



Evaluation et performance environnementale

## COMMUNE D'ANTIBES

Annexe demande d'examen au cas par cas pour  
l'aménagement du site chemin Rabiac Estagnol (06)

Mars 2017





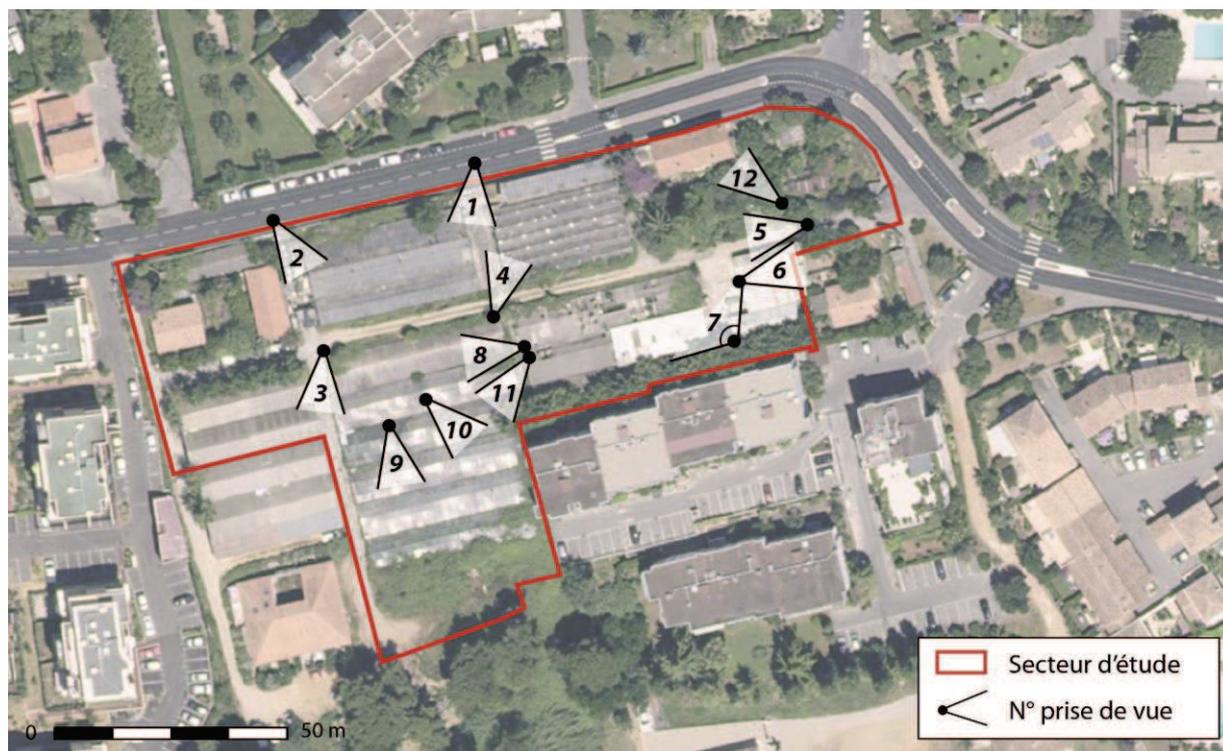
# I- ANNEXE 2 : PLAN DE SITUATION

Localisation du site de projet dans la commune



## II- ANNEXE 3 : PLANCHE PHOTOS

Photographies du site réalisées le 08/09/2016



Prise de vue 1



Prise de vue 3



Prise de vue 2



Prise de vue 4



Prise de vue 5



Prise de vue 6



Prise de vue 7



Prise de vue 8



Prise de vue 9



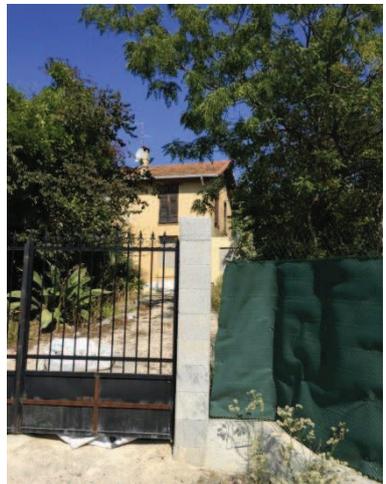
Prise de vue 10



Prise de vue 11



Prise de vue 12



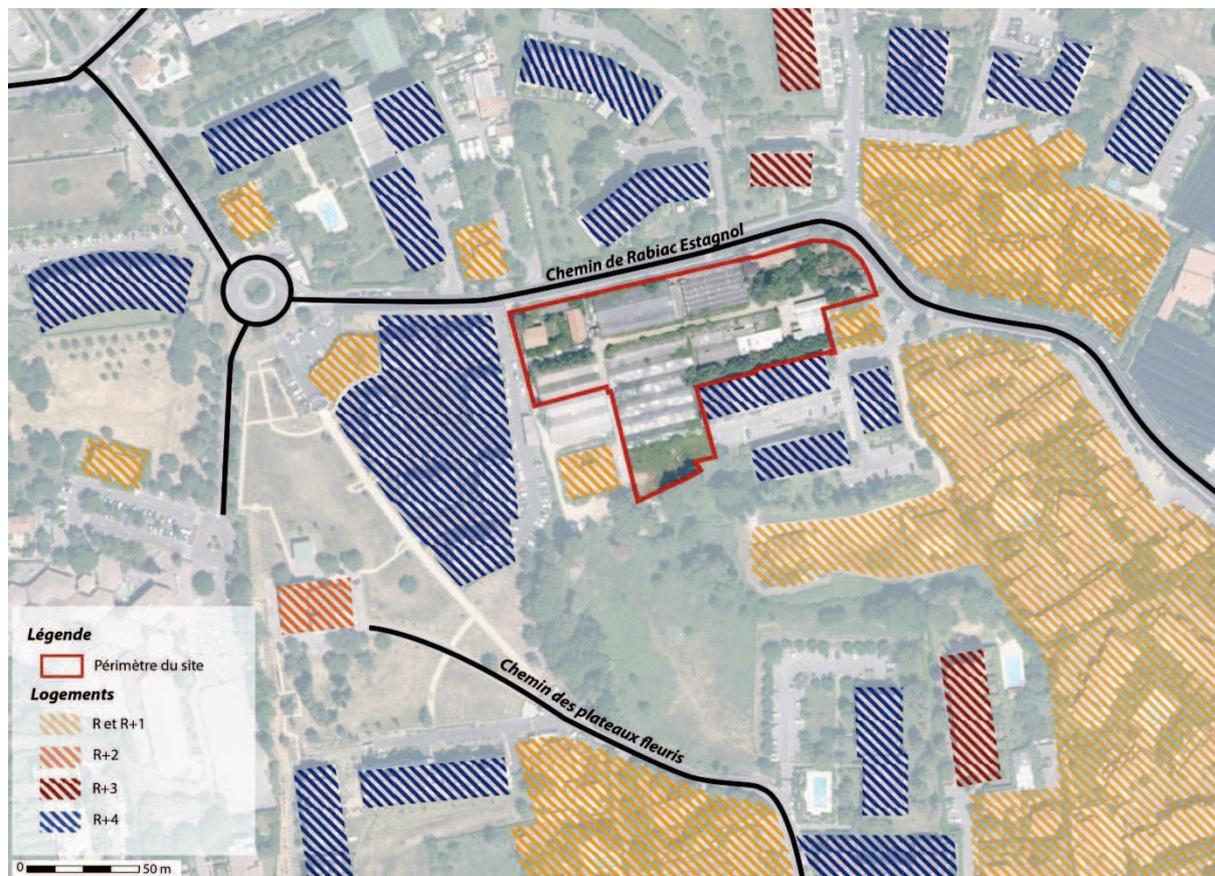
