



DEPARTEMENT  
des  
ALPES-MARITIMES  
ARRONDISSEMENT  
DE GRASSE

VILLE D'ANTIBES

RAPPORT DE PRESENTATION AU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU VENDREDI 6 MAI 2022

Direction Générale Adjointe DEVELOPPEMENT  
ECONOMIQUE ET AMENAGEMENT DURABLE  
Direction Urbanisme

Référent : Référent Direction DU

**Rapporteur : M. Daniel LALLAI**

**OBJET : URBANISME - LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS - APPROBATION**

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

La consommation foncière de l'espace représente depuis plus de 30 ans un enjeu économique, social et environnemental fort.

Désormais, l'enjeu environnemental devient prépondérant, avec pour objectif principal de limiter l'étalement urbain. En matière d'urbanisme, cela se traduit par une volonté de maîtriser, préserver et améliorer l'occupation du sol.

Jusqu'alors, la Commune s'est principalement développée sur des terres agricoles, ou plus particulièrement horticoles, et a absorbé une forte croissance urbaine. Cette situation n'est pas propre à notre territoire.

De plus en plus encadrée par nos législateurs, la lutte contre l'artificialisation du sol s'est inscrite, depuis quelques années déjà, dans la politique d'aménagement de la Commune.

En effet, c'est à travers le projet de ville-parc, affirmé dans son PLU révisé de 2019 puis conforté par le PLU modifié de 2022, que la Commune s'est attachée à redonner des espaces libres au sol, à créer des jardins, à circonscrire la tâche urbaine et de fait à endiguer fortement l'étalement urbain.

Dans près de 90% de nos zones urbaines, le règlement exige déjà plus de 50% d'espaces verts. L'espace libre au sol a été renforcé règlementairement non seulement en excluant du calcul la végétalisation des toits terrasse, mais également en augmentant les coefficients de pondération des surfaces les moins imperméabilisées.

A cette volonté de redonner de l'espace libre au sol est venue s'ajouter l'augmentation de près de 40 Ha depuis 2011 de protections paysagères et environnementales.

Dans la même lignée, la Trame Verte et Bleue (TVB) instaurée en 2019, globalement constituée de la zone Naturelle, des Espaces Boisés Classés, des Unités de paysages et d'emplacements réservés pour espaces verts, est passée de 807 Ha en 2019 à 822 Ha en 2022.

De plus, la Commune réalise ou entend réaliser des aménagements qui génèrent moins d'artificialisation des sols en préservant certains espaces pour y favoriser notamment le développement de l'agriculture. Restaurer le lien entre le monde agricole et les résidents devient une évidence.

Ainsi, sont inscrits dans le PLU, plus de 11,4 Ha d'unités de paysage sur des terrains pour développer de l'agriculture telle que du maraîchage ou de la viticulture ainsi que deux emplacements réservés de près de 5 Ha pour y réaliser des jardins partagés.

Une zone Ng de 26 Ha, à la fois naturelle et agricole, accompagne les projets agricoles au nord-est du territoire à la lisière de la Brague dont la renaturation s'axera principalement sur le développement de l'agriculture.

Baisser de 30% la constructibilité en 2019 sur le territoire et circonscrire la tâche urbaine ont également fortement contribué à maintenir voire regagner des espaces libres. Entre le PLU approuvé de 2011 et le PLU révisé de 2019, la tâche urbaine a progressé de 56,1 Ha soit 7 Ha/an et le bâti solide de 2,3 Ha/an.

Depuis 2019 jusqu'à ce jour, moins de 2 Ha ont été consommés soit 0,95 Ha par an avec une évolution du bâti ramenée à 0,6 Ha/an.

Tous ces leviers seront à conforter à court terme comme le prévoit la loi climat et résilience du 24 août 2021 à travers l'encadrement du rythme d'artificialisation des sols. Freiner l'artificialisation des terres et en renaturer certaines lorsque cela est possible, c'est l'ambition portée par l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050.

