

ALPES MARITIMES , COMMUNE D'ANTIBES 06750

11 DEC. 2020



## ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 26 octobre 2020 au vendredi 13 novembre 2020 inclus

### Déclaration d'utilité publique :

Projet d'aménagement d'un programme d'habitat mixte au 21-23 rue Sade à Antibes , avec maintien sur site du Musée Peynet , nécessitant l'acquisition de l'immeuble 23 rue Sade.

### CONCLUSIONS MOTIVÉES & AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### Destinataires :

Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

Giovanni . VALASTRO  
Commissaire Enquêteur  
Le 9 décembre 2020

## CONCLUSIONS MOTIVÉES

### Objet de l'enquête

Les objectifs de cette enquête publique consistent à informer le public et à recueillir les observations de celui-ci sur :

Le projet d'aménagement d'un programme d'habitat mixte au 21-23 rue Sade à Antibes, avec maintien sur site du Musée Peynet, nécessitant l'acquisition de l'immeuble 23 rue Sade.

### Période de l'enquête

Les trois permanences du commissaire-enquêteur, destinées à se tenir à la disposition du public et de recueillir ses observations, ont été effectuées à la mairie de ANTIBES Bâtiment Orange Bleu 11 bd Chancel 06600 ANTIBES aux dates et heures prévues par l'avis d'enquête, à savoir:

- lundi 26 octobre 2020 de 8h30 à 12h et de 13h 30 à 16h30.
- mercredi 4 novembre 2020 de 8h30 à 12h et de 13h 30 à 16h30.
- vendredi 13 novembre 2020 de 8h30 à 12h et de 13h 30 à 16h30.

soit pendant 19 jours consécutifs.

### Climat de l'enquête

Les relations, avec les élus et le personnel des Mairies, se sont déroulées de façon cordiale et satisfaisante.

### Participation du public

Le Commissaire-enquêteur n'a dénombré sur le registre A DUP qu'une observation écrite doublée le 9 novembre 2020 par une lettre d'observation accompagnée de 40 pages .

### Le commissaire enquêteur rappelle:

Qu'il a procédé à une étude attentive et approfondie des justifications apportées quant à l'utilité publique du projet.

Qu'il a tenu trois permanences en mairies .

Que les avis dans la presse et l'affichage en mairie et sur les panneaux d'affichage administratifs de la commune ont été suffisants .

Le maintien de l'affichage tant sur les panneaux administratifs de la Mairie que sur le site (vitrine du Musée Peynet) tout au long de l'enquête a permis d'assurer une bonne publicité de l'enquête publique .

Que le dossier d'enquête DUP mis à disposition du public, complet et très documenté, dont la composition et le contenu étaient conformes aux textes en vigueur, pouvait être consulté dans de bonnes conditions par toute personne intéressée par le projet.

Qu'une observation a été portée sur le registre A DUP mis à la disposition du public le 4 /11/ 2020.

Cette observation a été doublée le 9 /11/2020 par une lettre d'observation accompagnée de 40 pages, adressée par courrier et mail .

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur donne ici son avis sur les points principaux du projet :

- \*Le projet d'aménagement d'un programme d'habitat mixte au 21-23 rue Sade à Antibes ,
- \* maintien sur site du Musée Peynet, nécessitant l'acquisition de l'immeuble 23 rue Sade.

### Historique

Concernant :

- \*Le projet d'aménagement d'un programme d'habitat mixte au 21-23 rue Sade à Antibes :

La loi "Solidarité et renouvellement urbains" (SRU) et ses modifications, dont la loi Duflot du 18/01/2013, codifiées au Code de la Construction et de l'Habitat, imposent à la commune Antibes de disposer au moins de 25 % de logements locatifs sociaux par rapport à son parc de résidences principales à échéance 2025.

Or, Antibes disposait de 10,9% de logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2018, soit 4 472 logements.

Au vu des loyers élevés dans les Alpes-Maritimes, la demande en logements sociaux sur la Commune d'Antibes, comme dans le reste du département, est importante.

C'est ainsi que la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis (CASA) a engagé une politique volontariste, définie dans le PLH communautaire, afin d'augmenter la production de logements sociaux sur son territoire: le PLH fixe pour objectif la production de 1 716 logements locatifs sociaux sur la Commune d'Antibes pour la durée du PLH.

