



COMMUNE de BIOT
Département des Alpes-Maritimes

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°6

RAPPORT DE PRESENTATION

Délibération du conseil municipal :	19 février 2002
Arrêté le :	25 juin 2009
Enquête publique :	19 octobre 2009 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

- I. LE CADRE JURIDIQUE.....2
 - A. Rappel des décisions et actes antérieurs..... 2
 - B. Justification de la procédure 3
- II. LES ENJEUX DE LA MODIFICATION N° 6 DU PLU5
 - A. Le choix de la procédure..... 5
 - B. L’objet de la modification 7
 - C. Des enjeux compatibles avec les documents de normes supérieures..... 8
 - D. La modification : une procédure soumise à évaluation environnementale préalable 8
- III. LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU9
 - A. Les Orientations d’Aménagement et de Programmation : 9
 - B. Le règlement.....15
 - C. Les documents graphiques du règlement34
 - D. La liste des emplacements réservés45
 - E. Servitude de réalisation de mixité sociale48
 - F. Annexes.....52
- IV. EVALUATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU.....54
 - A. RESPECT DES DISPOSITIONS DE L’ARTICLE L.153-31 DU CODE DE L’URBANISME PAR LE PROJET54
 - B. INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT DU PROJET DE 6ème MODIFICATION DU PLU56

I. LE CADRE JURIDIQUE

A. 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 cinq procédures de modification approuvées les 22 septembre 2011, 26 janvier 2012, le 26 septembre 2013, le 11 décembre 2014, et le 8 décembre 2016.

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 de lever une servitude d'attente et d'effectuer diverses modifications, Mme le Maire, par arrêté AM/2018/214 en date du 9 octobre 2018, a prescrit la modification n° 6 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. »

B. Justification de la procédure

1. Contexte légal

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) a remplacé les plans d'occupation des sols par les plans locaux d'urbanisme. Depuis la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003, la modification du PLU est la procédure de droit commun pour faire évoluer ce document. Pour engager une procédure de modification, la commune doit être dotée d'un PLU approuvé. Dès lors la modification est un mode de gestion courant des PLU.

La procédure de modification est initiée par le maire et menée unilatéralement par la commune. Elle permet de faire évoluer le PLU à condition d'en respecter le champ d'application.

En vertu de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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.

4° Soit d'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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Les évolutions objets de la présente modification du PLU n'entrent pas dans ces critères, la procédure adéquate est donc une modification, en vertu de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification doit ainsi être conforme aux dispositions de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme (qui reprend les dispositions de l'ancien article L.123-13 du même code) et être exempt d'atteinte environnementale.

Conformément aux articles L.104-2 et suivants du Code de l'urbanisme, l'avis de l'autorité environnementale a été sollicité par la Commune pour un examen au cas par cas.

Par décision n°CU-2018-002037 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), le projet de modification n°6 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique.

2. Déroulement de la procédure

La présente modification est conduite conformément aux dispositions des articles L.153-36, L.153-37 du Code de l'urbanisme :

Mme le Maire a initié la procédure de modification du PLU par arrêté AM/2018/214 en date du 9 octobre 2018.

Le dossier de modification a été soumis à enquête publique par arrêté AM/2019/088 en date du 25 mars 2019. L'enquête publique, organisée par Madame le Maire, et menée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du Code l'environnement, s'est déroulée du 16 avril au 16 mai 2019 aux services techniques de la Ville de Biot (700 avenue du jeu de la Baume).

Il a été préalablement notifié aux personnes publiques associées, notamment, listées dans l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

En l'espèce :

- Monsieur le Préfet des ALPES-MARITIMES,
- Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de GRASSE,
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération SOPHIA-ANTIPOLIS,
- Monsieur le Président du Conseil départemental des ALPES-MARITIMES,
- Monsieur le Président du Conseil régional PROVENCE ALPES COTE D'AZUR,
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et de l'industrie des ALPES-MARITIMES,
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture des ALPES-MARITIMES,

- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat des ALPES-MARITIMES,
- Monsieur le Maire d'ANTIBES JUAN-LES PINS,
- Monsieur le Maire de VILLENEUVE-LOUBET,
- Monsieur le Maire de VALBONNE,
- Monsieur le Président du SYndicat MIxte de Sophia-Antipolis (SYMISA),
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer,
- Monsieur le Directeur du service territorial de l'architecture et du patrimoine

A l'issue de l'enquête publique et après réception du rapport du commissaire enquêteur, le projet pouvait être modifié afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Ainsi des modifications n'étant pas de nature à remettre en cause l'économie générale du dossier soumis à enquête publique ont été apportées.

Le projet de modification doit être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes (articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme) :

- Affichage pendant un mois en mairie ;
- Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- Publication au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

II. LES ENJEUX DE LA MODIFICATION N° 6 DU PLU

A. Le choix de la procédure

La présente procédure n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme précité qui régit la procédure de révision et correspond donc à une modification.

En effet, d'une part, elle ne réduit aucune protection, espace boisé classé, zone agricole ou zone naturelle et forestière. Elle ne prévoit pas non plus d'ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser, ni de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création de Zone d'Aménagement Concerté.

Et d'autre part, elle ne modifie pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé le 6 mai 2010. Au contraire, elle s'inscrit dans trois des grands objectifs fixés par celui-ci, à savoir :

→ Préserver et valoriser un environnement exemplaire :

- préserver l'identité du territoire et définir une trame verte et bleue : « les espaces naturels qui dotent la commune d'une réelle qualité paysagère », et notamment : « créer des liaisons entre ces espaces pour former des corridors écologiques » ;

- préserver et gérer les ressources naturelles : « promouvoir et encourager les démarches labellisées haute qualité environnementale et les initiatives favorisant la construction éco-durable à faible consommation énergétique ;

- réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels : « diminuer le risque inondation », notamment « en contrôlant l'imperméabilisation des sols dans les secteurs urbanisés » ;

→ Se loger et vivre ensemble :

- renforcer le dynamisme du centre historique : « favoriser le maintien des commerces de proximité » ;

- animer le quartier de St Philippe : « réaliser des logements pour les actifs et les étudiants » ;

- développer une offre d'habitat pour tous : « créer des logements pour actifs » et en particulier sur le secteur « Saint-Philippe », « respecter les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal » et notamment : « Privilégier des formes bâties alternatives » ;

→ Mieux circuler et pouvoir stationner :

- répondre aux besoins de déplacement et de stationnement : « améliorer la desserte des quartiers périphériques » ;

B. L'objet de la modification

La présente procédure vise à :

- en créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur des Soulières.
- modifier le règlement de façon à :
 - faire évoluer certaines dispositions générales, notamment en matière de logement social et de servitudes de cour commune
 - faire évoluer certaines règles du sous-secteur UWa2 sur Sophia Antipolis, en particulier permettre la construction d'habitations
 - interdire la possibilité de convertir les commerces situés en rez-de-chaussée en logements dans certaines rues, principalement dans le centre historique
 - faire évoluer certaines règles de la zone UE, notamment en créant un sous-secteur UEa2, correspondant à l'OAP sur le secteur des Soulières
 - compléter les dispositions en matière d'aires de stationnement.
 - modifier les documents graphiques du règlement afin :
 - d'ajouter une servitude de mixité sociale dans le sous-secteur UWa2 afin de créer une mixité sociale
 - de mettre à jour le plan en supprimant certains emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être
 - de mettre à jour le plan en ajoutant l'emplacement réservé pour la sécurisation du carrefour à l'entrée du Quartier des Soulières
 - de mettre à jour le plan par rapport à la création du sous-secteur UEa2 en lieu et place du périmètre d'étude qui est supprimé
 - de supprimer la zone non aedificandi dans le secteur Saint Eloi qui n'a plus lieu d'être
 - de protéger deux arbres remarquables
 - de créer des linéaires commerciaux permettant de préserver le caractère commerçant de certains secteurs
 - de mettre à jour le fond cadastral.

- modifier le tableau des servitudes et des emplacements réservés en mettant ce document à jour conformément aux modifications des documents graphiques du règlement évoquées ci-dessus.
- modifier les annexes afin de les mettre à jour.

C. 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. De plus, les modifications apportées au PLU contribuent au respect des objectifs fixés dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA de par la protection des espaces paysagers sensibles.

La possibilité de construire des logements en UWa2, ainsi qu'imposer un taux obligatoire de logements en accession sociale et/ou encadrée dans les zones urbaines de la commune va dans le sens des objectifs du PLH.