De ce fait, déployé depuis 2019, le projet de la ville-parc pour un urbanisme maîtrisé en lien avec la préservation de nos paysages et de la biodiversité, s'inscrivait par anticipation dans les objectifs de la loi climat et résilience.

Ce projet s'attachera notamment à s'inscrire dans la séquence ERC « éviter, réduire, compenser » : « éviter » d'artificialiser en proposant des alternatives, « réduire » les impacts dès lors que ceux-ci sont inévitables, pour prendre en compte la préservation de la biodiversité, et enfin, lorsque toutes ces mesures ont été prises en compte, « compenser » si des effets significatifs subsistent.

Lors d'une prochaine évolution de PLU, tout en poursuivant son développement urbain dans des secteurs plus finement identifiés, la Commune intensifiera ses actions de végétalisation, de protection des espaces verts et de lutte contre l'imperméabilisation.

Des axes de réflexion sont d'ores et déjà amorcés :

Antibes Juan-les-Pins entend bien poursuivre son engagement pour une ville-parc plus qualitative et respectueuse de son environnement, en s'emparant pleinement du triptyque « ERC » dès lors qu'elle pourra actionner ces leviers afin de limiter l'artificialisation des sols.

Le principal de ces leviers sera la compensation dès lors que l'occasion se présentera, par la création de parc, même de faible taille, créant des respirations dans un tissu urbain densifié.

La reconquête de certaines zones inondables, telle qu'à la Brague et à l'Ilot Reibaud permettra de désimperméabiliser les sols afin d'y créer des espaces verts, des jardins publics ou encore des jardins familiaux.

Dans une volonté de redonner de l'espace libre au sol de qualité, les espaces végétalisés en pleine terre seront également augmentés dans le PLU.

Certains espaces interstitiels et dents creuses dans le secteur UB du centre-ville d'Antibes et de Juan-les-Pins ne seront plus bâtis, ne feront pas l'objet de nouveaux programmes immobiliers, et accueilleront des espaces verts destinés au public.

De plus, en dehors des secteurs fortement urbanisés, le bâti n'occupera pas plus de 50% de l'unité foncière.

Afin de préserver la morphologie urbaine de certains secteurs pavillonnaires qui pouvaient jusqu'alors accueillir des collectifs d'habitation, la hauteur autorisée de 9 mètres (R+2) sera ramenée à 7 mètres (R+1).

Parallèlement, des secteurs accueillant à la fois du collectif et du pavillonnaire notamment autour de la route de Nice devront être requalifiés tant au niveau de l'aménagement des espaces publics que dans la production en logement. A l'instar des autres axes structurants de la Commune, cette route de Nice portera un développement urbain qualitatif plus affirmé.

L'entrée de Commune des hauts d'Antibes sera retravaillée et avec elle la zone d'activité UZ. Elle sera restructurée de manière à façader un bâti pouvant accueillir de l'activité certes, mais également du logement.

Ainsi, ce secteur s'ouvrira à une mixité fonctionnelle dans laquelle les espaces verts trouveront toute leur place.

L'ensemble des éléments présentés dans cette délibération seront intégrés dans une prochaine révision du PLU.

Enfin, afin d'intervenir dès à présent dans cette démarche :

- au-delà des 50% d'espaces libres demandés dans la majorité des secteurs urbanisables, la Commune se réservera le droit de refuser des projets ne s'inscrivant pas dans cette exigence de lutte contre l'artificialisation des sols, au regard de l'état initial de la parcelle qui les supporte ;
- la Commune dressera un bilan annuel en Conseil municipal de l'artificialisation des sols.

**IL EST DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL :**

- **D'APPROUVER** les principes et réflexions énoncés ci-dessus, notamment :

- moins de 50% de bâti par unité foncière en dehors des secteurs fortement urbanisés ;
- présentation d'un bilan annuel de l'état d'avancement de la lutte contre l'artificialisation des sols en Conseil municipal

*"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."*