

Plan Local d'Urbanisme

1

**NOTICE DE PRESENTATION
DE LA MODIFICATION N°7
INTEGRATION DES ANCIENS PERIMETRES
DE ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
DE SOPHIA-ANTIPOLIS**

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

Modifications, Mises à jour, Révision simplifiée et Déclarations de projet	
Modification n°1 approuvée le 22 septembre 2011 suite à enquête publique du 1 ^{er} Juin 2011 au 1 ^{er} Juillet 2011	Modification n° 5 : approuvée le 8 décembre suite à l'enquête publique du 12 septembre au 12 octobre 2016
Modification n°6 : approuvée le 27 juin 2019 suite à l'enquête publique du 16 avril au 16 mai 2019	Modification n°6 : approuvée le 27 juin 2019 suite à l'enquête publique du 16 avril au 16 mai 2019
Révision simplifiée n°1 : approuvée le 30 octobre 2012 suite à enquête publique du 21 août au 21 septembre 2012	Modification n°7 initiée par arrêté du Maire en date du 7 août 2019
Modification n°3 : approuvée le 26 septembre 2013 suite à enquête publique du 13 juin au 15 juillet 2013	
Modification n° 4 : approuvée le 11 décembre 2014 suite à l'enquête publique du 29 septembre au 31 octobre 2014	

Sommaire du rapport de présentation de la Modification n°7

1. Le cadre juridique de la Modification n°7	4
2. Contexte de la Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme	7
3. Détecter les parties naturelles et d'intérêt écologique incluses dans les anciens périmètres de ZAC et de les intégrer au sein des espaces naturels du PLU	11
4. Doter l'espace Sophilopolitain Biotois d'un corps de règles communes sur la densité, la végétalisation et le stationnement	15
5. Structurer le secteur des Templiers en lien avec le bus-tram.....	21
6. Engager la densification positive de Sophia-Antipolis.....	22
7. Autoriser la réalisation de nouveaux logements dans le périmètre de la technopole Sophia-Antipolis.....	29
8. Corriger des erreurs matérielles mineures concernant les Espaces Boisés Classés et les Espaces Verts Protégés	32
9. Evaluation du projet de Modification du PLU	35

1. Le cadre juridique de la Modification n°7

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 six procédures de Modification approuvées les 22 septembre 2011, 26 janvier 2012, le 26 septembre 2013, le 11 décembre 2014, le 8 décembre 2016 et le 27 juin 2019.

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

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

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

La présente Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit à la suite de la décision de considérer comme obsolète la réglementation spécifique des 5 Zones d'Aménagement Concerté ayant mis en œuvre la Technopole Sophia-Antipolis, et de remplacer le droit des sols en place (en particulier la règle de surfaces de plancher réparties par îlots) par des règles de densité applicables dans un Plan Local d'Urbanisme (proportionnalité des droits associés à un pourcentage de l'unité foncière).

C'est dans ce cadre, par Arrêté Municipal du 7 août 2019, que la Ville de Biot a engagé la Modification n°7 portant sur la réintégration des 5 anciennes Zones d'Aménagement Concerté de Sophia-Antipolis dans la réglementation générale applicable du PLU (la ZAC de la Chèvre d'Or n'est pas concernée par la Modification n°7). 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

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. La mise à jour très ponctuelle des petites superficies d'Espaces Boisés Classés et d'Espaces Plantés ou à Planter prend appui sur la possibilité d'ajuster le Plan Local d'Urbanisme (y compris sans enquête publique avec la procédure de Modification Simplifiée) pour corriger des erreurs matérielles (chevauchement sur des aires artificialisés existantes, empiètement sur des voiries et des infrastructures...)

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-2019-2344 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), le projet de Modification n°7 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale. Cet avis est joint au dossier de Modification.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de Modification n°7 est soumis à enquête publique.