D. La modification : une procédure soumise à évaluation environnementale préalable

En vertu de l'article L 104-2 du code de l'urbanisme, les PLU doivent faire l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1, s'ils déterminent l'usage de petites zones au niveau local « 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».

Cette modification doit ainsi être soumise à la procédure d'évaluation environnementale, en faisant au moins l'objet d'un examen au cas par cas. Comme expliqué précédemment, cet examen par l'autorité environnementale a permis de déterminer que le projet de modification n°6 n'était pas soumis à une évaluation environnementale.

III. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

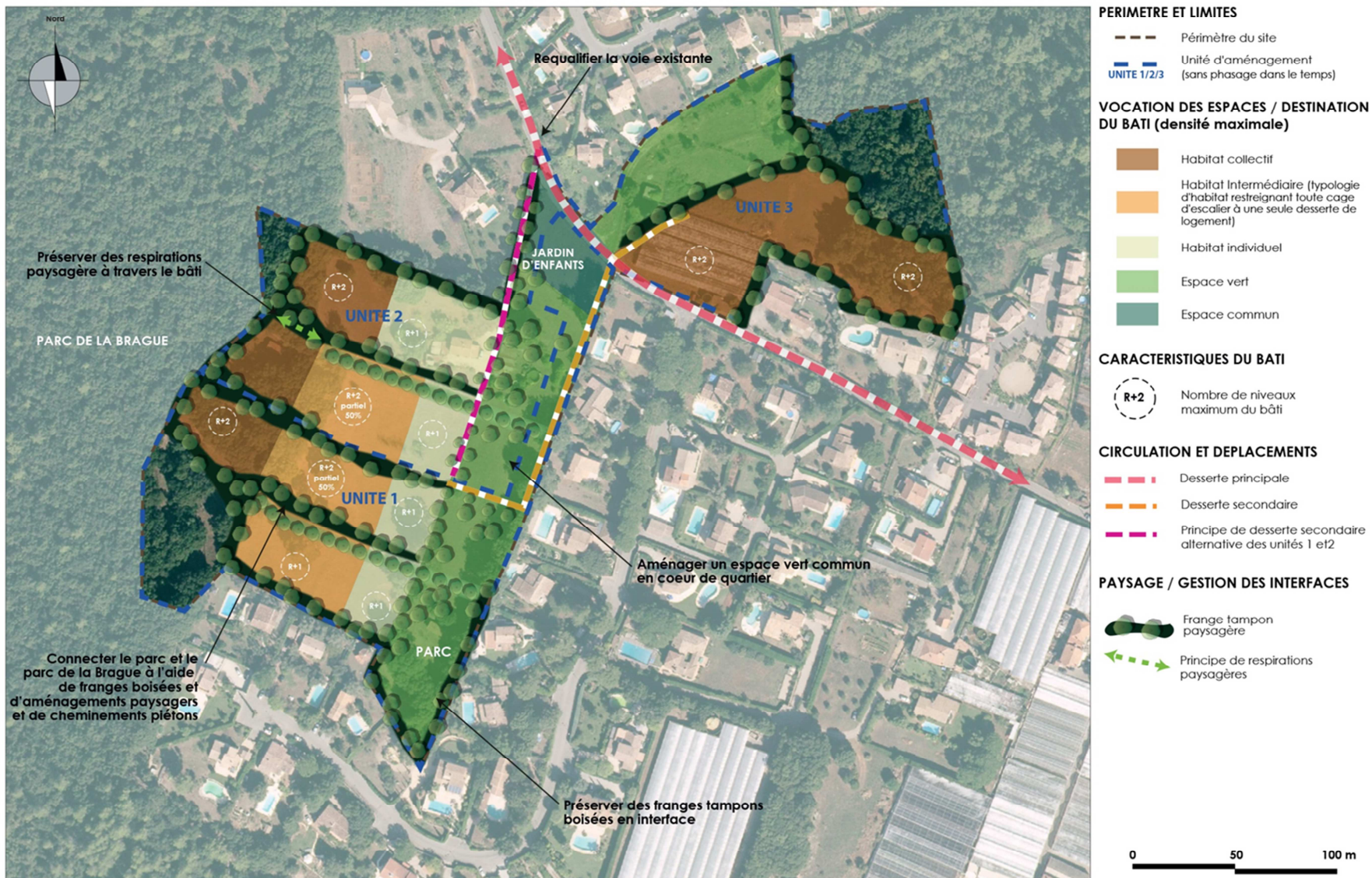
A. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur des Soulières :

Justification

Le secteur des Soulières présente un potentiel foncier relativement important sur lequel la Commune souhaite la mise en place d'un projet d'urbanisme cohérent. Ainsi dans le cadre de la modification n°4 du PLU, approuvée le 11 décembre 2014, un périmètre d'étude au titre de l'article L. 151-41 5e du Code de l'urbanisme a été mis en place sur la zone UEa des Soulières. Ce périmètre d'étude a eu pour effet d'y interdire « dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ». Ce périmètre d'étude arrivant prochainement à échéance, il convient de le lever concomitamment à la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce même secteur. Il s'agit de créer des logements avec une typologie d'habitat mixte (individuel, intermédiaire et collectif) et des dispositions en faveur de la mixité sociale et des performances énergétiques, tout en structurant ce secteur.

Après modification



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

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

D'une superficie d'environ 4,8 hectares (48 000 m²), cette zone UEa2, en attente d'équipements de viabilité, en continuité d'une zone d'habitat individuelle, se compose de deux entités :

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

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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

TYPLOGIE DU BATI DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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

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

INSERTION DANS LE RESEAU DE MOBILITE COLLECTIVE ET INDIVIDUELLE

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

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

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

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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

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

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

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

OBJECTIFS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

NOTA : Il est rappelé que pour toute nouvelle construction, le porteur de projet devra respecter la réglementation du Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêt (PPRIF).

Notamment pour la réalisation d'une opération d'urbanisme groupée en bordure d'une zone rouge, il est imposé la réalisation d'une voie périphérique équipée séparant les bâtiments de la zone rouge.

B. Le règlement

1. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Justification	
<p>Il convient de préciser que les articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme règlementent le classement de terrains comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<ul style="list-style-type: none"> - Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, 	<ul style="list-style-type: none"> - Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, définis à l'article L113-1 du Code de l'urbanisme et soumis aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme,

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

1. Zones de Risques *Risques incendies de forêt*

Justification
<p>Des précisions sont à apporter concernant les risques incendies de forêt afin de prendre en compte toutes les zones de risque, et pas seulement celles de danger fort, ainsi que les prescriptions en matière d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Risques incendies de forêt Le territoire de Biot est partiellement concerné par des risques d'incendies de forêt. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt sont annexées sous le n° 8. Les zones assujetties à un danger fort sont détaillés dans le plan de zonage du P.P.R.I.F. Dans ces zones, sont applicables, outre les dispositions du présent règlement, celles énoncées dans le règlement du Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêt.</p>	<p>Risques incendies de forêt Le territoire de Biot est partiellement concerné par des risques d'incendies de forêt. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt sont annexées sous le n° 8. Les zones assujetties à un danger d'incendie de forêt sont détaillées dans le plan de zonage du P.P.R.I.F. Dans ces zones, sont applicables, outre les dispositions du présent règlement, celles énoncées dans le règlement du Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêt. Les Obligations Légales de Débroussaillage (O.L.D.) pour la prévention du risque d'incendie de forêt sont également applicables dans ces zones. Les prescriptions des O.L.D. sont définies par le règlement du P.P.R.I.F. (article 7 du règlement pour chaque zone de danger) et l'arrêté préfectoral n°2014-452, du 10 juin 2014, joint en annexe avec une fiche d'aide à la mise en œuvre. Les dispositions aux articles 13 de chaque zone du P.L.U. relatives à la plantation ou le remplacement d'arbres doivent tenir compte des prescriptions O.L.D. dans les zones de danger d'incendie de forêt. Notamment, en ce qui concerne la distance à respecter entre les groupes d'arbres, les haies et les bâtiments.</p>

2. Zones de bruit

Justification

La préfecture a pris un arrêté en date du 18 août 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (voies routières) du département des Alpes-Maritimes. Cet arrêté annule et remplace ainsi le précédent arrêté préfectoral en date du 27 décembre 1999 (RD4 et RD504).

