

Plan Local d'Urbanisme Modification n°8 Partie I « Sophia Antipolis »

Rapport de présentation

Délibération du conseil municipal :	19 février 2002
Arrêté le :	25 juin 2009
Enquête publique :	Du 19 octobre 2009 au 20 Novembre 2009
Approuvé le :	06 mai 2010
Modifications, Mises à jour, Révision simplifiée et Déclarations de projet	
Modification n°1 approuvée le 22 septembre 2011 suite à l'enquête publique du 1 ^{er} juin au 1 ^{er} juillet 2011	Modification n°2 : approuvée le 26 janvier 2012 suite à l'enquête publique du 1 ^{er} novembre au 2 décembre 2011
Révision simplifiée n° 1 sur le secteur des Bâchettes : approuvée le 30 octobre 2012	Modification n° 3 : approuvée le 26 septembre 2013 suite à l'enquête publique du 13 juin au 15 juillet 2013
Déclaration de projet n° 1 : extension du site de l'entreprise Galderma : approuvé le 19 mai 2014	Modification n° 4 : approuvée le 11 décembre 2014 suite à l'enquête publique du 29 septembre au 31 octobre 2014
Modification n° 5 : approuvée le 8 décembre 2016 suite à l'enquête publique du 12 septembre au 12 octobre 2016	Modification n°6 : approuvée le 27 juin 2019 suite à l'enquête publique du 16 avril au 16 mai 2019
Modification n°8-I « Sophia Antipolis » : prescrite par arrêté le 16 février 2021	

SOMMAIRE :

I. Le cadre juridique	2
I.1. Rappel des décisions et actes antérieurs	2
I.2. Justification de la procédure	2
I.2.1. Contexte légal	2
I.2.2. Déroulement de la procédure	3
II. Les enjeux de la modification n° 8-I « Sophia Antipolis » du PLU	4
II.1. Le contexte de cette modification	4
II.1.1. Les ZAC de Sophia Antipolis dans le PLU de Biot	4
II.1.2. L'achèvement des ZAC de Sophia Antipolis et le devenir du droit des sols	6
II.2. L'objet de la modification	7
II.3. Des enjeux compatibles avec les documents de normes supérieures	8
II.4. L'évaluation environnementale préalable	8
III. Les modifications apportées au PLU	9
III.1. Les modifications apportées au règlement	9
III.1.1. Dispositions applicables aux zones urbaines (ZONES U)	9
III.1.2. Dispositions applicables aux zones naturelles (ZONE N)	40
III.1.3. Dispositions applicables à toutes les zones (Annexion du règlement d'assainissement des eaux pluviales communautaires)	40
III.2. Les documents graphiques du règlement	41
III.2.1. Mise à jour du plan en supprimant les périmètres et noms des anciennes Zones d'Aménagement Concerté de Sophia Antipolis	41
III.2.2. Identification de nouveaux « Eléments du patrimoine architectural à préserver »	43
III.2.3. Création du sous-secteur UVa1	50
III.2.4. Reclassement de zones U en zones N	51
III.2.5. Ajout d'Espaces Boisés Classés	54
III.2.6. Mise à jour du plan en supprimant l'emplacement réservé n°41	55
III.2.7. Mise à jour du plan en supprimant la servitude de mixité sociale n°13 et le périmètre de logement à prix encadré sur URa	56
III.2.8. Mise en place de trois servitudes de mixité sociale	57
III.2.9. Correction d'erreurs matérielles mineures concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) et les Espaces plantés ou à planter	60
III.2.10. Mise à jour du fond cadastral	64
III.3. La liste des emplacements réservés	64
III.4. Servitude de réalisation de mixité sociale	68
III.5. Annexes	70
IV. Evaluation du projet de modification du PLU	71
IV.1. Le respect des dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme	71
IV.2. L'absence d'incidences sur l'environnement	72

I. LE CADRE JURIDIQUE

I.1. Rappel des décisions et actes antérieurs

Par délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2002, la commune de Biot a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la totalité de son territoire.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 6 mai 2010, le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé sur l'ensemble du territoire Biotois.

Ce document a fait l'objet de six procédures de modification approuvées les 22 septembre 2011, 26 janvier 2012, le 26 septembre 2013, le 11 décembre 2014, le 8 décembre 2016 et le 27 juin 2019.

Une révision simplifiée du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 octobre 2012, afin de permettre la réalisation d'un projet urbain dit des Bâchettes.

Une déclaration de projet a été approuvée en date du 14 mai 2014, afin de permettre l'extension de l'entreprise Galderma sur Sophia-Antipolis.

Par délibération en date du 17 février 2015, le conseil municipal a prescrit la révision générale du PLU. Cette procédure a été suspendue dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondations mis en révision.

Afin notamment de réintégrer les cinq anciennes Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Technopole Sophia Antipolis, désormais closes, dans la réglementation générale du PLU, et d'apporter quelques évolutions limitées sur ce secteur, Monsieur le Maire, par arrêté AM/2021/033 en date du 16 février 2021, a prescrit la modification n° 8-I « Sophia Antipolis » du PLU.

En effet, conformément à l'article L153-37 du code de l'Urbanisme, « La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification. »

I.2. Justification de la procédure

I.2.1. Contexte légal

Conformément aux dispositions des articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification de droit commun lorsqu'il s'agit de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de
- l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Par ailleurs, considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

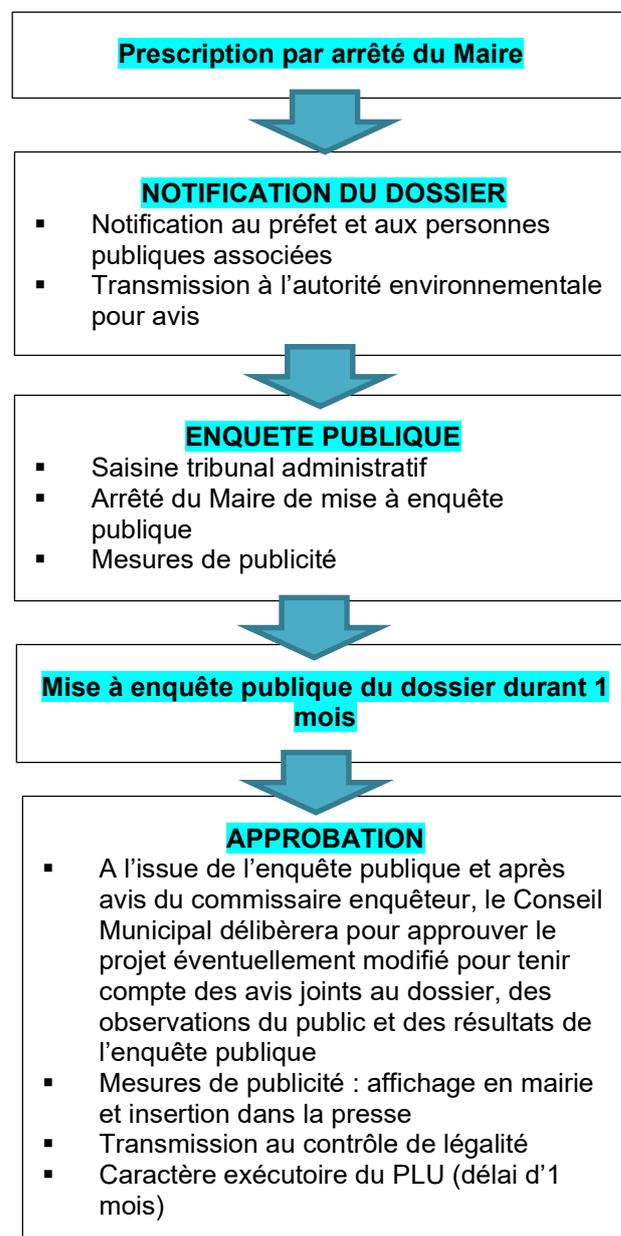
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

Ainsi par arrêté n° AM/2021/033 en date du 16 février 2021, Monsieur le Maire a engagé la procédure de modification du PLU de BIOT.

I.2.2. Déroulement de la procédure

La présente modification est conduite conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme :



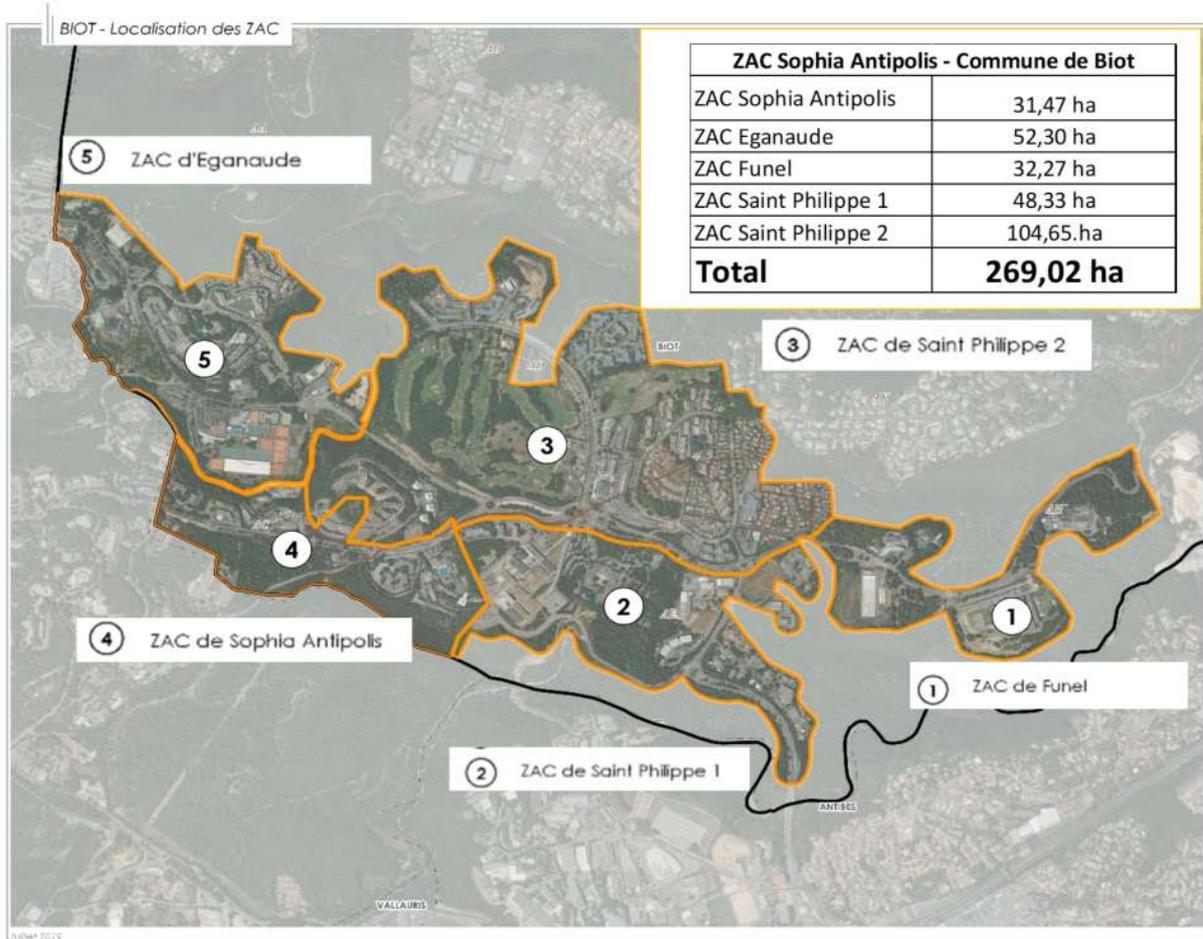
II. LES ENJEUX DE LA MODIFICATION N° 8-I « SOPHIA ANTIPOLIS » DU PLU

II.1. Le contexte de cette modification

II.1.1. Les ZAC de Sophia Antipolis dans le PLU de Biot

Première technopole européenne et véritable moteur économique de la Côte d'Azur, Sophia Antipolis a aujourd'hui 50 ans d'existence et représente un équipement national majeur pour l'accueil des hautes technologies, du savoir, de la recherche et de l'enseignement.

Couvrant une superficie de 269,02 ha, soit 16% du territoire communal, la Technopole Sophia Antipolis a été mise en œuvre à partir de 5 opérations de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).



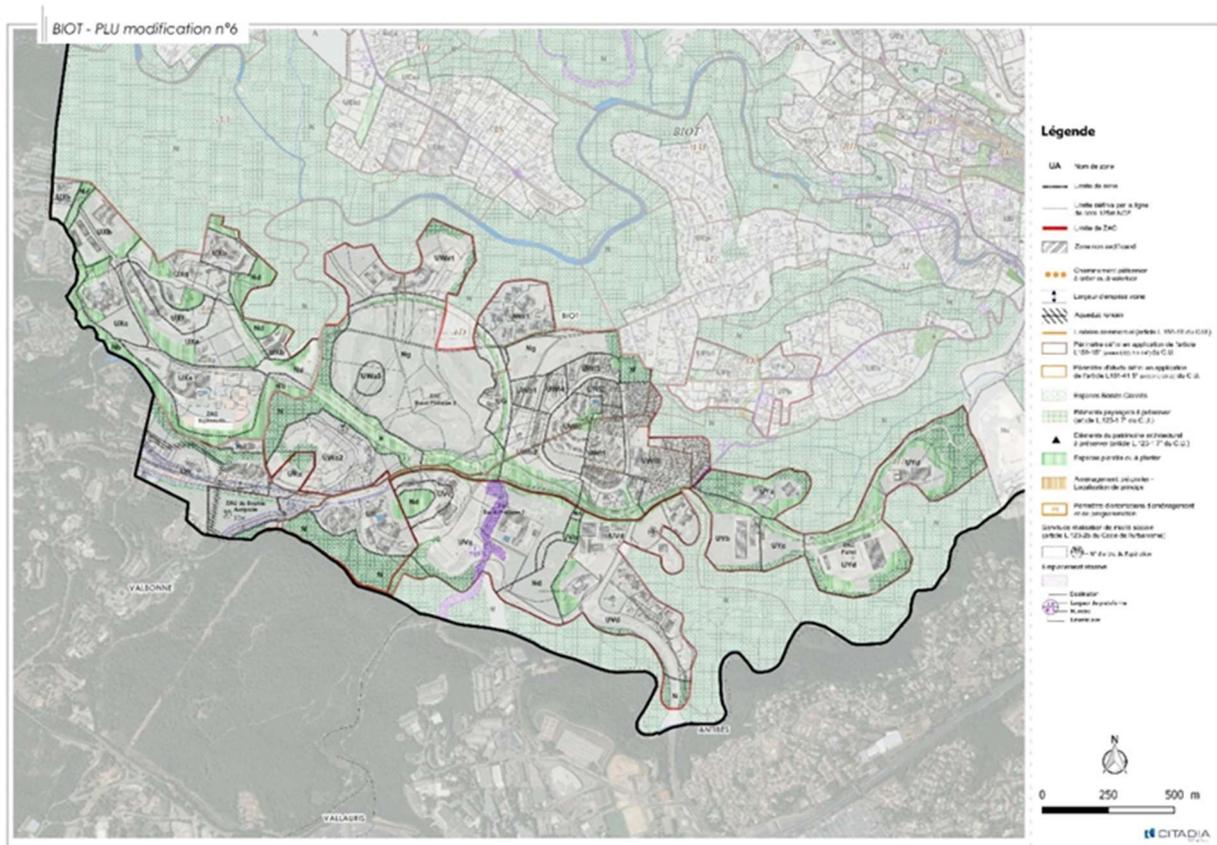
Outil de référence en matière de réalisation de projet urbain complexe, la procédure de ZAC a eu pour avantage de pouvoir à la fois bénéficier d'une réglementation très précise, d'un suivi par un aménageur qui commercialise les droits à construire, et d'un cahier des charges architectural, paysager et fonctionnel (le cahier des charges de cession de terrain) très opérationnel, faisant du plan et du règlement d'urbanisme de la ZAC (le PAZ et le RAZ) un document d'urbanisme sur-mesure, à part entière, et distinct du document d'urbanisme communal.

En 2001, avec l'avènement de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), le caractère dérogatoire des ZAC a cessé, et l'ensemble du droit des sols qu'elles couvraient, a été réintroduit dans le document d'urbanisme communal, devenu à l'occasion le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en remplacement du Plan d'Occupation des Sols.

Cette intégration des 5 ZAC de Sophia Antipolis dans le document d'urbanisme communal de Biot s'est réalisée lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme dont l'approbation a été votée le 6 mai 2010. Depuis cette date, les 5 périmètres de ZAC de Sophia forment chacune une à deux zones du PLU.

Les ZAC de Sophia Antipolis transcrites sous forme de zonage du PLU :

Nom de la ZAC	Superficie de la ZAC en hectares	Nom de la zone
ZAC Sophia Antipolis	31,47 ha	UR et sous secteurs
ZAC Eganaude	52,30 ha	UX et sous secteurs
ZAC Funel	32,27 ha	UY et sous secteurs
ZAC Saint Philippe 1	48,33 ha	UV et sous secteurs
ZAC Saint Phillippe 2	104,65 ha	UW et sous secteurs et zone UG dite du Golf



La loi SRU a néanmoins permis, lors de l'intégration des règlements des ZAC (RAZ) au sein du règlement d'urbanisme du PLU, que chacune de ces entités conserve la possibilité de fixer un montant de droits à construire par îlots de ZAC (exemple : îlot 9 de la ZAC = 5 875 m² de SHON).

