



**COMMUNE de BIOT**  
**Département des Alpes-Maritimes**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification n°5**

**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 <sup>er</sup> juin au 1 <sup>er</sup> juillet 2011	Modification n°2 : approuvée le 26 janvier 2012 suite à l'enquête publique du 1 <sup>er</sup> 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 suite à l'enquête publique du 12 septembre au 12 octobre 2016	

- 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° 5 DU PLU .....5
  - A. Le choix de la procédure.....5
  - B. L’objet de la modification .....6
  - C. Des enjeux compatibles avec les documents de normes supérieures.....7
  - D. Une modification non soumise à évaluation environnementale .....7
- III. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU .....8
  - A. Le règlement.....8
  - B. Les documents graphiques du règlement .....13
  - C. La liste des emplacements réservés .....18
  - D. Servitude de réalisation de mixité sociale .....19
- IV. EVALUATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU .....23
  - A. RESPECT DES DISPOSITIONS DE L’ARTICLE L.153-31 DU CODE DE L’URBANISME PAR LE PROJET .....23
  - B. ABSENCE D’ATTEINTE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE 5ème MODIFICATION DU PLU .....25

## 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 quatre procédures de modification approuvées les 22 septembre 2011, 26 janvier 2012, le 26 septembre 2013 et le 11 décembre 2014.

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.

Cependant, afin de ne pas retarder des projets et de tenir compte des projets de territoire de la commune, Mme le Maire, par arrêté AM 16/069 en date du 4 mai 2016, a prescrit la modification n° 5 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. »

Les évolutions objets de la présente modification du PLU n'entre 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 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. C'est bien le cas en l'espèce, tel qu'il est démontré dans la quatrième partie de ce rapport de présentation.

Le projet de modification est soumis à enquête publique.

Le projet de modification n'est pas soumis à l'évaluation environnementale des articles L.104-2 et L.104-3 du code de l'urbanisme (qui reprennent les dispositions des articles L.121-10 et R.121-14 anciens du même code) du fait de l'absence d'effets notables sur l'environnement (se reporter à la partie IV du présent rapport).

## 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 initie la procédure de modification du PLU par arrêté AM 2016/069 en date du 4 mai 2016.

Le dossier de modification a été soumis à enquête publique par arrêté municipal n°AM/2016/166 en date du 11 juillet 2016. 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 12 septembre au 12 octobre 2016 aux services techniques de la Ville de Biot ( 700 avenue du jeu de la Baume) et en Mairie Annexe (200 Av Roumanille - St Philippe Biot).

Il a été préalablement notifié aux personnes publiques concernées, 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 Député-Maire d'ANTIBES JUAN-LES PINS,
- Monsieur le Député-Maire de VILLENEUVE-LOUBET,
- Monsieur le Sénateur-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 a été modifié afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

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 inséré 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° 5 DU PLU

### A. Le choix de la procédure

La présente procédure ne répond pas aux dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme précité :

« 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. »

En effet, d'une part, elle ne réduit aucune protection ou espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Et d'autre part, elle ne modifie pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, puisqu'elle s'inscrit dans deux des grands objectifs fixés par celui-ci, à savoir :

→ Se loger et vivre ensemble

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

- développer une offre d'habitat pour tous : « 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 : « Renforcer l'offre de stationnement notamment sur le centre historique » ;

## B. L'objet de la modification

La présente procédure vise à apporter des changements :

- au règlement de façon :
  - faire évoluer certaines règles du sous-secteur URa sur Sophia Antipolis pour permettre la réalisation d'un programme de logement : Le programme de logement sur la ZAC Sophia Antipolis ( entre la rue Fernand Leger et la route des Lucioles) comprendra une mixité de type de logement (LLS, Logement encadré, logement libre) ainsi que du logement en colocation.
  - Faire évoluer la rédaction des règles de hauteurs des murs sur les Bâchettes
- aux documents graphiques du règlement afin :
  - Etendre le périmètre du sous-secteur URa afin d'autoriser la réalisation de logements,
  - d'ajouter des servitudes de mixité sociale afin de créer une mixité sociale dans le sous-secteur URa,
  - Mettre à jour le plan en supprimant l'emplacement réservé à l'entrée des Soulières : délibération n° 2015/135/4-04 du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2015
  - Mettre à jour le plan en ajoutant l'emplacement réservé du BHNS