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres mentionnés sur le document graphique en annexe sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, du décret du 9 janvier 1995, de l'arrêté du 3 juin 1996 et des arrêtés préfectoraux en date du 12 février 1999 (autoroute A8) et du 27 décembre 1999 (RD4 et RD504), relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.</p>	<p>Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres mentionnés sur le document graphique en annexe sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, du décret du 9 janvier 1995, de l'arrêté du 3 juin 1996 et des arrêtés préfectoraux en date du 12 février 1999 (autoroute A8) et du 18 août 2016, relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.</p>

ARTICLE 9 – ANNEXE – DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL

Justification	
<p>Une exception doit être ajoutée dans la comptabilisation des aires de stationnement en dalle gazon dans le calcul des surfaces aménagées en espaces verts. En effet, dans les zones UC, UD, et UE, pour les opérations de construction de 5 logements ou plus, des places visiteurs seront imposées. Ces places pourront être aménagées sur les espaces verts obligatoires. Il convient donc de ne pas déduire les aires de stationnement visiteurs obligatoires réalisées en dalle gazon, des opérations de construction de 5 logements ou plus dans le calcul des surfaces aménagées en espaces verts.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Calcul des surfaces aménagées en espaces verts Le calcul des surfaces aménagées en espaces verts s'effectue après déduction : [...] - des aires de stationnement sauf si elles sont traitées en dalle gazon dans la limite de 50% du stationnement extérieur, - des aires de jeux pour enfants.</p>	<p>Calcul des surfaces aménagées en espaces verts Le calcul des surfaces aménagées en espaces verts s'effectue après déduction : [...] - des aires de stationnement sauf si elles sont traitées en dalle gazon : - dans la limite de 50% de leur surface, - pour 100 % de leur surface pour les aires de stationnement visiteurs obligatoires, - des aires de jeux pour enfants.</p>

ARTICLE 11 – LOGEMENT SOCIAL

Justification	
<p>La Commune souhaite que la population puisse également bénéficier de logements en accession sociale et/ou encadrée (tels que définis dans le PLH de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis) sur l'ensemble du territoire communal. Ainsi un taux minimum de 20 % de surface de plancher est imposé pour des projets de construction neuve ou en changement de destination à partir d'une surface de plancher de 1500 m². Cela contribuera à créer de la mixité sociale dans les projets de logements d'une certaine importance.</p> <p>Il est par ailleurs précisé que ce calcul s'applique sur les unités foncières existantes à la date d'approbation de la modification n°6 du PLU pour une durée de 20 ans.</p> <p>En outre, au vu de la clôture des ZAC de Sophia-Antipolis, il paraît pertinent de supprimer la mention « en dehors des ZAC ». Ainsi cette obligation de logement social s'appliquera sur l'ensemble des zones urbaines de la commune.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Dans toutes les Zones urbaines en dehors des ZAC :</p> <p>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.</p> <p>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 initiale quel que soit le découpage projeté sur une période de moins de vingt ans.</p> <p>Les emplacements réservés établis au titre de l'article L151-41 4°</p>	<p>Dans toutes les Zones urbaines :</p> <p>En application de l'article L151-15 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 II 4°) du code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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).

<p>(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.</p>	<p>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.</p> <p>Les emplacements réservés établis au titre de l'article L151-41 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.</p> <p>Les périmètres d'obligation de logement en accession à la propriété à prix encadré déjà instaurés dans certains secteurs, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, conservent également leurs prescriptions spécifiques.</p>
--	--

ARTICLE 12 – SERVITUDE DE COUR COMMUNE

<p>Justification</p>	
<p>Il convient de préciser que les servitudes de cours communes sont autorisées dans toutes les zones urbaines.</p>	
<p>Règlement avant modification</p>	<p>Règlement après modification</p>
<p>[...]</p>	<p>ARTICLE 12 - SERVITUDE DE COUR COMMUNE</p> <p>Dans toutes les zones Urbaines, il est autorisé l'usage des servitudes de cours communes.</p>

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB, UEa et UZa

Justification

La Commune souhaite conserver le dynamisme commercial du village et donc le maintien des commerces de proximité et ceux liés à l'artisanat, si caractéristique de Biot, dans certaines rues stratégiques du village et dans le centre commercial Biot 3000 au pied du Village. Cette démarche s'inscrit en continuité de la mise en place du droit de préemption commercial en 2015 au niveau du village.

La Commune souhaite également conserver et développer un lieu de commerce en UEa, à l'angle de la route de Valbonne et de l'avenue des Eucalyptus, afin de permettre de la mixité fonctionnelle et favoriser l'implantation potentielle de commerces de proximité dans ce secteur qui en est peu pourvu.

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
[...]	- Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » il est défini que tout local, situé en rez-de-chaussée, actuellement dédié au commerce, sur la place de l'Eglise, la place des Arcades et la rue Saint Sébastien, ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination, sauf vers les sous-destinations suivantes : artisanat, commerce de détail et restauration.

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
[...]	<p>- Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » il est défini que tout local, situé en rez-de-chaussée, actuellement dédié au commerce, donnant sur la rue Saint Sébastien, la place de Gaulle ou la route de Valbonne, ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination, sauf vers les sous-destinations suivantes : artisanat, commerce de détail et restauration.</p>

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
[...]	<p><u>Dans le secteur UEa :</u> Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » il est défini que sur le terrain sis 3400 route de Valbonne, les changements de destination à vocation d'habitat sont interdits en rez-de-chaussée.</p>

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Secteur UZa</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel lorsqu'elles sont directement liées à une activité existante dans le secteur et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage. 	<p>Secteur UZa</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel lorsqu'elles sont directement liées à une activité existante dans le secteur et à condition de leur intégration harmonieuse dans le paysage. - Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » il est défini que tout local, situé en rez-de-chaussée, actuellement dédié au commerce sur le Centre Commercial sis 495 route de la Mer, ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination, sauf vers les sous-destinations suivantes : artisanat, commerce de détail et restauration.

– *DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB, UC, UD, UE*

Justification
<p>L'article 11 des dispositions générales du règlement est complété par des obligations concernant les logements en accession sociale et/ou encadrée (tels que définis dans le Programme Local de l'Habitat de la CASA).</p> <p>Cet article étant rappelé dans ces zones, il convient par cohérence de mentionner aussi les contraintes relatives aux logements en accession sociale et/ou encadrée.</p>

ARTICLES UA 2, UB 2, UC 2, UD 2, UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>- Conformément à l'article 11 des dispositions générales, dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant de plus de 800 m² de SP de logement ou de plus de 12 logements, au moins 30 % de la surface de plancher et du nombre de logement devra être en logements locatifs sociaux à l'exclusion des terrains faisant l'objet d'une servitude de Mixité Sociale relevant de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L123-II b) du code de l'urbanisme.</p>	<p>- Conformément à l'article 11 des dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 800 m² de SP de logement ou de plus de 12 logements, au moins 30 % de la surface de plancher et du nombre de logement devra être en logements locatifs sociaux, à l'exclusion des terrains faisant l'objet d'une servitude de Mixité Sociale relevant de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L123-II b) du Code de l'urbanisme - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 1500 m² de SP de logement, au moins 20 % de la surface de plancher devra être en logements en accession sociale et/ou encadrée (tels que définis par le Programme Local de l'Habitat de la CASA), à l'exclusion des secteurs où a déjà été instauré un périmètre d'obligation de logement en accession à la propriété à prix encadré, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 II 4°).

– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC, UD, UE

Justification
<p>Afin de consacrer une grande partie des terrains aux espaces verts et pour une meilleure qualité paysagère, 80 % du stationnement résident devra être réalisé en sous-sol, sous bâtiment, pour les habitations collectives (au sens du Code de la construction).</p> <p>Et ces zones d'habitat n'ayant qu'une faible capacité en stationnement potentiel pour les visiteurs, il est imposé de réaliser une place de stationnement visiteur pour cinq logements pour les habitations collectives de 5 logements ou plus.</p>

ARTICLES UC 12, UD 12, UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Dispositions particulières :</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 places par logement. 50% des aires de stationnement créées devront être couverts. <p>[...]</p>	<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 places de stationnement par logement. 50% des aires de stationnement créées devront être couvertes. Pour les constructions à usage d’habitation collective (au sens du Code de la Construction), 80% des places de stationnement devront être réalisées sous les bâtiments, - Pour les opérations de construction de 5 logements ou plus, il s’ajoutera à ces places : 1 place visiteur par tranche de 5 logements, arrondie à la tranche entière la plus proche : ces places pourront être comptabilisées dans le pourcentage d’espaces verts à condition qu’elles soient réalisées en dalle gazon, <p>[...]</p>

– **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Justification	
<p>Le secteur UE accueille des logements plus diversifiés que seulement de l’individuel pavillonnaire. Afin de correspondre à l’évolution des formes du bâti, il convient d’indiquer que la zone UE est destinée à accueillir de l’habitat sans en préciser le type.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
SECTEUR D’ACCUEIL DE L’HABITAT INDIVIDUEL	SECTEUR D’ACCUEIL DE L’HABITAT

UE - CARACTERE DE LA ZONE

Justification	
<p>La zone UE est destinée à accueillir de l’habitat. Avec la création d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation sur le secteur des Soulières, il est nécessaire de créer un sous-secteur UEa2 correspondant à cette OAP.</p> <p>Le secteur d’étude établi au titre de l’article L 151-41 5° du Code l’urbanisme (ancien L 123-2a) est levé avec la création de cette OAP. Cette mention doit donc être supprimée.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>La zone UE correspond aux espaces urbains existants d’accueil de l’habitat individuel. Elle comprend 5 secteurs et un sous secteur qui se distinguent en fonction de la densité des constructions ou de leurs caractéristiques paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Secteur UEa qui correspond aux quartiers du Bois Fleuri, de la Vallée Verte, des Issarts, de Saint-Julien, des Castellins, de Soulières, de la Savonière, des Clausonnes... Il est principalement destiné à l'accueil d'un habitat individuel pavillonnaire mais peut également recevoir des équipements collectifs à vocation sanitaire et sociale ainsi que des équipements collectifs à vocation scolaire et péri- scolaire. Le secteur UEa comprend un sous secteur UEa1 dans lequel les activités agricoles sont autorisées. <p>La zone UEa comprend une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L 123-2b) du code de l'urbanisme et fait l'objet d'un secteur à l'étude au titre de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme. La zone UEa1 comprend une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L 123-2b) du code de l'urbanisme et un périmètre défini en application de L151-15 (correspondant à l'ancien article L 123-1-5-II-4°) du code de</p>	<p>La zone UE correspond aux espaces urbains existants d’accueil de l’habitat. Elle comprend 5 secteurs et deux sous-secteurs qui se distinguent en fonction de la densité des constructions ou de leurs caractéristiques paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Secteur UEa qui correspond aux quartiers du Bois Fleuri, de la Vallée Verte, des Issarts, de Saint-Julien, des Castellins, de Soulières, de la Savonière, des Clausonnes... Il est principalement destiné à l'accueil de l'habitat mais peut également recevoir des équipements collectifs à vocation sanitaire et sociale ainsi que des équipements collectifs à vocation scolaire et péri- scolaire. Le secteur UEa comprend deux sous-secteurs : UEa1 dans lequel les activités agricoles sont autorisées et UEa2 : zone d'aménagement précisée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation détaillant les conditions de sa mise en œuvre. □ Secteur UEb qui correspond aux quartiers la vallée verte, les Issarts, Bois Fleuris, la Chèvre d'Or. □ Secteur UEc qui correspond aux espaces paysagers

<p><i>l'urbanisme.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <i>Secteur UEb qui correspond aux quartiers la vallée verte, les Issarts, Bois Fleuris, la Chèvre d'Or. Il est destiné à de l'habitat pavillonnaire.</i> <input type="checkbox"/> <i>Secteur UEc qui correspond aux espaces paysagers sensibles identifiés notamment par le SCOT. Il s'agit des coteaux des Vignasses, des espaces situés au fond du chemin de Saint-Julien. Il est destiné principalement à de l'habitat individuel diffus.</i> <input type="checkbox"/> <i>Secteur UEd qui correspond au quartier Tamarin au Nord de la commune. Il est destiné à de l'habitat individuel diffus.</i> <input type="checkbox"/> <i>Secteur UEe qui correspond au secteur des Cabots.</i> <p><i>La zone UE comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI, du projet de PPRIF et de la carte d'aléas annexés au P.L.U.</i></p>	<p><i>sensibles identifiés notamment par le SCOT. Il s'agit des coteaux des Vignasses, des espaces situés au fond du chemin de Saint-Julien.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <i>Secteur UEd qui correspond au quartier Tamarin au Nord de la commune.</i> <input type="checkbox"/> <i>Secteur UEe qui correspond au secteur des Cabots.</i> <p><i>La zone UE comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L 123-2b) du code de l'urbanisme et des périmètres définis en application de L151-15 (correspondant à l'ancien article L 123-1-5-II-4°) du code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>La zone UE comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI, du projet de PPRIF et de la carte d'aléas annexés au P.L.U.</i></p>
--	--

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Justification	
<p>Il est apparu à l'usage que cette phrase était peu compréhensible et devait être reformulée afin de comprendre immédiatement les secteurs où sont interdites les constructions à usage agricole et les serres agricoles.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Uniquement pour les secteurs UEa (à l'exclusion du sous secteur UEa1) UEb, UEc, UEd :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage agricole ainsi que les serres agricoles. 	<p>A l'exclusion du sous-secteur UEa1, sont interdites dans les secteurs UEa, UEb, UEc, UEd :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage agricole ainsi que les serres agricoles.

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

Justification	
<p>Le périmètre d'étude, défini en application de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, instauré par la modification n°4 du PLU est levé concomitamment à la création de l'OAP des Soulières sur ce même périmètre. Il faut donc supprimer les règles s'y référant.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Dans le secteur UEa à l'exclusion du sous secteur UEa1 : Les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale, scolaire et péri-scolaire. Dans le périmètre d'étude défini en application de l'article L151-41 5° (correspondant à l'ancien article L.123-2 a)) et figurant dans les documents graphiques : - les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif - les aménagements et extension mesurée des constructions dans la limite de 15% de la SP des constructions existantes.</p>	<p><u>Dans le secteur UEa à l'exclusion du sous secteur UEa1 :</u> Les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale, scolaire et péri-scolaire.</p>

Justification	
<p>La Commune souhaite que l'obligation relative aux logements en accession à la propriété à prix encadré s'applique à tout projet de logements en UEa1. Par conséquent, le seuil minimum de 2000 m² de surface de plancher est supprimé.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Dans le sous secteur UEa1 : Dans le périmètre défini en application de l'article L151-15 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5II 4°) du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, tout projet de construction neuve ou en changement de destination comportant une surface de plancher supérieure ou égale à 2000 m² destinée à l'habitation devra affecter un minimum de : - 15 % en surface à du logement en accession à la propriété à prix encadré tel que défini dans le Programme Local de l'Habitat approuvé le 23 décembre</p>	<p><u>Dans le sous secteur UEa1 :</u> Dans le périmètre défini en application de l'article L151-15 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5II 4°) du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, tout projet de construction neuve, ou en changement de destination, destiné à de l'habitation devra affecter un minimum de 15 % en surface à du logement en accession à la propriété à prix encadré tel que défini dans le Programme Local de l'Habitat approuvé le 23 décembre 2011.</p>

<p>2011. Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique.</p>	<p>Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique.</p>
--	--

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Justification	
<p>Afin de clarifier les obligations en matière d'aménagement viaire dans l'OAP des Soulières, il convient de préciser dans le règlement que celui-ci doit correspondre au maillage de desserte figurant sur le schéma de l'orientation d'aménagement.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Pour être constructible : [...]</p>	<p>Pour être constructible : [...] - dans le périmètre de l'OAP (sous-secteur UEa2) l'aménagement viaire met en œuvre le maillage de desserte proposé dans les documents cartographiques. [...]</p>

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Justification
<p>Dans le sous-secteur UEa2, afin de préserver les espaces verts et que les constructions et leurs annexes n'occupent qu'une faible partie de la surface des terrains, leur emprise au sol est limitée à 15 % maximum.</p> <p>Et pour encourager les performances énergétiques des bâtiments, une majoration de 10 % de l'emprise au sol admise pourra être accordée si les performances énergétiques de la construction surpassent de 50 % la norme énergétique en vigueur.</p>

Règlement avant modification	Règlement après modification
	<p>Sous-Secteur UEa2 : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 15 %</p> <p>S'ajoute également une clause de performance énergétique modulant la densité admise dans l'éco-projet dans le sous-secteur UEa2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - majoration de 10% de l'emprise au sol annoncée si la performance atteinte est au moins supérieure à 50% de la norme énergétique dite Réglementation Thermique (40kw/h par an par m² en 2018)

