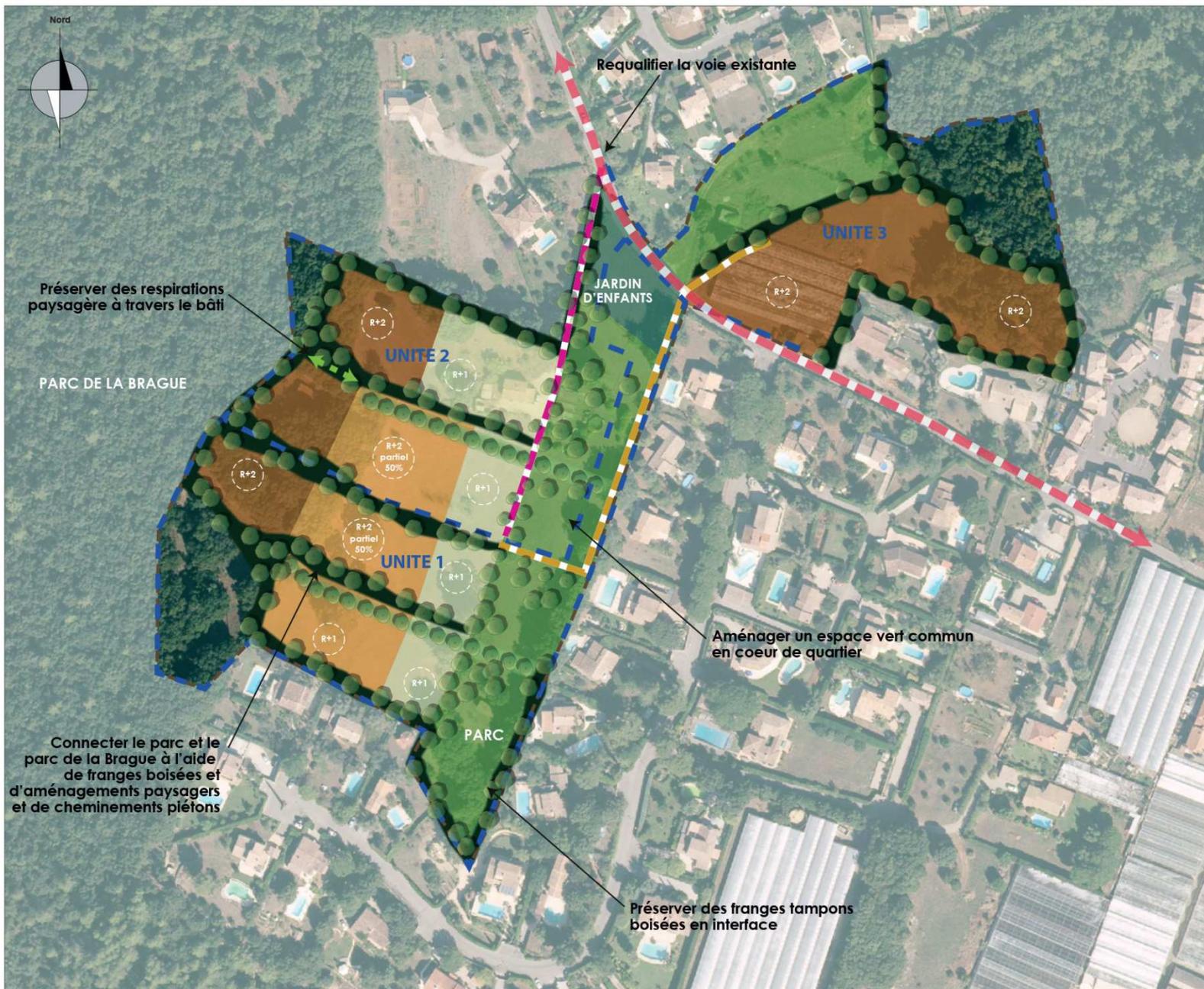


**COMMUNE DE BIOT**  
DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

**Plan Local d'Urbanisme**  
**3b - ORIENTATION D'AMENAGEMENT**  
**ET DE PROGRAMMATION DES SOULIERES**

Délibération du conseil municipal :	19 février 2002
Arrêté le :	25 juin 2009
Enquête publique :	Du 19 octobre 2009 au 20 novembre 2009
Approuvé le :	6 mai 2010
Modification n°6	prescrite le 9 octobre 2018

Modifications/ Révisions	
Modification n°1 : approuvée le 22 sept. 2011 suite à enquête publique du 1 <sup>er</sup> juin au 1 <sup>er</sup> juillet 2011	Révision simplifiée n°1 : approuvée le 30 octobre 2012 suite à enquête publique du 21 août au 21 septembre 2012
Modification n°2 : approuvée le 26 janvier 2012 suite à enquête publique du 1 <sup>er</sup> nov. au 2 déc. 2011	Modification n° 5 : approuvée le 8 décembre suite à l'enquête publique du 12 septembre au 12 octobre 2016
Modification n°3 : approuvée le 26 septembre 2013 suite à enquête publique du 13 juin au 15 juillet 2013	Modification n°6 : prescrite le 9 octobre 2018
Modification n° 4 : approuvée le 11 décembre 2014 suite à l'enquête publique du 29 septembre au 31 octobre 2014	



### PERIMETRE ET LIMITES

-  Périmètre du site
-  Unité d'aménagement  
UNITE 1/2/3 (sans phasage dans le temps)

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI (densité maximale)

-  Habitat collectif
-  Habitat Intermédiaire (typologie d'habitat restreignant toute cage d'escalier à une seule desserte de logement)
-  Habitat individuel
-  Espace vert
-  Espace commun

### CARACTERISTIQUES DU BATI

-  R+2 Nombre de niveaux maximum du bâti

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Desserte principale
-  Desserte secondaire
-  Principe de desserte secondaire alternative des unités 1 et 2

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Frange tampon paysagère
-  Principe de respirations paysagères



## OAP 1 - Aménagement du secteur des Soulières

### Les projets seront soumis aux dispositions applicables aux articles du secteur UEa2 du Règlement d'Urbanisme.

Prévue par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sous la forme d'une zone urbaine à vocation principalement résidentielle, le périmètre d'opération d'aménagement et de programmation des Soulières vient marquer la limite d'urbanisation Ouest de ce quartier de Biot.