Le maintien de ces règles de densité à l'îlot était indispensable en 2010 puisque leur mise en œuvre n'était pas achevée.

II.1.2. L'achèvement des ZAC de Sophia Antipolis et le devenir du droit des sols

Une Zone d'Aménagement Concerté a une durée de validité liée à son processus d'aménagement, et au rôle de son aménageur. Il est prévu par le Code de l'urbanisme qu'une fois l'opération achevée, la commercialisation entière constatée, le programme d'équipements publics réalisé, l'autorité initiatrice de la ZAC doit prononcer sa clôture, la fin de son droit des sols spécifiques (le cahier des charges, les participations) et son retour dans le champ commun du droit de l'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme et la Taxe d'Aménagement.

En accord avec la Ville de Biot, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a proposé que soit réalisée une procédure d'évaluation de clôture des 5 Zones d'Aménagement Concerté encore en vigueur sur Sophia Antipolis. Cette évaluation préalable a conclu à l'opportunité de procéder à la clôture de ces opérations d'aménagement qui ont été considérées comme menées à leur terme, notamment en matière de fiscalité d'aménagement alors que l'ensemble des programmes d'équipement publics a été réalisé depuis plusieurs années.

Par délibération en date du 5 octobre 2018, la Ville a voté l'achèvement des 5 Zones d'Aménagement Concerté de la Technopole, décision confirmée par une délibération de la Communauté d'Agglomération prise le 17 décembre 2018.

La rédaction des articles 14 des 5 zones urbaines UR, UV, UW, UX et UY fixant une superficie de surface de plancher maximale pour chaque îlot ne paraît donc plus pertinente

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UW 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

— la surface de plancher maximum autorisée est la suivante :

- **Sous secteur UWa1** : 54 000m²
- **Sous secteur UWa2** : 35 000m²
- **Sous secteur UWa3** : 5 000m²
- **Sous secteur UWb1** : 8 000m²
- **Sous secteur UWb2** : 16 000m² dont :
 - 6 200m² de commerce
 - 5 000m² de logements étudiants
 - 2 500m² de bureaux
 - 2 300m² de logements
- **Sous secteur UWl1** : 25 750m² dont 750m² d'équipements publics
- **Sous secteur UWl2** : 6 000m²
- **Sous secteur UWl3 et UWl4** : 9 700m²
- **Sous secteur UWl5** : 15 400m² dont 4 300 m² d'équipements
- **Sous secteur UWl6** : 11 200m² dont 700m² d'équipements

Sur chaque sous secteur, une tolérance de + ou – 5% sera admise par rapport aux surfaces indiquées dans les répartitions, dans la limite de la SP maximale autorisée.

Pour l'ensemble de la zone UW, la SP pourra être augmentée de 20% pour les nouvelles constructions ainsi que pour l'extension et la rénovation de constructions existantes à haute performance énergétique et environnementale.

II.2. L'objet de la modification

Il est aujourd'hui important pour la Ville de Biot de coordonner les règles du Plan Local d'Urbanisme avec l'évolution récente des 5 ZAC de Sophia Antipolis, et donc de s'assurer que les entreprises et les équipements de recherche et développement disposent à la fois de règles d'urbanisme :

- adaptées à leurs besoins ;
- cohérentes avec le parti architectural et paysager de la Technopole reconnu comme un élément important du patrimoine du XXème siècle.

Aujourd'hui, la Ville fait le constat que sans réécriture de certaines règles, en particulier les dispositions en matière d'espaces verts, le droit des sols en vigueur permet une urbanisation disproportionnée au sein des 5 anciennes ZAC, et ce alors que leurs droits à construire étaient réputés comme quasiment achevés.

L'achèvement des 5 ZAC est un moment important de l'urbanisme communal puisque l'intégration complète dans le droit d'urbanisme communal ne sera effective qu'une fois la norme du droit à bâtir à l'ilot des articles 14 sera remplacée par les règles classiques de densité du PLU.

On rappellera également que la loi ALUR a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols, cet outil de contrôle de densité ne pouvant plus être utilisé.

La présente procédure vise à modifier :

- Le règlement :
 - introduction de nouvelles règles permettant d'encadrer la densité dans les anciennes ZAC sur le secteur de Sophia Antipolis ;
 - suppression de tous les noms et dénominations de ces anciennes ZAC ;
 - renforcement et harmonisation de l'intégration du stationnement automobile dans le paysage sophilopolitain ;
 - suppression de l'obligation systématique, sur tout le territoire, de réalisation de logements sociaux introduite par les modifications n°4 et n°6.
- Les documents graphiques :
 - reclassement de zones urbaines en zones naturelles ;
 - ajout de servitudes de mixité sociale sur le secteur de la technopole ;
 - mise à jour du plan en supprimant l'emplacement réservé destiné au bus-tram, la servitude de mixité sociale n°13 et le périmètre de logement à prix encadré sur URa, et les contours des ZAC qui n'ont plus lieu d'être ;
 - préservation du patrimoine architectural contemporain remarquable de la technopole ;
 - création d'un sous-secteur UVa1 ;
 - correction d'erreurs matérielles mineures concernant les Espaces Boisés Classés et les Espaces plantés ou à planter ;
 - ajout d'Espaces boisés classés
 - mise à jour du fond cadastral.

La présente procédure permet également la mise à jour :

- du tableau des servitudes et des emplacements réservés ;
- des annexes.

II.3. Des enjeux compatibles avec les documents de normes supérieures

La compatibilité du PLU avec les documents de normes supérieures n'est pas remise en cause par les modifications apportées.

II.4. L'évaluation environnementale préalable

L'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 a abrogé les dispositions suivantes de l'article L. 104-2 du Code de l'urbanisme : « *Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L.104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local : « 1° Les plans locaux d'urbanisme : « a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés « b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du Code des transports ».*

Il en découle que, si l'élaboration et la révision du PLU, laquelle constitue une refonte complète, sont désormais systématiquement soumises à évaluation environnementale, leur modification et leur mise en compatibilité avec une déclaration de projet demeurent, en revanche, régies par la procédure d'examen dit « au cas par cas ».

Par décision n°CU-2021-2809, en date du 26 avril 2021, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), a considéré que le présent projet de modification n°8-I « Sophia Antipolis » du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.

III. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

III.1. Les modifications apportées au règlement

III.1.1. Dispositions applicables aux zones urbaines (ZONES U)

- **DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

3. Les espaces paysagers à préserver

Justification	
Les espaces à planter n'étant pas situés spécifiquement dans les ZAC, il est donc pertinent de cesser d'en préciser la localisation dans ces zones.	
Règlement avant modification	Règlement après modification
[...] Les espaces à planter dans les Z.A.C. sont des espaces verts à aménager soit le long des voies, soit sous forme de coupures d'urbanisation.	[...] Les espaces à planter sont des espaces verts à aménager soit le long des voies, soit sous forme de coupures d'urbanisation.

ARTICLE 11 – LOGEMENT SOCIAL

Justification

La Commune de Biot n'étant plus carencée, il n'est plus nécessaire de maintenir l'obligation introduite lors des modifications n° 4 et 6 du PLU **dans toutes les zones urbaines** de réaliser 30 % de logements sociaux à partir de 800m² de surface de plancher créée et d'affecter un minimum de 20 % en surface de plancher à du logement en accession sociale et/ou encadrée pour les projets de construction dont la SP destinée à l'habitation est supérieure à 1 500 m².

Règlement avant modification

Dans toutes les Zones urbaines :

En application de l'article L151-15 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 II 4°) du code de l'Urbanisme :

- tout projet de construction neuve ou en changement de destination comportant une surface de plancher (S.P.) de logement supérieure à 800 m² ou de 12 logements destinée à l'habitation devra affecter un minimum de 30 % en surface plancher et en nombre à du logement locatif social
- tout projet de construction neuve ou en changement de destination comportant une surface de plancher (S.P.) de logement supérieure à 1500 m² destinée à l'habitation devra affecter un minimum de 20 % en surface plancher à du logement en accession sociale et/ou encadrée (tel que défini dans le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis).

Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°6 du présent Plan sur une durée de vingt ans.

Les emplacements réservés établis au titre de l'article L. 151-41 4 (correspondant à l'ancien article L. 123-2-b du Code de l'urbanisme) conservent toutefois leurs prescriptions spécifiques, sauf à retrouver le droit commun ci-dessus énoncé en cas de renonciation de la réserve par la collectivité territoriale.

Les périmètres d'obligation de logement en accession à la propriété à prix encadré déjà instaurés dans certains secteurs, au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, conservent également leurs prescriptions spécifiques.

Règlement après modification

Dans les emplacements réservés établis au titre de l'article L. 151-41 4 (correspondant à l'ancien article L. 123-2-b du Code de l'urbanisme) identifiés sur les documents graphiques, les programmes de logements en construction neuve ou en changement de destination devront satisfaire les objectifs fixés dans le tableau traduisant les objectifs du PLH, annexé au présent PLU.

▪ **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UR, UV, UW, UX et UY**

Justification
Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de la technopole ayant été clôturées, il convient de le préciser dans les chapeaux introductifs des zones et de supprimer toute mention de ces anciennes ZAC dans les articles du règlement.

ZONE UR – INTITULE ET CARACTERE DE LA ZONE

Règlement avant modification	Règlement après modification
ZAC Sophia Antipolis SECTEUR D'ACCUEIL D'EQUIPEMENT, D'ACTIVITES ET D'HABITAT LIE AU PARC DE SOPHIA ANTIPOLIS	SECTEUR D'ACCUEIL D'EQUIPEMENT, D'ACTIVITES ET D'HABITAT LIE AU PARC DE SOPHIA ANTIPOLIS
CARACTERE DE LA ZONE [...] <p>Elle recouvre la totalité des zones urbaines de la Z.A.C. "Sophia Antipolis" approuvée le 16 janvier 1974 octobre 1991 et dont le PAZ a fait l'objet de plusieurs modifications, respectivement en novembre 1979, avril 1981, juillet 1996, février 2001, juillet 2001, janvier 2002.</p> [...]	CARACTERE DE LA ZONE [...] <p>Elle recouvre la totalité des zones urbaines de l'ancienne Z.A.C. "Sophia Antipolis".</p> [...]

ZONE UV – INTITULE ET CARACTERE DE LA ZONE

Règlement avant modification	Règlement après modification
ZAC St Philippe 1 SECTEUR D'ACCUEIL DES ACTIVITES, DES LOISIRS ET DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS LIES AU PARC DE SOPHIA ANTIPOLIS	SECTEUR D'ACCUEIL DES ACTIVITES, DES LOISIRS ET DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS LIES AU PARC DE SOPHIA ANTIPOLIS
CARACTERE DE LA ZONE [...] <p>Elle recouvre la totalité des zones urbaines de la Z.A.C. "Saint Philippe 1" approuvée le 28 juillet 1987 et dont le PAZ a fait l'objet de modifications approuvées le 28 juin 2000.</p> [...]	CARACTERE DE LA ZONE [...] <p>Elle recouvre la totalité des zones urbaines de l'ancienne Z.A.C. "Saint Philippe 1".</p> [...]

ZONE UW – INTITULE ET CARACTERE DE LA ZONE

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ZAC Saint Philippe II SECTEUR D'ACCUEIL DES ACTIVITES ET D'HABITAT LIES AU PARC DE SOPHIA ANTIPOLIS</p>	<p>SECTEUR D'ACCUEIL DES ACTIVITES ET D'HABITAT LIES AU PARC DE SOPHIA ANTIPOLIS</p>
<p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>[...]</p> <p>Elle recouvre la totalité des zones urbaines de la Z.A.C. "Saint Philippe II" approuvée le 30 octobre 1991 et dont le PAZ a fait l'objet de trois modifications, respectivement en date du 29 juin 1994, du 24 juillet 1994 et du 18 novembre 2002.</p> <p>[...]</p>	<p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>[...]</p> <p>Elle recouvre la totalité des zones urbaines de l'ancienne Z.A.C. "Saint Philippe II".</p> <p>[...]</p>

ZONE UX – INTITULE ET CARACTERE DE LA ZONE

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ZAC Eganaude SECTEUR D'ACCUEIL DES ACTIVITES LIEES AU PARC DE SOPHIA ANTIPOLIS</p>	<p>SECTEUR D'ACCUEIL DES ACTIVITES ET D'HABITAT LIES AU PARC DE SOPHIA ANTIPOLIS</p>
<p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>[...]</p> <p>Elle recouvre la totalité des zones urbaines de la Z.A.C. "Eganaude" approuvée le 21 octobre 1983 dont le PAZ a été modifié par délibération du Conseil Municipal le 4 Août 1999.</p> <p>[...]</p>	<p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>[...]</p> <p>Elle recouvre la totalité des zones urbaines de l'ancienne Z.A.C. "Eganaude".</p> <p>[...]</p>

ZONE UY – INTITULE ET CARACTERE DE LA ZONE

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p style="text-align: center;">ZAC Funel</p> <p style="text-align: center;">SECTEUR D'ACCUEIL DES ACTIVITES LIEES AU PARC DE SOPHIA ANTIPOLIS</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>[...]</p> <p>Elle recouvre la totalité des zones urbaines de la Z.A.C. de Funel approuvée le 4 juillet 1984 dont le PAZ a été modifié au mois de mars 1994.</p> <p>[...]</p>	<p style="text-align: center;">SECTEUR D'ACCUEIL DES ACTIVITES LIEES AU PARC DE SOPHIA ANTIPOLIS</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>[...]</p> <p>Elle recouvre la totalité des zones urbaines de l'ancienne Z.A.C. de Funel.</p> <p>[...]</p>

▪ **DISPOSITIONS CONCERNANT L'EMPRISE AU SOL ET LES ESPACES VERTS DANS LES ZONES URBAINES DE LA TECHNOPOLE**

Justification

Afin de maîtriser la densification sur le secteur de la Technopole, un important coefficient d'espaces verts sera imposé, en revanche afin de laisser une certaine souplesse aux porteurs de projets, l'emprise au sol ne sera pas réglementée.

Le contenu des articles 9 est donc à supprimer et à remplacer par « non réglementé ».

Afin de protéger les valeurs environnementales héritées de la Technopole, sa nature et son verdissement, les articles 13 relatifs aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations de toutes les zones urbaines son repris et harmonisés avec pour principales orientations :

- Un taux minimal d'espace vert de pleine terre de 50 à 60% imposé sur toutes les unités foncières de Sophia Antipolis, sauf exception, quelle que soit la destination des sols. Ce taux d'espace vert minimum éco-conditionnera ainsi toutes les autorisations d'urbanisme sur la Technopole.
- Un verdissement accentué des espaces aménagés non bâtis, avec la généralisation du ratio cumulatif d'un arbre de haute tige par tranche de deux aires de stationnement, 6 mètres de linéaire de clôture et 50 m² d'espaces verts.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Règlement avant modification	Règlement après modification
L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone est limitée à 250m ² .	Non réglementé.

ARTICLE UG 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Règlement avant modification	Règlement après modification
<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre, relatif à la publicité. - Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et cours de récréation doivent être aménagés en espaces verts, - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement, - Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales. 	<p><u>Dispositions générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le taux minimal d'espace vert, de pleine terre sans aucune artificialisation, est fixé à 60% de la superficie de l'unité foncière. - Les règles de calcul des surfaces aménagées en espace vert sont définies à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement d'urbanisme. - Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. - Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site. <p><u>Conditions de réalisation des aménagements et des clôtures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants. - Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert. - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement. - Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales - Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3 mètres linéaires de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6 mètres linéaires de clôture.

ZONE UR

ARTICLE UR 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Règlement avant modification	Règlement après modification
L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain,	Non réglementé.

ARTICLE UR 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Règlement avant modification	Règlement après modification
<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. - Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantés de manière à préserver les arbres existants. - Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert. - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement. - Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales. - Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3m linéaire de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6m linéaire de clôture. - Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site. 	<p><u>Dispositions générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le taux minimal d'espace vert, de pleine terre sans aucune artificialisation, est fixé à 60% de la superficie de l'unité foncière. - Les règles de calcul des surfaces aménagées en espace vert sont définies à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement d'urbanisme. - Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. - Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site. <p><u>Conditions de réalisation des aménagements et des clôtures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants. - Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert. - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement. - Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales. - Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3 mètres linéaires de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6 mètres linéaires de clôture.

ARTICLE UV 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>- Tous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l’article L.130-1 du code de l’urbanisme. - Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantés de manière à préserver les arbres existants. - Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert. - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement, - Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales - Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3 mètres linéaire de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6 mètres linéaire de clôture. - Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site. - 50% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts communs et plantés. <p>Toutefois, pour l’implantation de serres horticoles de recherche, le pourcentage d’espace vert à conserver pourra être ramené à 30%.</p>	<p><u>Dispositions générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le taux minimal d'espace vert, de pleine terre sans aucune artificialisation, est fixé à 60% de la superficie de l'unité foncière, excepté dans le sous-secteur UVa1 où ce taux est fixé à 50%. - Les règles de calcul des surfaces aménagées en espace vert sont définies à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement d'urbanisme. - Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l’article L.130-1 du code de l’urbanisme. - Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site. <p><u>Conditions de réalisation des aménagements et des clôtures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants. - Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert. - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement. - Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales. - Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3 mètres linéaires de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6 mètres linéaires de clôture.