ARTICLE UE 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Justification	
<p>Les hauteurs du sous-secteur UEa2 sont à régler. Elles sont définies suivant le schéma d'aménagement et les indications du document écrit de l'OAP des Soulières.</p> <p>En effet, la hauteur maximale diffère en fonction du zonage indiqué sur le schéma d'aménagement de l'OAP, c'est-à-dire selon si c'est de l'habitat collectif, de l'habitat intermédiaire ou de l'habitat individuel.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><u>Zone UE à l'exclusion du sous-secteur UEa1 :</u></p> <p>[...]</p>	<p><u>Zone UE à l'exclusion des sous-secteurs UEa1 et UEa2 :</u></p> <p>[...]</p> <p><u>Sous-secteur UEa2:</u></p>

	<p><u>La hauteur absolue :</u></p> <p>La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.</p> <p>En fonction du zonage indiqué sur les documents graphiques de l'OAP des Soulières, les hauteurs seront réglementées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat individuel - Zone R+1 : La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 7 mètres et R+1 - Habitat intermédiaire - Zone R+1 + 50 % R+2 : La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 7 mètres et R+1. La zone d'habitat intermédiaire permet une possibilité de surélévation à 9 mètres et R+2 sur 50% de l'emprise du dernier niveau de la construction. - Habitat collectif - Zone R+2 dans les secteurs représentés graphiquement comme R+2 la hauteur maximale peut être portée à 9 mètres. <p>La hauteur frontale n'est pas règlementée.</p>
--	---

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

Justification	
<p>Les places de stationnement visiteurs ne faisant l’objet que d’un usage ponctuel, il est autorisé qu’elles soient implantées sur les espaces verts. Toutefois, il est précisé qu’elles devront être et rester totalement enherbées ou végétalisées.</p> <p>Il convient aussi d’apporter des précisions concernant les règles applicables au futur « parc », dans la sous-zone UEa2, en complément du schéma et du document écrit de l’OAP sur le secteur des Soulières.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les voies d’accès privatives ainsi que les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables. <p>Secteur UEa et UEb : 60% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les voies d’accès privatives ainsi que les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules, devront être réalisées en matériaux perméables. - Les places de stationnement visiteurs pourront être réalisées sur la partie des espaces verts mais devront être et rester totalement enherbées/ végétalisées <p>Secteur UEa et UEb : 60% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.</p> <p><u>Sous secteur UEa 2 :</u> Les emprises du futur parc doivent être aménagées sous forme d’espaces verts, d’espaces communs et de loisirs, avec la réalisation d’équipements de jeux, de sport et de loisirs (kiosques, accessoires...).</p> <p>[...]</p>

– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UW

UW - CARACTERE DE LA ZONE

Justification	
<p>Le sous-secteur UWa2 se situe à proximité du futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) qui reliera la plateforme multimodale de la gare d'Antibes au quartier de Haut-Sartoux sur Valbonne en passant par le Quartier Saint-Philippe de Sophia-Antipolis. Il profitera ainsi d'une bonne desserte en transports en commun. Par ailleurs, de l'habitat est déjà présent dans ce sous-secteur sous forme de résidences étudiantes et à proximité sous forme d'opération de logements mixtes.</p> <p>La Commune souhaite donc autoriser, dans le sous-secteur UWa2, les constructions destinées à de l'habitation et de permettre ainsi une mixité fonctionnelle dans ce quartier.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><i>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. 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.</i></p>	<p><i>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.</i></p>

ARTICLE UW 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Justification

En raison de la topographie du sous-secteur UWa2, la définition de la hauteur du bâti par la mention du nombre de niveaux maximum des constructions n'est pas adaptée. L'utilisation d'une hauteur maximale exprimée en mètres permet une meilleure prise en compte de la pente du terrain et permet une meilleure insertion dans le site avec de moindre terrassement.

. Il convient donc de supprimer la définition du nombre d'étages en conservant la hauteur en mètres.

Règlement avant modification

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

- **Sous secteurs UWa1, UW13** : 10 mètres et R+2
- **Sous secteur UWa2** : 14 mètres et R+3
- **Sous secteur UWa3** : 12 mètres et R+3
- **Sous secteurs UWb1, UW11, UW12 et UW14** : 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 côte NGF 132.
- **Sous secteur UW15** : 7 mètres et R+1
- **Sous secteur UW16** : 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.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Règlement après modification

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

- **Sous secteurs UWa1, UW13** : 10 mètres et R+2
- **Sous secteur UWa2** : 14 mètres
- **Sous secteur UWa3** : 12 mètres et R+3
- **Sous secteurs UWb1, UW11, UW12 et UW14** : 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 côte NGF 132.
- **Sous secteur UW15** : 7 mètres et R+1
- **Sous secteur UW16** : 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.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

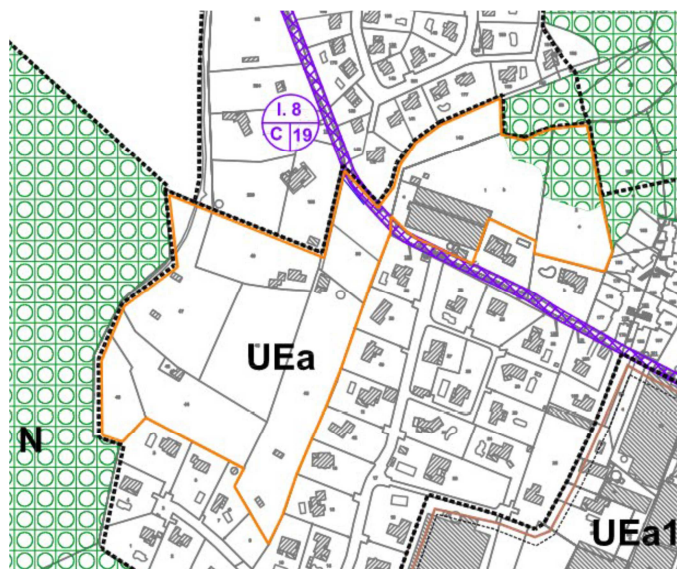
C. Les documents graphiques du règlement

- Mise à jour du plan dans la zone UEa en supprimant le périmètre d'étude établi au titre de l'article L 151-41 5° du Code l'Urbanisme et en créant le sous-secteur UEa2 en lieu et place de ce périmètre

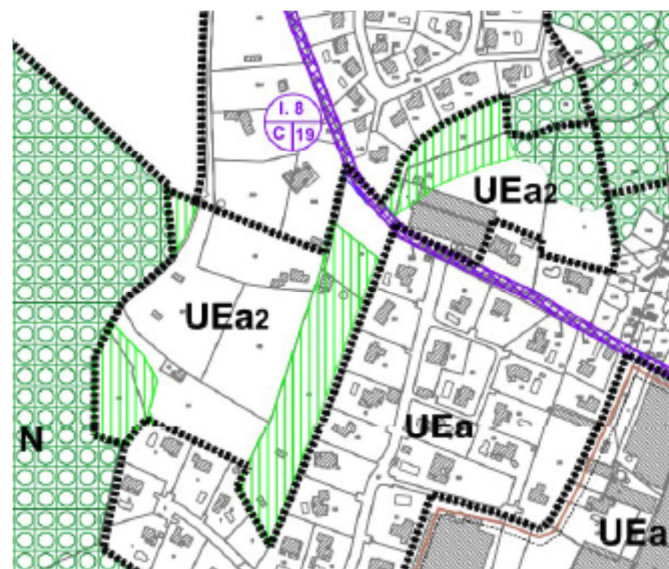
Justification

Suppression du périmètre d'étude établi au titre de l'article L 151-41 5° du Code l'Urbanisme (ancien L 123-2a) et création sur ce même périmètre d'un sous-secteur UEa2 correspondant à l'OAP du secteur des Soulières créée. Des espaces plantés et à planter sont également instaurés afin de correspondre à l'OAP.

Avant modification



Après modification



- Création d'Eléments Paysagers à Préserver

Justification

Afin de garantir la protection de deux arbres, des chênes, qui présentent une valeur paysagère importante dans la vue du quartier des Vignasses, ceux-ci sont classés en éléments du paysage à préserver (article L151-19 du Code de l'Urbanisme).

Avant modification



Après modification



- Mise à jour du plan en créant l'emplacement réservé n°42

Justification

Création de l'emplacement réservé n°42 destiné à un aménagement permettant de sécuriser le carrefour à l'entrée des Soulières (route de Valbonne / chemin des Soulières).

