à savoir : « le projet de mise en compatibilité du PLU liée à la déclaration de projet situé sur le territoire d'Antibes n'est pas soumis à évaluation environnementale »

Cet avis a été joint au dossier d'enquête et reste consultable sur le site internet de la DREAL.

L'enquête publique

M. GOUJON, commissaire-enquêteur, a reçu le public, dans un bureau de la Direction Développement Urbain, 11 Boulevard Gustave Chancel, les Lundis 3 Octobre 2016, Vendredis 14 Octobre 2016 et Vendredis 4 Novembre 2016 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier de Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU, avec les avis rendus sur le dossier, était consultable dans les locaux de la Direction Développement Urbain, 11 Bd Gustave Chancel où chacun a pu prendre connaissance du dossier ainsi que tous les documents de procédure réglementaires (délibérations, arrêtés, annonces légales et publicités) et faire part de ses remarques soit sur le

00-6 - SECTEUR A ENJEUX DES 4 CHEMINS - PLAN LOCAL D'URBANISME - PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU - APPROBATION

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

registre mis à disposition, soit par courrier adressé à Monsieur le commissaire enquêteur à la MAIRIE d'ANTIBES - B.P. 2205 - 06606 ANTIBES CEDEX.

Les documents étaient également disponibles le site internet de la Ville (www.antibes-juanlespins.com), et une adresse mail « enquete4chemins@ville-antibes.fr » permettant d'envoyer les remarques par courriel au Commissaire Enquêteur a été mise à disposition durant toute la durée de l'enquête.

A l'expiration du délai de l'enquête, le vendredi 4 novembre 2016 à 17h00, le registre a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

Ce dispositif d'enquête publique a permis à chaque personne intéressée d'être informée, renseignée et écoutée afin de pouvoir s'exprimer. Ainsi, 61 observations ont été portées sur le registre mis à disposition, 7 courriers ont été déposés et joints au dossier et 4 courriels envoyés dans le délai réglementaire. Lors des permanences, 28 personnes (ou groupe de personnes) ont été reçues par le commissaire enquêteur.

Observations et propositions du public

Les observations et propositions relevées lors des entretiens et les observations déposées sur le registre d'enquête et les notes jointes à celui-ci sont synthétisées par thème, portant :

- sur les documents ;
- sur le projet en général ;
- sur les commerces en rez-de-chaussée ;
- sur les équipements publics ;
- sur les logements sociaux ;
- sur les accès ;
- sur le recul des constructions ;
- sur la circulation ;
- sur les transports en commun ;
- sur les emplacements réservés ;
- sur l'assainissement collectif ;
- Sur les eaux pluviales,
- sur les hauteurs des constructions ;
- sur la règle du R+4 en particulier ;
- sur la règle du R+3, chemin de la Constance en particulier ;
- sur la règle du R+1 au nord du projet en particulier ;
- sur l'emprise au sol ;
- sur le stationnement ;
- sur les espaces verts ;
- sur la coulée verte ;
- sur la piste cyclable ;
- sur le cheminement piéton ;
- sur un éco quartier ;
- sur les nuisances ;
- sur la dévaluation des propriétés ;
- sur la publicité de l'enquête et l'affichage.

Les observation et propositions du public sont annexées à la présente délibération, dans les conclusions du Commissaire enquêteur.

Observations, rapport et conclusions du Commissaire enquêteur

Dans le Procès-verbal de synthèse remis le 14 novembre 2016, le Commissaire enquêteur a relaté la procédure et rendu compte des observations et proposition du public synthétisées ci-dessus.

Monsieur le Maire a répondu le 24 novembre 2016, indiquant notamment que :

- les affiches sont au format A2 réglementaire, certaines ont été déchirées en cours d'enquête (3 sur 10 posées sur le secteur) mais la publicité relative à la procédure a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur et dûment constatée ;

00-6 - SECTEUR A ENJEUX DES 4 CHEMINS - PLAN LOCAL D'URBANISME - PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU - APPROBATION