C. 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/2019/205 en date du 7 août 2019.

Le dossier de modification est soumis à enquête publique par arrêté municipal AM/2019/279 en date du 12 novembre 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, est mise en œuvre du 2 décembre 2019 au 3 janvier 2020 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 :

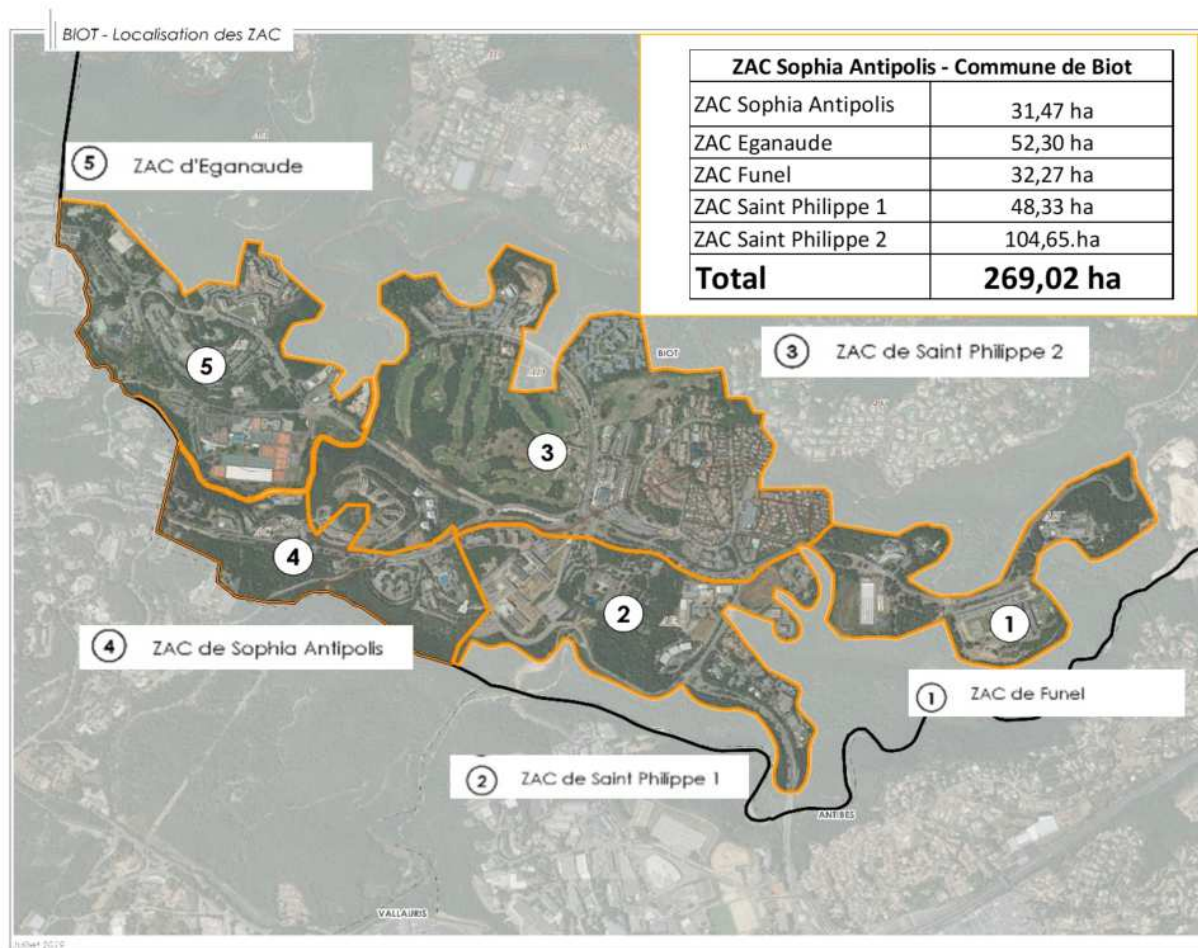
- Monsieur le Préfet des ALPES-MARITIMES,
- Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de GRASSE,
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération SOPHIA-ANTIPOLIS,
- Monsieur le Président du Conseil départemental des ALPES-MARITIMES,
- Monsieur le Président du Conseil régional PROVENCE ALPES 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 pourra être éventuellement 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 n°7 devra ensuite être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

2. Contexte de la Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme

Les 5 périmètres de Zone d'Aménagement Concerté de Sophia-Antipolis sur la Commune de BIOT



Première technopole européenne et véritable moteur économique de la Côte d'Azur, Sophia-Antipolis a aujourd'hui 4 décennies d'existence et représente un équipement national majeur pour l'accueil des hautes technologies, du savoir, de la recherche et de l'enseignement.

