

SECTEUR DES COMBES - PRESENTATION DU PROJET



CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC
Note explicative – Dossier de mise à disposition

PREAMBULE ET PRESENTATION DU PRE-PROGRAMME D'AMENAGEMENT

La présente concertation a pour objectif de présenter le pré-programme de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain du secteur des Combes pour échanger avec la population afin de recueillir son avis. Un bilan de la concertation sera tiré pour ensuite lancer une consultation afin de sélectionner un aménageur de l'opération dès mi-octobre 2022. Avant la fin du 1^{er} semestre 2023, l'aménageur aura été sélectionné et pourra signer avec la commune un contrat de concession d'aménagement afin de prendre en charge la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur des Combes, permettant notamment la réalisation et l'aménagement d'un parc, d'une coulée verte et d'un programme immobilier.

Première ville de la technopole de Sophia-Antipolis et 3^{ème} ville du Département des Alpes-Maritimes, Antibes Juan-les-Pins a su conjuguer développement économique et préservation de son patrimoine architectural, historique et surtout environnemental. Pour Antibes Juan-les-Pins, la protection de l'environnement ce n'est plus seulement préserver la nature, c'est bien au-delà, préserver et défendre la santé et le bien-être de tous. Ainsi la politique d'aménagement du territoire de la commune est devenue un véritable projet de vie. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Antibes Juan-les-Pins a identifié plusieurs secteurs stratégiques de renouvellement urbain sur la commune dont notamment le secteur des Combes au sud du pôle commercial au Nord de la Commune.

Ces secteurs dits à enjeux permettront de soutenir une réflexion globale et cohérente d'aménagement garantissant une mixité urbaine (sociale et fonctionnelle) et respectant les caractéristiques environnementales du territoire.

En parallèle, le PLU favorise l'implantation d'espaces verts et de respirations urbaines et prévoit la création de 60000m² de nouveaux parcs et jardins à des endroits stratégiques.

À ce jour, Antibes Juan-les-Pins compte 42 espaces verts aménagés qui s'étendent sur 60 hectares. La Ville a décidé d'augmenter la part des espaces verts de manière significative. 16 parcs et jardins supplémentaires ont ainsi été créés sur le territoire de la commune depuis 2 ans.

Cette politique marque la volonté de privilégier la qualité de vie en créant des respirations urbaines en cœur de ville. L'opération d'aménagement du secteur des Combes s'inscrit pleinement dans cette dynamique.