ZONE UW

ARTICLE UW 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Tous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. - Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantés de manière à préserver les arbres existants. - Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert. - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour 4 aires de stationnement, - Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3m linéaire de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6m linéaire de clôture. - Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site. <p>Sous secteur UW11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts communs et plantés. <p>Ne seront pris en compte dans le calcul que les surfaces d'un seul tenant d'au moins 200 m².</p> <p>Sous secteur UWa1 et UWa2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts communs et plantés. <p>Ne seront pris en compte dans le calcul que les surfaces d'un seul tenant d'au moins 200 m².</p>	<p><u>Dispositions générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le taux minimal d'espace vert, de pleine terre sans aucune artificialisation, est fixé à 60% de la superficie de l'unité foncière. - Les règles de calcul des surfaces aménagées en espace vert sont définies à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement d'urbanisme. - Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. - Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site. <p><u>Conditions de réalisation des aménagements et des clôtures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants. - Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert. - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement. - Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales. - Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3 mètres linéaires de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6 mètres linéaires de clôture.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Règlement avant modification	Règlement après modification
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de l'unité foncière.	Non réglementé.

ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Règlement avant modification	Règlement après modification
<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. - 50% des aires de stationnement créées en surface devront être végétalisées ou couvertes. - Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantés de manière à préserver les arbres existants. - Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement, et cours de récréation des établissements scolaires, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert. - 20 % au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés. - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux places de stationnement dont la plantation doit être adaptée à la nature du projet, et du site (ainsi qu'à l'architecture des bâtiments existants). - Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales. - Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3m linéaire de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6m linéaire de clôture. - Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site. 	<p><u>Dispositions générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le taux minimal d'espace vert, de pleine terre sans aucune artificialisation, est fixé à 60% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, dans le seul secteur UXb, pour les constructions à usage d'équipement collectif public, le taux minimal d'espace vert n'est pas réglementé. - Les règles de calcul des surfaces aménagées en espace vert sont définies à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement d'urbanisme. - Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. - Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site. <p><u>Conditions de réalisation des aménagements et des clôtures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants. - Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert. - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement. - Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales. - Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3 mètres linéaires de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6 mètres linéaires de clôture.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Règlement avant modification	Règlement après modification
<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement à l'air libre, des voiries internes et des cours de service, ne peut excéder 40% de la superficie de l'îlot de propriété. - Toutefois, dans les secteurs UYb et UYc, l'emprise au sol des constructions à usage horticole pourra occuper au maximum 60% de la superficie de l'îlot de propriété. 	<p>Non réglementé.</p>

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Règlement avant modification	Règlement après modification
<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. - 50% des aires de stationnement créées en surface devront être végétalisés ou couvertes. - Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantés de manière à préserver les arbres existants. - Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert. - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement, - Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales. - Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3m linéaire de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6m linéaire de clôture. - Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site. 	<p><u>Dispositions générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le taux minimal d'espace vert, de pleine terre sans aucune artificialisation, est fixé à 60% de la superficie de l'unité foncière. - Les règles de calcul des surfaces aménagées en espace vert sont définies à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement d'urbanisme. - Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. - Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site. <p><u>Conditions de réalisation des aménagements et des clôtures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants. - Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert. - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement. - Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales. - Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3 mètres linéaires de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6 mètres linéaires de clôture.

- **DISPOSITIONS CONCERNANT LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DANS LES ZONES UR, UV, UW, UX et UY**

Justification

Depuis l'achèvement des cinq ZAC de la Technopole le 17 décembre 2018, les cinq zones urbaines UR, UV, UW, UX et UY ne sont plus réglementées par les dispositions de leur article 14 qui fixait la surface de plancher maximale pour chaque îlot. Le contenu des articles 14 est donc à supprimer et à remplacer par « sans objet ».

ARTICLE UR 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>La surface de plancher maximale autorisée est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UR : 61 740m² hors sous secteur URa - Sous secteur URa : 17 260 m² <p>Pour l'ensemble de la zone UR, la SP pourra être augmentée de 20% pour les nouvelles constructions ainsi que pour l'extension et la rénovation de constructions existantes à haute performance énergétique et environnementale.</p> <p>La SP n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, scolaires, sanitaires.</p>	<p>Sans objet</p>

ARTICLE UV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>La surface de plancher maximum autorisée est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous secteurs UVa, UVb et UVc : 95 000m², - Sous secteur UVd : 48 000m² <p>Pour l'ensemble de la zone UV, la SP pourra être augmentée de 20% pour les nouvelles constructions ainsi que pour l'extension et la rénovation de constructions existantes à haute performance énergétique et environnementale.</p>	<p>Sans objet</p>

ARTICLE UW 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>- la surface de plancher maximum autorisée est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous secteur UWa1 : 54 000m² - Sous secteur UWa2 : 35 000m² - Sous secteur UWa3 : 5 000m² - Sous secteur UWb1 : 8 000m² - Sous secteur UWb2 : 16 000m² dont : <ul style="list-style-type: none"> - 6 200m² de commerce - 5 000m² de logements étudiants - 2 500m² de bureaux - 2 300m² de logements - Sous secteur UW11 : 25 750m² dont 750m² d'équipements publics - Sous secteur UW12 : 6 000m² - Sous secteur UW13 et UW14 : 9 700m² - Sous secteur UW15 : 15 400m² dont 4 300 m² d'équipements - Sous secteur UW16 : 11 200m² dont 700m² d'équipements <p>Sur chaque sous secteur, une tolérance de + ou – 5% sera admise par rapport aux surfaces indiquées dans les répartitions, dans la limite de la SP maximale autorisée.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone UW, la SP pourra être augmentée de 20% pour les nouvelles constructions ainsi que pour l'extension et la rénovation de constructions existantes à haute performance énergétique et environnementale.</p>	<p>Sans objet</p>

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>La surface de plancher maximum autorisée est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur UXa : 26 000 m² - Secteurs UXb et UXd : 55 000 m² - Secteur UXc : 12 300 m² - Secteurs UXe et UXf : 31 800 m² <p>Tous secteurs (à l'exclusion du secteur UXa) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitations : La surface totale de plancher des constructions à usage d'habitation autorisée ne pourra excéder 5% de la surface de plancher admise dans chaque secteur <p>Tous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Equipements collectifs : non réglementé. <p>Pour l'ensemble de la zone UX, la surface de plancher pourra être augmentée de 20% pour les nouvelles constructions ainsi que pour l'extension et la rénovation de constructions existantes à haute performance énergétique et environnementale.</p>	<p>Sans objet</p>

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>La surface de plancher maximum autorisée dans la zone UY est fixée à 54 800 m².</p> <p>Pour l'ensemble de la zone UY, la SP pourra être augmentée de 20% pour les nouvelles constructions ainsi que pour l'extension et la rénovation de constructions existantes à haute performance énergétique et environnementale.</p>	<p>Sans objet</p>

▪ **DISPOSITIONS CONCERNANT LE STATIONNEMENT DANS LES ZONES URBAINES DE LA TECHNOPOLE**

Justification

Dans le prolongement de la protection des espaces naturels de la Technopole et de ses valeurs paysagères, la Commune souhaite que l'impact visuel des poches de stationnement automobile en surface autour des îlots aménagés se réduise progressivement.

Pour ce faire, sont ajoutées à l'article 12 des six zones urbaines de Sophia-Antipolis les deux dispositions suivantes :

1) l'obligation désormais de réaliser au moins 7 places nouvelles sur 10 dans une infrastructure dédiée, et non plus à l'air libre de façon à inciter les porteurs de projet à créer des infrastructures de mutualisation (silos, garages enterrés) au sein desquels les nouvelles mobilités post-carbone trouveront de meilleures solutions de déploiement ;

2) afin de lutter contre le ruissellement, tous les nouveaux stationnements en surface devront être réalisés en matériaux perméables.

Les dispositions de l'article 12 concernant les constructions à usage d'habitation sont également harmonisées sur ces six zones (2 aires de stationnement par logement).

ARTICLE UG 12– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><u>Dispositions générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation : 2 aires par logement. - Les constructions à usage de commerce : 1 place par 30m² de SP - Les constructions à usage de restaurant : 2 places de stationnement pour 10 m² de SP de salle de restaurant et assimilé - Les hôtels : 9 places pour 10 chambres <p>50% du total des aires de stationnement créées sur l'unité foncière devront être réalisées sous l'emprise des bâtiments ou enterrés.</p> <p>[...]</p>	<p><u>Dispositions générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. - 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo. - Toutes les nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables. - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation : 2 aires par logement. - Les constructions à usage de commerce : 1 place par 30m² de SP - Les constructions à usage de restaurant : 2 places de stationnement pour 10 m² de SP de salle de restaurant et assimilé - Les hôtels : 9 places pour 10 chambres <p>[...]</p>

ARTICLE UR 12– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. - 50% minimum du total des aires de stationnement créées sur l'unité foncière devront être abritées ou réalisées sous l'emprise des bâtiments. Cette règle s'applique uniquement aux extensions des constructions existantes. - Pour les nouvelles constructions, 50% des places de stationnement au minimum devront être réalisées en sous-sol ou sous dalle. - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bureaux et les services : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre. - Les activités tertiaires et de recherche : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre. - Les établissements commerciaux : 1 aire de stationnement par tranche de 12m² de surface de vente. - Les logements étudiants : 7 aires de stationnement pour 10 chambres - Les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos : 1,5 aires de stationnement par logement dont 50% couverte. - Le stationnement pour les logements locatifs sociaux est régi par l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme. Le nombre de place de stationnement requis est d'une place de stationnement par logement locatif social. - Les restaurants : 1,5 aire de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Les restaurant et cantine créés par une entreprise pour son personnel n'engendrent pas de places de stationnement. - Les établissements de formation et de rencontre : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire pour 5 places d'accueil pour les salles de réunion. - Les établissements d'enseignement : 1 aire de stationnement pour 4 personnes accueillies.[...] 	<p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. - 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo. - Toutes les nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables. - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bureaux et les services : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre. - Les activités tertiaires et de recherche : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre. - Les établissements commerciaux : 1 aire de stationnement par tranche de 12m² de surface de vente. - Les logements étudiants : 7 aires de stationnement pour 10 chambres - Les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos : 2 aires de stationnement par logement. - Le stationnement pour les logements locatifs sociaux est régi par l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme. Le nombre de place de stationnement requis est d'une place de stationnement par logement locatif social. - Les restaurants : 1,5 aire de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Les restaurant et cantine créés par une entreprise pour son personnel n'engendrent pas de places de stationnement. - Les établissements de formation et de rencontre : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire pour 5 places d'accueil pour les salles de réunion. - Les établissements d'enseignement : 1 aire de stationnement pour 4 personnes accueillies. <p>[...]</p>

ARTICLE UV 12– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. - 50% minimum du total des aires de stationnement réalisées, soit sous l’emprise des bâtiments, soit abritées sous pergola. Cette règle s’applique uniquement aux constructions nouvelles et pour la part de stationnement liée directement aux extensions des constructions existantes. - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bureaux et les services : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre. - Les activités tertiaires et de recherche : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre. - Les établissements industriels, artisanaux ou de stockage : 1 aire de stationnement pour 50m² de plancher hors œuvre. - Les établissements hôteliers : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire de stationnement pour 5 places d’accueil, pour les salles de réunion. <p>[...]</p>	<p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. - 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo. - Toutes les nouvelles places de stationnement à l’air libre doivent être perméables. - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bureaux et les services : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre. - Les activités tertiaires et de recherche : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre. - Les établissements industriels, artisanaux ou de stockage : 1 aire de stationnement pour 50m² de plancher hors œuvre. - Les établissements hôteliers : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire de stationnement pour 5 places d’accueil, pour les salles de réunion. - Les constructions à usage d’habitation, d’agrément ou de repos : 2 aires de stationnement par logement. <p>[...]</p>

ARTICLE UW 12– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. - 50% minimum du total des aires de stationnement créées sur l'unité foncière devront être abritées ou réalisées sous l'emprise des bâtiments. - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bureaux et les services : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre. - Les activités tertiaires et de recherche : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre. - Les établissements commerciaux : 1 aire de stationnement par tranche de 12m² de surface de vente. - Les logements étudiants : 7 aires de stationnement pour 10 chambres. - Les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos : 2 aires de stationnement par logement dont une couverte. - Les restaurants : 1,5 aire de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Les restaurant et cantine créés par une entreprise pour son personnel n'engendrent pas de places de stationnement. - Les établissements de formation et de rencontre : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire pour 5 places d'accueil pour les salles de réunion. - Les établissements d'enseignement : 1 aire de stationnement pour 4 personnes accueillies. <p>[...]</p>	<p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. - 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo. - Toutes les nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables. - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bureaux et les services : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre. - Les activités tertiaires et de recherche : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre. - Les établissements commerciaux : 1 aire de stationnement par tranche de 12m² de surface de vente. - Les logements étudiants : 7 aires de stationnement pour 10 chambres. - Les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos : 2 aires de stationnement par logement. - Les restaurants : 1,5 aire de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Les restaurant et cantine créés par une entreprise pour son personnel n'engendrent pas de places de stationnement. - Les établissements de formation et de rencontre : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire pour 5 places d'accueil pour les salles de réunion. - Les établissements d'enseignement : 1 aire de stationnement pour 4 personnes accueillies. <p>[...]</p>

ARTICLE UX 12– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. - Le tiers du nombre de places de stationnement imposé devra être abrités ou réalisés sous l’emprise des bâtiments. <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bureaux et les services, ainsi que pour les activités tertiaires : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher - Les activités de recherche et d’enseignements : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher - Les constructions à usage industriel : 0,85 aire de stationnement par emploi ou par tranche de 50m² de surface de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d’aires. De plus, les aires de stationnement sur l’unité foncière doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs. - Les établissements commerciaux : 1 aire de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 15m² pour les surfaces commerciales de plus de 500m² de surface de plancher. - Les constructions à usage d’habitation, d’agrément ou de repos : 2 aires de stationnement par logement - Les restaurants : 1,5 aire de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Les restaurants et cantines créés par une entreprise pour son personnel n’engendrent pas de places de stationnement. - Les établissements d’hébergement : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire pour 5 places d’accueil pour les salles de réunion. - Les activités sportives : 1,5 aire de stationnement pour 400m² de surface de terrain de sports. <p>Pour les piscines : 1,5 aire pour 10m² de plan d’eau couvert. [...]</p>	<p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. - 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo. - Toutes les nouvelles places de stationnement à l’air libre doivent être perméables. - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bureaux et les services, ainsi que pour les activités tertiaires : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher - Les activités de recherche et d’enseignements : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher - Les constructions à usage industriel : 0,85 aire de stationnement par emploi ou par tranche de 50m² de surface de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre d’aires. De plus, les aires de stationnement sur l’unité foncière doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs. - Les établissements commerciaux : 1 aire de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 15m² pour les surfaces commerciales de plus de 500m² de surface de plancher. - Les constructions à usage d’habitation, d’agrément ou de repos : 2 aires de stationnement par logement - Les restaurants : 1,5 aire de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Les restaurants et cantines créés par une entreprise pour son personnel n’engendrent pas de places de stationnement. - Les établissements d’hébergement : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire pour 5 places d’accueil pour les salles de réunion. - Les activités sportives : 1,5 aire de stationnement pour 400m² de surface de terrain de sports. <p>Pour les piscines : 1,5 aire pour 10m² de plan d’eau couvert.[...]</p>

ARTICLE UY 12– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. - 25% minimum du total des aires de stationnement créées sur l'unité foncière devront être abritées ou réalisées sous l'emprise des bâtiments. Toutefois, pour les opérations qui représentent plus de 5 000m² de SP, le ratio est porté à 50%. - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage de bureaux : 1 aire de stationnement par emploi ou par tranche de 25m² de plancher hors œuvre. - Les établissements commerciaux : 1 aire de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 15m² pour les surfaces commerciales de plus de 500m² de surface de plancher. - Les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos : 2 aires de stationnement par logement. - Les restaurants : 1,5 aire de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Les restaurant et cantine créés par une entreprise pour son personnel n'engendrent pas de places de stationnement. - Les établissements de formation et de rencontre : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire pour 5 places d'accueil pour les salles de réunion. <p>[...]</p>	<p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte - 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo. - Toutes les nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables. - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage de bureaux : 1 aire de stationnement par emploi ou par tranche de 25m² de plancher hors œuvre. - Les établissements commerciaux : 1 aire de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 15m² pour les surfaces commerciales de plus de 500m² de surface de plancher. - Les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos : 2 aires de stationnement par logement. - Les restaurants : 1,5 aire de stationnement pour 10m² de salle de restaurant. Les restaurant et cantine créés par une entreprise pour son personnel n'engendrent pas de places de stationnement. - Les établissements de formation et de rencontre : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire pour 5 places d'accueil pour les salles de réunion. <p>[...]</p>

▪ **CREATION DE SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE SUR LES ZONES UG, UR et UV**

Justification

Dans les zones UG, UR et UV, situées à proximité du Bus-Tram et en prolongement de secteurs déjà résidentialisés, la Commune souhaite instituer 3 nouvelles servitudes de mixité sociale.

Il convient de spécifier dans le caractère de ces zones l'existence de ces servitudes et d'indiquer que les constructions à usage d'habitation doivent être réalisées uniquement dans le périmètre de ces servitudes.

ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

Règlement avant modification	Règlement après modification
[...]	[...] La zone UG comprend pour partie une servitude de mixité sociale (voir annexe 6 du PLU).

ARTICLE UG 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Règlement avant modification	Règlement après modification
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone et si elles sont regroupées dans un volume bâti n'excédant pas une emprise au sol totale de 250 m². [...]	- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone et si elles sont regroupées dans un volume bâti n'excédant pas une emprise au sol totale de 250 m². - Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être réalisées au sein des servitudes de mixité sociale figurant aux documents graphiques, et de respecter la ventilation de la mixité sociale prévue dans la liste des emplacements réservés et servitudes du Plan Local d'Urbanisme. [...]