Avant modification



Après modification



- Mise à jour du plan en supprimant les emplacements réservés n°20 et n°38

Justification

Suppression des emplacements réservés n°20 et n°38 destinés respectivement à l'extension du cimetière et à l'acquisition d'une voie d'accès pour l'extension du cimetière. En effet, les parcelles concernées ont été acquises par la Commune. L'inscription de ces emplacements réservés au PLU n'a donc plus lieu d'être.

Avant modification



Après modification



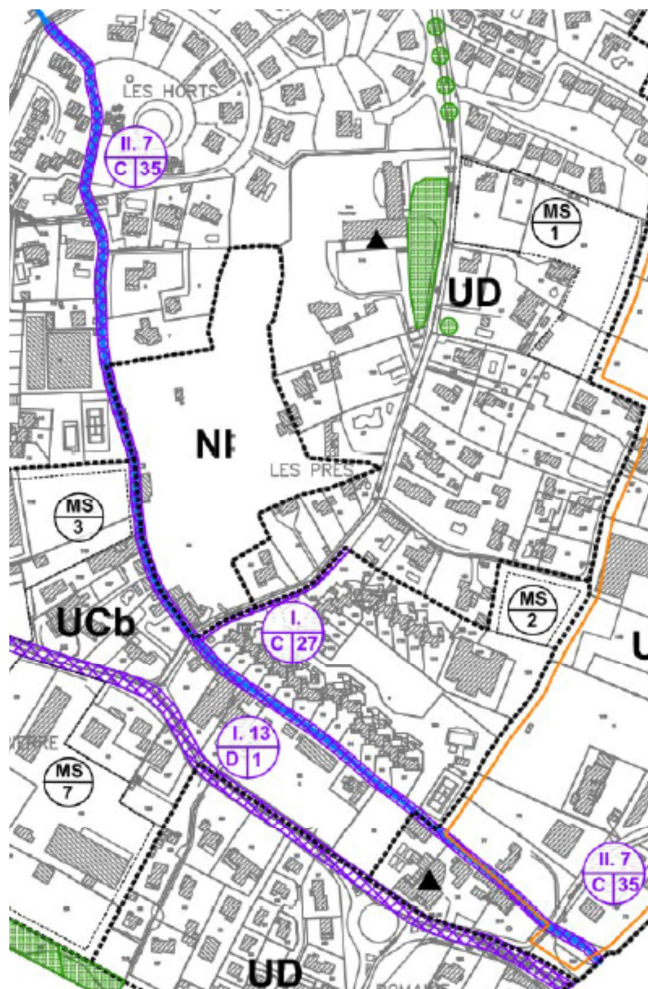
- Mise à jour du plan en supprimant les emplacements réservés n°35 et n°36

Justification

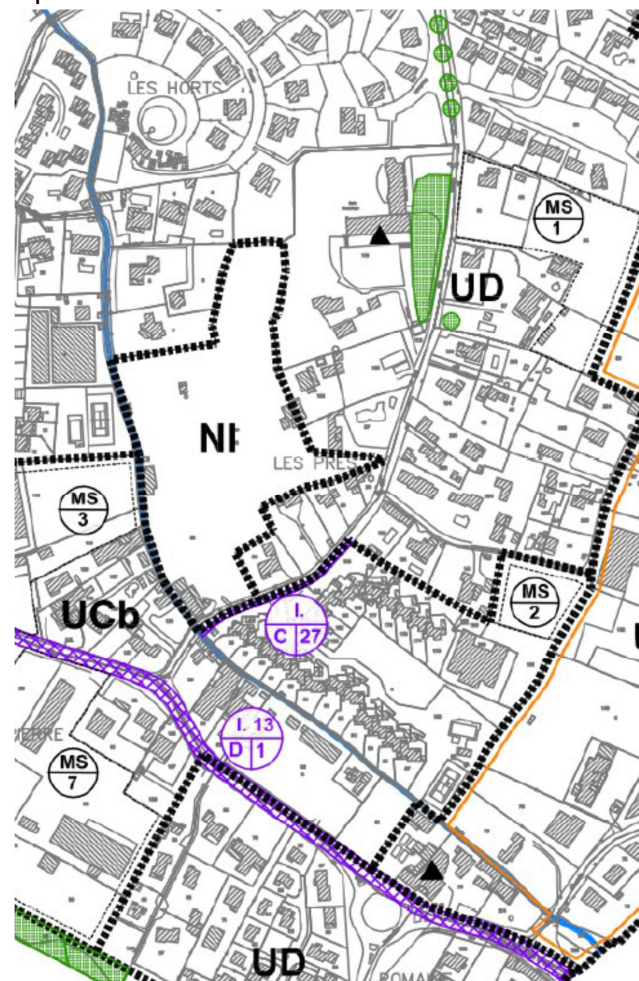
Suppression des emplacements réservés n°35 et n°36 destinés, dans le cadre de la lutte contre les crues, au recalibrage à 7 m, respectivement du Vallon des Horts et du Vallon des Combes. En effet, les travaux ont été effectués. Par conséquent, l'inscription de ces emplacements réservés au PLU n'est plus nécessaire.

- Emplacement réservé n°35 :

Avant modification

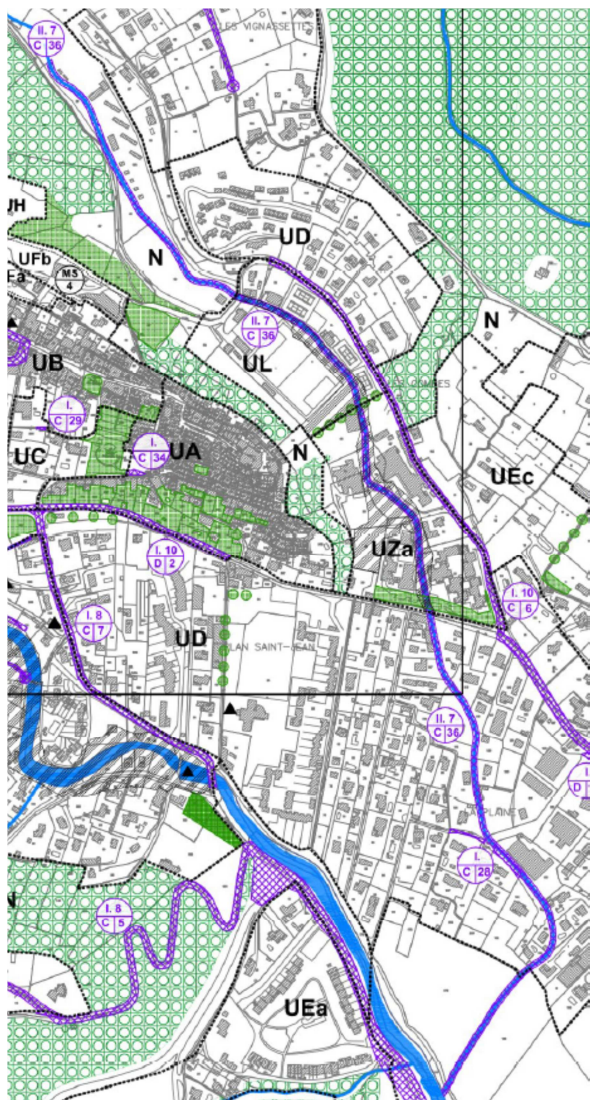


Après modification

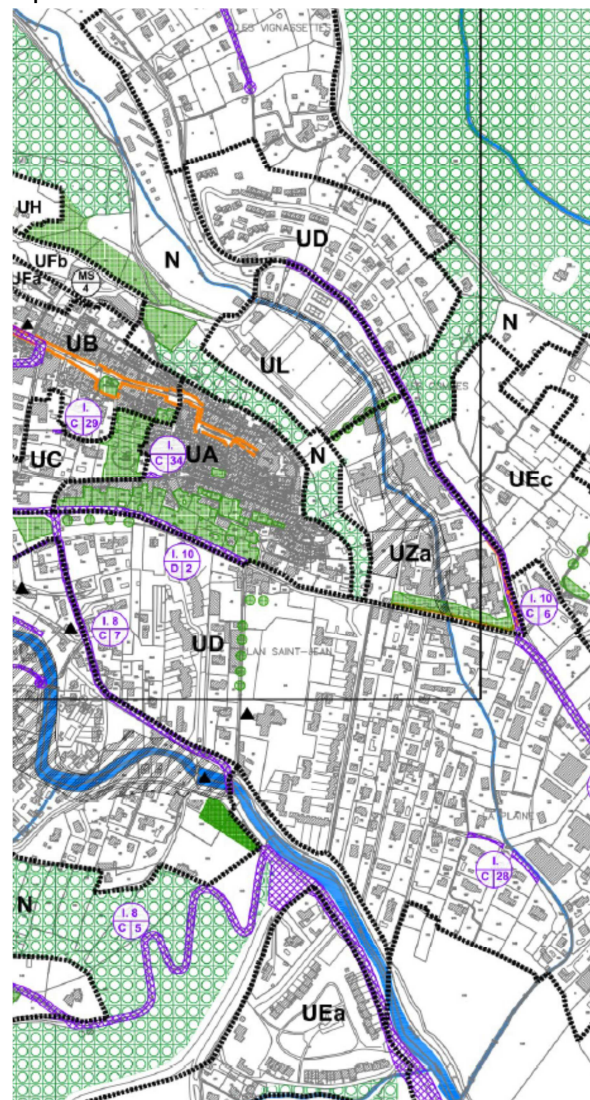


- Emplacement réservé n°36 :