- Mettre à jour le cadastre, en fonction du plan du cadastre 2015
  - Au tableau des servitudes et des emplacements réservés documents graphiques du règlement afin :
- Faire évoluer la répartition de la servitude de mixité sociale n° 1 en fonction du PLH
- Mettre en cohérence tableau des servitudes de mixité sociale en ajoutant celle créée sur la ZAC Sophia Antipolis
- Mettre à jour le tableau des emplacements réservés en ajoutant celui du BHNS et en supprimant celui de l'entrée des Soulières conformément aux modifications sur les documents graphiques

### 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 mise en place d'une nouvelle zone de mixité sociale, ainsi que d'un périmètre de réalisation de logement à prix encadré va dans le sens des objectifs du PLH.

### D. Une modification non soumise à évaluation environnementale

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 ne porte pas atteinte à l'économie générale du document et n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Conformément à l'article L104-2 du code de l'urbanisme, elle n'est donc pas soumise à évaluation environnementale.



### III. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

#### A. Le règlement

#### 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

##### – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

#### CARACTERE DE LA ZONE

Justification	
<p>La zone UR est destinée à la réalisation de bureau ; à l'exception du sous-secteur URa. Suite à la cession du terrain de l'INPI et au développement du Bus Tram, ce terrain situé à 800m de Saint Philippe, représente une opportunité pour la réalisation de logements sur Sophia-Antipolis. Pour autoriser la réalisation de logements et y assurer la mixité sociale, il s'agit donc de rattacher ce terrain au sous-secteur URa et d'y ajouter d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'urbanisme et d'un périmètre de logement à prix encadré défini conformément au PLH de la CASA en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><b><i>Elle comprend un sous secteur URa d'accueil de l'habitat pour les étudiants, enseignants et chercheurs.</i></b></p>	<p><b><i>Elle comprend un sous secteur URa d'accueil de l'habitat.</i></b></p> <p><b><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></b></p>

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

Justification	
Prise en compte de l'avis de la DDTM, par la reprise du pourcentage en accession à la propriété à prix encadré, indiqué dans le caractère de la zone, dans l'article UR 2.	
Règlement avant modification	Règlement après modification
	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

**ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Justification	
Mise en place d'une distance de 15m par rapport aux voiries, il est en effet important que les bâtiments d'habitation soient mis en retrait de la route notamment par rapport à l'impact du bruit des routes départementales.	
Règlement avant modification	Règlement après modification
Les constructions peuvent s'implanter en limites des emprises.	Les constructions peuvent s'implanter en limites des emprises.  Dans le sous-secteur URa, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des voiries doit être égale au minimum à 15 mètres.

**ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Justification	
<p>Mise en place de la même règle d’emprise au sol pour des bâtiments de la zone UR et du sous-secteur URa. La limitation de l’emprise au sol des bâtiments pour le sous-secteur URa permettra une meilleure protection des espaces naturels du site ainsi qu’une meilleure insertion dans le site.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>L’emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain. Toutefois, dans le secteur URa, l’emprise n’est pas réglementée.</p>	<p>L’emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain.</p>

**ARTICLE UR 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

Justification	
<p>Autorisation d’émergence de toiture pour les terrains en pente afin de permettre des terrassements moins importants et une meilleur insertion dans le site.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><b><u>Hauteur absolue</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2</li> <li>- Dans le secteur URa, la hauteur est fixée à 9 mètres.</li> </ul> <p>Toutefois, il n’est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	<p><b><u>Hauteur absolue</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2</li> <li>- Dans le secteur URa, la hauteur est fixée à 9 mètres.</li> </ul> <p><b>Cependant, si le terrain présente une pente supérieure à 10%, il sera autorisé le dépassement de cette hauteur dans la limite d’1,5 mètre dans la limite de 15% de l’emprise au sol de la construction.</b></p> <p>Toutefois, il n’est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>

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

Justification	
<p>Evolution du nombre de places de stationnements requises pour le logement, en effet, la proximité avec le BHNS permet une accessibilité du secteur autorisant une diminution du nombre de place requise de 2 places par logement à 1,5 places.</p> <p>Prise en compte de l’avis de la DDTM, par l’indication du nombre de place de stationnement requis par logement locatif social.</p>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>.</p> <p><b><u>Dispositions particulières :</u></b>            Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :            [...]           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos : 2 aires de stationnement par logement dont une couverte.</li> </ul>           [...]</p>	<p><b><u>Dispositions particulières :</u></b>            Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :            [...]           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos : 1,5 aires de stationnement par logement dont 50% couverte.</li> </ul> <p>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.</p>           [...]</p>