ZONE UR

CARACTERE DE LA ZONE

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...] <i>Le sous-secteur URa comprend pour partie une servitude de mixité sociale au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'urbanisme (voir annexe 6 du PLU) ainsi qu'un périmètre défini en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme obligeant à la réalisation de 20% des logements en logement en accession à la propriété à prix encadré défini conformément au PLH en vigueur</i> [...]</p>	<p>[...] <i>La zone UR comprend pour partie une servitude de mixité sociale (voir annexe 6 du PLU).</i> [...]</p>

ARTICLE UR 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>- Les programmes de logement compris dans un périmètre défini en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme devront comprendre la réalisation de 20% des logements en accession à la propriété à prix encadré défini conformément au PLH en vigueur [...]</p>	<p>- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être réalisées au sein des servitudes de mixité sociale figurant aux documents graphiques, et de respecter la ventilation de la mixité sociale prévue dans la liste des emplacements réservés et servitudes du Plan Local d'Urbanisme. [...]</p>

ZONE UV

CARACTERE DE LA ZONE

Règlement avant modification	Règlement après modification
[...]	[...] <i>Le secteur UVa comprend pour partie une servitude de mixité sociale (voir annexe 6 du PLU).</i>

ARTICLE UV 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Règlement avant modification	Règlement après modification
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone et si elles sont regroupées dans un volume bâti n'excédant pas une emprise au sol totale de 250 m ² . [...]	- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone et si elles sont regroupées dans un volume bâti n'excédant pas une emprise au sol totale de 250 m ² . - Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être réalisées au sein des servitudes de mixité sociale figurant aux documents graphiques, et de respecter la ventilation de la mixité sociale prévue dans la liste des emplacements réservés et servitudes du Plan Local d'Urbanisme. [...]

▪ **CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UVa1**

Justification
Il s'agit d'introduire des règles permettant l'aménagement qualitatif de cette porte d'entrée stratégique de la technopole en adéquation avec le projet de Pôle Innovation au sein d'un sous-secteur UVa1 sous domanialité foncière exclusivement publique. Ce lieu totem sera positionné sur des enjeux d'innovation à fort potentiel (intelligence artificielle, véhicule intelligent, développement durable, performance énergétique des bâtiments, traveltech...) et sera organisé autour de fonctions d'incubation, d'hébergement, de développement de start-ups et de grands comptes, et d'espaces de travail collaboratifs, d'espaces évènementiels et démonstrateurs (enjeux de marketing et rayonnement international). Ainsi l'attractivité et la compétitivité du territoire seront affirmées.

UV - CARACTERE DE LA ZONE

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p> <p><i>Elle est composée de quatre secteurs comme indiqués ci-après :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Trois secteurs UVa, UVb et UVc destinés à accueillir les constructions à usage principal d'activités de recherche et tertiaires ainsi que l'habitat, l'hébergement et les installations nécessaires à l'accueil des étudiants, chercheurs et enseignants.</i> - <i>Un secteur UVd destiné à accueillir les constructions à usage d'activités de recherche et tertiaires ainsi que les activités horticoles.</i> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p><i>Elle est composée de quatre secteurs et d'un sous-secteur comme indiqués ci-après :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Trois secteurs UVa, UVb et UVc et un sous-secteur UVa1 destinés à accueillir les constructions à usage principal d'activités de recherche et tertiaires ainsi que l'habitat (dans les secteurs de mixité sociale prévus par les documents graphiques), l'hébergement et les installations nécessaires à l'accueil des étudiants, chercheurs et enseignants.</i> - <i>Un secteur UVd destiné à accueillir les constructions à usage d'activités de recherche et tertiaires ainsi que les activités horticoles.</i> <p>[...]</p>

ARTICLE UV 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p> <p><u>Hauteur absolue</u></p> <p>La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur UVa : 12 mètres. - Cependant, lorsque la construction sera implantée dans l'emprise indiquée au document d'orientation particulière, la hauteur mesurée à l'aplomb du fond du vallon pourra être portée à 17 mètres. - Secteur UVb : 9 mètres et cote maximale 123,50 NGF - Secteur UVc : 9 mètres - Secteur UVd : 12 mètres <p>Toutefois, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p><u>Hauteur absolue</u></p> <p>La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur UVa : 12 mètres. - Cependant, lorsque la construction sera implantée dans l'emprise indiquée au document d'orientation particulière, la hauteur mesurée à l'aplomb du fond du vallon pourra être portée à 17 mètres. - Sous-secteur UVa1 : cote maximale 120 NGF - Secteur UVb : 9 mètres et cote maximale 123,50 NGF - Secteur UVc : 9 mètres - Secteur UVd : 12 mètres <p>Toutefois, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>[...]</p>

ARTICLE UV 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>- Tous secteurs : [...] - 50% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts communs et plantés. Toutefois, pour l’implantation de serres horticoles de recherche, le pourcentage d’espace vert à conserver pourra être ramené à 30%.</p>	<p><u>Dispositions générales</u> - Le taux minimal d'espace vert, de pleine terre sans aucune artificialisation, est fixé à 60% de la superficie de l'unité foncière, excepté dans le sous-secteur UVa1 où ce taux est fixé à 50%. [...]</p>

▪ **SUPPRESSION DU SOUS-SECTEUR UWa3**

Justification
<p>Le sous-secteur UWa3 n’a pas vocation à être urbanisé puisqu’il correspond à une partie du golf de Saint Philippe et est en grande partie boisé. Ce sous-secteur est donc reclassé en secteur Ng, correspondant aux terrains de golf en zone naturelle du PLU. Par conséquent, le sous-secteur UWa3 disparaît et toute mention de ce sous-secteur doit être supprimée du règlement.</p>

UW - CARACTERE DE LA ZONE

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...] Elle est composée de trois secteurs et de sous-secteurs comme indiqué ci-après : - Un secteur UWa est destiné à accueillir les activités liées à la recherche, les activités tertiaires, les bureaux, les services, les constructions à usage d’habitation des étudiants, chercheurs et enseignants et les installations qui leur sont nécessaires (résidence service, ...), les équipements collectifs destinés aux étudiants, chercheurs et enseignants (locaux de documentation, salles d’expositions, lieux de rencontres, ...). Il comprend trois sous-secteurs UWa1, UWa2 et UWa3. Le sous-secteur UWa2 est destiné à accueillir également les constructions à usage d’habitations. La zone UWa comprend une servitude de mixité sociale au titre de l’article L151-41 4° (correspondant à l’ancien article L123-2 b)) du code de l’urbanisme. [...]</p>	<p>[...] Elle est composée de trois secteurs et de sous-secteurs comme indiqué ci-après : - Un secteur UWa est destiné à accueillir les activités liées à la recherche, les activités tertiaires, les bureaux, les services, les constructions à usage d’habitation des étudiants, chercheurs et enseignants et les installations qui leur sont nécessaires (résidence service, ...), les équipements collectifs destinés aux étudiants, chercheurs et enseignants (locaux de documentation, salles d’expositions, lieux de rencontres, ...). Il comprend deux sous-secteurs UWa1 et UWa2. Le sous-secteur UWa2 est destiné à accueillir également les constructions à usage d’habitations. La zone UWa comprend une servitude de mixité sociale au titre de l’article L151-41 4° (correspondant à l’ancien article L123-2 b)) du code de l’urbanisme. [...]</p>

ARTICLE UW 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Les bâtiments doivent s'implanter à une distance égale à :</p> <p>- Sous secteurs UWa1, UWa2 et UWa3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 mètres minimum de l'axe de la chaussée au nord de la RD504 - 10 mètres minimum de l'axe de la chaussée de l'avenue de Roumanille - Autres voies : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. <p>[...]</p>	<p>Les bâtiments doivent s'implanter à une distance égale à :</p> <p>- Sous secteurs UWa1 et UWa2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 mètres minimum de l'axe de la chaussée au nord de la RD504 - 10 mètres minimum de l'axe de la chaussée de l'avenue de Roumanille - Autres voies : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. <p>[...]</p>

ARTICLE UW 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>- Sous-secteurs UWa1 et UWa2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. <p>- Sous-secteur UWa3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies : Non réglementé - Implantations par rapport aux limites de fond de propriété : les bâtiments doivent s'implanter à l'intérieur de l'emprise définie par la courbe de niveau 125NGF et reportée sur le document graphique. <p>[...]</p>	<p>- Sous-secteurs UWa1 et UWa2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. <p>[...]</p>

ARTICLE UW 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...] Hauteur absolue - La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : - Sous secteurs UWa1, UWI3 : 10 mètres et R+2 - Sous secteur UWa2 : 14 mètres et R+3 - Sous secteur UWa3 : 12 mètres et R+3 - Sous secteurs UWb1, UWI1, UWI2 et UWI4 : 13 mètres et R+3 - Sous secteur UWb2 : 10 mètres et R+2, toutefois, pour des raisons architecturales, la hauteur pourra être dépassée sur 20% de l'emprise bâtie, sans dépasser la cote NGF 132. - Sous secteur UWI5 : 7 mètres et R+1 - Sous secteur UWI6 : 7 mètres, avec une tolérance de 3 mètres sur 20% de l'emprise bâtie, sans dépasser la cote NGF 150. Pour les équipements publics la hauteur est limitée à 9 mètres.</p> <p>Toutefois, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>[...]</p>	<p>[...] Hauteur absolue - La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : - Sous secteurs UWa1, UWI3 : 10 mètres et R+2 - Sous secteur UWa2 : 14 mètres et R+3 - Sous secteurs UWb1, UWI1, UWI2 et UWI4 : 13 mètres et R+3 - Sous secteur UWb2 : 10 mètres et R+2, toutefois, pour des raisons architecturales, la hauteur pourra être dépassée sur 20% de l'emprise bâtie, sans dépasser la cote NGF 132. - Sous secteur UWI5 : 7 mètres et R+1 - Sous secteur UWI6 : 7 mètres, avec une tolérance de 3 mètres sur 20% de l'emprise bâtie, sans dépasser la cote NGF 150. Pour les équipements publics la hauteur est limitée à 9 mètres.</p> <p>Toutefois, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>[...]</p>

▪ **DISPOSITIONS DEROGATOIRES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS EN ZONE UX**

Justification

La Commune souhaite développer les équipements sportifs sur son territoire. Il est notamment prévu de créer une salle omnisport pour accueillir les clubs sportifs et faciliter la pratique du sport indoor sur un terrain communal situé 9095 route des Dolines, dans le sous-secteur UXb.

C'est pourquoi il convient d'intégrer des dispositions relatives aux équipements collectifs publics dans le règlement de la zone UX et son sous-secteur UXb.

ARTICLE UX 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p> <p>Secteur UXa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les établissements hôteliers et de restauration, - Les constructions à usage d'habitation liées aux activités d'enseignement et de formation autorisées dans le secteur, notamment celles destinées à l'hébergement des élèves, étudiants, stagiaires et leurs accompagnants. - Les constructions à usage d'enseignement et leurs annexes. - Les constructions à usage d'activités sportives, ludiques et leurs annexes. 	<p>[...]</p> <p>Secteur UXa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les établissements hôteliers et de restauration, - Les constructions à usage d'habitation liées aux activités d'enseignement et de formation autorisées dans le secteur, notamment celles destinées à l'hébergement des élèves, étudiants, stagiaires et leurs accompagnants. - Les constructions à usage d'enseignement et leurs annexes. - Les constructions à usage d'activités sportives, ludiques et leurs annexes. <p>Secteur UXb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'activités sportives, ludiques et leurs annexes.

ARTICLE UX 6– IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Les bâtiments doivent s'implanter au minimum à une distance de 8 mètres de l'alignement des voies.</p>	<p>Les bâtiments doivent s'implanter au minimum à une distance de 8 mètres de l'alignement des voies.</p> <p>Pour les constructions à usage d'équipement collectif public, l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques n'est pas réglementée.</p>

ARTICLE UX 7– IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règlement avant modification	Règlement après modification
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou bien à une distance au moins égales à 8 mètres des mêmes limites.	Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou bien à une distance au moins égale à 8 mètres des mêmes limites. Pour les constructions à usage d'équipement collectif public, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

ARTICLE UX 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p> <p>Hauteur absolue</p> <p>La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteurs UXa, UXb et UXd: 9 mètres avec une tolérance à 12,5 mètres sur 20% de l'emprise bâtie. - Secteur UXc : 12,5 mètres avec une tolérance à 14,5 mètres sur 20% de l'emprise bâtie. - Secteur UXe : 10 mètres avec une tolérance à 12,5 mètres sur 20% de l'emprise bâtie. - Secteur UXf : 9 mètres. <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Hauteur absolue</p> <p>La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteurs UXa, UXb et UXd: 9 mètres avec une tolérance à 12,5 mètres sur 20% de l'emprise bâtie. - Secteur UXc : 12,5 mètres avec une tolérance à 14,5 mètres sur 20% de l'emprise bâtie. - Secteur UXe : 10 mètres avec une tolérance à 12,5 mètres sur 20% de l'emprise bâtie. - Secteur UXf : 9 mètres. <p>Pour les constructions à usage d'équipement collectif public, la hauteur maximale n'est pas réglementée.</p> <p>[...]</p>

ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p> <p>- 20 % au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.</p> <p>[...]</p>	<p>Dispositions générales</p> <p>- Le taux minimal d'espace vert, de pleine terre sans aucune artificialisation en dessous, est fixé à 60% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Toutefois, dans le seul secteur UXb, pour les constructions à usage d'équipement collectif public, le taux minimal d'espace vert n'est pas réglementé.</p> <p>[...]</p>

III.1.2. Dispositions applicables aux zones naturelles (ZONE N)

ZONE N - CARACTERE DE LA ZONE

Justification	
Comme pour les zones urbaines, il convient de supprimer toute mention des ZAC achevées dans le règlement de la zone N.	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p> <p>- Cette zone comprend 6 sous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur Nb correspond aux secteurs NDa et NDb de la ZAC Egaude ; - Secteur Nc, correspond au site de la carrière existante ; - Secteur Nd correspond au secteur NDc et NDd de la ZAC Egaude et au secteur NDa de la ZAC Saint Philippe 1 ; - Secteur Ne qui correspond aux espaces à dominante naturelle où existent déjà des constructions éparpillées et qui présente un intérêt patrimonial et paysager (Domaine des Aspres) ; - Secteur NI qui correspond au camping de l'Eden ; - Secteur Ng qui correspond aux terrains de golf. <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>- Cette zone comprend 6 sous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur Nb ; - Secteur Nc, correspond au site de la carrière existante ; - Secteur Nd ; - Secteur Ne qui correspond aux espaces à dominante naturelle où existent déjà des constructions éparpillées et qui présente un intérêt patrimonial et paysager (Domaine des Aspres) ; - Secteur NI qui correspond au camping de l'Eden ; - Secteur Ng qui correspond aux terrains de golf. <p>[...]</p>

III.1.3. Dispositions applicables à toutes les zones (Annexion des règlements d'assainissement des eaux pluviales communautaire et communal)

Justification
<p>Le projet de modification prévoit d'annexer au PLU de la commune le « Règlement d'assainissement pluvial » communal approuvé le 26 septembre 2019 ainsi que le « Règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements » établi par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, approuvé le 16 décembre 2019.</p> <p>Par conséquent, il convient de supprimer le caractère exclusif du règlement communal d'assainissement des eaux pluviales qui n'est plus le seul applicable.</p>

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales des ARTICLES 4 de toutes les zones sont désormais rédigées de la façon suivante :

<p>Assainissement des eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.</p> <p>La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux prescriptions techniques indiquées dans les documents réglementaires en vigueur.</p> <p>En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.</p>

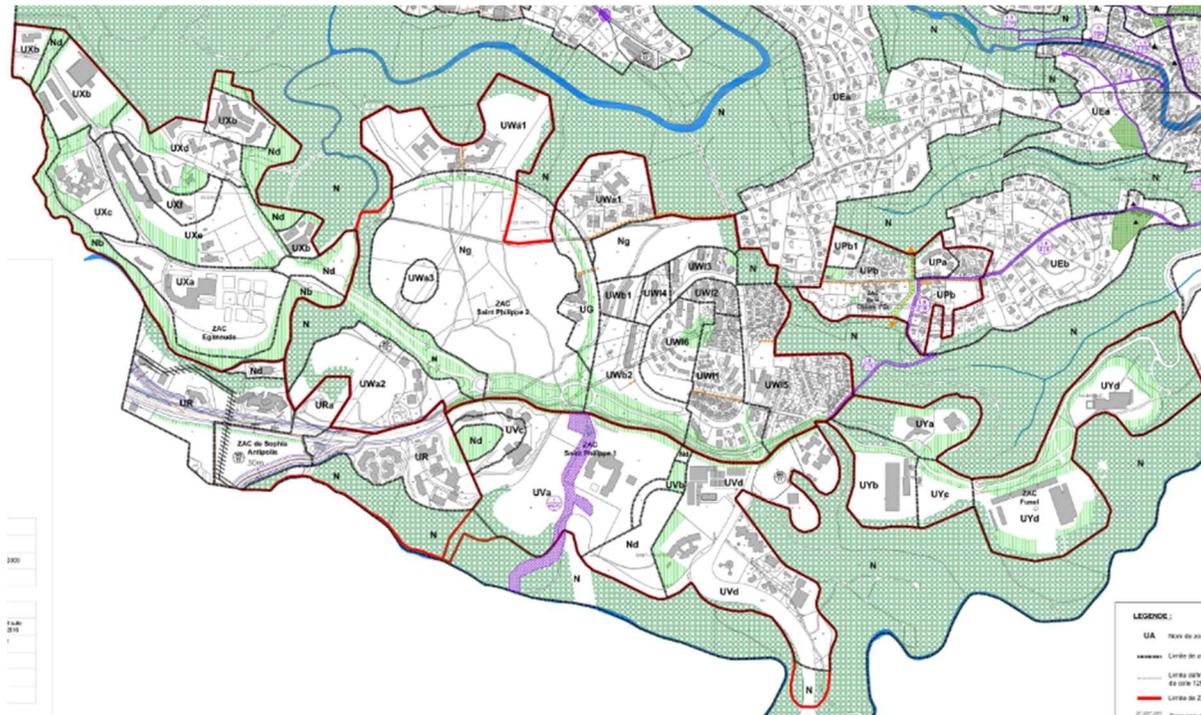
III.2. Les documents graphiques du règlement