Avant modification



Après modification

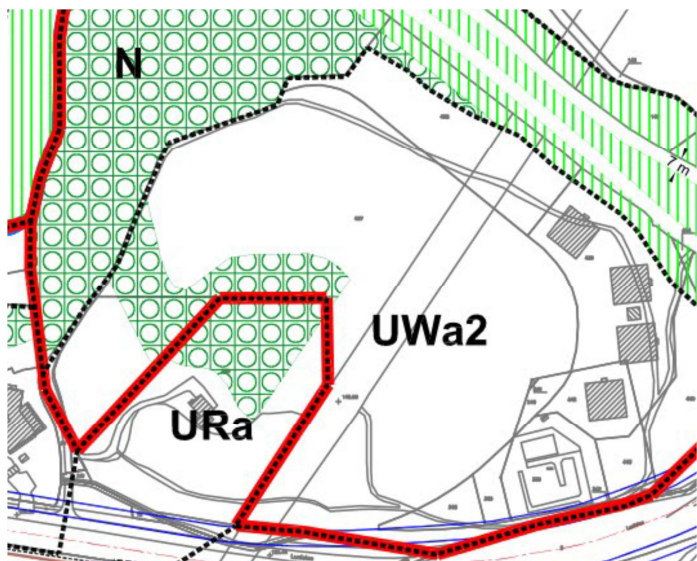


- Mise en place de la servitude MS 14

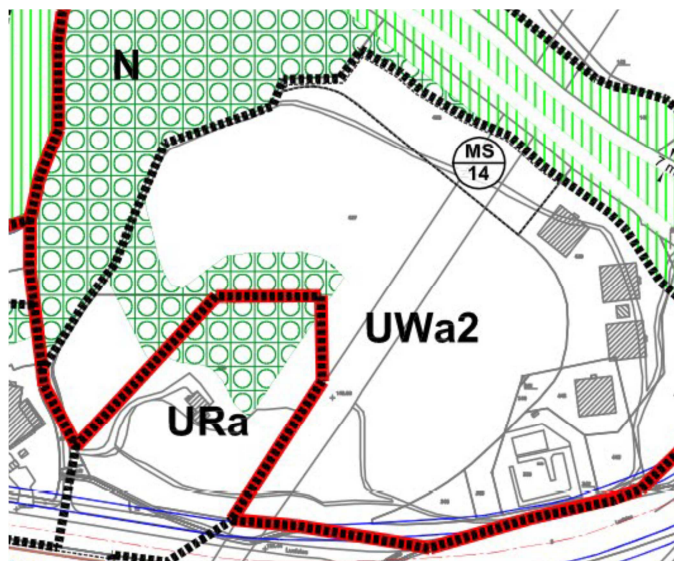
Justification

La création de la servitude MS 14 permettra la réalisation de logements comprenant de la mixité sociale au sein de Sophia-Antipolis.

Avant modification



Après modification

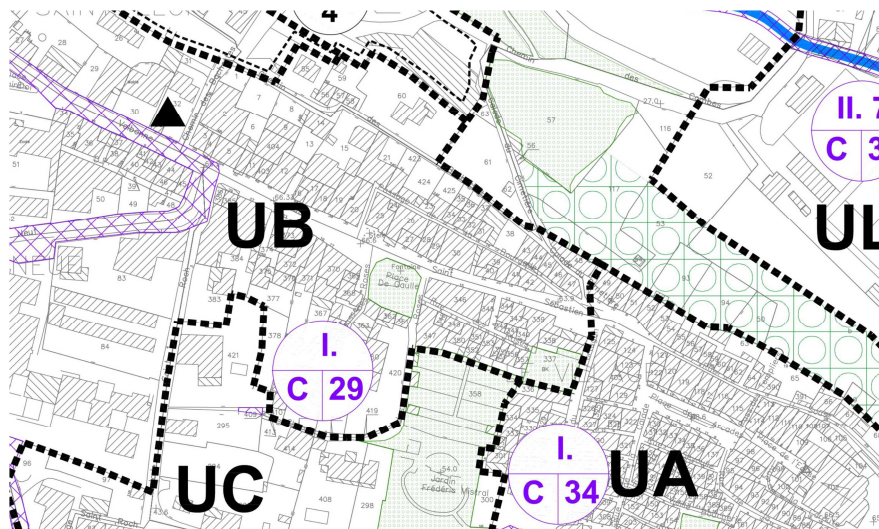


- Création de linéaires commerciaux

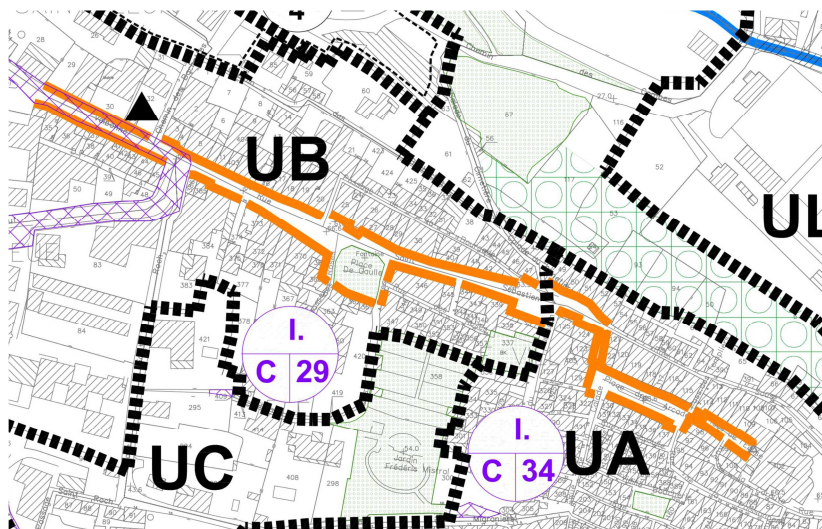
Justification

Les linéaires commerciaux créés en UA, UB, UEa et UZa afin de protéger la diversité commerciale, sont à faire figurer sur le plan de zonage du PLU.