D'une superficie d'environ 4,8 hectares (48 000 m<sup>2</sup>), cette zone UEa2, en attente d'équipements de viabilité, en continuité d'une zone d'habitat individuelle, se compose de deux entités :

- au sud du chemin des Soulières, une large assiette de 3,18 hectares comportant déjà une construction à usage d'habitation
- au nord du chemin des Soulières un ensemble plus petit de 1,6 hectare environ accueillant d'anciennes serres et des espaces boisés protégés reconnus comme Espace Boisé Classé. Une bande d'une vingtaine de mètres comptée à partir du groupe de maisons individuelles au Nord de ce site correspond à une partie structurante des espaces verts de cette opération.

### OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'Orientation d'Aménagement et Programmation des Soulières s'inscrit dans un objectif de haut niveau de performance énergétique et de respect de l'échelle existante qui est celle d'un quartier. Les bases de ce projet sont :

- la part importante accordée aux espaces verts et communs **avec la création d'un parc** entre l'urbanisation existante et celle de l'opération
- l'attention donnée aux notions de performances énergétiques, de promotion des modes doux, d'intégration du stationnement
- la maîtrise de la densification de construction avec des formes bâties pondérées, et progressives, assurant le respect des vues existantes et la protection de la confidentialité des constructions individuelles par une absence de covisibilité avec les habitations existantes. Les parties en vis-à-vis de l'espace forestier pourront recevoir une typologie d'habitat allant jusqu'à un maximum de R+2. Dans l'ensemble du projet, les densités de construction sont toujours des plafonds imposés de formes de bâti, et non des densités moyennes à respecter.
- la volonté de proposer une offre d'habitat accessible aux familles Bitoises.

## **TPOLOGIE DU BATI DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

L'OAP des Soulières se compose de 3 unités d'aménagement:

- l'unité 1 et 2 composées d'habitat d'individuel, intermédiaire et collectif
- l'unité 3, au nord du chemin des Soulières sous forme d'habitat collectif.

Pour les 3 unités, chaque porteur de projet aura la possibilité légale de privilégier une densité moindre et une proportion d'habitat individuel plus élevée que celle exposée dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## **INSERTION DANS LE RESEAU DE MOBILITE COLLECTIVE ET INDIVIDUELLE**

Le Plan de Déplacement Urbain, et le SCoT en vigueur, mettent en avant la desserte de la RD 4 par le réseau Envibus. Les Soulières sont situées à proximité de cette desserte correspondant à la ligne 10 du réseau. Ce point d'accès au réseau de transport public sera amené à développer des caractères intermodaux.

L'Orientation d'Aménagement promeut également les mobilités actives et l'intégration qualitative du stationnement :

- avec l'obligation de créer des places de stationnement visiteurs qui pourront être réalisées sur les espaces verts de l'OAP, 50% du stationnement des Soulières devant être couvert, et pour l'habitat collectif au sens du Code de la construction 80 % devront être enterrés
- avec l'exigence d'une place 2 roues (dont une sur 2 est une place vélo) pour deux logements, soit une centaine de places deux roues obtenues dans les conditions de densité la plus élevée.

## **QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Soulières s'inscrit dans son contexte paysager :

- avec une emprise au sol maximale de 15%
- un taux d'imperméabilisation des sols modéré qui limite activement les phénomènes de ruissellement et assure une forte végétalisation du futur quartier. Le taux d'espaces verts requis est fixé à un seuil élevé de 60%.
- la protection du cadre végétal avec le maintien et la mise en place de grands masques végétaux (EBC, espaces plantés ou à planter....), en particulier au contact des zones d'habitat individuel déjà réalisées,
- le parc, un vaste espace paysager, comme espace vert commun et espace de lien social du quartier. En son sein, les opérateurs pourront réaliser des espaces de jeux et de loisirs ainsi que des jardins partagés.
- une typologie d'habitat collectif au contact des massifs boisés à l'Ouest des unités 1 et 2, et sur l'unité 3
- la mise en œuvre d'un habitat intermédiaire (cette notion excluant de fait selon le sens du Code de la Construction la réalisation de cages d'escalier communes desservant plus de 1 logement) correspondant au cœur des unités 1 et 2,

- un urbanisme d'habitat individuel (cette notion imposant de fait selon le sens du Code de la Construction la mise à disposition d'un espace de plein air privatif pour chaque logement) le long du futur parc permettant un écran autour des constructions individuelles existantes.

L'orientation des constructions sera étudiée afin de permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au Sud seront privilégiées et le traitement des façades et toitures devra permettre de limiter les rayons directs du soleil dans les baies vitrées en été.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une harmonie à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

### **OBJECTIFS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

La réalisation des Soulières comme un quartier exemplaire en matière de faible consommation énergétique et de ressources (eau notamment) est au cœur de la démarche d'aménagement. Afin d'inciter à réaliser cette transition énergétique dans l'habitat, le Plan Local d'Urbanisme module l'outil de densité qu'est le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions en fonction de la performance énergétique réalisée avec une majoration de 10% d'emprise au sol si l'opération surpasse d'au moins 50% la Réglementation Thermique en vigueur.