### III- ANNEXE 4 : PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX



PLAN MASSE

LOGEMENTS COLLECTIFS + COMMERCES - ANTIBES  
2016  
Echelle : 1/ 400 eme

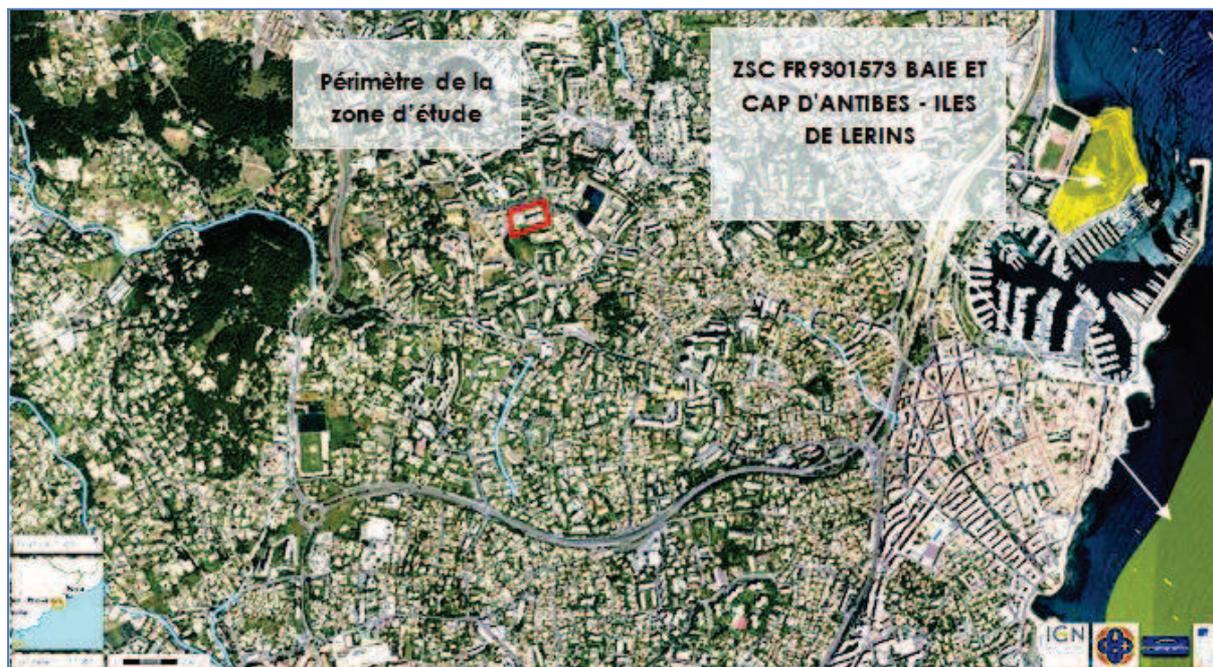
## IV- ANNEXE 5 : PLAN DES ABORDS DU PROJET



## V- ANNEXE 6 : PROXIMITÉ AUX SITES NATURA 2000

ZONES NATURA 2000	DESCRIPTION	DISTANCE ÉVALUÉE A LA COMMUNE EN M
Zone Spéciale de Conservation (ZSC)	FR9301573 BAIE ET CAP D'ANTIBES - ILES DE LERINS	À 1,9 km

Tableau récapitulatif des zones du réseau Natura 2000 à proximité de l'aire d'étude



Cartographie des zones ZSC du réseau Natura 2000 directive habitat autour de l'aire d'étude en rouge (source Géoportail-Ecotonia)