Extrait page Wikipedia - mai 2019

Pôle de compétitivité, Sophia-Antipolis regroupe actuellement (mars 2017) 2 230 entreprises représentant 36 300 emplois de 63 nationalités différentes en recherche scientifique de pointe dans le domaine des technologies de l'information et de la communication (TIC), du multimédia, des sciences de la vie (médecine, biochimie et agronomie), de l'énergie, de la gestion de l'eau, des risques et du développement durable. On y trouve également 5 000 étudiants et 4 000 chercheurs du secteur public. Outre ses zones d'activités, Sophia-Antipolis comporte des zones résidentielles, commerciales, des équipements publics et leurs services (médiathèque, gare routière, centre aquatique, écoles maternelles, collège, lycée, campus, centre œcuménique).

Comptant 9 102 habitants, elle s'étend sur 2 400 hectares, sur les communes d'Antibes, Biot, Vallauris, Valbonne et Mougins.

A. Les ZAC de Sophia-Antipolis dans le Plan Local d'Urbanisme de Biot

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

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

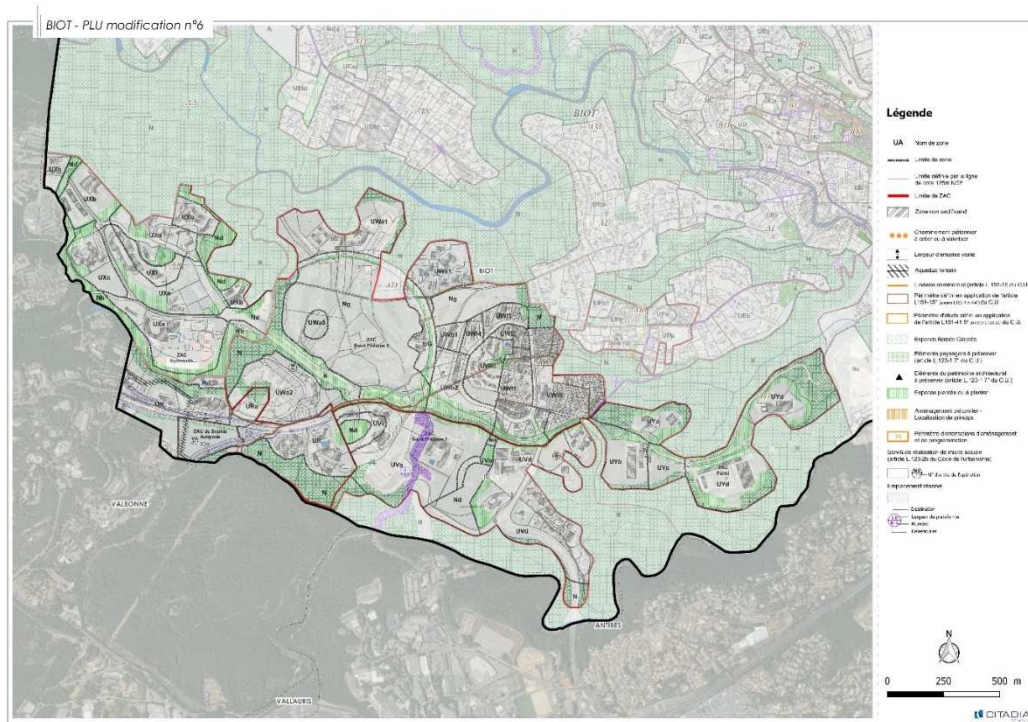
En 2001, avec l'avènement de la loi Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU), le caractère dérogoire des ZAC a cessé, et l'ensemble du droit des sols qu'elles couvraient, a été réintroduit dans le document d'urbanisme communal, devenu à l'occasion le Plan Local d'Urbanisme en remplacement du Plan d'Occupation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

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

Les ZAC de Sophia-Antipolis transcrites sous forme de zonage

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

Les 5 anciennes ZAC de Sophia-Antipolis transcrites sous forme de zonage dans la Modification n°6



La loi SRU a néanmoins permis lors de l'intégration des règlements des ZAC (RAZ) au sein du règlement d'urbanisme du PLU que chacune de ces entités conserve la possibilité de fixer un montant de droits à construire par îlots de ZAC : en plus clair, de garder la règle de densité de bâti réalisable définie dans le projet initial (exemple : îlot 9 de la ZAC = 5 875 m² de SHON).