Avant modification



Après modification pour le centre historique



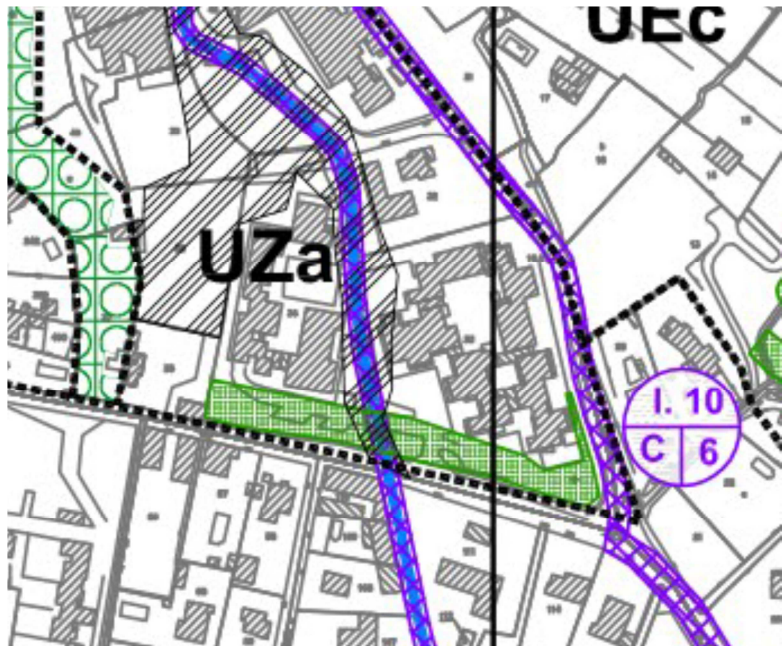
Avant modification



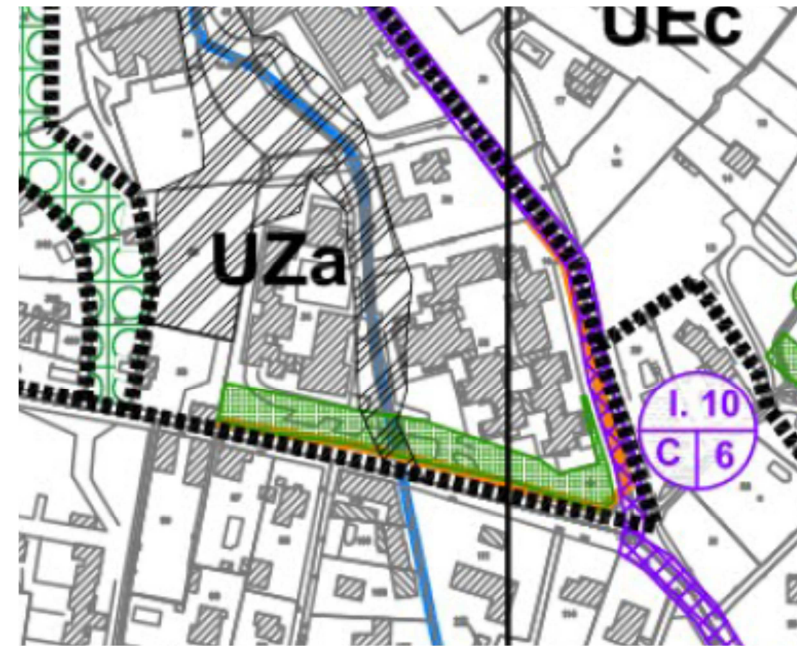
Après modification pour le terrain sis 3400 route de Valbonne



Avant modification



Après modification pour le centre commercial sis 495 route de la Mer



- Mise à jour du fond cadastral

Justification

Le plan cadastral ayant évolué depuis l'approbation de la modification n°5, il convient de mettre à jour le plan cadastral du règlement graphique.

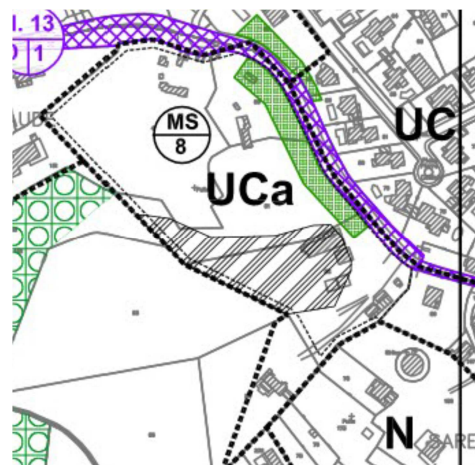
- Suppression d'une zone non-aedificandi

Justification

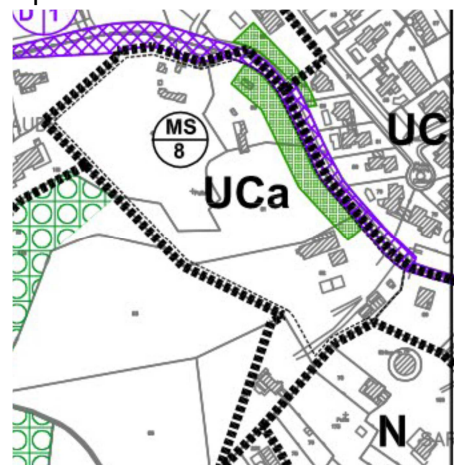
Le Porter à connaissance des services de l'Etat, notifié à la Commune le 22 septembre 2017, portant sur la nouvelle cartographie de l'aléa mouvement de terrain sur le secteur de Saint Eloi, a fait évoluer la connaissance du risque sur ce site. Ainsi, l'aléa jusqu'à présent qualifié en LEb5 (chute de bloc risque élevé ou très sévère) a été requalifié par le CEREMA en LG2Ra2 (aléas de glissement et de ravinement d'intensité moyenne). Par cette requalification, le niveau de risque évalué est moindre (passage en 5 en 2) mais également d'une nature dont il est possible de se prémunir plus effectivement que celui de la chute de bloc.

Par conséquent, la zone non aedificandi instaurée sur ce secteur n'est plus justifiée et doit être supprimée.

Avant modification



Après modification



D. 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
	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	200
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
38	Acquisition de la voie d'accès pour l'extension du cimetière	Commune	985
39	Elargissement 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)	Communauté d'agglomération Sophia	24730
	II – Ouvrages publics		
20	Extension cimetière	Commune	5 976
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
35	Recalibrage à 7 m du vallon des Horts dans le cadre de lutte contre les crues	Commune	5 852
36	Recalibrage à 7 m du vallon des Combes dans le cadre de lutte contre les crues	Commune	10 773

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 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)	Communauté d'agglomération Sophia	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

E. Servitude de réalisation de mixité sociale

Une nouvelle servitude est instaurée en vue de la réalisation de logement social en vertu de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme : MS14.

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

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
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

Bilan des servitudes de mixité sociale :

A réaliser:	LLS	PSLA	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS
Avant modification	477	6	118	344	15
Après modification	497	6	124	358	15
Pourcentage de la réalisation de logement LLS	100%	/	24,95 %	72,03 %	3,02 %

F. Annexes

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

– *Mise à jour des documents relatifs au bruit :*

- Ajout de l'arrêté préfectoral en date du 18 août 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (voies routières) du département des Alpes-Maritimes
- Suppression de la carte relative à la zone de bruit qui n'est plus à jour
- Ajout du Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis datant du 18 octobre 2012

- *Ajout du Règlement du Service Public d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés établi en juin 2016 par la CASA*
- *Ajout des documents relatifs au Régime forestier :*
 - Cartographie des parcelles soumises au Régime forestier sur la Commune
 - Arrêté préfectoral DDTM/SEAFEN/PFEN-AP n°2018-164 en date du 26 septembre 2018 portant application du régime forestier sur les parcelles de terrain situées sur la commune de Biot et appartenant à la commune de Biot
 - Arrêté préfectoral DDTM/SEAFEN/PFEN-AP n°2018-182 en date du 26 novembre 2018 portant application du régime forestier sur les parcelles de terrain situées dans le parc départemental de la Brague et appartenant au conseil départemental des Alpes-Maritimes sur les communes d'Antibes, Biot, Mougins et Valbonne.
 - *Ajout du projet de zonage règlementaire du PPRI en cours de révision, datant de mars 2019,*
 - *Mise à jour des documents relatifs à l'aléa mouvement de terrain :*
 - Ajout du Porter à connaissance des services de l'Etat portant sur la nouvelle cartographie de l'aléa mouvement de terrain sur le secteur de Saint Eloi
 - *Ajout du Porter à connaissance des services de l'Etat concernant les risques miniers*
 - *Ajout de documents relatifs aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) :*
 - Ajout de l'arrêté préfectoral n°2014-452 du 10 juin 2014 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département des Alpes-Maritimes, et de sa fiche pratique
 - Ajout du document d'information de la Commune

IV. EVALUATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Il convient d'une part de démontrer que la modification n° 6 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 .

A. RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.153-31 DU CODE DE L'URBANISME PAR LE PROJET

La procédure de modification du PLU ne peut être utilisée que si le projet respecte les quatre conditions fixées par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (qui reprend les dispositions de l'article L.123-13 ancien du même code).

1. Le projet de modification 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.

2. Le projet de modification ne doit pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La sixième modification du PLU ne prévoit aucune réduction d'espaces boisés classés, de zones naturelles et de zones forestières.

3. 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.

4. 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° 6 n'ouvre pas à l'urbanisation de zone AU.

5. 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°6 comprend la création d'une orientation d'aménagement et de programmation, sur le secteur des Soulières. Or celle-ci ne vaut pas création d'une zone d'aménagement concerté.

B. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET DE 6ème MODIFICATION DU PLU

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°6 du PLU n'entraîne aucune destruction des milieux naturels et espèces car il ne réduit pas les espaces boisés ni les zones naturelles.

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-2018-002037, en date du 17 décembre 2018, la MRAe Provence Alpes côte d'Azur a décidé que le projet de modification n°6 du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.