III.2.1. Mise à jour du plan en supprimant les périmètres et noms des anciennes Zones d'Aménagement Concerté de Sophia Antipolis

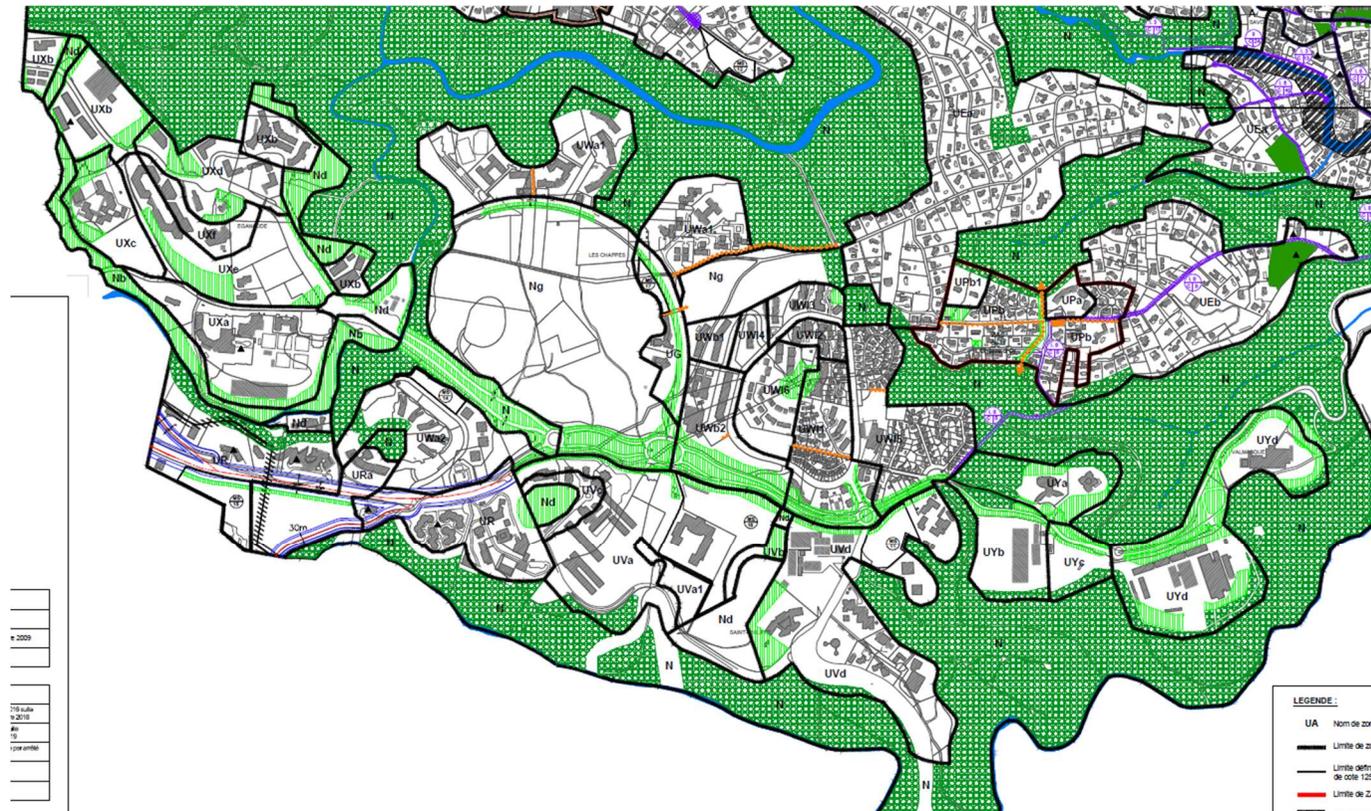
Justification

Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de la technopole ayant été clôturées, il convient de supprimer les noms et limites de ces ZAC (traits rouges) figurant sur le plan de zonage.

Avant modification



Après modification



2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021

LEGENDE :
 UA Nom de zone
 — Limite de zone
 — Limite définie par de cote 125m N
 — Limite de ZAC

Justification

Plusieurs bâtiments et constructions édifiés sur la partie sophilopolitaine de Biot présentent une architecture remarquable du XXème et du XXIème siècles, participant à l'image de la Technopole.

Il convient donc de protéger ce patrimoine en les classant en « Eléments du patrimoine architectural à préserver », conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Cette protection concerne :

- les bâtiments « Les Algorithmes », situés 2000 route des Lucioles :



- le bâtiment situé 1361 route des Lucioles (Maison de l'Intelligence Artificielle) :



- les bâtiments situés 1625 route des Lucioles (GSF) :



- les bâtiments « Les Vaisseaux » situés route des Dolines (entrée 300 rue du Vallon à Valbonne) :



- la piscine « Raquette » du complexe hôtelier situé 3550 route des Dolines :



- le bâtiment situé 249 rue Fernand Léger (ex-INPI) :



- les bâtiments « Les Algorithmes », situés 2000 route des Lucioles :

Avant modification

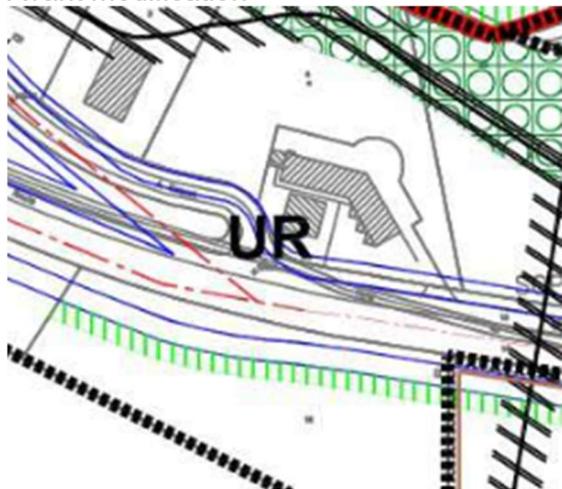


Après modification

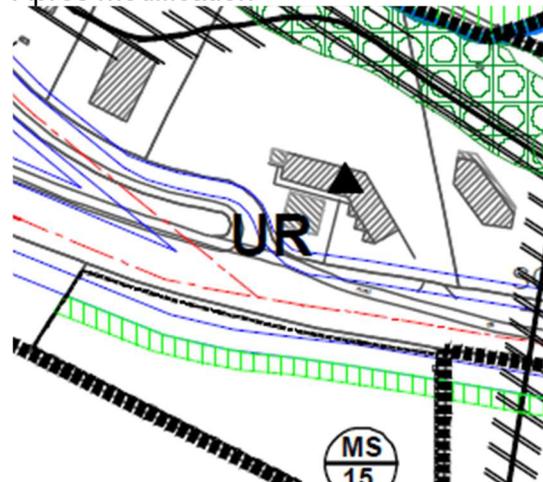


- le bâtiment situé 1361 route des Lucioles (Maison de l'Intelligence Artificielle) :

Avant modification

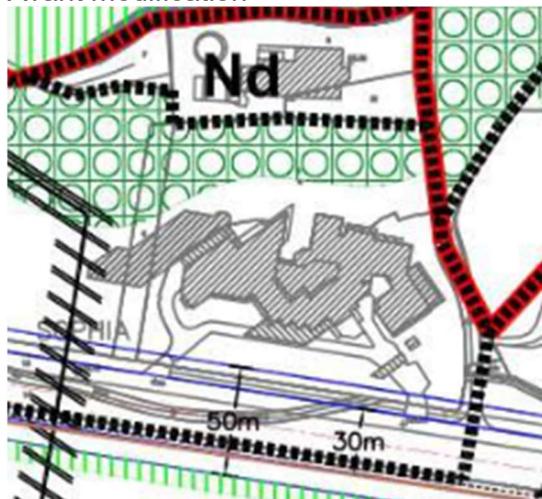


Après modification

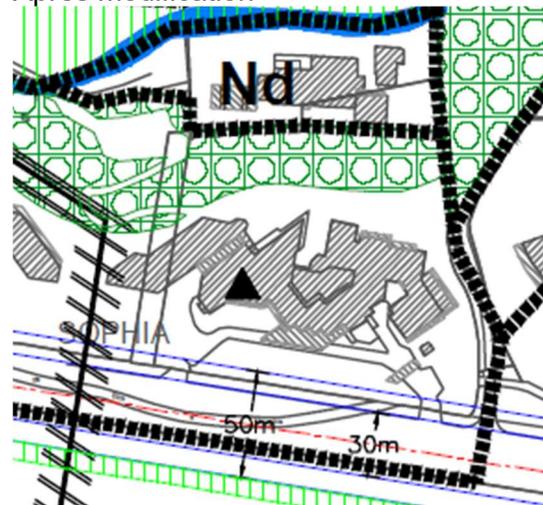


- les bâtiments situés 1625 route des Lucioles (GSF) :

Avant modification

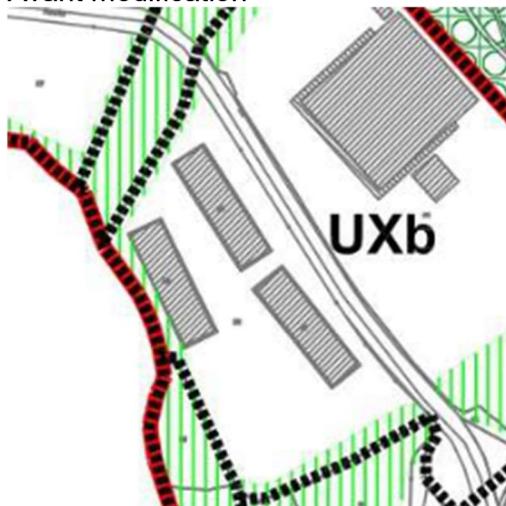


Après modification

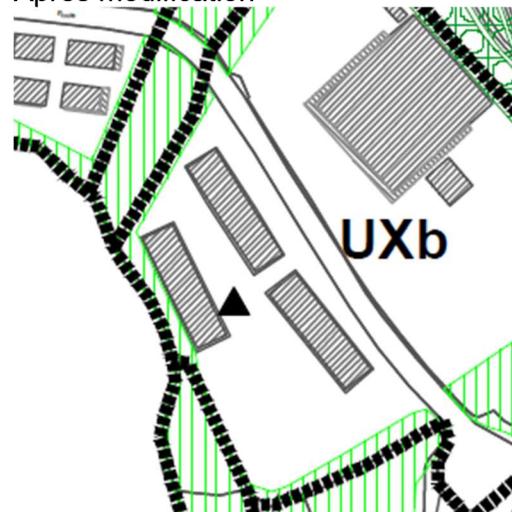


- les bâtiments « Les Vaisseaux » situés route des Dolines (entrée 300 rue du Vallon à Valbonne) :

Avant modification

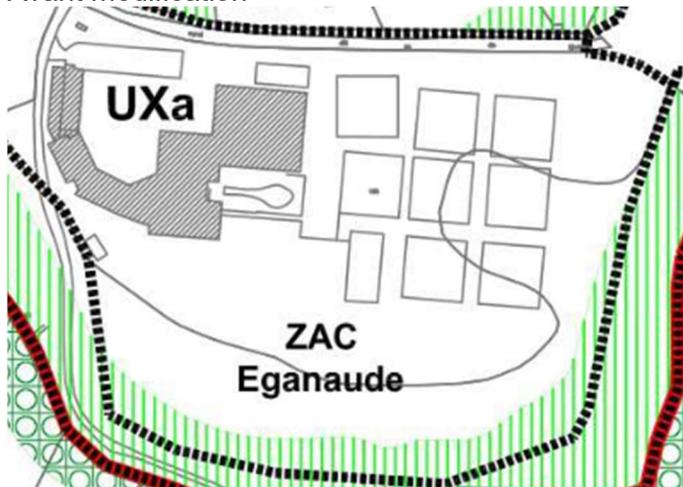


Après modification

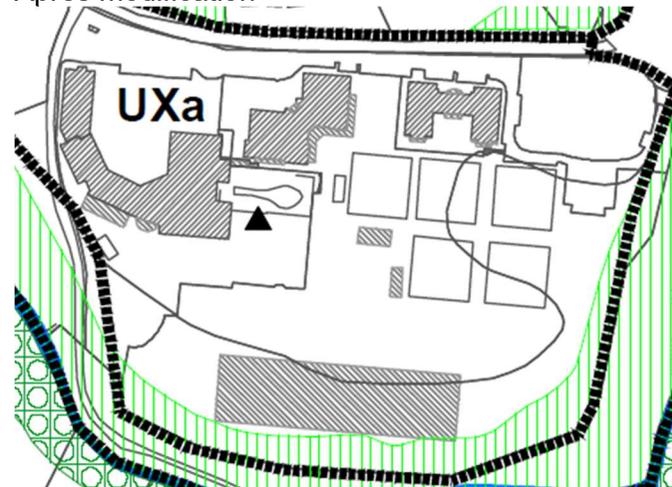


- la piscine « Raquette » du complexe hôtelier situé 3550 route des Dolines :

Avant modification

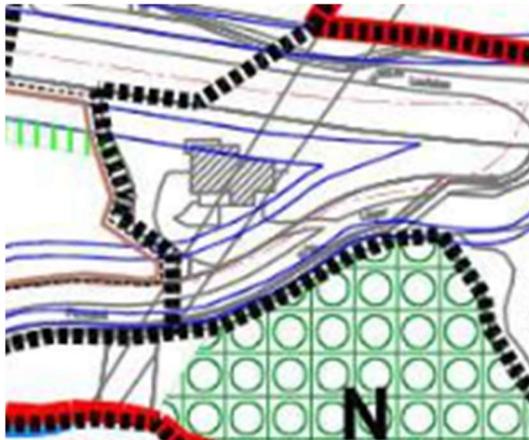


Après modification

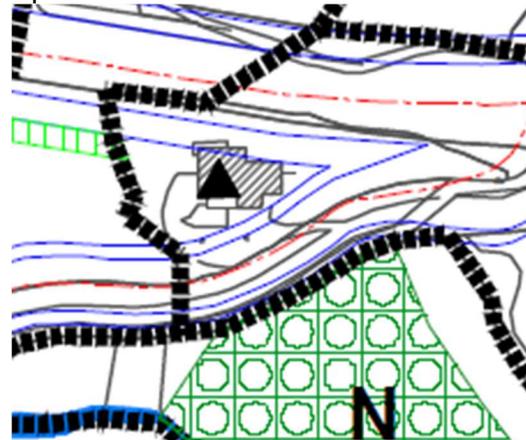


- le bâtiment situé 249 rue Fernand Léger (ex-INPI) :

Avant modification



Après modification

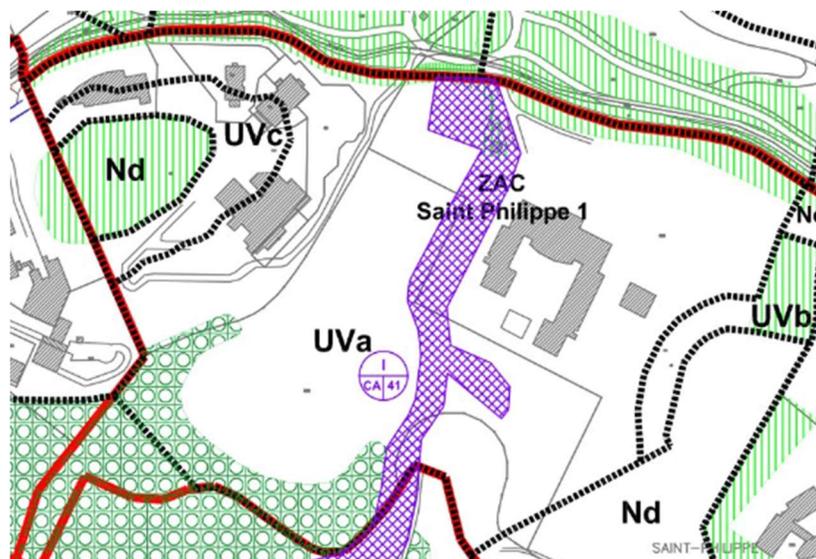


III.2.3. Création du sous-secteur UVa1

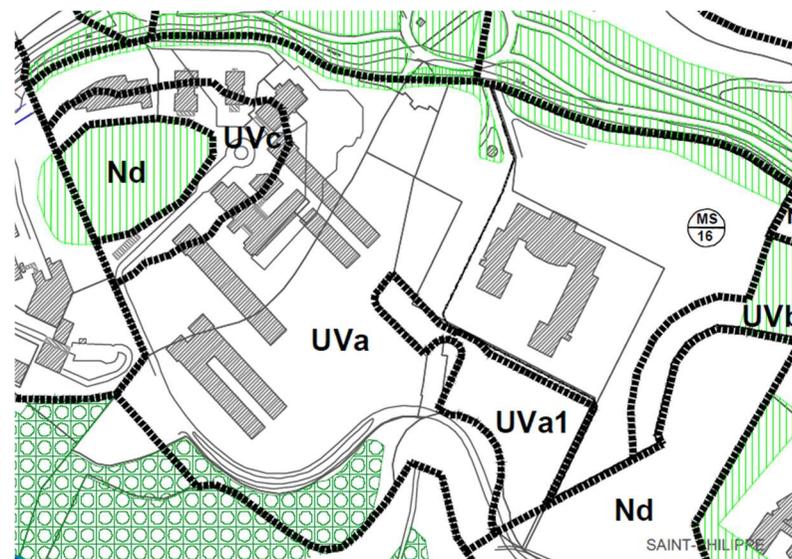
Justification

Comme évoqué précédemment, la création du sous-secteur UVa1, avec des règles spécifiques, permettra la réalisation d'un ensemble innovant positionné sur des enjeux d'innovation à fort potentiel et ainsi renforcer l'attractivité de cette entrée biotoise stratégique de la Technopole.

