COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
SOPHIA ANTIPOLIS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Sophia Antipolis, le 17/04/19

Direction Générale Adjointe Développement Economique et Aménagement Durable
Direction Aménagement, Environnement & Connaissance du Territoire
Service Études Urbaines et Projets de Territoire

Affaire suivie par :
Sandra LAFFAY
Tél. 04 89 87 71 14
Fax : 04 89 87 71 01
Email : s.laffay@agglo-casa.fr
Nos réf. : DAE/144

Madame Guilaine DEBRAS
Maire de Biot
Hôtel de Ville
8-10 route de Valbonne
06410 Biot

ANTIBES JUAN-LES-PINS
LE BAR-SUR-LOUP
BÉZAUDUN-LES-ALPES
BIOT
BOUYON
CAUSSOLS
CHÂTEAUNEUF
CIPIÈRES
LA COLLE-SUR-LOUP
CONSÉGUDES
COURMES
COURSEGOULES
LES FERRES
GOURDON
GRÉOLIÈRES
OPIO
LA ROQUE-EN-PROVENCE
ROQUEFORT-LES-PINS
LE ROURET
SAINT-PAUL DE VENCE
TOURRETTES-SUR-LOUP
VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS
VALLAURIS GOLFE-JUAN
VILLENEUVE LOUBET

Objet : Avis sur le projet de modification n°6 du PLU de Biot avant l'enquête publique

Madame le Maire,

Dans le cadre de la procédure de modification n°6 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, en tant que Personne Publique Associée, a été invitée à soumettre ses observations sur le dossier reçu le 08 avril 2019, avant l'enquête publique prévue du 16 avril au 16 mai 2019.

La démarche de modification n°6 du PLU vise principalement à favoriser le développement de la mixité sociale sur le secteur des Soulières et introduire une vocation logements dans un sous-secteur de Sophia Antipolis.

Concernant le secteur des Soulières, route de Valbonne, le projet de modification vise à créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prenant le relais de la servitude d'attente de projet instaurée dans la modification n°4, approuvée le 11 décembre 2014, arrivant à échéance cette année. Le plan de l'OAP présente trois unités à vocation de logements mixtes (collectifs, intermédiaires, individuels) s'articulant sur des densités modulées en fonction de leur insertion paysagère et au tissu bâti existant. Cet ensemble foncier de 4,8 hectares est une opportunité pour la commune de voir s'y développer une offre de logements répondant aux besoins notamment des actifs de la Technopôle.

Mes services Aménagement et Habitat, réaffirment l'intérêt d'y voir se créer des logements mixtes comprenant une part d'accession sociale à la propriété et ainsi répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat arrêté. L'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA assure le portage du foncier de l'opération sur près d'1,9 hectares devant permettre d'assurer la faisabilité et la mise en œuvre de l'opération.

Pour ces motifs, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis émet donc un avis favorable sur le dossier de modification n°6 du PLU de la commune de Biot.

449, route des Crêtes
BP 43
06901 Sophia Antipolis cedex
Tél. 04 89 87 70 00
Fax 04 89 87 70 01
www.casa-infos.fr
info@agglo-casa.fr

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SOPHIA ANTIPOLIS

ANTIBES JUAN-LES-PINS
LE BAR-SUR-LOUP
BÉZAUDUN-LES-ALPES
BIOT
BOUYON
CAUSSOLS
CHÂTEAUNEUF
CIPIÈRES
LA COLLE-SUR-LOUP
CONSÉGUDES
COURMES
COURSEGOULES
LES FERRES
GOURDON
GRÉOLIÈRES
OPIO
LA ROQUE-EN-PROVENCE
ROQUEFORT-LES-PINS
LE ROURET
SAINT-PAUL DE VENCE
TOURRETTES-SUR-LOUP
VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS
VALLAURIS GOLFE-JUAN
VILLENEUVE LOUBET

Les services de la CASA formulent les remarques techniques suivantes sur le projet d'OAP « Les Soulières » :

> La réflexion sur l'application d'un gradient de densité appliqué sur les unités 1 et 2, justifié par la topographique et la transition avec tissu urbain individuel, pourrait être également appliquée sur une portion de l'unité 3, en partie extrême Est, par l'habitat intermédiaire.