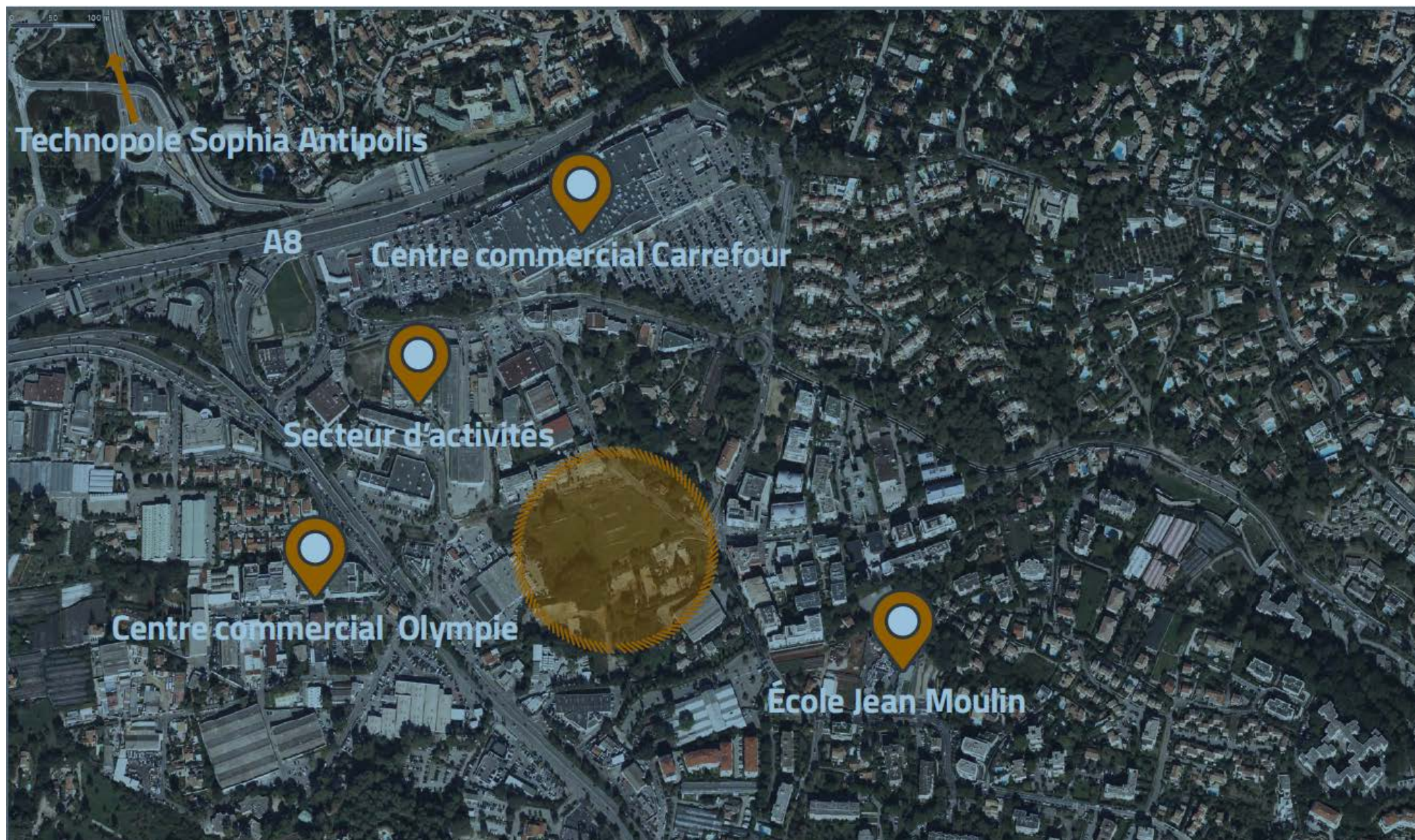
PRESENTATION DU SITE

Le quartier des Combes a acquis une destination d'activité économique et résidentielle. Le quartier est idéalement situé en entrée d'agglomération, proche de l'autoroute A8, d'un secteur d'activités économiques et commerciales et aux portes de la technopole de Sophia Antipolis.

Le secteur des Combes est un quartier bénéficiant d'un emplacement privilégié et d'un cadre de vie alliant à la fois mixité fonctionnelle, sociale et espace central généreux de respiration traversé par le cours d'eau du Laval.

Caractéristiques du site :

- Le terrain est jouxté par le chemin du Bon Air et le chemin des Combes, objet de travaux d'élargissement et de prolongement à fins d'amélioration du stationnement et de la circulation
- L'espace a vocation à être un lieu de respiration pour le quartier
- Le site est parfaitement desservi : à proximité de la sortie d'autoroute, des lignes de transports en communs du secteur des Combes du Nord au Sud et du chemin de Saint Claude à la route de Grasse
- Le projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), en cours de réalisation, reliera prochainement le centre-ville d'Antibes à la technopole Sophia-Antipolis. Le tracé implanté sur la route de Grasse, jouxte le secteur des Combes.
- Le site est situé à moins de 300m de nombreux commerces et services.





Plan de situation du site des Combes

PERIMETRE D'ETUDE

Le périmètre d'étude du projet porte sur les parcelles suivantes :

- DR n°6p, DR n°7p, DR n°27p, DR n°51p, DR n°52, DR n°79p, DR n°96, DR n°97, DR n°98p, DR n°188p, DR n°216

Pour une **superficie d'environ 3 ha.**

Jouxtant ce périmètre, sur la parcelle DR n°135, un jardin d'enfants de 1700 m² a été réalisé par la Commune.