Avant modification



Après modification



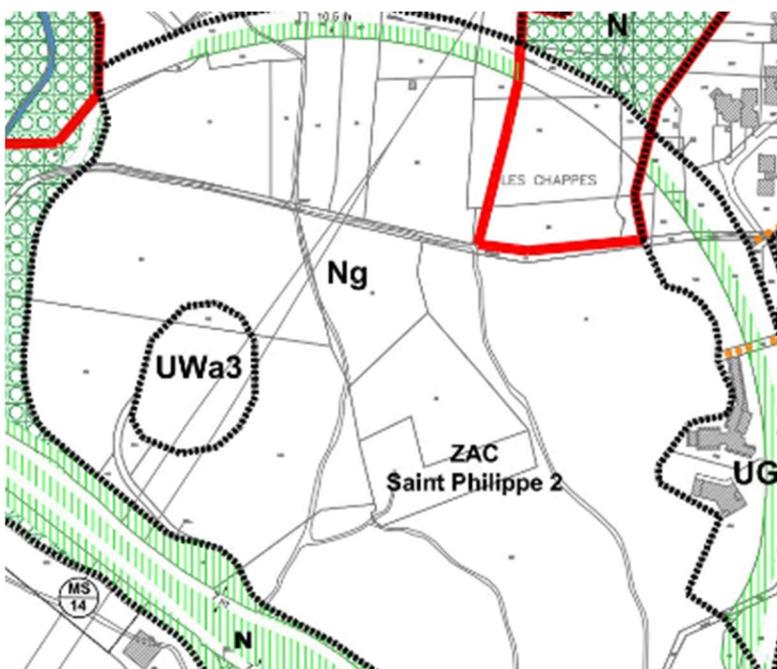
III.2.4. Reclassement de zones U en zones N

Justification

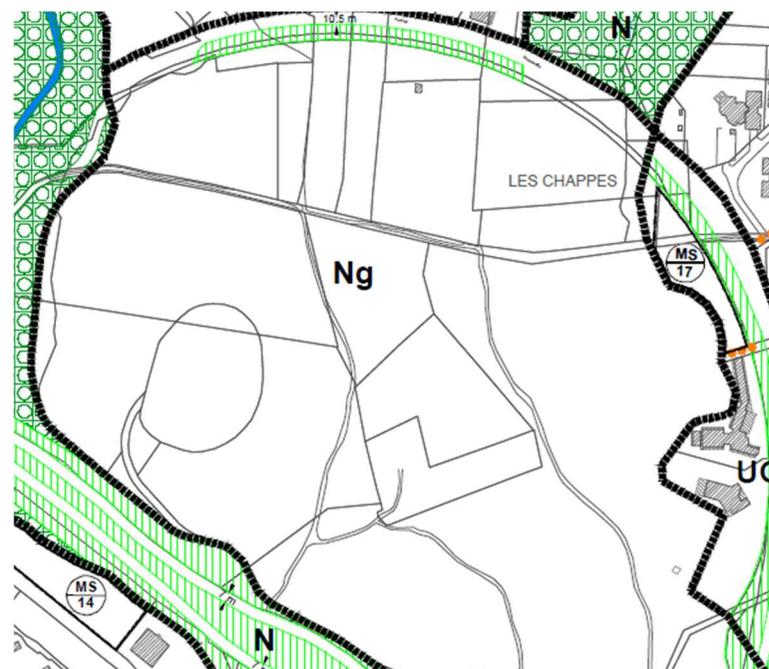
Reclassement en zone N de trois parties naturelles situées en zone U, n'ayant pas vocation à être urbanisées.

- Reclassement en zone Ng d'une partie de l'espace golfique de Saint Philippe, classée en zone UWa3 :

Avant modification

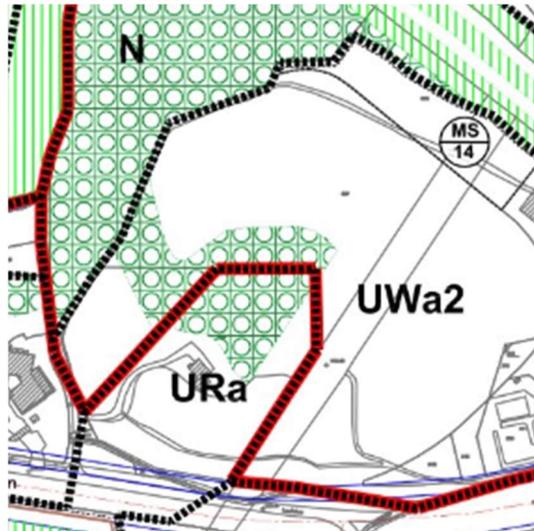


Après modification

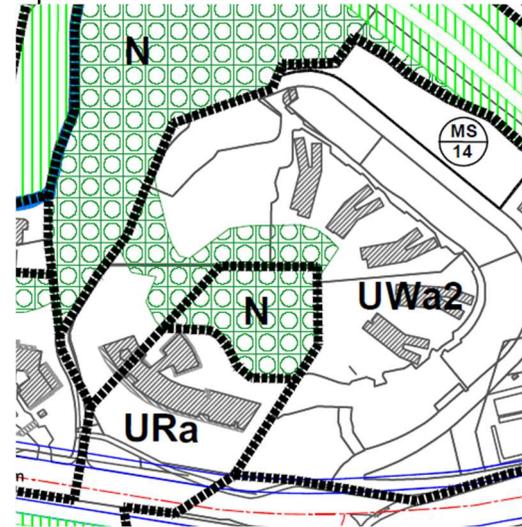


- Reclassement en zone N du sommet de la colline Evariste Gallois située en zone URa :

Avant modification

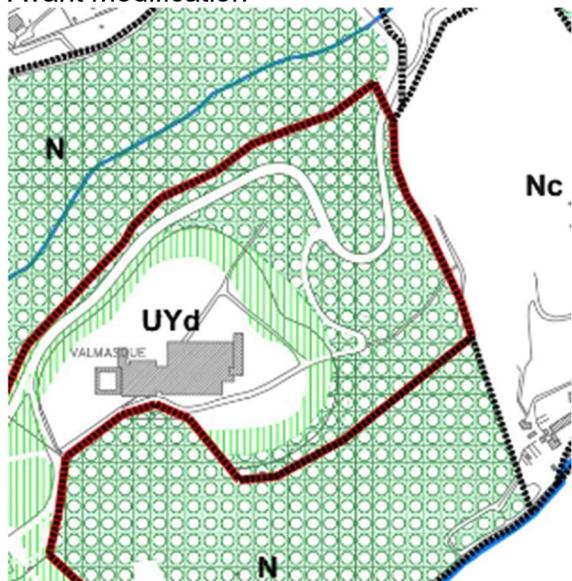


Après modification

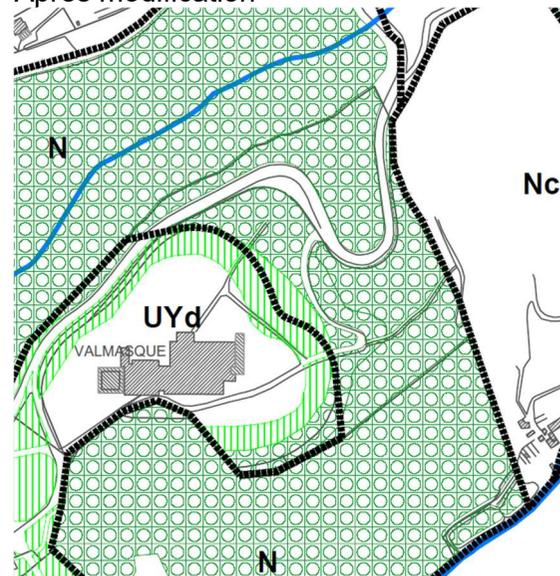


- Reclassement en zone N d'une partie de la zone UYd permettant une continuité du périmètre de la zone N du massif forestier du Funel de part et d'autre de la route des Colles (RD504) :

Avant modification



Après modification

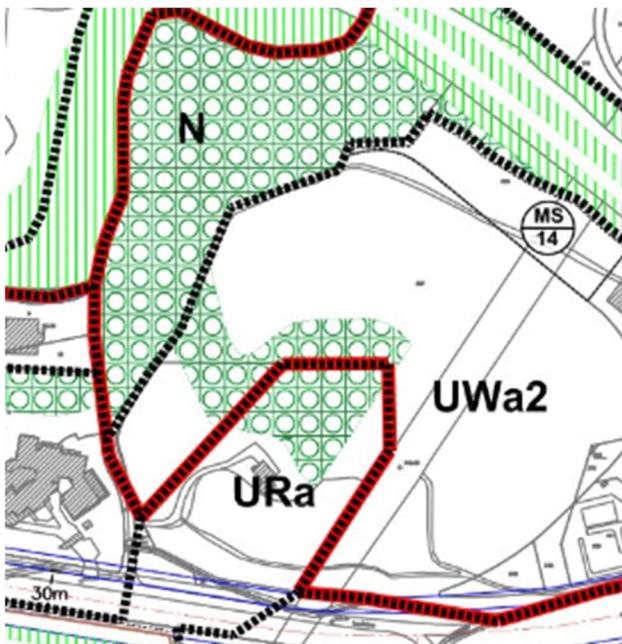


III.2.5. Ajout d'Espaces Boisés Classés

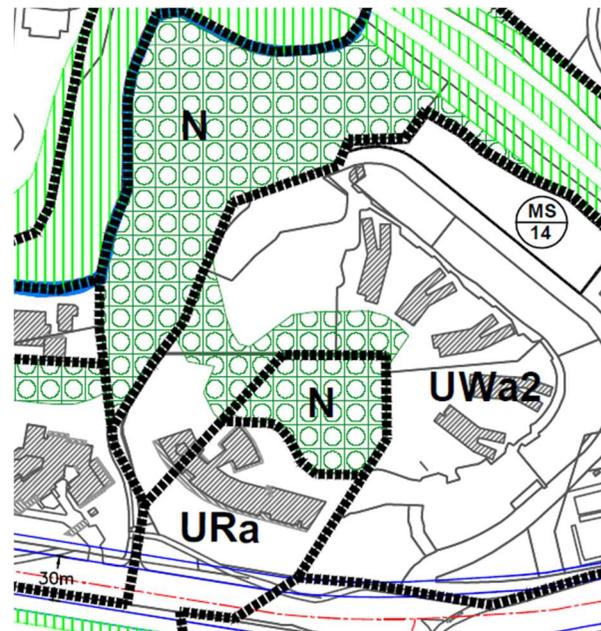
Justification

Il convient de prolonger l'EBC existant au sommet de la colline Evariste Gallois sur l'ensemble de la zone reclassée en zone N pour plus de cohérence.

Avant modification



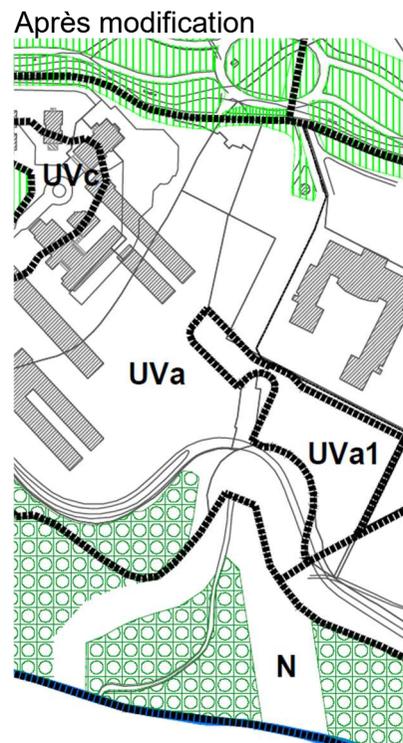
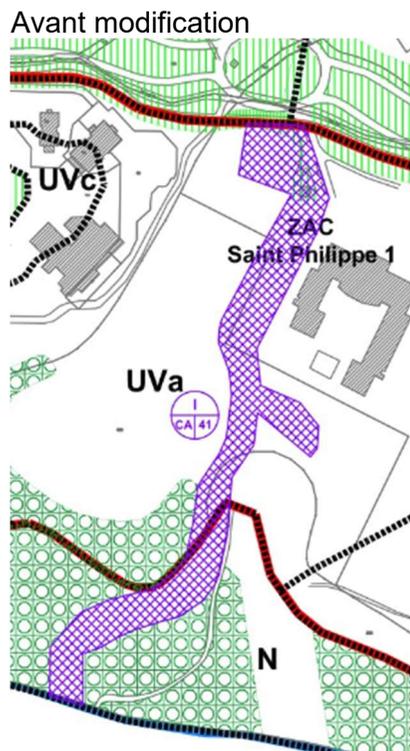
Après modification



III.2.6. Mise à jour du plan en supprimant l'emplacement réservé n°41

Justification

Suppression de l'emplacement réservé n°41, destiné à l'acquisition de l'emprise pour la création du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) et au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA). En effet, le Bus-Tram reliant Antibes à Sophia Antipolis a été réalisé et est en service depuis fin 2019. Cet emplacement réservé n'a donc plus vocation à figurer sur le plan de zonage et la liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme.

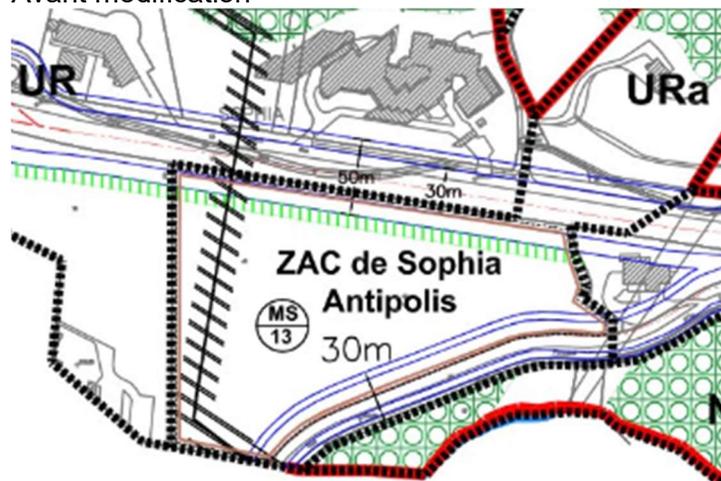


III.2.7. Mise à jour du plan en supprimant la servitude de mixité sociale n°13 et le périmètre de logement à prix encadré sur URa

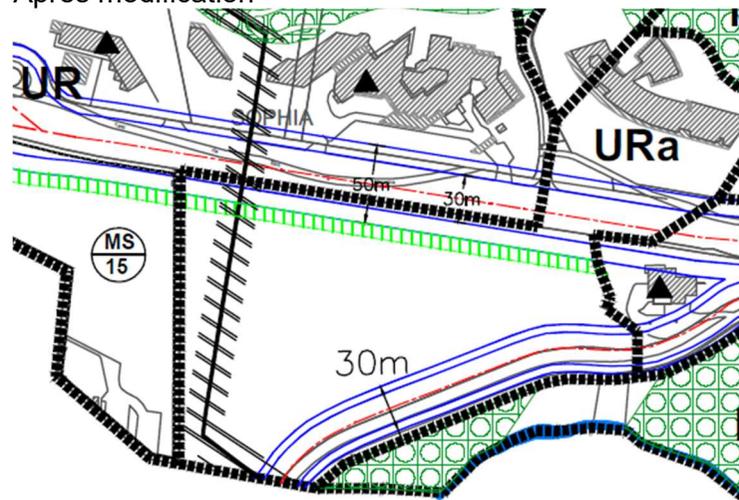
Justification

Suppression de la servitude de mixité sociale n°13 présente dans le sous-secteur URa puisque celle-ci a été réalisée mais aussi du périmètre de logement à prix encadré qui est associé à cette servitude car l'opération de construction de logements dans ce périmètre a été achevée. Cette servitude et ce périmètre n'ont donc plus lieu d'être.