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

- une étude de circulation a été réalisée en aout 2015 qui indique que la hausse de fréquentation induite par l'aménagement du secteur peut être absorbée par le Bd Michard Pélissier et le rond-point des 4 Chemins dans le cadre du nouvel aménagement prévu par le Département des Alpes-Maritimes (voie portée à 23 m). Le Département des Alpes-Maritimes a été associé à cette étude et la Commune le sollicitera afin que les travaux soient réalisés dès que possible ;
- le projet d'aménagement d'ensemble a été dessiné et cartographié afin de visualiser le potentiel du secteur et l'illustration du nouveau règlement dans le cadre d'une modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- le recours à la procédure de Déclaration de Projet se justifie du fait de l'intérêt général du projet ;
- la démarche envisagée ne consiste pas à la réalisation d'un projet public (ex. type ZAC). L'ensemble du foncier du secteur est privé et la Commune n'a pas la volonté d'acquérir de tènements, ni d'exproprier. Les aménagements se feront au fur et à mesure des ventes de gré à gré ;
- l'emprise du projet a été revue pour diverses raisons : en premier lieu, il a été privilégié le fait de ne pas couper une même parcelle, d'avoir un traitement homogène le long d'une voie et d'inclure une parcelle qui comporte des serres horticoles qui constituent une activité en cours de mutation. Il a également été pris en considération l'existence et l'état du bâti. Les constructions récentes, en bordure du périmètre ont été exclues. De même, au Nord Est du secteur, une partie du Camping existant comprenant les sanitaires et aménagements "en dur" du camping a été exclue ;
- le tracé du cheminement piéton sera repris dans la nouvelle version proposée. Le but est qu'il puisse permettre une liaison piétonne avec le secteur de la Brague mais cette partie de tracés ne concerne pas le périmètre de la déclaration de projet (DP) (elle sera portée dans le cadre de la révision du PLU en cours), l'appellation de ce tracés est : cheminement piéton (et non « coulée verte ») ;
- la servitude d'étude (PAPAG) d'une durée de 5 ans prescrite dans le PLU actuel, exécutoire au 16 juin 2011, est tombée depuis le 17 juin 2016. Le zonage du PLU actuel est applicable aux parcelles situées en dehors du périmètre de la Déclaration de Projet ;
- un certain nombre de remarques (notamment sur les hauteurs et longueur maximum des bâtiments) seront prises en considération. Toutes les modifications proposées seront portées sur tous les documents de la DP (cartes, règlement PLU, emplacements réservés et OAP).

Suite aux réponses et explications fournies, le Commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 2 décembre 2016.

Une copie du rapport et des conclusions a été adressée au Préfet du Département des Alpes-Maritimes et au Président du Tribunal Administratif.

Par courrier du 9 décembre 2016, adressé à M. le Commissaire Enquêteur, avec copie à M. le Maire, le Tribunal Administratif de Nice a indiqué « A la lecture de votre rapport..., il m'apparaît que vos conclusions ne contiennent aucun avis personnel motivé sur le projet soumis à enquête. Je vous invite donc, conformément aux dispositions de l'article R. 123-20 du code de l'environnement à reprendre votre rapport et vos conclusions dans ce sens... ».

00-6 - SECTEUR A ENJEUX DES 4 CHEMINS - PLAN LOCAL D'URBANISME - PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU - APPROBATION

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

A la suite de quoi, le Commissaire Enquêteur a repris point par point les observations et propositions du public et a émis un avis sur chacune dans des « conclusions complémentaires d'enquête » remises le 12 décembre 2016 dans lesquelles il confirme et argumente **un avis favorable** assorti des recommandations ci-après :

- modification de l'article UEa2, concernant les logements PLUS et PLAI ;
- modification de l'emprise de l'emplacement réservé CO/108-2 ;
- modification de l'article UEa10 du règlement concernant la hauteur maximale des constructions en zone nord-est du secteur UEa2 ;
- complément de l'article UEa10 par le mot « niveau » lorsque l'on se réfère à l'égout du toit ;
- vérification du dimensionnement et du bon fonctionnement des réseaux pluviaux ;
- indication au rapport de présentation des deux lignes de bus 200 et 250 ;
- rectification et actualisation des documents graphiques pour une meilleure lisibilité ;
- complément du règlement par des exemples pour la compréhension des différents calculs issus des règles fixées dans le document.

Ils sont tenus à la disposition du public à la Mairie d'Antibes, Direction Développement Urbain, 11 Bd Gustave Chancel, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (du lundi au vendredi : 8h30-12h00 et 14h00-17h00) et ont été mis en ligne sur le site internet de la Ville (www.antibes-juanlespins.com). Les personnes intéressées peuvent en obtenir communication dans les conditions prévues par les articles L. 311-1 et suivants du Code des Relations entre le public et l'administration.

Prise en considération des avis joints au dossier, des observations du public et des conclusions du Commissaire Enquêteur :

Les avis, observations du public et conclusions du Commissaire Enquêteur avec ses recommandations ont été repris dans le dossier de Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU qui a été ainsi modifié pour être soumis à l'approbation et joint en annexe. Ainsi, les principales modifications concernent :

- 2a RAPPORT DE PRESENTATION – Partie 1 Contexte et présentation du projet dans son environnement :
 - Chapitre 2 Présentation du dossier – 2° Caractéristiques du projet : modification des incohérences sur les documents graphiques et insertion des cartes au format A4 pour une meilleure lisibilité, 3° Environnement urbain – 3.5 Déplacements : mention des 2 lignes de transport Bus 200 et 250 ;
- Partie 3 mise en compatibilité du document d'urbanisme de la Commune
 - 2° mise en compatibilité du PLU opposable,
 - 2.1 modification du règlement (tableau)
 - 2.2 modification du zonage :
 - mise en cohérence avec le règlement et modification de l'emplacement de la marge de recul sur le rond-point ;

00-6 - SECTEUR A ENJEUX DES 4 CHEMINS - PLAN LOCAL D'URBANISME - PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU - APPROBATION

