



Note de synthèse sur l'opération d'aménagement de la ZAC de MARENDA LACAN

1. CONTEXTE ET PROCEDURES ADMINISTRATIVES DEJA REALISEES

La ZAC de MARENDA LACAN est un projet de requalification majeur du centre-ville de la commune d'Antibes qui est préparé depuis plusieurs années par la commune et la SPL. Un pré-diagnostic environnemental avait initialement été réalisé en 2014 par NATURALIA.

Ainsi, plusieurs démarches ont déjà été menées pour la ZAC :

- **Une saisine de l'autorité environnementale par la mairie d'Antibes en juillet 2014** dans le cadre de la **déclaration de la ZAC pour la demande d'étude "au cas par cas"**, qui a généré la décision de ne pas soumettre la ZAC à étude d'impact par arrêté N°AE-F09314P0149 du 20/08/2014.
- **Une saisine de l'autorité environnementale par la mairie d'Antibes et la SPL Antipolis Avenir en mai 2016** dans le cadre de la **mise en comptabilité du PLU** suite à déclaration de projet, qui a généré la décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale la déclaration de projet entraînant mise en comptabilité du PLU situé sur le territoire d'Antibes par arrêté N°CU-2016-93-06-05 du 14/06/2016.

Aujourd'hui nous saisissons l'autorité environnementale pour **les permis de construire constitutifs de la ZAC de MARENDA LACAN**, dont a la charge l'opérateur immobilier **BNP Paribas Immobilier, attributaire du concours lancé par SPL Antipolis Avenir, cette dernière étant elle-même responsable de la concession d'aménagement de cette ZAC par délibération du conseil municipal de la Ville d'Antibes** (délibération du conseil municipal du 23 octobre 2015).

3 permis de construire doivent être déposés :

- **1 concernant les îlots A et A1, soumis à procédure « au cas par cas » selon la rubrique 39**, d'une surface de plancher de 13 526 m² (> 10 000m²) et sur une assiette foncière de 5645m².
- **1 concernant l'îlot B cinéma, logements et commerces non soumis à procédure « au cas par cas » selon la rubrique 44**, d'une surface de plancher de 7 501 m² sur une assiette foncière de 2 627 m² : 4050 m² pour le cinéma, le nombre de fauteuils prévus pour le cinéma au titre de la rubrique 44 est de 1100 (< capacité d'accueil de 5000 personnes), 2 845 m² pour les logements et 606 m² pour les commerces.
- **1 concernant l'îlot B1, non soumis à procédure « au cas par cas » selon la rubrique 39**, d'une surface de plancher de 1 381 m² de logements sur une assiette foncière de 721m².

Notre projet qui fait l'objet de la saisine aujourd'hui est donc intégré à la ZAC de MARENDA LACAN portée par la ville d'Antibes et la SPL Antipolis Avenir qui agit en qualité de concessionnaire pour le compte de la ville d'Antibes. BNP Paribas Immobilier a été désigné responsable de la conception et la réalisation des nouveaux bâtiments de cette ZAC.

Etant donné que la ZAC a été exemptée de la réalisation d'une étude d'impact, notre projet qui se situe au sein de la ZAC devrait naturellement en être également exempté. Cependant, étant donné que la ZAC a été créée avant le 1^{er} janvier 2017, un dossier de demande d'étude « au cas par cas » doit être redéposé.



2. DESCRIPTION DE L'OPERATION ET ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT UNE DISPENSE D'ETUDE D'IMPACT

L'opération consiste à réaliser un projet d'aménagement mixte au sein d'un espace situé en limite du centre-ancien de la commune d'Antibes.

En plus de jouer le rôle de zone d'échange entre la vieille ville d'Antibes et la gare, cet espace est un lieu de vie important avec sa rue piétonne touristique bordée de commerces en limite Sud (rue de la République), ou encore la présence du marché forain un jour par semaine au Nord du site.