**ARTICLE UR 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

Justification	
Transfert des droits a batir correspondant au terrain de la zone UR au secteur URa pour un volume de 13 260 m <sup>2</sup>	
Règlement avant modification	Règlement après modification
La surface de plancher maximale autorisée est la suivante : - zone UR : 75 000m <sup>2</sup> - sous secteur URa : 4 000 m <sup>2</sup>	La surface de plancher maximale autorisée est la suivante : - zone UR : 61 740m <sup>2</sup> hors sous secteur URa - sous secteur URa : 17 260 m <sup>2</sup>

**– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

**ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Justification	
En vu de l’extension d’un parc de stationnement public sur le secteur des Bâchettes, la création de murs de soutènement est nécessaire. Sur le site des Bâchettes, des restanques hautes sont déjà présentes, il n’y a donc pas lieu de limiter la hauteur des murs.	
Règlement avant modification	Règlement après modification
- Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l’architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant. Ils ne devront pas dépasser 1,50m de haut et être construits en escaliers permettant la plantation en pied de mur	- Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l’architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

## 2. Mise à jour règlementaire des articles du Code de l'Urbanisme

Ancien article code de l'Urbanisme	Nouvel article code de l'Urbanisme
L123-2 a)	L151-41 5° (correspondant à l'ancien article L123-2 a )
L123-2 b)	L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L123-2 b )
L123-2 c) c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;	L151-41 1°, 2°, 3°(correspondant à l'ancien article L123-2 c ) 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
L123-1-5-III- 2°	L151-19 (correspondant à l'ancien article L123-1-5-III- 2° )
L123-1-5-II 4°	L151-15 (correspondant à l'ancien article L123-1-5-II 4° )
L123-1-13	L151-35 (correspondant à l'ancien article L123-1-13 )

### B. Les documents graphiques du règlement

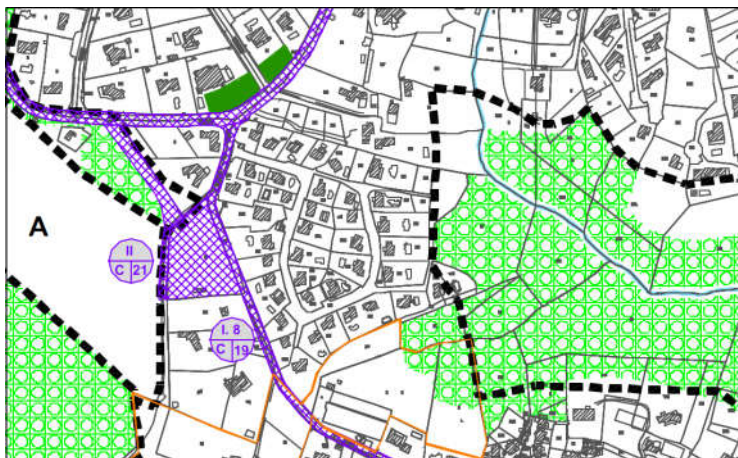
- Mise à jour du cadastre 2015 pour faciliter la lecture et à la bonne interprétation du plan local d'urbanisme

- Mise à jour du plan en supprimant l'emplacement réservé n° 21

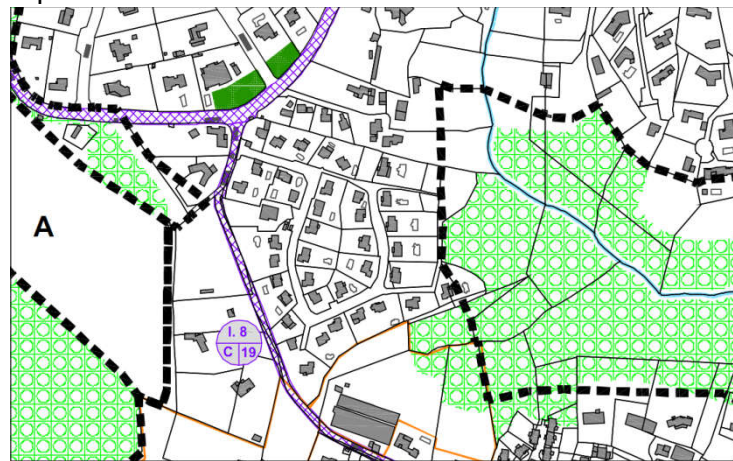
### Justification

Suppression de l'emplacement réservé n° 21, destiné à la réalisation d'un aménagement scolaire et de son accès, situé à l'entrée des Soulières conformément à la délibération du Conseil Municipal n° 2015/135/4-04 en date du 10 décembre 2015 ; la commune n'ayant pas souhaité acquérir la parcelle AO 52 sise chemin des Soulières.

