



DEPARTEMENT  
des  
ALPES-MARITIMES  
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

NOMBRE DES MEMBRES  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	42	7	0

**OBJET : 11-2 - PROJET DE RESIDENCE AUTONOMIE A LA FONTONNE - PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS LE RESPECT DU PPRI - LANCEMENT**

0 Original

0 Expédition certifiée conforme  
Pour le Maire

N° Enregistrement :

2849/20

Certifié exécutoire compte tenu de l'affichage en Mairie,

Le 22 OCT. 2020

Et de la réception en Sous-Préfecture,

Le 26 OCT. 2020

Par délégation du Maire,

La Directrice des Affaires Générales  
Juridique et du Contentieux

L. MALHÉNE

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

## du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE DU VENDREDI 16 OCTOBRE 2020

Le vendredi 16 octobre 2020 à 16h00,

Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 09/10/2020, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire.

### Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Jacques GENTE, Mme Nathalie DEPETRIS, M. Serge AMAR, Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN, M. Eric DUPLAY, Mme Khéra BADAOU-HUGUENIN-VUILLEMIN, M. Audouin RAMBAUD, Mme Marika ROMAN, M. Daniel LALLAI, Mme Vanessa LELLOUCHE, M. Matthieu GILLI, Mme Martine SAVALLI, M. Xavier WIIK, Mme Anne-Marie BOUSQUET, M. Marc FOSSOUD, Mme Marguerite BLAZY, M. Bernard MONIER, M. Paul SASSI, M. Gérald LACOSTE, Mme Beatrix GIRARD, Mme Carole BONAUT, M. Jacques BARTOLETTI, Mme Sophie NASICA, M. Eric PAUGET, M. David SIMPLOT, M. Jean-Gérard ANFOSSI, M. Hassan EL JAZOULI, Mme Fanny HARTNAGEL ROPITEAU, Mme Stéphanie FICARELLA, Mme Johanna SIMOES DA SILVA, Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP, M. Alain BERNARD, M. Marc ANFOSSO, Mme Anaïs IMBERT, Mme Alexia MISSANA, Mme Françoise VALLOT, Mme Monique GAGEAN, M. Arnaud VIE, M. François ZEMA, Mme Aline ABRANAVAL, Mme Michèle MURATORE.

### Procurations :

M. Yves DAHAN à M. Jean LEONETTI,  
M. Bernard DELIQUAIRE à M. Jacques GENTE,  
Mme Françoise THOMEL à M. Bernard MONIER,  
Mme Gaëlle DUMAS à M. Jean-Gérard ANFOSSI,  
Mme Nathalie GRILLI à M. Eric DUPLAY,  
M. Tanguy CORNEC à M. Arnaud VIE,  
Mme Khadija AOUAMI à Mme Aline ABRANAVAL

### Absents : .

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.

Madame Alexia 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 :

En 2017, les personnes âgées de plus de 65 ans représentaient 19,5 % de la population française contre 15,5% en 1997 (chiffre INSEE).

Ce vieillissement de la population, accentué par la baisse continue de l'indice de fécondité et de l'augmentation de l'espérance de vie, est d'autant plus prégnant sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA) dans lequel les plus de 64 ans représentaient 22 % de la population en 2014.

Les perspectives d'évolution démographique, quant à elles, indiquent que la part des séniors et des personnes dépendantes ne cessera de croître dans les années à venir.

Pour autant, le taux d'équipement à l'échelle intercommunale (résidences autonomie, EHPAD, unités de soin longue durée), bien qu'équivalent à celui du département et de la région, reste très inférieur à la moyenne nationale. Ainsi, même si l'offre médicalisée se développe sur le territoire, elle ne répond que partiellement aux attentes nouvelles des seniors. Autonomes de plus en plus longtemps, ils souhaitent à ce titre bénéficier d'un logement adapté au vieillissement et vivre dans un environnement de services et d'appui de proximité.

Dès lors, concilier les nouveaux besoins des séniors avec l'action publique locale s'impose.

Pour ce faire, un cadre normatif structuré est venu au fil du temps conforter les actions de la Commune afin qu'elle puisse offrir, partout sur le territoire, un hébergement et des services adaptés, accessibles, en diversifiant les modes d'accompagnement et d'hébergement.