Avant modification



Après modification



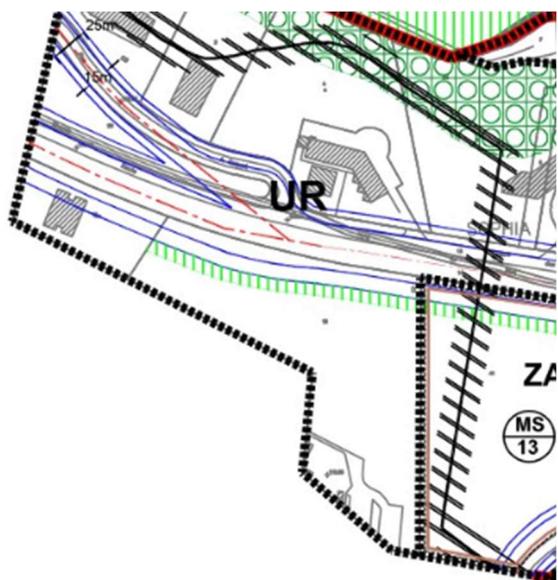
III.2.8. Mise en place de trois servitudes de mixité sociale

Justification

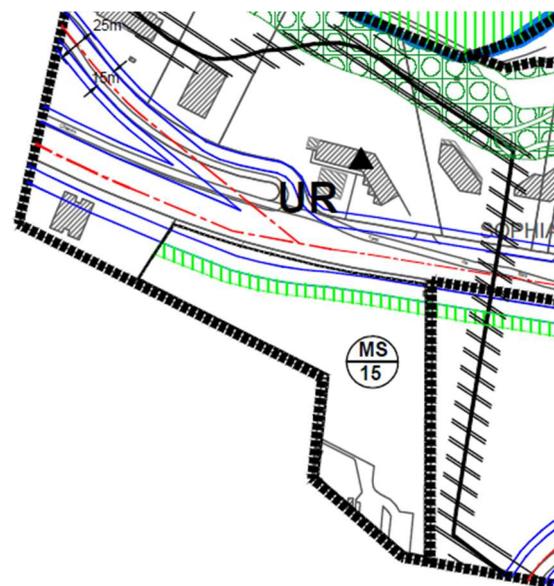
Dans les zones UG, UR et UV, situées à proximité du Bus-Tram et en prolongement de secteurs déjà résidentialisés, la création des trois servitudes de mixité sociale MS 15, MS 16 et MS 17, permettront la réalisation de logements comprenant de la mixité sociale au sein de Sophia Antipolis.

- Création de la servitude de mixité sociale MS 15

Avant modification

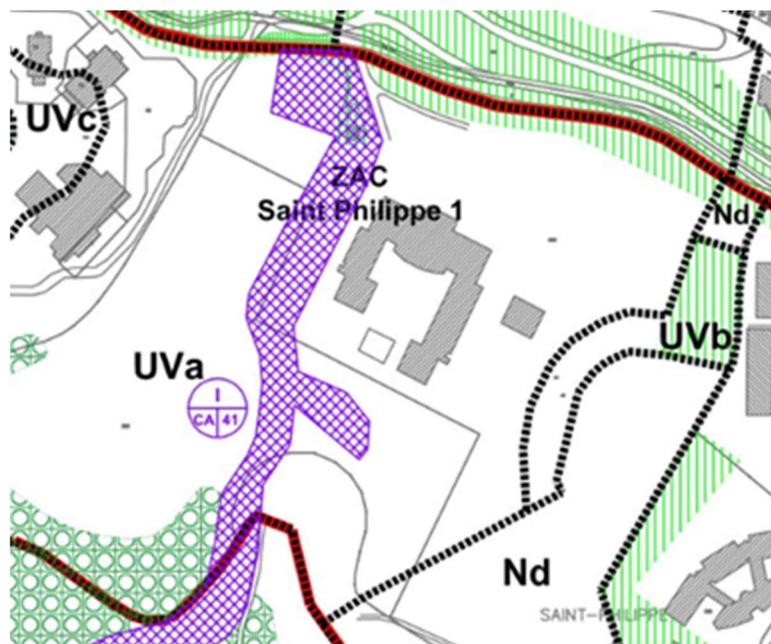


Après modification

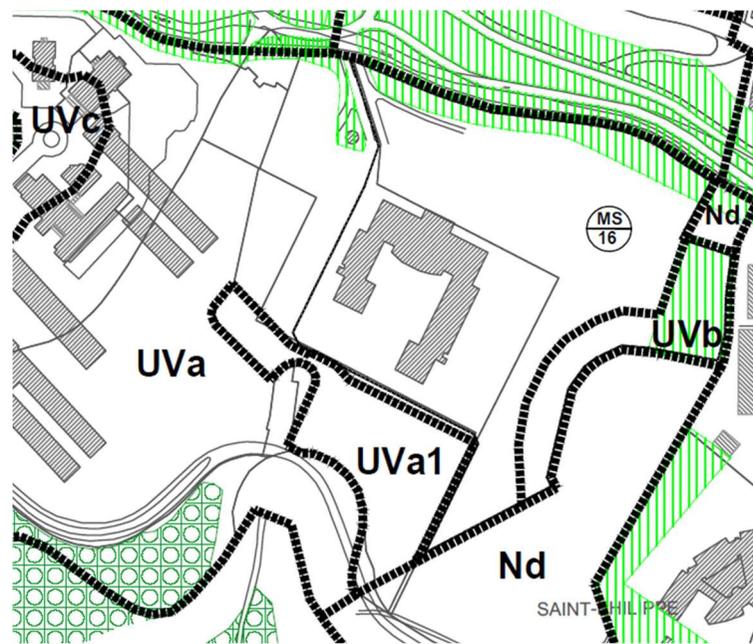


- Création de la servitude de mixité sociale MS 16

Avant modification

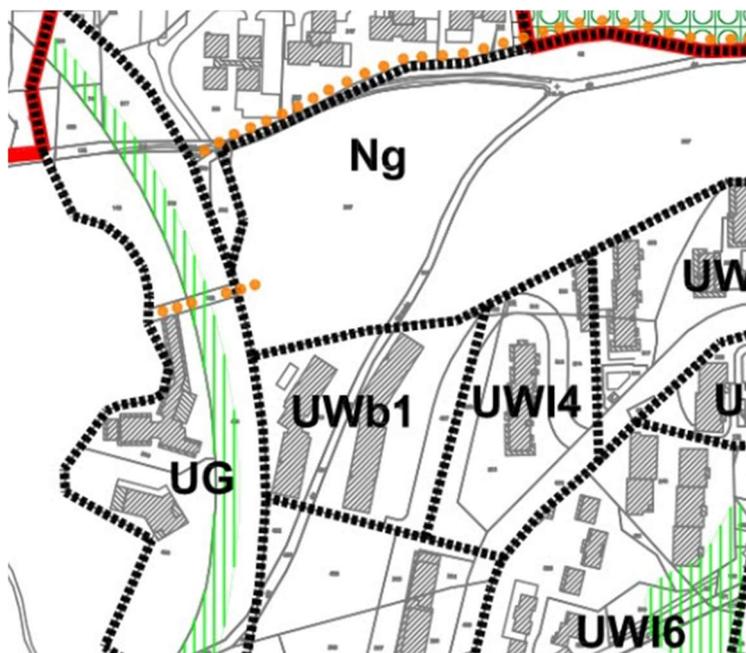


Après modification

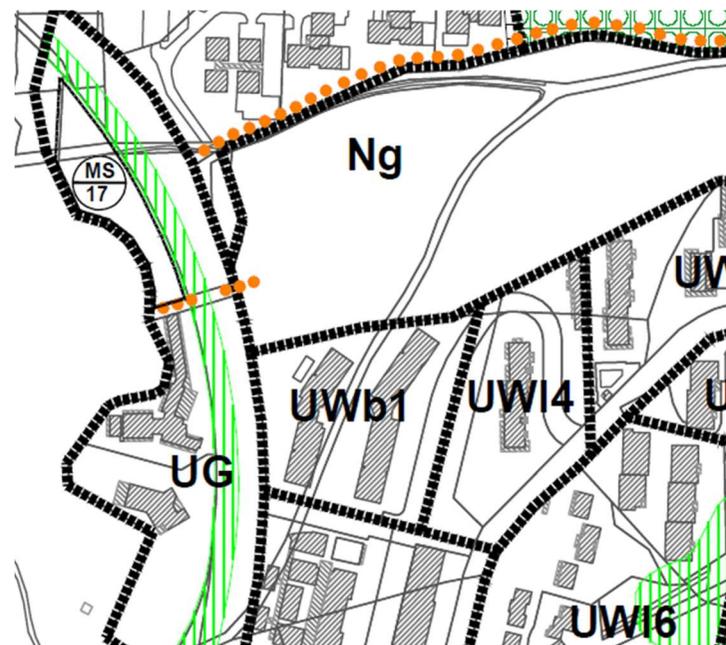


- Création de la servitude de mixité sociale MS 17

Avant modification



Après modification



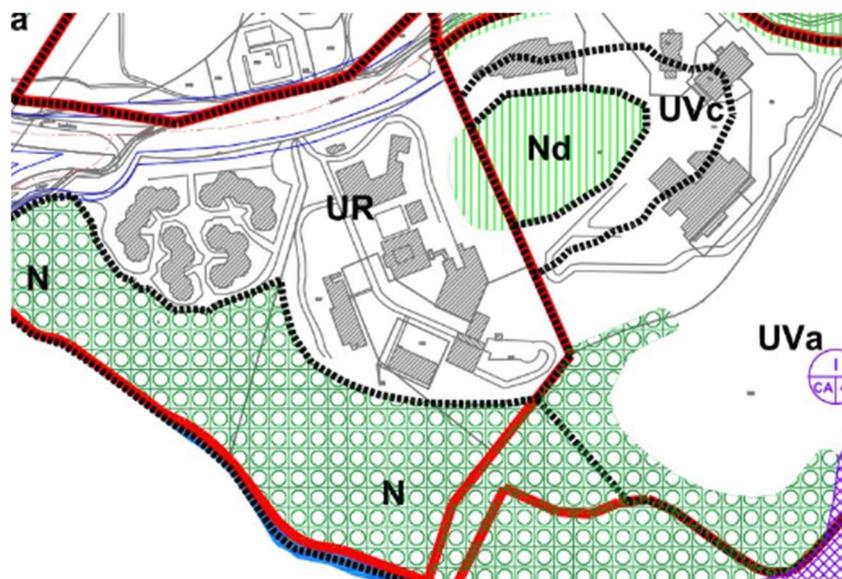
III.2.9. Correction d'erreurs matérielles mineures concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) et les Espaces plantés ou à planter

Justification

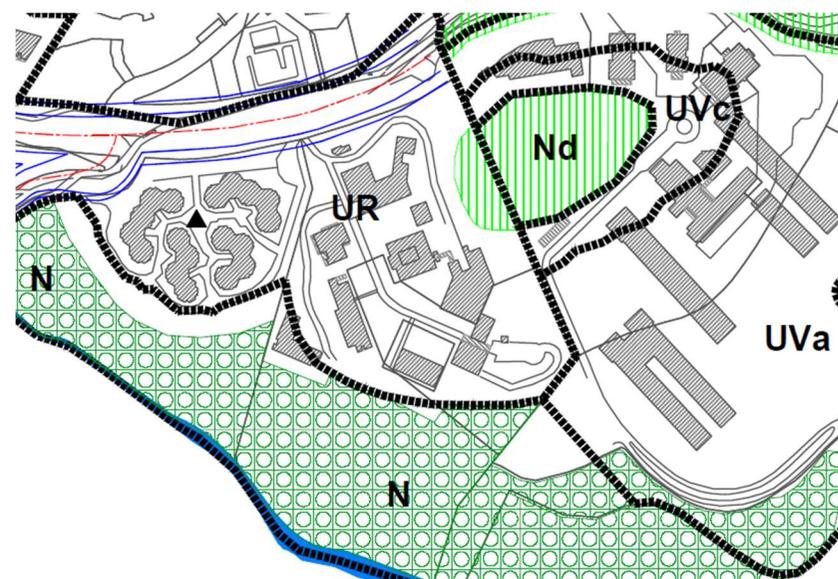
L'examen des documents du PLU approuvé de 2010 a mis en évidence des erreurs matérielles et des coquilles qu'il convient de corriger.

- Prise en compte de l'ensemble des aires de stationnement des espaces universitaires et de recherche de Sophia Antipolis dans les périmètres des anciennes ZAC Sophia Antipolis et Saint Philippe I

Avant modification

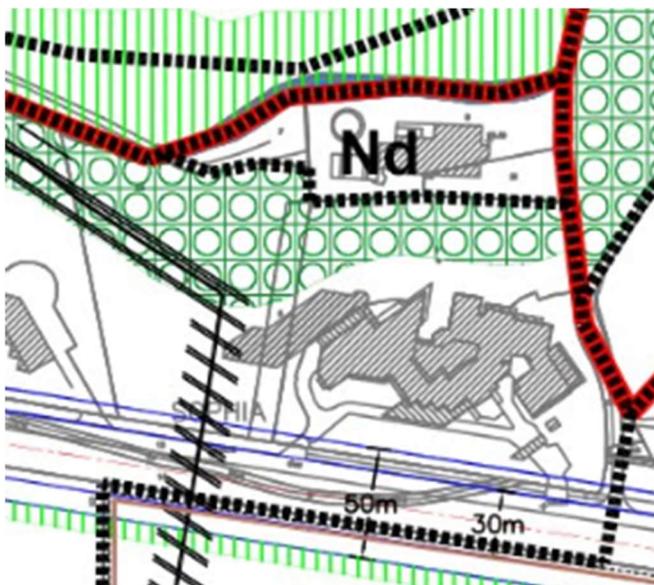


Après modification

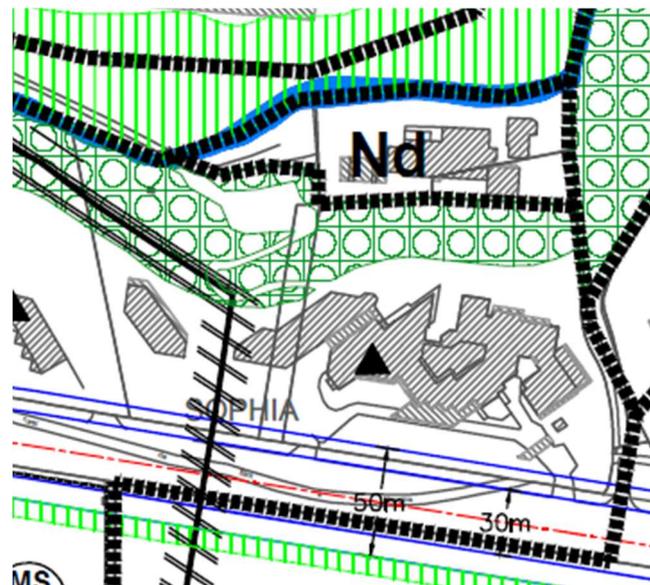


- Prise en compte d'une plateforme de stationnement existante dans la zone UR

Avant modification

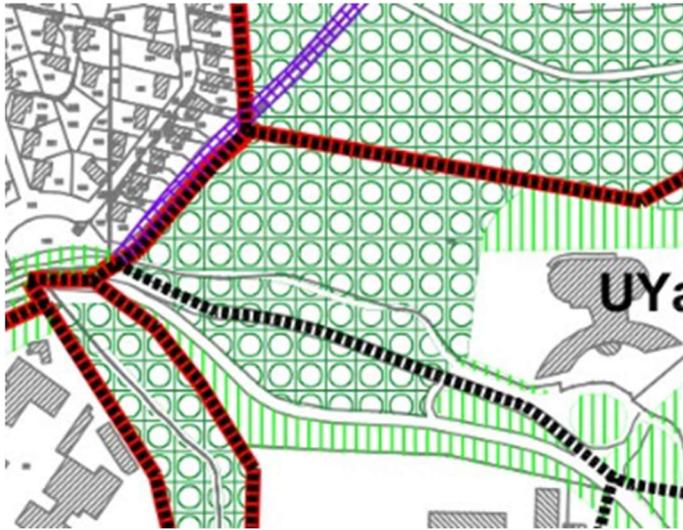


Après modification



- Prise en compte de la route des Colles (RD 504)