> Les évolutions réglementaires et les raisons des choix opérés pour la zone UEa2 mériteraient des précisions sur l'emprise, la hauteur, le stationnement... et davantage d'explications sur les vocations et les densités en phase avec le plan de l'OAP (pages 11-12).

En effet, page12 « *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 l'OAP* ». Il conviendrait de revoir la formulation. Le plan de l'OAP donne un cadre, des adaptations sont possibles dans les enveloppes de densité mais, par exemple, la vocation unique d'habitat collectif dans l'unité 3, implique que le projet devra respecter la production d'habitat collectif et non pas d'ajuster une densité moindre avec une proportion d'habitat individuel plus élevé, ce qui ne respecterait pas la philosophie de l'OAP.

> Sur l'équilibre social de l'habitat, il convient de rappeler qu'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) a été arrêté en conseil communautaire les 17 décembre 2018 et 1er avril 2019. Il propose notamment une nouvelle clé de répartition, plus souple, qui devra être prise en compte dans les futurs projets intégrant du logement locatif social (les fourchettes sont suivantes : 60-70% de PLUS ; 25-35% PLAI ; 0-15% de PLS).

De plus, la loi ELAN permettant désormais de comptabiliser les logements type PSLA et le bail réel solidaire (BRS) dans le quota SRU, ces produits pourront être développés au sein des servitudes de mixité sociale objet de la modification. Ainsi, il pourrait être opportun, notamment à l'article 11 du règlement, de mentionner ces types de produit ouvrant la possibilité de réaliser de l'accession sociale.

> Sur la production de stationnement, en page 4, « *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* », il conviendrait de clarifier cette phrase et l'assiette prise en référence.

De plus, les dispositions générales du règlement du PLU en vigueur rappelle le principe de « *foisonnement de stationnement* », ces dispositions pourraient compléter les justifications de l'OAP et l'article 10 du règlement notamment pour la part de stationnement visiteur. Le but étant de rechercher au maximum la réduction de l'imperméabilisation des sols.

449, route des Crêtes
BP 43
06901 Sophia Antipolis cedex
Tél. 04 89 87 70 00
Fax 04 89 87 70 01
www.casa-infos.fr
info@agglo-casa.fr

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SOPHIA ANTIPOLIS

> L'OAP page 12 « *promeut également les mobilités actives* ». Le plan de l'OAP identifie les circulations principales, secondaires. Parle-t-on uniquement des voitures ? Il conviendrait que soient identifiés également les principes de liaisons piétons et/ou partagés avec le vélo et de détailler les choix opérés pour répondre aux objectifs énoncés « *promotion des modes doux* » et les connexions du quartier.

La création de l'emplacement réservé n°42 « *Aménagement de sécurisation du carrefour sur la RD4 à l'entrée du Quartier des Soulières* » est voué à sécuriser l'entrée du quartier. La mention d'une sécurisation des circulations piétons et vélos dans l'intitulé serait appropriée.

De plus, page 12, le paragraphe «*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.* ». Il convient de clarifier la dernière phase.
Sur le paragraphe suivant, une distinction entre deux roues motorisés et non motorisés doit être précisée.

> Concernant les espaces naturels à préserver et les espaces verts, des justifications pourraient également être apportées sur leur rôle de maintien de continuités écologiques et de biodiversité ordinaire en cohérence avec le plan et sur la réduction de l'imperméabilisation des sols.

> Concernant les objectifs de performances énergétiques, il est choisi d'augmenter « *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.* ». Cet objectif paraît peu réaliste. Il conviendrait de préciser le texte de référence. Il est proposé de rester dans le cadre de l'article Article L.151-28, 3° du Code de l'Urbanisme « *un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive* » (termes définis dans le Code de la Construction et de l'habitation).