Avant modification



Après modification



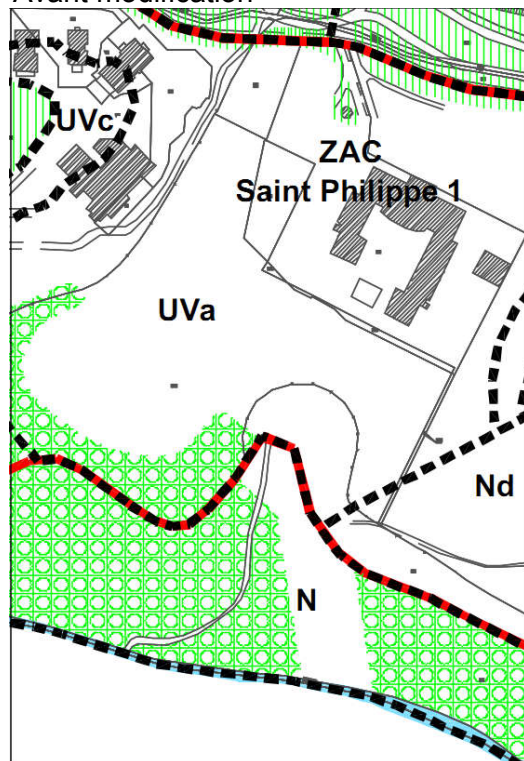


- Mettre à jour le plan en ajoutant l'emplacement réservé du Bus à Haut Niveau de Service.

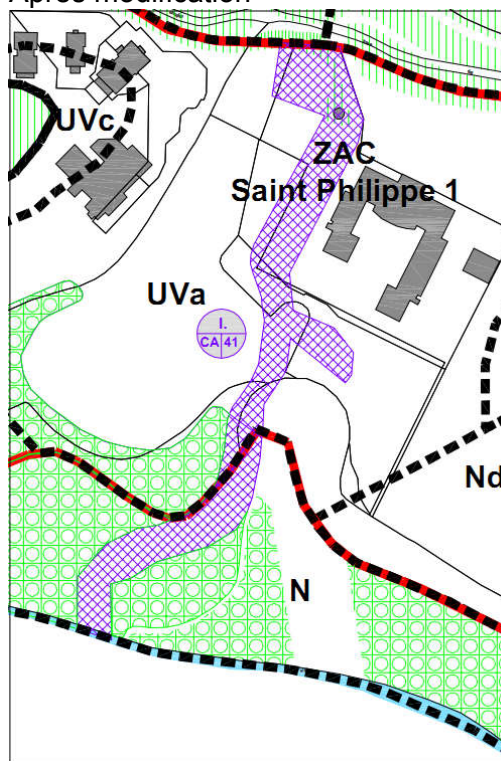
**Justification**

Mettre à jour le plan en ajoutant l'emplacement réservé du BHNS. Intégration des éléments graphiques de la Déclaration d'Utilité Publique DUP du BUS-TRAM sur Sophia Antipolis, conformément à l'arrêté préfectoral le 18 juin 2013 emportant modification du Plan Local d'Urbanisme. Il en résulte l'ajout de l'Emplacement Réservé n° 41 au profit de la CASA et la suppression des Espaces Boisés Classés qui se situent sur l'emprise de l'Emplacement Réservé.