Le site envisagé pour l'opération est déjà urbanisé. Il comporte aujourd'hui environ une vingtaine de bâtiments, ainsi que des équipements publics (parking, jardin d'enfants). Certains de ces éléments ont été identifiés par la ville d'Antibes comme prédominants dans la vie du quartier (parking souterrain, bâtiment de La Poste), et seront donc conservés. Le projet sera conçu dans le souci de l'environnement naturel et humain et respectera les objectifs que l'on retrouve dans les projets d'éco-quartiers :

- Proposer des logements pour tous dans un cadre de vie de qualité et en participant à la mixité sociale,
- Limiter l'empreinte écologique et énergétique des futurs bâtiments par des constructions compactes et isolées et par l'exploitation de l'énergie fatale des eaux usées de la ville pour alimenter un double réseau chaud/ froid desservant l'ensemble des bâtiments et surfaces nouvellement créées et couvrir leurs besoins en chauffage, refroidissement et d'Eau Chaude Sanitaire,
- Réduire les déplacements automobiles et favoriser les mobilités douces par la piétonnisation de voies de circulation actuelles : les rues Lacan et Fontvielle deviennent piétonnières,
- Créer un espace de mixité pour renforcer les liens sociaux : mixité fonctionnelle (habitations, commerces, complexe cinématographique) et mixité sociale (35% de logements sociaux).

Ce projet participe à la densification urbaine. Plutôt que de construire dans un quartier excentré et de participer au phénomène d'étalement urbain, le principe retenu dans le choix du site a été de requalifier un îlot urbain situé à proximité immédiate du centre-ville.

Ce choix permet en outre de limiter les déplacements en véhicules à moteur des futurs habitants pour accéder aux services essentiels. Ce caractère urbain explique que l'on trouve sur les emprises du projet une très faible diversité écologique. Dans le cadre de la rédaction de la présente demande d'examen au cas par cas initiale réalisée par la commune en 2014, un pré-diagnostic biologique a été réalisé par le bureau d'études Naturalia (joint à ce dossier). La zone d'étude se caractérise par une naturalité altérée par les aménagements urbains qui ont modelé la végétation et les habitats d'espèces. Il en résulte ainsi que l'on retrouve uniquement sur la zone d'étude des espèces faunistiques et floristiques communes et généralistes. Combiné à une faible capacité d'accueil d'espèces à enjeux, les atteintes aux espèces et aux habitats s'avèrent être négligeables à faibles et les préconisations en la matière ne revêtent pas un haut niveau de priorité. L'un des principaux enjeux réglementaires concerne le respect de la Loi Littoral sur les espaces urbanisés sensibles où se trouve la zone d'étude.

Le projet de démolition / reconstruction est conforme à la Loi Littoral car il respectera les formes urbaines alentours (gabarit envisagé de R+4 notamment) et une gestion différenciée des espaces publics a été entamée très en amont de la définition du plan masse par la commune.

Cette analyse préalable permettra aussi à ce projet d'aménagement de n'avoir aucune incidence significative, notamment visuelle, sur les sites inscrits et monuments historiques voisins du site d'étude.

Les deux problématiques majeures des projets de requalification urbaine concernent l'utilisation des ressources en matériaux et les différentes nuisances du chantier pouvant impacter les riverains. L'excédent de matériaux en partie issu de la déconstruction sera trié et évacué vers des filières de valorisation ou d'élimination dûment autorisés conformément à la réglementation sur les chantiers du BTP et la "charte chantier à faibles nuisances".

Ainsi, au vu :

- Des démarches préalablement réalisées pour les études « au cas par cas »,
- De la qualité du projet : la requalification d'un îlot urbain stratégique,
- De l'absence de consommation d'espaces agricoles, forestiers ou naturels,
- De l'étude NATURALIA déjà réalisée et de sa conclusion quant aux enjeux du site,
- De l'absence d'impacts visuels sur les sites inscrits et les monuments historiques situés aux alentours au projet,
- De la saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour la prescription préalable de mesures d'archéologie préventive,
- De l'intégration d'une "charte chantier à faibles nuisances" fixant des objectifs de réduction des nuisances ou encore de recyclage des déchets issus de la déconstruction,
- Des créations de logements, dont des logements sociaux, de structures commerciales, d'un complexe cinématographiques et d'emplois induits par le projet,
- Des démarches de qualité environnementales BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens) niveau ARGENT, HF HABITAT HQE RT 2012-20% de très grande ambition retenues,

il nous semble que le présent projet peut être dispensé d'étude d'impact.