Evaluation et performance environnementale

# COMMUNE D'ANTIBES

**Cadrage environnemental**  
Opération d'aménagement chemin Rabiac Estagnol

Mars 2017





# SOMMAIRE

## I. CONTEXTE DE L'OPÉRATION

1. LOCALISATION DU SITE DE PROJET .....	13
2. L'EMPRISE FONCIÈRE .....	15

## II. ANALYSE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

1. LA DTA DES ALPES-MARITIMES .....	16
2. LE SCOT DE LA CASA.....	18
3. LE PLU D'ANTIBES .....	19
4. SYNTHÈSE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE .....	23

## III. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR DE L'ESTAGNOL

1. LE SITE FACE AUX RISQUES ET NUISANCES .....	24
2. LES SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES CONNUES DU SECTEUR .....	29
3. LES SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES PRESENTIES (PRÉ-DIAGNOSTIC FAUNE-FLORE).....	33
4. LES SENSIBILITÉS PAYSAGÈRES .....	52
5. TYPOLOGIE D'HABITAT À PROXIMITÉ DU SITE .....	53
6. OCCUPATION DU SOL ET ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE.....	54
7. SYNTHÈSE DES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES .....	56

## IV. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DE CES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES .....	57
2. INCIDENCES PRESENTIES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....	63

## **Préambule**

Ce document a pour objectif de présenter l'état Initial de l'environnement du site localisé chemin de Rabiac Estagnol et permet de définir les impacts pressentis du projet. Ce document sera annexé à la demande d'examen au cas par cas afin de donner une vision claire du projet à l'autorité environnementale.

## VI- CONTEXTE DE L'OPÉRATION

### 1. Localisation du site de projet

Le projet d'aménagement se situe dans le quartier de l'Estagnol, localisé au centre du territoire communal et à 1,5 km du centre-ville d'Antibes. L'opération fera l'objet d'un aménagement d'ensemble soumis à permis de construire. Le programme envisagé comportera environ 12 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

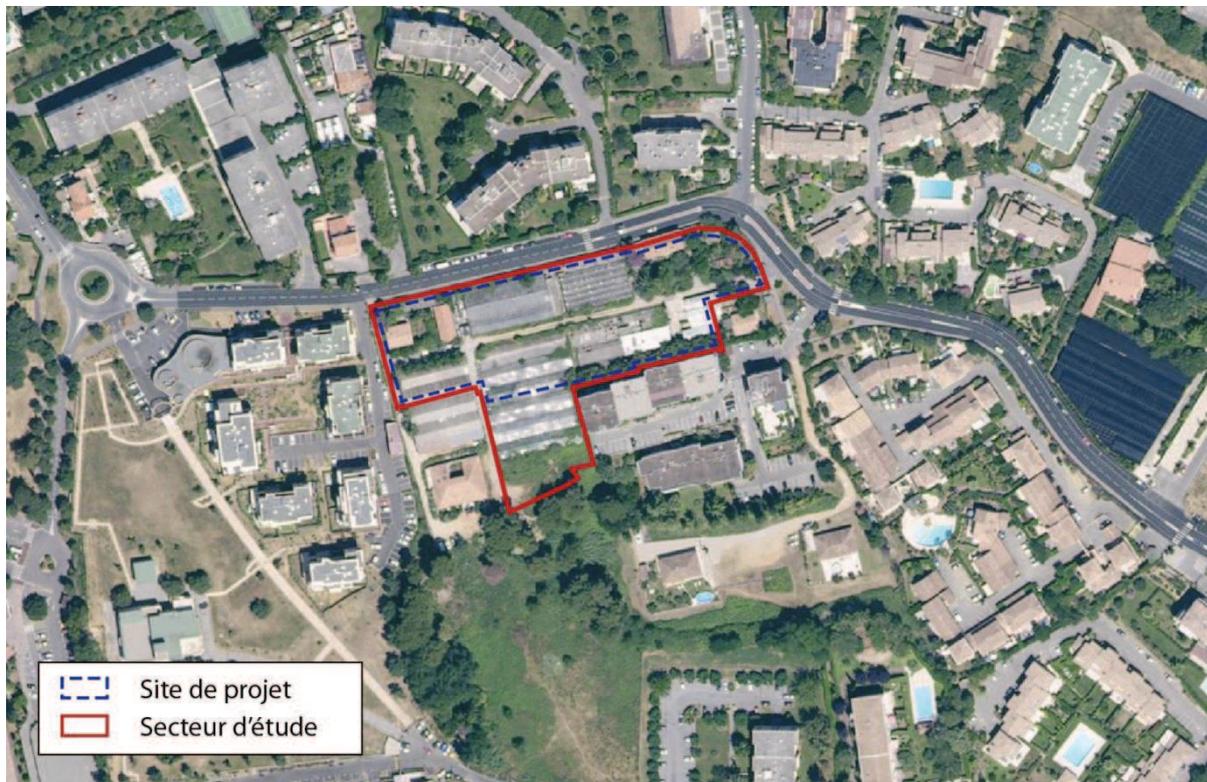
#### Localisation du site de projet dans la commune