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

B. Le constat de caducité des ZAC Sophia-Antipolis et le devenir du droit des sols

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

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

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

En conséquence depuis cette date, les 6 zones urbaines UG, UR, UV, UW, UX et UY ne sont plus réglementées par les dispositions de leur article 14 qui fixait la densité de superficie de plancher pour chaque îlot.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UW 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

— la surface de plancher maximum autorisée est la suivante :

- **Sous-secteur UWa1** : 54 000m²
- **Sous-secteur UWa2** : 35 000m²
- **Sous-secteur UWa3** : 5 000m²
- **Sous-secteur UWb1** : 8 000m²
- **Sous-secteur UWb2** : 16 000m² dont :
 - 6 200m² de commerce
 - 5 000m² de logements étudiants
 - 2 500m² de bureaux
 - 2 300m² de logements
- **Sous-secteur UW11** : 25 750m² dont 750m² d'équipements publics
- **Sous-secteur UW12** : 6 000m²
- **Sous-secteur UW13 et UW14** : 9 700m²
- **Sous-secteur UW15** : 15 400m² dont 4 300 m² d'équipements
- **Sous-secteur UW16** : 11 200m² dont 700m² d'équipements

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

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

C. L'objectif de la Modification n°7 - attribuer de nouvelles règles de densité aux anciennes zones d'aménagement concerté de Sophia-Antipolis

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

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

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

L'achèvement des 5 ZAC est un moment important de l'urbanisme communal puisque l'intégration complète dans le droit d'urbanisme communal ne sera effective qu'une fois la norme du droit à bâtir à l'îlot (caducité des articles 14 - voir page précédente) sera remplacée par des règles de densité du PLU que sont :

- l'emprise au sol de l'article 9 (4 des ZAC Sophia n'ont pas d'emprise au sol dans le PLU en vigueur avant cette Modification n°7) ;
- le taux d'espaces verts et d'espaces libres de l'article 13 (certains secteurs des ZAC Sophia n'ont pas de réglementation d'espaces verts dans le PLU en vigueur avant cette Modification n°7).

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

Dans ce cadre, les 5 orientations de la Modification n°7 sont :