Le programme prévoit la création sur les deux immeubles n° 21 & 23 rue Sade de 15 logements :

- 9 logements locatifs sociaux.
- 6 logements en accession libre.

Le maintien du musée Peynet à son emplacement actuel, en rez-de-chaussée de bâtiment au 21 rue Sade, la création de service et / ou commerce sur le reste du rez-de-chaussée.

L'immeuble n° 21 appartenant à la Commune

L'immeuble n° 23 à acquérir représentant 736 m<sup>2</sup> loi Carrez dont 463 m<sup>2</sup> Carrez en étage, et au rez-de-chaussée le musée Peynet .

Concernant :

- \* Le maintien sur site du Musée Peynet, nécessitant l'acquisition de l'immeuble 23 rue Sade :

Le Musée Peynet a été créé à Antibes en 1989, au n° 23 de la rue Sade, du vivant de l'artiste, un an après qu'il ait donné à la ville 268 œuvres (lithographies, encre de chine et eaux-fortes).

Outre la création du musée au rez-de-chaussée du bâtiment du n° 23 rue Sade et dans une structure alvéolée disposée dans la cour, la Commune a également investi dans sa surélévation, avec la création d'un troisième étage comprenant, le remplacement des fenêtres, un ravalement, la mise en conformité de l'escalier d'accès dans la cour et l'installation de climatiseurs pour un coût estimé à 1 051 908 euros à ce jour.

Selon l'avis de France domaines en date du 08/11/2017, actualisé le 14 octobre 2019, le coût de l'acquisition foncière de la parcelle n° BR 5 34 23 rue de Sade a la charge de la commune d'Antibes, est de 2 190 000 € ,indemnité de remploi de 200 000 € incluse.

Me CREPEAUX Avocat , des propriétaires de l'immeuble 23 rue Sade, Mme BALAY née Catherine MICHEL et Mme AUBRION née Virginie MICHEL , trouve que la valeur de l'immeuble ,d'une surface de 786 m2, érigé sur une parcelle de 469 m2,estimé par FRANCE DOMAINE à 2 190 000 € est très faible par rapport aux prix auxquels la Ville elle-même vend en centre-ville .

**Motivation**

Concernant :

Le projet d'aménagement d'un programme d'habitat mixte au 21-23 rue Sade à Antibes  
Situé en Zone UA centre ancien du PLU d'Antibes dans une zone archéologique de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles :

- prévoit la construction d'environ 9 logements locatifs sociaux et d'environ 6 logements en accession libre repartis sur les deux immeubles
- est compatible avec le Plan Local Habitat (PLH)de la CASA et permet de remplir une partie des obligations constructives de la Commune d'Antibes.
- est compatible avec le SCOT de la CASA.

**Considérant que le parc d'habitat social de la ville d'ANTIBES est insuffisant soit 10,9% inférieur au 25% imposé par la loi .**

Concernant :

Le maintien sur site du Musée Peynet, nécessitant l'acquisition de l'immeuble 23 rue Sade :

La donation réalisée par Raymond Peynet à la ville d'Antibes avait pour condition:

- l'exposition de ces œuvres dans un musée à créer dans le Vieil Antibes.
- l'absence de fermeture du musée supérieure à 1 an, ce qui entraînerait la restitution des œuvres léguées aux ayants droit de Raymond Peynet.

Vu les investissements financiers depuis plus de 40 ans et de l'intérêt à conserver le musée Peynet sur ce site qui s'est enrichi sur la place Nationale d'une statue des « Amoureux de Peynet » et d'un kiosque à musique, la commune ayant fixé sur cet immeuble un emplacement réservé référencé CO/150 pour un équipement culturel et administratif au PLU approuvé le 13 mai 2011 et modifié les 10/04/2015, 25/09/2015, et 16/02/2017.

**Il convient ainsi d'assurer la pérennisation du musée afin que la commune puisse conserver les œuvres qui lui ont été léguées.**

**Le projet de création de 15 logements en étage des immeubles n° 21 et 23 n'est possible que par l'acquisition de l'immeuble 23 rue de Sade .**

**En conséquence :**

**LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EMET UN AVIS FAVORABLE.**

Fait à COLOMARS le 9 décembre 2020

Le Commissaire Enquêteur.

Giovanni VALASTRO