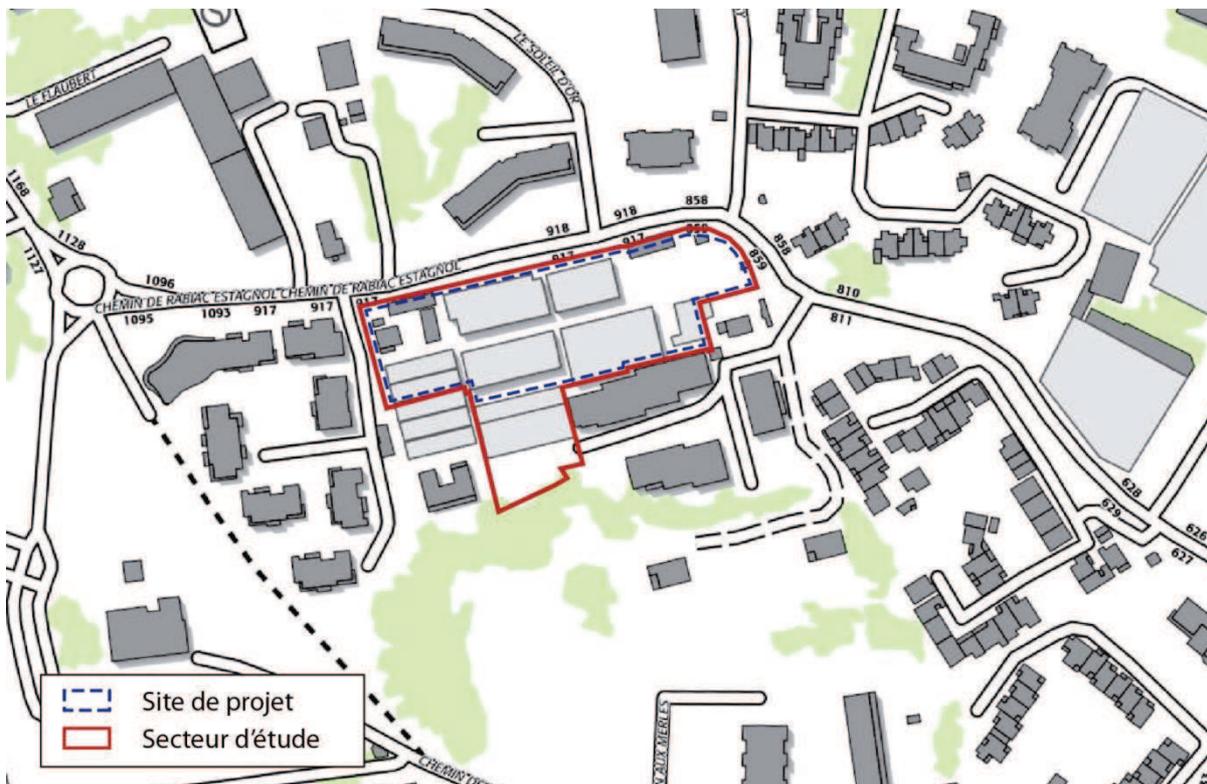
Le site de projet est localisé aux abords du chemin Rabiac Estagnol.

Le cadrage environnemental suivant est réalisé sur un secteur d'étude plus large que l'emprise du projet, comprenant l'ensemble du tènement foncier. Le secteur d'étude était occupé en 2013 (source géo portail) par trois habitations et de nombreuses serres abandonnées (Cf. photo aérienne et carte IGN ci-dessous).

*Localisation du secteur de projet d'étude*



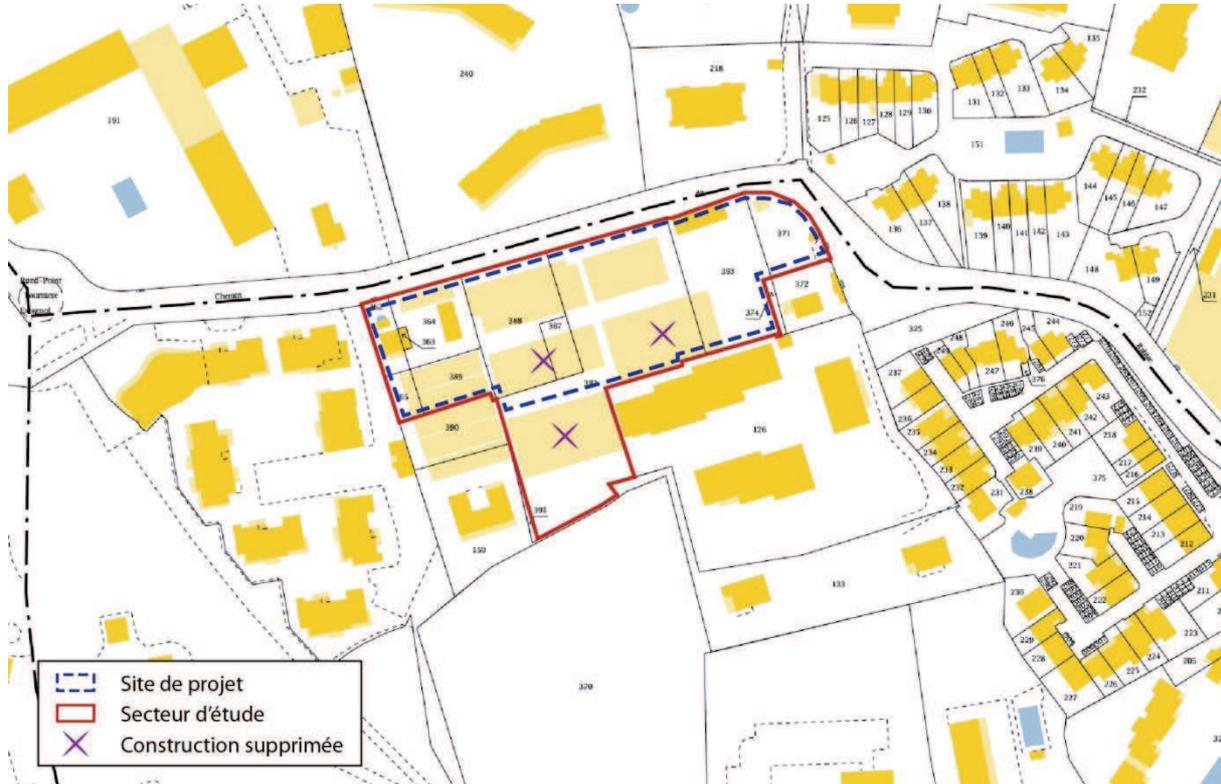
*Localisation du secteur d'étude*



## 2. L'emprise foncière

L'emprise du projet est localisé en section BD au cadastre et les parcelles concernées sont les suivantes : 362, 363, 364, 365, 367, 371, 388, 389, 392, 393. Le site étant inoccupé, ce dernier a servi de « décharge publique » durant plusieurs mois. Récemment, le site a fait l'objet d'un nettoyage, d'une sécurisation (mise en place de barrières) et plusieurs serres ont fait l'objet d'une démolition (Cf. extrait du cadastre ci-dessous).