C'est véritablement la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, désireuse de donner un nouveau souffle aux résidences autonomie (ex logements-foyers), qui réaffirme la mission de prévention dans la perte d'autonomie en offrant une solution intermédiaire pertinente entre le domicile et l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la CASA, approuvé en octobre 2019, s'engage, quant à lui, à anticiper et à accompagner les besoins des personnes âgées, en particulier en soutenant le développement d'une offre adaptée, plus en phase avec les capacités financières des ménages, et bien localisée à proximité des services et des équipements.

A l'échelle de la Commune, l'orientation n°2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, approuvé le 29 mars 2019, accompagne le parcours résidentiel des séniors.

C'est dans ce contexte que le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) conduit une action globale de prévention des effets du vieillissement et de lutte contre l'isolement des personnes âgées autonomes de la Commune. Cette politique de logement intermédiaire s'est concrétisée dernièrement par la construction d'une résidence autonomie rue Pasteur et d'une autre en cours de réalisation rue de l'Estérel.

Ainsi, en complément de ces deux résidences autonomie existantes, un nouveau projet multi partenarial à la Fontonne, sis 101 route de Nice, a été retenu dans le cadre d'un appel à projet du Conseil départemental des Alpes-Maritimes (CD06).

Par arrêté du 28 septembre 2017, le CD06 a donné son autorisation au CCAS de la Ville d'Antibes pour créer un établissement de 77 places, dont 23 habilitées à l'aide sociale.

Par un acte du 20 décembre 2018, la Commune a cédé le foncier à Sophia Antipolis Habitat, aujourd'hui propriétaire des parcelles AO0325 (4200 m<sup>2</sup>) et AO0122-0123 (757 m<sup>2</sup>).

Implanté sur une unité foncière de près de 5 000m<sup>2</sup>, l'établissement sera construit par Sophia Antipolis Habitat, qui restera propriétaire du bâti, et sera géré par le CCAS. Il accueillera des personnes âgées et handicapées vieillissantes autonomes, ayant de faibles ressources, afin d'y trouver un lieu de vie sécurisé situé au cœur d'un quartier bien équipé.

La résidence, à vocation sociale avec des loyers à coûts modérés, proposera environ 80 logements. Les résidents n'auront pas besoin de soins médicaux importants ou d'une assistance lourde dans les actes de la vie quotidienne. Les soins médicaux et les soins courants seront ainsi réalisés le plus souvent par des intervenants extérieurs.

L'intérêt de cette opération réside par conséquent en son ouverture sur l'environnement du quartier, favorisant ainsi son accessibilité :

- L'existence de services médicaux et services de soins et d'aide à domicile ;
- La proximité des services proposés par la filière gériatrique du Centre Hospitalier d'Antibes ;
- La présence de commerces et services de proximité accessibles à pied dans un rayon maximal de 200 mètres ;
- La proximité de plusieurs arrêts de bus et de la gare SNCF de Biot ;
- L'absence de déclivité de l'environnement ;
- La présence d'activités culturelles, sportives ou de loisirs, adaptées à un public âgé (foyer-club d'animation Fontonne).

Les prestations proposées s'inscriront strictement dans les obligations légales et réglementaires :

- Un hébergement comportant un espace nuit, une cuisine, une salle de bain et un équipement domotique ;
- Un accès à un service de restauration le midi du lundi au samedi ;
- Une sécurisation de l'établissement par une présence humaine 24h/24 et 7J/7 ;
- Un accès aux animations mais également aux actions individuelles et collectives de prévention de la perte d'autonomie proposées aux résidents grâce à la perception du forfait autonomie ;
- Un accès à la buanderie,
- Un entretien des parties communes et éventuellement des logements.

L'implantation de l'établissement a été réfléchi afin de favoriser le parcours résidentiel des personnes âgées, notamment lorsque leur niveau de perte d'autonomie nécessitera un placement en EHPAD. Aussi, la proximité immédiate avec « les balcons de la Fontonne », gérés par le Centre Hospitalier d'Antibes, permettra d'accueillir les futurs résidents sans « déracinement ».