Avant modification



Après modification



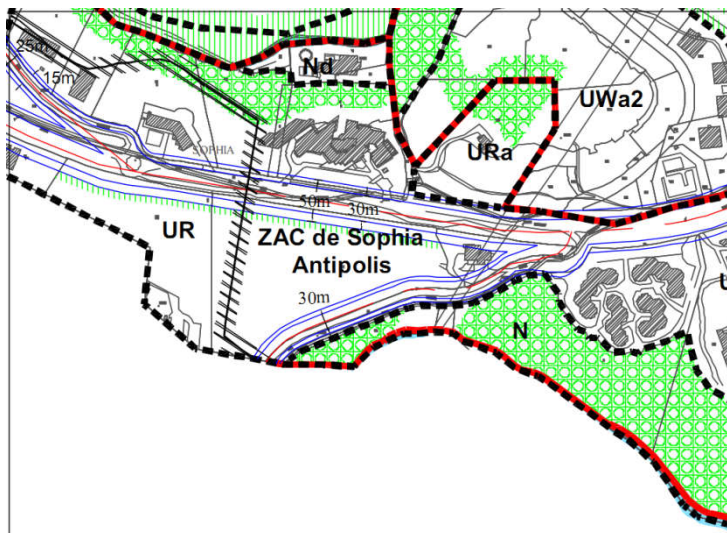


- Modification du périmètre du sous secteur URa et de UR

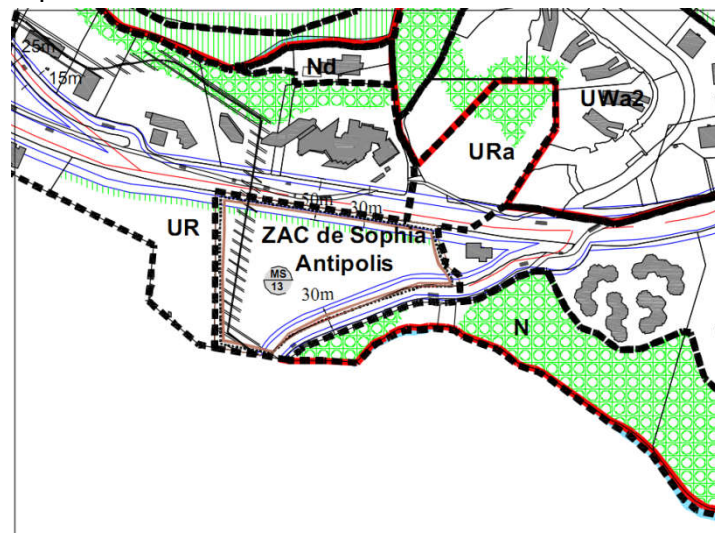
**Justification**

Agrandissement du périmètre du sous secteur URa au sein du périmètre de la zone UR, afin de permettre la création de logements sur ce nouveau secteur. En effet, Sophia Antipolis nécessite un apport de mixité dans ses fonctions. Cet emplacement à proximité du tracés du futur BHNS et à distance piétonne de St Philippe. En plus de la mixité fonctionnelle, l'objectif est d'introduire de la mixité sociale dans Sophia Antipolis.

**Avant modification**



**Après modification**

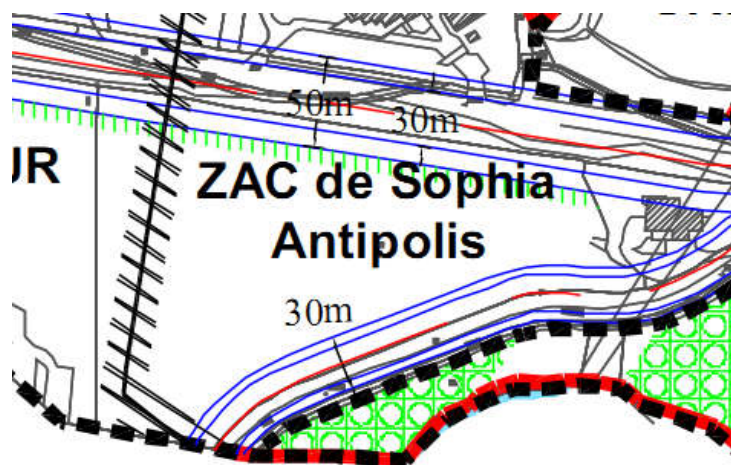


- Création d'une servitude de mixité sociale et d'un périmètre de logement à prix encadré sur UR