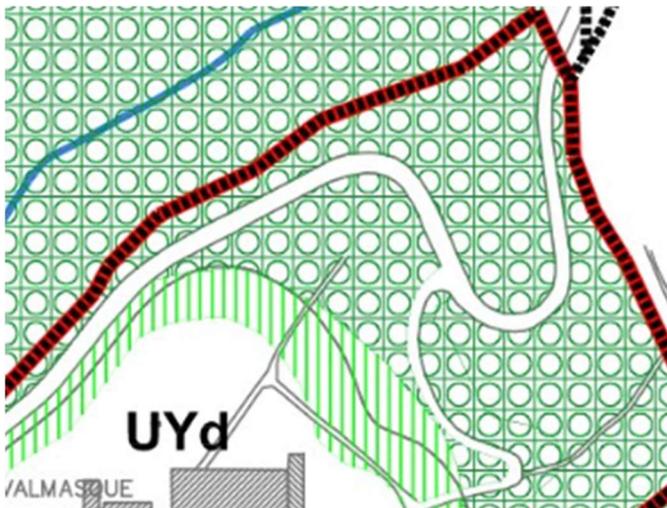
Avant modification



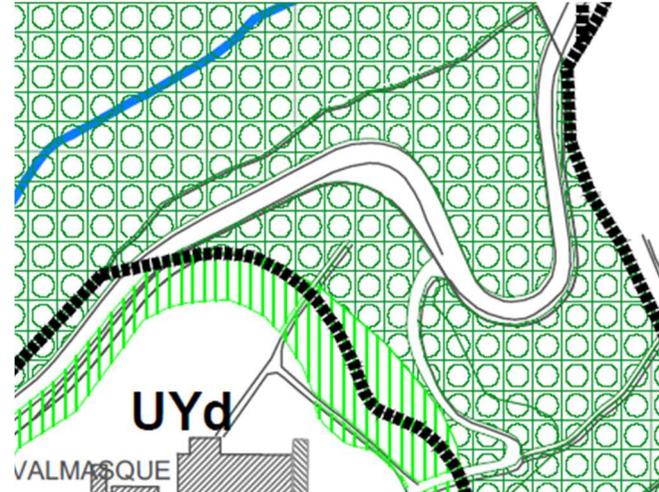
Après modification



Avant modification

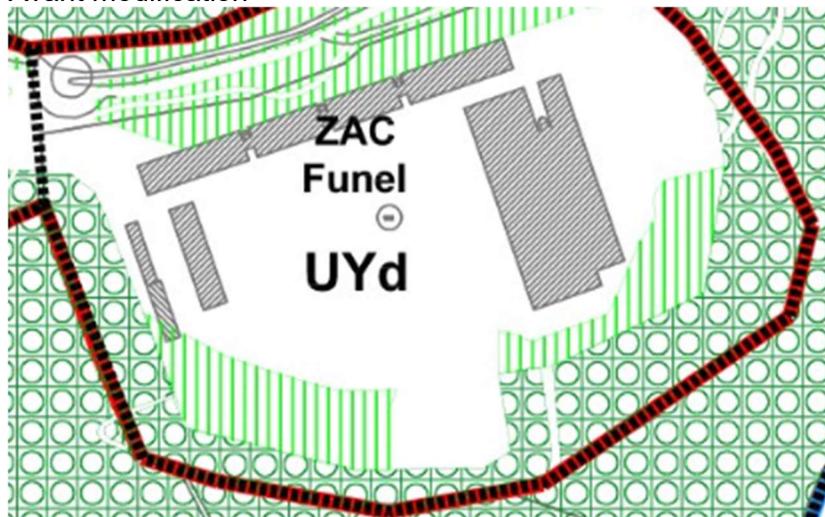


Après modification

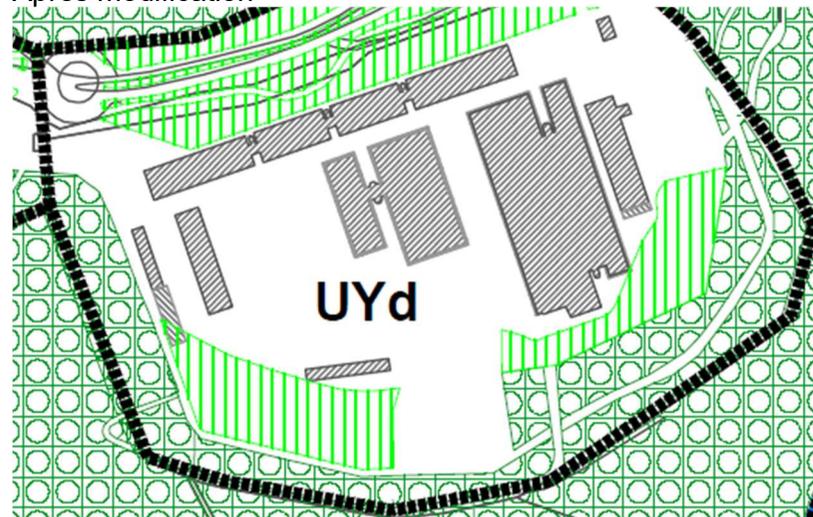


- Prise en compte d'une voie périphérique dans le secteur du Funel

Avant modification



Après modification

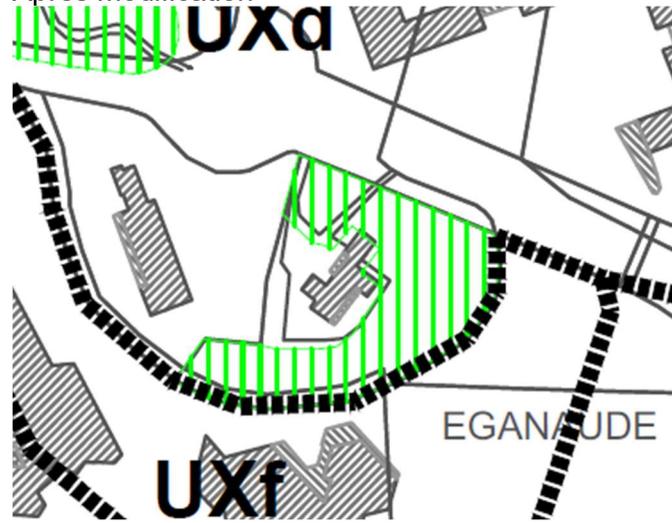


- Prise en compte d'une bergerie historique de Sophia Antipolis, dans le secteur de l'Eganaude, préexistante à tous les documents d'urbanisme mais enserrée par erreur dans un espace vert planté

Avant modification



Après modification



III.2.10. Mise à jour du fond cadastral

Justification

Le plan cadastral ayant évolué depuis l’approbation de la modification n°6, il convient de mettre à jour le plan cadastral qui sert de fond au règlement graphique du PLU.

III.3. La liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est mise à jour pour prendre en compte l’ensemble des modifications décrites ci-dessus.

Avant modification :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROXIMATIVE EN M²
	I - Voirie		
1	Elargissement à 13 m de la RD4	Département	52 000
2	Elargissement à 10m de la RD4 dans la traversée du village	Département	10 000
3	Elargissement à 8 m du chemin Saint Julien et aménagement du carrefour avec la RD4	Commune	5 200
4	Elargissement à 8 m du chemin de Roquefort	Commune	510
5	Elargissement à 8 m du chemin de Vallauris	Commune	7 513
6	Elargissement à 10 m du chemin des Combes	Commune	5 557
7	Elargissement à 8 m de la route d’Antibes	Commune	750
8	Aménagement à 8 m d’une liaison pour la défense incendie entre le chemin de la Chèvre d’Or et le chemin de Vallauris	Commune	1 720
9	Elargissement à 8 m du chemin de la Chèvre d’Or	Commune	7 500
10	Aménagement de la RD504 et d’un carrefour –quartier du Moulin Neuf et aménagement qualitatif de la RD504 jusqu’au carrefour de la Noria	Département	11 638
11	Aménagement d’un carrefour – Secteur Val de Pome	Commune	522
12	Réalisation d’une DFCI à 3 m – Secteur des Issarts	Commune	815

13	Aménagement d'un cheminement piéton le long de la Brague d'une largeur de 3 m	Commune	2 055
16	Traitement des abords de la RD4	Département	510
17	Aménagement du Béal d'une largeur de 3 m et prolongement du cheminement piéton le long de la Brague	Commune	4 816
18	Aménagement d'une voie de secours dans le secteur du Jeu de la Baume d'une largeur de 3 m	Commune	1 937
19	Elargissement à 8 m du chemin des Soulières Nord	Commune	7 407
23	Régularisation de l'emprise du chemin des Vignasses	Commune	3410
26	Acquisition du passage des Vignasses	Commune	535
27	Régularisation de l'emprise du chemin du Val de Pôme	Commune	367
28	Régularisation de l'emprise du chemin du Plan	Commune	390
29	Régularisation de l'emprise du chemin des Roses	Commune	23
31	Elargissement à 6,5 m du chemin des Issarts	Commune	9770
32	Elargissement à 6 m de l'avenue Santa Maria	Commune	127
34	Acquisition de la voie d'accès au jardin Frédéric MISTRAL	Commune	102
37	Acquisition d'une voie d'accès d'une largeur de 6 m	Commune	1820
39	Elargissement à 6 m entre le chemin des prés et du val de Pome	Commune	1521
40	Elargissement Chemin de la passerelle et de Brague à 5 m	Commune	3223
41	Acquisition de l'emprise pour la création du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)	CASA	24730
42	Aménagement de sécurisation du carrefour sur la RD4 à l'entrée du Quartier des Soulières	Commune	522
	II – Ouvrages publics		
22	Réalisation d'un bassin de rétention - Secteur des Horts	Commune	3 085
24	Protection de la Noria - Savonnière	Commune	35
25	Réalisation d'un équipement pour la défense contre l'incendie	Commune	3 708
30	Régularisation de l'arrêt de bus du quartier des Issarts	Commune	85
33	Acquisition d'un élément paysager à protéger	Commune	1 973

Après modification :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROXIMATIVE EN M ²
	I - Voirie		
1	Elargissement à 13 m de la RD4	Département	52 000
2	Elargissement à 10m de la RD4 dans la traversée du village	Département	10 000
3	Elargissement à 8 m du chemin Saint Julien et aménagement du carrefour avec la RD4	Commune	5 200
4	Elargissement à 8 m du chemin de Roquefort	Commune	510
5	Elargissement à 8 m du chemin de Vallauris	Commune	7 513
6	Elargissement à 10 m du chemin des Combes	Commune	5 557
7	Elargissement à 8 m de la route d'Antibes	Commune	750
8	Aménagement à 8 m d'une liaison pour la défense incendie entre le chemin de la Chèvre d'Or et le chemin de Vallauris	Commune	1 720
9	Elargissement à 8 m du chemin de la Chèvre d'Or	Commune	7 500
10	Aménagement de la RD504 et d'un carrefour –quartier du Moulin Neuf et aménagement qualitatif de la RD504 jusqu'au carrefour de la Noria	Département	11 638
11	Aménagement d'un carrefour – Secteur Val de Pome	Commune	522
12	Réalisation d'une DFCl à 3 m – Secteur des Issarts	Commune	815
13	Aménagement d'un cheminement piéton le long de la Brague d'une largeur de 3 m	Commune	2 055
16	Traitement des abords de la RD4	Département	510
17	Aménagement du Béal d'une largeur de 3 m et prolongement du cheminement piéton le long de la Brague	Commune	4 816
18	Aménagement d'une voie de secours dans le secteur du Jeu de la Baume d'une largeur de 3 m	Commune	1 937
19	Elargissement à 8 m du chemin des Soulières Nord	Commune	7 407
23	Régularisation de l'emprise du chemin des Vignasses	Commune	3410
26	Acquisition du passage des Vignasses	Commune	535
27	Régularisation de l'emprise du chemin du Val de Pôme	Commune	367
28	Régularisation de l'emprise du chemin du Plan	Commune	390
29	Régularisation de l'emprise du chemin des Roses	Commune	23

31	Elargissement à 6,5 m du chemin des Issarts	Commune	9770
32	Elargissement à 6 m de l'avenue Santa Maria	Commune	127
34	Acquisition de la voie d'accès au jardin Frédéric MISTRAL	Commune	102
37	Acquisition d'une voie d'accès d'une largeur de 6 m	Commune	1820
39	Elargissement à 6 m entre le chemin des prés et du val de Pome	Commune	1521
40	Elargissement Chemin de la passerelle et de Brague à 5 m	Commune	3223
42	Aménagement de sécurisation du carrefour sur la RD4 à l'entrée du Quartier des Soulières	Commune	522
	II – Ouvrages publics		
22	Réalisation d'un bassin de rétention - Secteur des Horts	Commune	3 085
24	Protection de la Noria - Savonnière	Commune	35
25	Réalisation d'un équipement pour la défense contre l'incendie	Commune	3 708
30	Régularisation de l'arrêt de bus du quartier des Issarts	Commune	85
33	Acquisition d'un élément paysager à protéger	Commune	1 973

III.4. Servitude de réalisation de mixité sociale

La servitude de mixité sociale MS13 est supprimée car elle a été réalisée.

Trois nouvelles servitudes sont instaurées en vue de la réalisation de logements sociaux : MS15, MS16 et MS17.

Avant modification :

N° d'opération	Localisation	Pourcentage minimal de Surface de plancher à réaliser en LLS	Nombre de LLS potentiels indicatif	Type de financement
1/MS	Val de Pome	40 %	11	30% PLAI, 70% PLUS
2/MS	Les Prés	100%	26	30% PLAI 70% PLUS
3/MS	Les Horts	70 %	40	15% PLAI, 70% PLUS 15% PLS
4/MS	Les Bâchettes	10 %	11	20% PLAI, 65% PLUS 15% PLS
5/MS	Saint Julien Nord	100%	43	100% PLUS
6/MS	Les Soulières	35%	35	20% PLAI, 65% PLUS 15% PLS
7/MS	Plan St Pierre	30%	86	30% PLAI 70% PLUS
8/MS	Saint Eloi	15 %	30	35% PLAI, 65% PLUS
9/MS	Chemin Durbec	30%	23	20% PLAI, 70% PLUS 10% PLS
10/MS	La Beaume	100%	10	20% PLAI 80% PLUS
11/MS	Saint-Philippe 1	100%	112	30% PLAI 70% PLUS
13/MS	Sophia-Antipolis	30%	50	30% PLAI, 70% PLUS
14/MS	Saint-Philippe 2	30%	20	30% PLAI, 70% PLUS

N° d'opération	Localisation	Pourcentage minimal de Surface de plancher à réaliser affectée au PSLA	Nombre de logements potentiels indicatif	Type de financement
12/MS	Les Soulières	30%	6	100% PSLA

Après modification :

N° d'opération	Localisation	Pourcentage minimal de Surface de plancher à réaliser en LLS	Nombre de LLS potentiels indicatif	Type de financement
1/MS	Val de Pome	40 %	11	30% PLAI, 70% PLUS
2/MS	Les Prés	100%	26	30% PLAI, 70% PLUS
3/MS	Les Horts	70 %	40	15% PLAI, 70% PLUS 15% PLS
4/MS	Les Bâchettes	10 %	11	20% PLAI, 65% PLUS 15% PLS
5/MS	Saint Julien Nord	100%	43	100% PLUS
6/MS	Les Soulières	35%	35	20% PLAI, 65% PLUS 15% PLS
7/MS	Plan St Pierre	30%	86	30% PLAI, 70% PLUS
8/MS	Saint Eloi	15 %	30	35% PLAI, 65% PLUS
9/MS	Chemin Durbec	30%	23	20% PLAI, 70% PLUS 10% PLS
10/MS	La Beaume	100%	10	20% PLAI, 80% PLUS
11/MS	Saint-Philippe 1	100%	112	30% PLAI, 70% PLUS
14/MS	Saint-Philippe 2	30%	20	30% PLAI, 70% PLUS
15/MS	Sophia Ouest	100%	90	35% PLAI, 65% PLUS
16/MS	Les Templiers	100%	112	35% PLAI, 65% PLUS
17/MS	Roumanille	100%	44	35% PLAI, 65% PLUS

N° d'opération	Localisation	Pourcentage minimal de Surface de plancher à réaliser affectée au PSLA	Nombre de logements potentiels indicatif	Type de financement
12/MS	Les Soulières	30%	6	100% PSLA

Bilan des servitudes de mixité sociale :

A réaliser:	LLS	PSLA	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS
Avant modification	497	6	124	358	15
Après modification	693	6	194	484	15
Pourcentage de réalisation de logement LLS	100%	/	28,0 %	69,84 %	2,16 %

III.5. Annexes

Un certain nombre de pièces annexes au dossier de PLU ont fait l'objet d'évolutions ou sont à ajouter :

- Ajout du Règlement d'Assainissement Pluvial de la Commune, approuvé le 26 septembre 2019 ;
- Ajout du Règlement de Gestion des Eaux Pluviales et des Ruissellements établi par la CASA, approuvé le 16 décembre 2019 ;
- Ajout du guide « Palettes Végétales » établi par la CASA ;
- Mise à jour des documents relatifs au Règlement Local de Publicité, révisé le 24 septembre 2020.

IV. EVALUATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Il convient d'une part de démontrer que la modification n° 8-1 « Sophia Antipolis » du PLU respecte bien les dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et d'autre part qu'elle n'est pas susceptible d'avoir un impact sur l'environnement et pas d'incidences sur la préservation du site Natura 2000, mais est soumise à un examen au cas par cas.

IV.1. Le respect des dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme

La procédure de modification du PLU ne peut être utilisée que si le projet respecte les cinq conditions fixées par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme :

- Le projet ne doit pas changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : aucune des mesures prévues par la présente modification ne change les orientations du PADD : au contraire, certaines mesures viennent renforcer les actions en vue de la réalisation du PADD.
- Le projet de modification ne doit pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière : cette modification du PLU ne prévoit pas de réduction d'espaces boisés classés (sauf erreurs matérielles), de zones naturelles et de zones forestières. Au contraire ce projet prévoit une augmentation des zones naturelles et de nouveaux espaces boisés classés.
- Le projet ne doit pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance : le projet de modification du PLU ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (sauf erreurs matérielles).
- Le projet ne doit pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier : la modification n° 8-1 n'ouvre pas à l'urbanisation de zone AU.
- Le projet ne doit pas créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté : le projet de modification n°8-1 ne comprend pas la création d'une orientation d'aménagement et de programmation.

IV.2. L'absence d'incidences sur l'environnement

La commune de Biot comprend sur son territoire le site NATURA 2000 - Dôme de Biot. Or aucune des mesures décrites dans le présent rapport de présentation n'est susceptible d'avoir d'effets notables sur le site NATURA 2000 : Dôme de Biot.

En outre, le projet de modification n°8-1 du PLU n'entraîne aucune destruction des milieux naturels et espèces car il ne réduit pas les espaces boisés (sauf erreurs matérielles) ni les zones naturelles (qui sont même augmentées).

Par ailleurs, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour un examen au cas par cas afin de déterminer si le projet devait être soumis à évaluation environnementale.

Par décision n°CU-2021-2809, en date du 26 avril 2021, la MRAe Provence Alpes côte d'Azur a considéré que le projet de modification n°8-1 du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.