*Localisation du secteur d'étude (cadastre.gouv)*

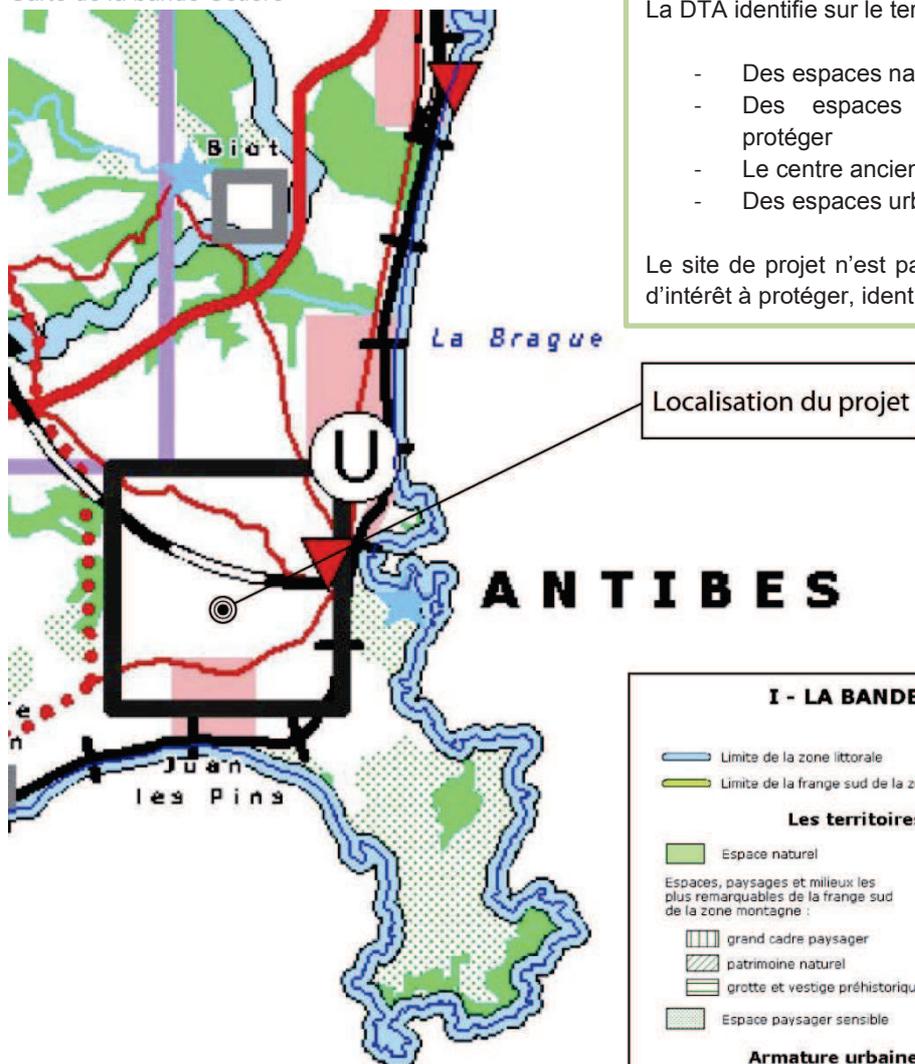


## VII- ANALYSE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

### 1. La DTA des Alpes-Maritimes

La DTA des Alpes-Maritimes comporte deux cartes (1\_ensemble de la Bande Côtière, 2\_le Littoral) qui constituent l'expression géographique de l'état des lieux, des objectifs généraux, des orientations de la DTA et des modalités d'application des dispositions particulières au littoral et à la zone de montagne.

Carte de la bande Cotière



La DTA identifie sur le territoire communal :

- Des espaces naturels à protéger
- Des espaces paysagers sensibles à protéger
- Le centre ancien à protéger
- Des espaces urbains à enjeux