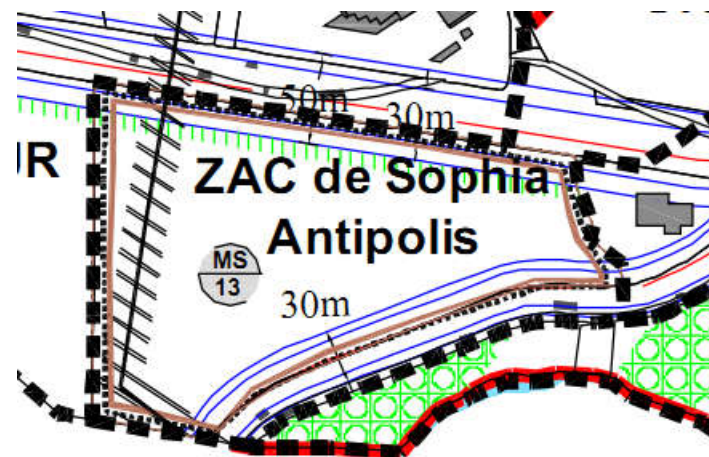
**Justification**

Afin d'assurer la mixité sociale sur le sous-secteur URa : création des 2 périmètres : servitude de mixité sociale ( ..... ) en vertu de l'article L. 151-41 4° du Code de l'urbanisme ( voir annexe 6 du PLU) et d'un périmètre de logement à prix encadré sur URa ( ——— ) en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. Le logement à prix encadré est défini par le Programme Local de l'Habitat de la CASA.

Avant modification



Après modification



### C. 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 M <sup>2</sup>
	<b>I - Voirie</b>		
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
	<b>II – Ouvrages publics</b>		
20	Extension cimetière	Commune	5 976
<b>21</b>	<b>Réalisation d'un aménagement scolaire et de son accès à 6 m de largeur – Secteur de la «Vallée Verte»</b>	<b>Commune</b>	<b>6 646</b>
22	Réalisation d'un bassin de rétention - Secteur des Horts	Commune	3 085
24	Protection de la Noria - Savonnière	Commune	35

Après modification :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROXIMATIVE EN M <sup>2</sup>
	<b>I - Voirie</b>		
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
	<b>II – Ouvrages publics</b>		
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

#### D. 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.  
: MS13

La composition de la servitude MS1 évolue pour répondre aux objectifs du PLH en repositionnant les type de financement sur du PLUS et PLAI.

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	<b>100% PLS</b>
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

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	<b>30% PLAI, 70% PLUS</b>
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
<b>13/MS</b>	<b>Sophia- Antipolis</b>	<b>30%</b>	<b>50</b>	<b>30% PLAI, 70% PLUS</b>

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	<b>30%</b>	6	100% PSLA

Bilan des servitudes de mixité sociale :

A réaliser:	LLS	PSLA	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS
Avant modification	427	6	100	301	26
Après modification	477	6	118	344	15
Pourcentage de la réalisation de logement LLS	100%	/	24,7 %	72,1 %	3,15 %

#### IV. EVALUATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Il convient d'une part de démontrer que la modification n° 5 du PLU respecte bien les dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et d'autre part qu'elle ne provoque aucune atteinte environnementale et qu'à ce titre elle est exonérée de l'évaluation environnementale prévue aux articles L.104-2 et L.104-3 du code de l'urbanisme.

##### 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 modification envisagée ne réduit aucun espace boisé classé, zone agricole, zone naturelle et forestière :

La cinquième 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° 5 n'ouvre pas à l'urbanisation de zone AU.

## B. ABSENCE D'ATTEINTE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE 5<sup>ème</sup> MODIFICATION DU PLU

Les articles L.104-2 et L.104-3 du code de l'urbanisme (qui reprennent les dispositions des articles L.121-10 et R.121-14 anciens du même code) soumettent à l'évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme qui seraient susceptibles d'avoir des effets notoires sur l'environnement.

Les documents concernés sont notamment ceux qui couvrent un site NATURA 2000 sur leur territoire, selon l'article R.104-8 du code de l'urbanisme (anciennement R.121-14 II 1° du même code).

C'est le cas de la commune de Biot qui comprend sur son territoire maritime le site NATURA 2000 - Dôme de Biot.

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.

Le projet de modification n°5 du PLU n'entraîne aucune destruction des milieux naturels et espèces car il ne réduit pas les espaces boisés ni les zones naturelles.

Sa zone d'influence géographique ne saurait concerner le site NATURA 2000.

Le projet de modification est de ce fait exonéré de l'évaluation environnementale prévue aux articles L.104-2 et L.104-3 du code de l'urbanisme.