De plus, à l'échelle du projet, des exigences de performances énergétiques et de production d'énergies renouvelables peuvent être proposées tels que l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture ou ombrière de stationnement, la production de chauffage et d'eau chaude par installation de chaudière à bois…

ANTIBES JUAN-LES-PINS
LE BAR-SUR-LOUP
BÉZAUDUN-LES-ALPES
BIOT
BOUYON
CAUSSOLS
CHÂTEAUNEUF
CIPIÈRES
LA COLLE-SUR-LOUP
CONSÉGUDES
COURMES
COURSEGOULES
LES FERRES
GOURDON
GRÉOLIÈRES
OPIO
LA ROQUE-EN-PROVENCE
ROQUEFORT-LES-PINS
LE ROURET
SAINT-PAUL DE VENCE
TOURRETTES-SUR-LOUP
VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS
VALLAURIS GOLFE-JUAN
VILLENEUVE LOUBET

449, route des Crêtes
BP 43
06901 Sophia Antipolis cedex
Tél. 04 89 87 70 00
Fax 04 89 87 70 01
www.casa-infos.fr
info@agglo-casa.fr

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SOPHIA ANTIPOLIS

Autres remarques sur le rapport de présentation :

> La modification a pour objet également de préciser la vocation logement de la zone UWa2 dans Sophia Antipolis, nous partageons le souhait de voir de l'habitat mixte dans ce secteur. A noter que l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et les sous-destinations des constructions prévoit une destination « habitation » avec seulement deux sous-destinations « logements » et « hébergement ». Il conviendrait de définir ce que recouvre la vocation « logement familial» en pages 31 et 72 du rapport de présentation et d'adapter la sous-destination en « logement ».

> Pas d'observations sur la suppression des emplacements réservés n°35 et n° 36 correspondants aux vallons des Horts et des Combes suite à la réalisation des travaux de recalibrage.

> Nous accueillons favorablement le souhait d'identifier au plan de zonage et dans le règlement un linéaire de protection de la diversité commerciale sur des rues identifiées du village, de Biot 3000 et de l'hôtel-restaurant « Auberge de la Vallée verte » (route de Valbonne).

> L'objet de la modification visant une mise à jour d'un certain nombre d'éléments relatifs au PLU approuvé de 2010, il aurait été opportun de faire évoluer le stationnement dans les zone U et ce, en lien avec certains décrets, à savoir :

- Les décrets n° 2011-873 du 25 juillet 2011 et n° 2014-1302 du 30 octobre 2014 relatifs aux installations dédiées à la recharge de véhicules électriques ou hybrides et au stationnement sécurisé des vélos ;
- Le décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge de véhicules électriques ou hybrides et au stationnement sécurisé des vélos en application des articles R111- 14 -4 à R111-14-8 du CCH. Il impose notamment à tout bâtiment neuf à usage d'habitation équipé d'un parc de stationnement, les installations nécessaires pour la recharge de véhicules électriques et hybrides. Il conviendrait d'intégrer ces dispositions règlementaires dans l'article 12 du PLU relatif au stationnement.

Mes services et moi-même restons à votre entière disposition pour tout complément sur ce dossier.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Alexandre FOLLOT
Directeur Général Adjoint
Développement Economique
et Aménagement Durable

449, route des Crêtes
BP 43
06901 Sophia Antipolis cedex
Tél. 04 89 87 70 00
Fax 04 89 87 70 01
www.casa-infos.fr
info@agglo-casa.fr

ANTIBES JUAN-LES-PINS
LE BAR-SUR-LOUP
BÉZAUDUN-LES-ALPES
BIOT
BOUYON
CAUSSOLS
CHÂTEAUNEUF
CIPIÈRES
LA COLLE-SUR-LOUP
CONSÉGUDES
COURMES
COURSEGOULES
LES FERRES
GOURDON
GRÉOLIÈRES
OPIO
LA ROQUE-EN-PROVENCE
ROQUEFORT-LES-PINS
LE ROURET
SAINT-PAUL DE VENCE
TOURRETTES-SUR-LOUP
VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS
VALLAURIS GOLFE-JUAN
VILLENEUVE LOUBET