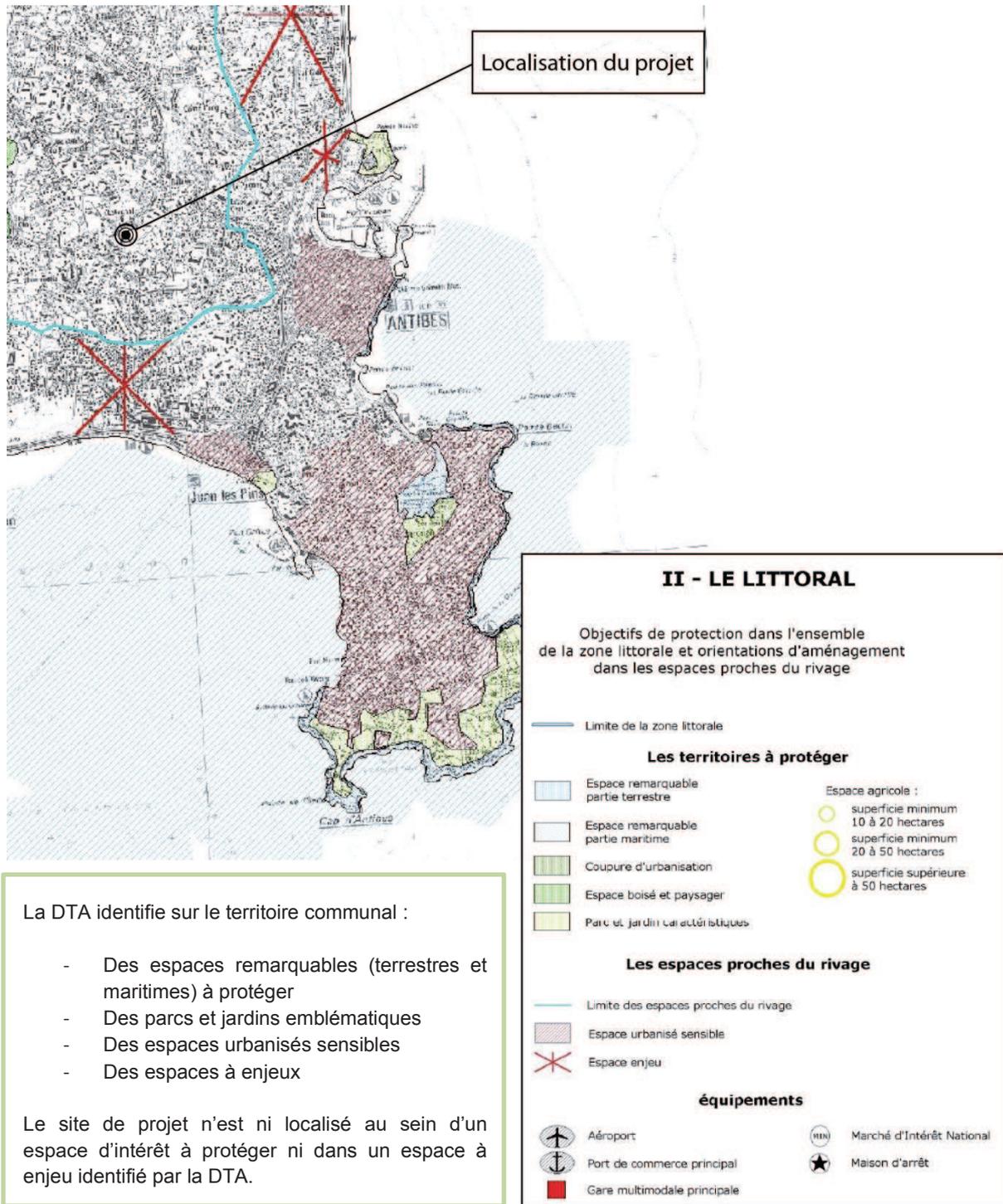
Le site de projet n'est pas localisé dans un espace d'intérêt à protéger, identifié par la DTA.