Dans ce périmètre, la Commune d'Antibes Juan-les-Pins envisage de confier à un aménageur la réalisation de l'opération d'aménagement :

- Conception et travaux de la coulée verte
- Études, conception et réalisation de logements

Périmètre d'étude



LES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

Afin de réussir l'intégration du projet dans son environnement, les choix d'aménagement devront prendre en compte les caractéristiques environnementales et paysagères du site, la morphologie urbaine, l'hydrologie et les fonctionnalités existantes.

En ce sens, le projet devra répondre aux orientations générales suivantes :

- L'amélioration du cadre de vie par l'aménagement d'un parc et d'une coulée verte comme espace de respiration urbaine ;
- Un développement urbain maîtrisé par une morphologie et une densité limitée au regard de l'urbanisation existante ;
- Une qualité architecturale et environnementale prégnante ;
- Une optimisation de la gestion du risque inondation et de ruissellement du quartier
- Un renfort de l'offre de cheminements doux en lien avec les travaux d'amélioration de la desserte et de stationnement sur les voiries adjacentes.

Photo du site actuel



Laval (en haut) en aval du garage Renault, (en bas) en amont de la 1^{ère} Avenue

LES COMPOSANTES ET EXIGENCES DU PROJET

La programmation indicative du projet se compose des éléments suivants :

- L'aménagement d'une coulée verte d'environ 1,5 ha, sous forme d'un parc d'agrément et paysager, composé d'espaces partagés piétons et cycles, de liaison entre le chemin de combes et la route de Grasse ;
- La construction de 8 000 à 9 500 m² de surface de plancher de logements comprenant 40% de logements locatifs sociaux et 10% d'accession sociale à la propriété ;
- La restructuration des ouvrages hydrauliques ;
- La réalisation des raccordements et l'adaptation des accès aux ouvrages publics d'assainissement.

La Commune souhaite mettre en œuvre le phasage des travaux suivant :

- Phase 1 prioritaire : la réalisation du parc et de la coulée verte, ainsi que des équipements hydrauliques
- Phase 2 : la construction des logements

A noter que la consultation explicitera les attendus précis s'agissant des aménagements hydrauliques, de la coulée verte et des raccordements. De même, l'ensemble des éléments réglementaires sont consultables dans le PLU ou dans le PPRI d'Antibes Juan-les-Pins.



Principes d'aménagement

LES ATTENDUS DU PROJET

Concernant l'aménagement du parc et de la coulée verte

En préalable, l'aménagement du parc et de la coulée verte doit tenir compte de contraintes techniques :

- Le zonage PPRI du Laval ;
- La traversée par un réseau d'assainissement, nécessitant des aménagements adaptés ;
- La topographie des fonciers ;

Un des objectifs est de créer des cheminements piétons et cyclables permettant de traverser la coulée verte sur les axes Nord/Sud et Est/Ouest en lien avec le fonctionnement du quartier. Un programme d'aménagements au sein de la coulée verte sont également attendus : création de voies, de passerelles, d'esplanades, d'aires de jeux...

Un traitement paysager de qualité des aménagements devra être proposé afin d'assurer leur intégration dans le site.

Il sera enfin planté en priorité des espèces végétales endémiques et économes en eau en lien avec la

palette végétale de la CASA tout en proposant des plantations variées aussi bien en termes d'espèces que de formes (arbustes, arbres).



Illustrations d'aménagement non contractuelles

Concernant la construction des logements

Les critères d'appréciation principaux seront :

- Le soin de la qualité architecturale du bâti
- La cohérence de l'offre de logements avec la demande existante ;
- La limitation des hauteurs et de l'imperméabilisation des aménagements ;
- L'intégration d'ilots de fraîcheur et d'aménagements paysagers

PLANNING PRÉVISIONNEL