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

- modification du tracé du « cheminement piéton » ainsi que modification de la légende : « Aménagement d'un jardin partagé... » remplacé par « jardin à créer ou à protéger » et « accompagnement de la trame verte... » remplacé « cheminement piéton vers la Brague » ;
- 2.3 modification des Emplacements Réservés : l'ER 108-2 est porté à 12 m au lieu de 9m (plus grande largeur de la voie de desserte afin de permettre le stationnement), et modification du tracé de l'ER 108-3 cheminement piéton vers la Brague ;
- 2.4 Intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : modification la carte relative à l'OAP afin de la mettre en cohérence ;
- 2b REGLEMENT : titre 2 « disposition applicable aux zones urbaines »
 - UE 2 : emplacement des commerces limité au secteur UEa1 (autour du rond-point), et précision sur les 10 % supplémentaires de LLS : exclusivement pour les accessions sociales,
 - UE 6 : clarification implantation par rapport aux voies,
 - UE 10 : modifications des hauteurs (R+2 en face et à l'axe du chemin Spagnon et jusqu'au Chemin des Maures (au lieu de R+3) et R+2 (au lieu de R=+1) et côté « Est » de Michard Pélissier) et clarification du texte afin de ne pas permettre ni niveau ni volume supplémentaire au-delà du niveau de l'égout du toit,
 - UE 11 : les façades ne devront pas excéder 45 m (au lieu de 50m),
 - UE 12 : stationnement : 1 place / 30 m² pour les commerces implantés à l'extérieur du bâtiment, et 1 place / chambre pour les hôtels, locaux sécurisés pour le stationnement des 2 roues,
 - UE 13 : précisions sur le calcul des 35 % (exclusion des terrasses et toitures végétalisées) ;
- 2c PLAN DE ZONAGE
- 2^e ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces modifications du dossier restent limitées et ne bouleversent pas son économie générale.

Dans ces conditions, il appartient au Conseil municipal de se prononcer sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement pour la restructuration du quartier des quatre chemins, et d'adopter donc cette déclaration de projet emportant approbation des dispositions du plan local d'urbanisme mises en compatibilité.

En conséquence,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-54 à L. 153-59, R. 153-15 du code de l'urbanisme

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 mai 2011, et les modifications simplifiées approuvées le 10 avril 2015 et 25 septembre 2015,

Vu la délibération du Conseil Municipal de lancement de la procédure du 29 avril 2016,

Vu le Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques associées du 15 juin 2016,

Vu la Décision du 19 juillet 2016 du Tribunal Administratif de Nice pour la désignation de Monsieur Christian GOUJON, en qualité de Commissaire Enquêteur,

Vu l'Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique N° 2220/16 du 2 Août 2016,

Vu les observations formulées à l'occasion de l'enquête publique qui s'est tenue du 3 octobre au 4 novembre 2016,

Vu le rapport de synthèse adressé par le Commissaire enquêteur le 14 novembre 2016,

00-6 - SECTEUR A ENJEUX DES 4 CHEMINS - PLAN LOCAL D'URBANISME - PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU - APPROBATION

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

Vu les réponses apportées par la commune le 24 novembre 2016 aux observations et questions formulées,

Vu le rapport, les conclusions avec avis favorable assorti de recommandations du Commissaire Enquêteur en date du 2 décembre 2016 et les conclusions avec avis favorable assorti de recommandations complétées le 12 décembre 2016,

Vu la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU, modifiée afin de prendre en considération les avis joints au dossier, les observations du public et les conclusions du Commissaire Enquêteur, figurant en annexe de la présente délibération,

OUI CET EXPOSÉ

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL

À la majorité par 43 voix POUR sur 48 (4 CONTRE : M. CORNEC, Mme CHEVALIER, M. TIVOLI, M. GERIOS, M. LO FARO),

- **DECLARE** d'intérêt général l'opération d'aménagement de restructuration du quartier des quatre chemins, pour les motifs et considérations exposés ci-dessus ;

- **APPROUVE** la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU pour l'opération d'aménagement de restructuration du quartier des Quatre Chemins, ci-annexé ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire, à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération ;

- **DIT** que, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des formalités d'affichage pendant une durée de un mois en mairie aux endroits habituels et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal, de même la présente fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs conformément à l'article R. 2121-10 du Code général des Collectivités territoriales ;

- **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 Déclaration de Projet ;
- l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage dans un journal, publication au recueil des actes administratifs).

Accusé réception Sous-préfecture
Identifiant de l'acte :

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

Le Maire,
Député des Alpes-Maritimes,


Jean LEONETTI

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

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

DCM N.00-6 - SECTEUR A ENJEUX DES 4 CHEMINS - PLAN LOCAL D'URBANISME - PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU - APPROBATION -

Date de transmission de l'acte : 23/02/2017

Date de réception de l'accusé de réception : 23/02/2017

Numéro de l'acte : DCM385-17 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 006-210600045-20170223-DCM385-17-DE

Date de décision : 23/02/2017

Acte transmis par : Nadya ZENNIR

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d urbanisme