Localisation du projet

#### I - LA BANDE COTIERE



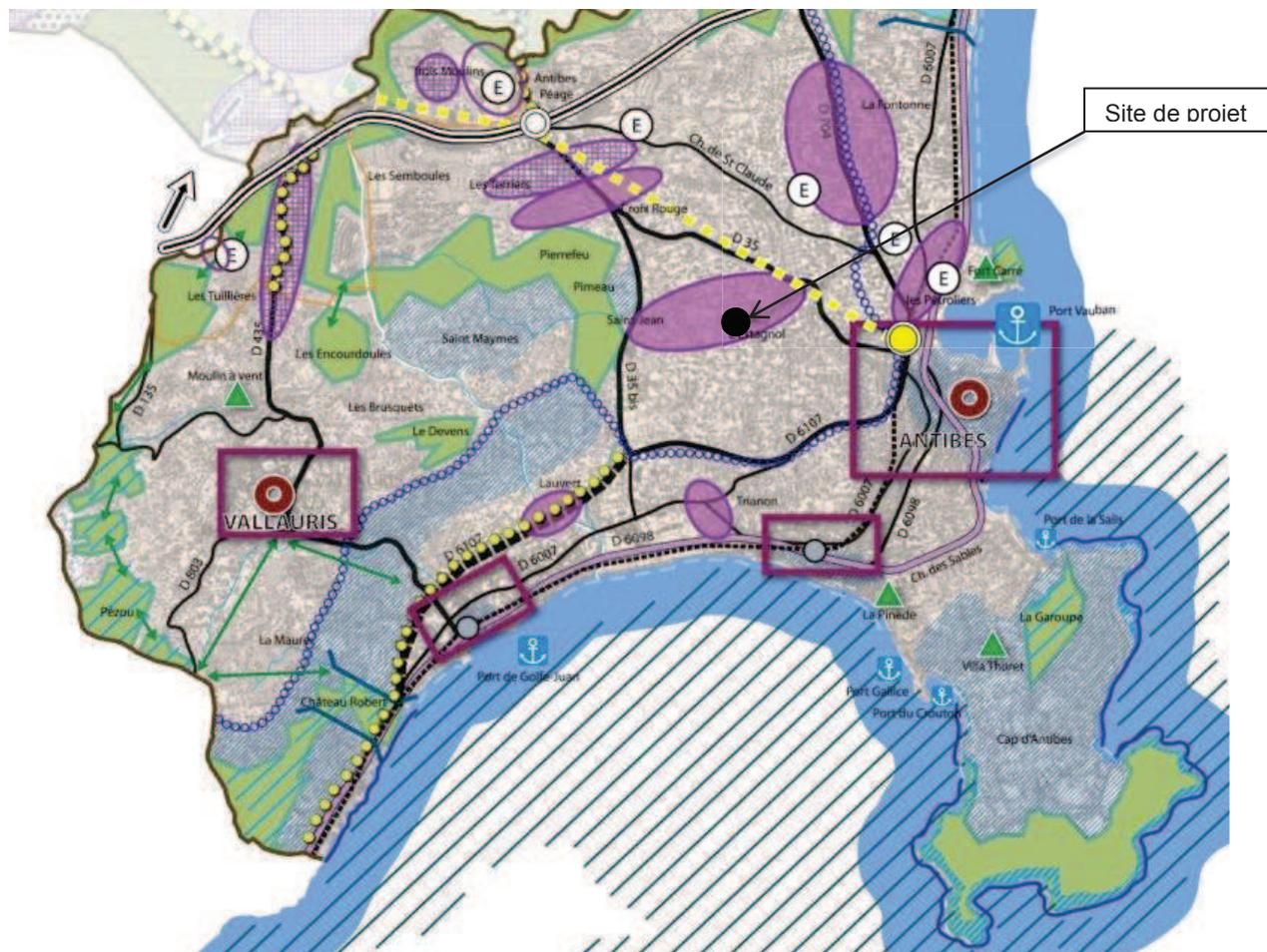
Carte du littoral



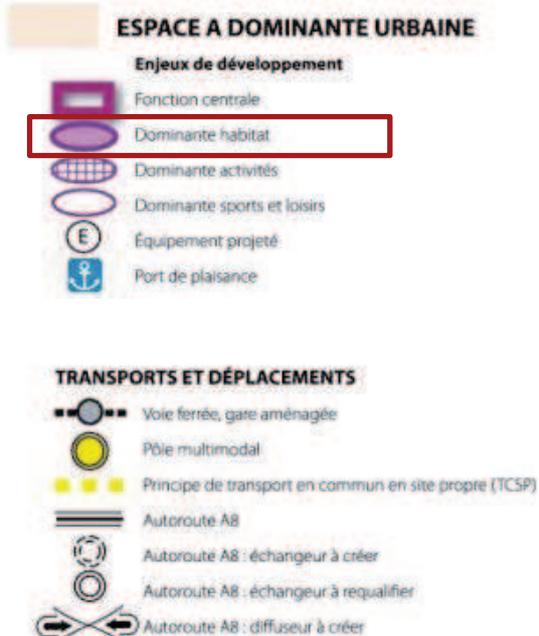
## 2. Le SCoT de la CASA

Le SCoT de la Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (CASA) est approuvé depuis le 5 mai 2008.

Carte du SCoT



Le site de projet est localisé dans un espace à dominante habitat (extrait du plan de l'unité de voisinage SUD : Antibes et Vallauris).



### 3. Le PLU d'Antibes

---

Le PLU de la Commune d'Antibes Juan-les-Pins a été approuvé le 13 mai 2011.

Le site d'étude est en zone UM. La zone UM correspond aux secteurs à plan de masse des quartiers Estagnol et des Combes.

#### **Quelques dispositions du règlement pour la zone UM :**

##### **Article UM 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières**

En application de l'article L.123-1-5-II 4° du code de l'Urbanisme, dans toutes les zones UM, hormis celle du secteur des Combes, tout projet de construction neuve ou en changement de destination comportant une surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation devra affecter un minimum de :

- 40 % en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion (PLAI) et/ou à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS),
- 10 % en surface à du logement financé au moyen d'un Prêt Locatif Social (PLS).

Les emplacements réservés établis au titre de l'article L.123-2-b du code de l'Urbanisme (CA/192- 1 à CA/192-46) conservent toutefois leurs prescriptions spécifiques, sauf à retrouver le droit commun ci-dessus énoncé en cas de renonciation de la réserve par la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis.

##### **Article UM 4 - Desserte par les réseaux**

###### **Eau potable**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

###### **Eaux usées**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

###### **Eaux pluviales**

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

##### **Article UM 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les implantations des bâtiments par rapport aux limites séparatives doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.

Les saillies tels que les balcons, les auvents, les escaliers extérieurs dans la limite de 2 mètres, mais également les rampes d'accès au sous-sol ainsi que les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré...), pourront se développer au-delà des implantations des constructions prévues au plan de masse.

##### **Article UM 9 - Emprise au sol**

Les bâtiments hormis les saillies, des balcons, auvents et des escaliers extérieurs doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.

Les saillies tels que les balcons, les auvents, les escaliers extérieurs dans la limite de 2 mètres, mais également les rampes d'accès au sous-sol ainsi que les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, poste de refoulement, vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré...), pourront se développer au-delà des implantations des constructions prévues au plan de masse.

### Article UM 10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit (Hmax.) et la hauteur des rez-de-chaussée (H RDC) pour certaines emprises de sol fini à sol fini est exprimée sur le plan de masse.

La hauteur des constructions réalisée sur une profondeur de 30 mètres maximum le long des voies existantes ou à créer, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, est mesurée à l'aplomb de la construction comptée à partir du niveau existant ou futur du trottoir au point le plus haut de l'égout du toit.

Pour les autres cas, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol, la hauteur est mesurée du sol naturel ou excavé au point le plus haut à l'égout du toit.

Dans tous les cas, lorsque le bâtiment s'implante sur une voie ou un terrain en pente dont celle-ci est supérieure ou égale à 5 %, une hauteur de 1,50 mètre supplémentaire de la hauteur absolue est admise au point bas du bâtiment projeté.

Si la pente du terrain est supérieure ou égale à 10 %, cette hauteur supplémentaire sera portée à 2,50 mètres maximum.

Le calcul de la pente s'effectue du point le plus haut au point le plus bas du terrain naturel au droit de l'emprise du bâtiment projeté.