Au-delà de l'accompagnement des seniors, l'intérêt général de ce projet est d'autant plus avéré qu'il répond également à l'enjeu de production de logements et logements sociaux. En effet, soumise à l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 puis la loi dite Duflot en 2013, la Commune doit produire 25% de logements sociaux. Au 1er janvier 2018 (dernier recensement du Préfet), elle en comptabilisait 4 472 logements, soit 10,9 % du parc des résidences principales.

Cette politique du logement social est notamment portée par la CASA, qui dans le troisième volet de son

PLH (2020-2025) indique la production de 260 logements sociaux (LLS neuf, LLS en accession, accession social et ANAH).

L'orientation n°2 du PADD du PLU en vigueur, quant à lui, prévoit de diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale, notamment en satisfaisant aux besoins en logements libres et sociaux.

Le projet de construction des 80 logements s'inscrit donc dans ces obligations législatives et normatives. Financé par un Prêt Locatif Social (PLS), il viendra ainsi compléter l'offre en logements sociaux sur le territoire et de fait sera pris en compte dans le pourcentage de logements sociaux prévu par la loi.

Dans la lignée de l'orientation n°1 du PADD relative à l'ajustement du renouvellement urbain dans les secteurs à proximité des principaux axes de transports collectifs, l'attrait de ce projet réside également dans la requalification d'un site peu qualitatif, dans un quartier doté d'un pôle de centralité bien équipé. Identifié par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA06) comme un secteur à enjeux, ce quartier de la Fontonne, dont le bâti continu prédomine, a en effet vocation à évoluer ; il doit ainsi maintenir la trame urbaine existante tout en favorisant le renouvellement urbain.

Enfin, le projet s'inscrit pleinement dans l'orientation n°5 du PADD en luttant contre l'artificialisation des sols.

Actuellement entièrement imperméabilisé, le site est composé d'un bâtiment et de deux parkings. L'ensemble est peu qualitatif, partiellement dégradé et peu entretenu. La construction de la résidence sur la partie Est permettra de libérer de l'espace sur la partie Ouest, impactée par la zone bleue du PPRI en vigueur et en cours de révision. Une partie de l'enrobé du parking sera donc détruite au profit de la création d'un espace vert en pleine terre. Cet espace aura pour vocation d'accueillir un jardin paysager ainsi qu'un jardin potager pour les résidents.

Au regard de l'articulation règlementaire du PLU en vigueur et du PPRI, le projet ne permet pas de proposer un bâtiment réellement fonctionnel ni totalement adapté aux besoins des futurs résidents.

Dans le respect du PPRI, il convient donc d'adapter le document d'urbanisme de la ville à ce projet dont l'intérêt général est fortement avéré.

La Commune opte ainsi pour une procédure de déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU, conformément à l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, entrée en vigueur le 1er janvier 2013.

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sera composée des étapes suivantes :

- Délibération du Conseil municipal pour le lancement de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU ;
- Elaboration du rapport de présentation ;
- Demande d'examen au « cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale afin de savoir si le projet est soumis à une étude environnementale et le cas échéant, évaluation environnementale ;
- Réunion des personnes publiques associées ;
- Enquête publique portant sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU ;
- Délibération du Conseil municipal approuvant la déclaration de projet et la mise en compatibilité pour permettre la réalisation du projet.

OUI CET EXPOSE

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL MUNICIPAL


**A la majorité par 45 voix POUR sur 49 ( 3 ABSTENTIONS: M. ZEMA, Mme ABRAVANEL, Mme AOUAMI – 1 CONTRE : Mme MURATORE),**

- **DECIDE** d'engager la Procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de la délibération.

Accusé réception Sous-préfecture :  
Identifiant de l'acte :

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

Le Maire,

  
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, 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."*

**Accusé de réception préfecture****Objet de l'acte :**

DCM N.11-2 - PROJET DE RESIDENCE AUTONOMIE A LA FONTONNE - PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS LE RESPECT DU PPRI - LANCEMENT

**Date de transmission de l'acte :** 26/10/2020

**Date de réception de l'accusé de réception :** 26/10/2020

**Numéro de l'acte :** 739564 ( voir l'acte associé )

**Identifiant unique de l'acte :** 006-210600045-20201016-739564-DE

**Date de décision :** 16/10/2020

**Acte transmis par :** Nadya ZENNIR

**Nature de l'acte :** Délibération

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