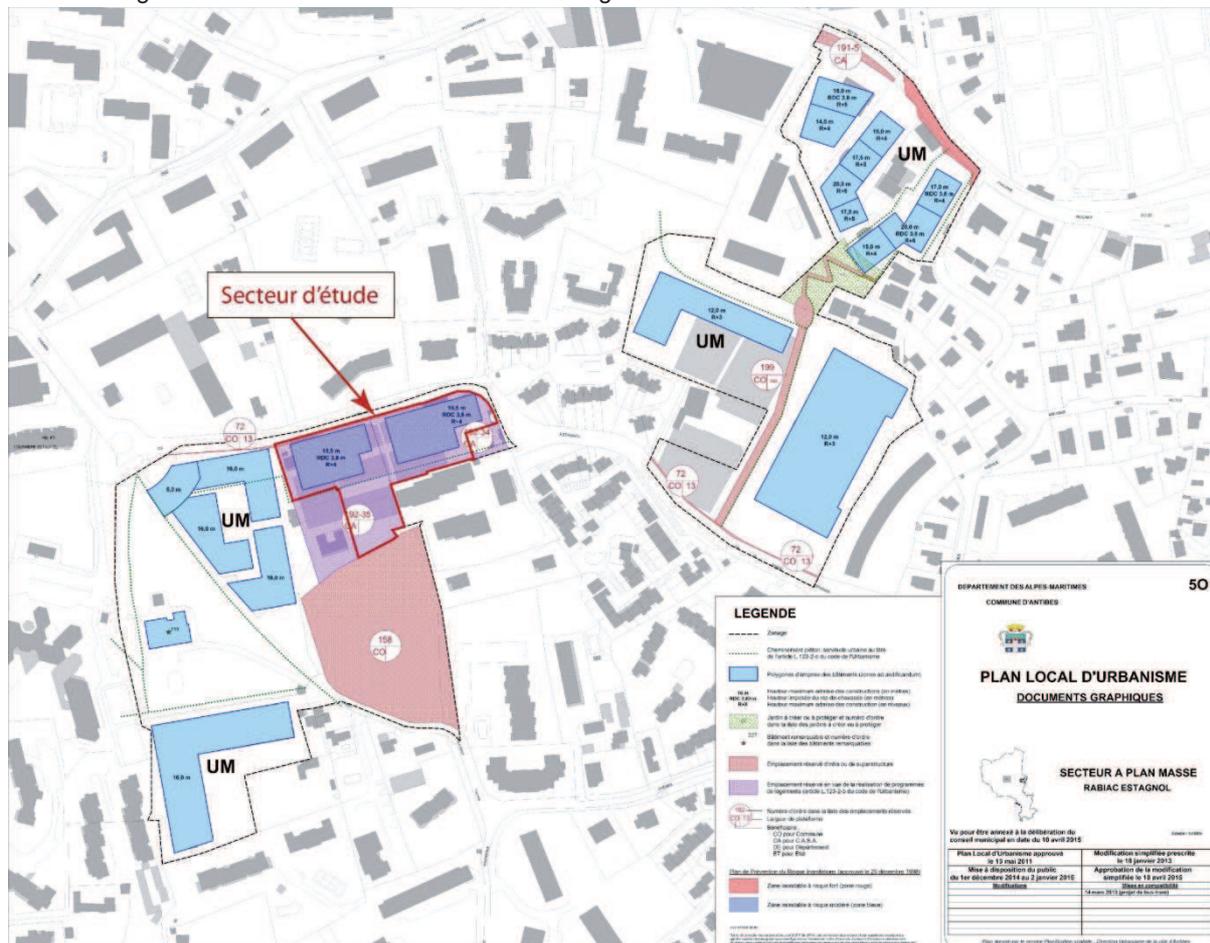
### Article UM 13 - espaces libres et plantations, espaces boisés classes

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

La dalle de couverture des sous-sols doit être aménagée en jardins (plantation, dallage, ...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

Extrait zonage PLU Secteur A Plan Masse Rabiac Estagnol et localisation du secteur d'étude



**Les emplacements réservés localisés sur le secteur d'étude**

Numéro	Bénéficiaire	Adresse - Quartier	Références cadastrales concernées	Destination	Emprises à acquérir (m²)
CA/192-34	CASA	825b chemin de Rabiac-Estagnol	BD0371p-0372-0374-0392p-0393	Réalisation de programmes de logements (voir page 19)	4 485
CA/192-35	CASA	1041 chemin de Rabiac-Estagnol	BD0150-0362p-0363-0364p-0365-0367-0388-0389-0390-0391-0392p	Réalisation de programmes de logements (voir page 19)	7 225

**Pour les emplacements réservés à des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (en application de l'article L.123-2-b du code de l'Urbanisme, ER n° 192-1 à 192-46) :**

Des terrains identifiés pour la réalisation de programmes de logements sociaux ont été mis en réserve au bénéfice de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, en application de l'article L.123-2-b du code de l'Urbanisme, afin de concourir aux objectifs du Programme Local de l'Habitat communautaire approuvé le 13 décembre 2004.

En vue d'assurer une mixité sociale de l'habitat dans le tissu constitué des espaces stratégiques de renouvellement urbain et de garantir une offre diversifiée de logements aux actifs locaux, une exigence de taux de réalisation de logements aidés par l'État est imposée pour chaque terrain mis en réserve au prorata de sa constructibilité résiduelle disponible.

Ainsi il résulte de cette servitude l'application des dispositions suivantes :

- Pour les opérations de construction dont la surface de plancher (SP) est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, les surfaces à usage d'habitation seront exclusivement affectées à du logement aidé par l'État (type PLUS à hauteur de 70 % et PLAI à hauteur de 30 % de la surface de plancher).
- Pour les opérations de construction dont la surface de plancher (SP) est strictement supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, les surfaces à usage d'habitation seront :
  - d'une part affectées exclusivement à du logement aidé par l'État (type PLUS et/ou PLAI) pour une première tranche de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - d'autre part affectées à du logement en accession sociale à la propriété à concurrence de 50 % minimum du reliquat des surfaces à usage d'habitation. Toutefois pour des raisons d'équilibre de l'opération, le pétitionnaire aura la possibilité d'affecter la totalité de ce reliquat à la réalisation de logements PLUS/PLAI.