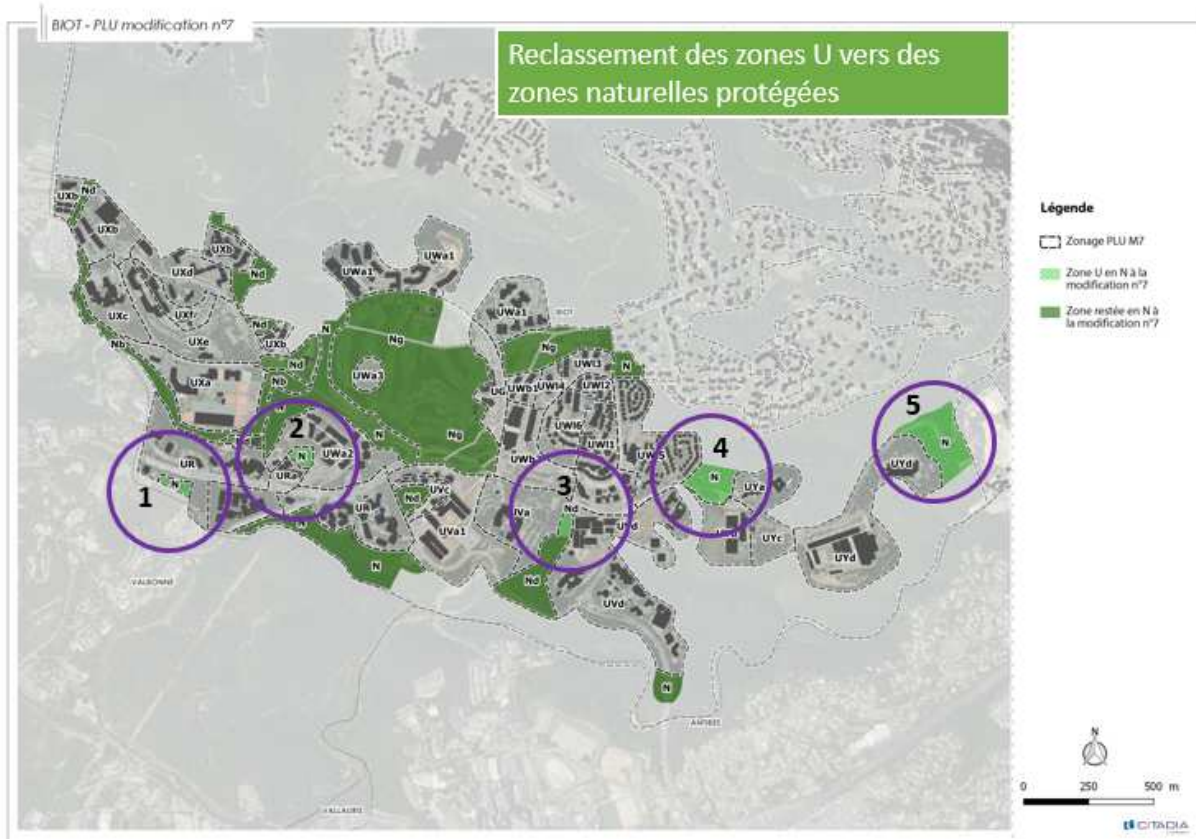
- 1) détecter les parties naturelles et d'intérêt écologique incluses dans les anciens périmètres de ZAC et les intégrer au sein des espaces naturels du PLU (reclassement en zone N) ;
- 2) doter l'espace Sophilopolitain Bitois d'un corps de règles homogènes sur la densité, la végétalisation et le stationnement ;
- 3) prendre en compte l'avènement du Bus-Tram sur la Technopole pour structurer l'espace Sophia Tech ;
- 4) permettre des extensions de construction sur des espaces déjà imperméabilisés définis par le PLU, sous réserve de réaliser en contrepartie une « désimperméabilisation » et une « revégétalisation » d'une majeure partie de ces espaces ;
- 5) promouvoir dans certaines opérations, sans l'obliger, la réalisation de nouveaux programmes d'habitat conformément aux intentions du Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA, de son Programme Local de l'Habitat et des obligations légales faites à la Ville de Biot dans le cadre de la loi SRU.

3. Détecter les parties naturelles et d'intérêt écologique incluses dans les anciens périmètres de ZAC et de les intégrer au sein des espaces naturels du PLU

A. Le reclassement en zone N des parties naturelles des ZAC achevées de Sophia-Antipolis

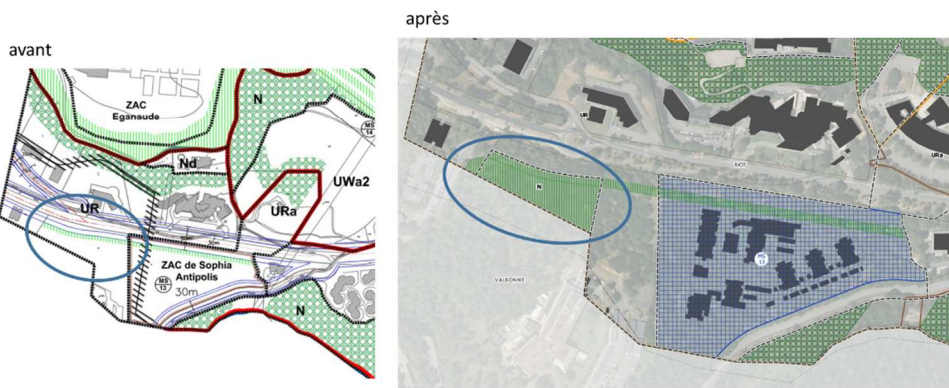
L'étude des 5 périmètres de ZAC a permis d'identifier un certain nombre de secteurs inscrits dans les zones U du PLU et qui recouvrent des parties naturelles, souvent boisées (et Espaces Boisés Classés), et qui ne faisaient pas partie des espaces aménageables de la Technopole. Ce reclassement en zone naturelle correspond à une surface de 8,14 hectares, soit 4% des 6 zones urbaines du périmètre Sophia-Antipolis avant Modification.

Carte des espaces en zones U au PLU en vigueur reclassés en zone N par la Modification n°7



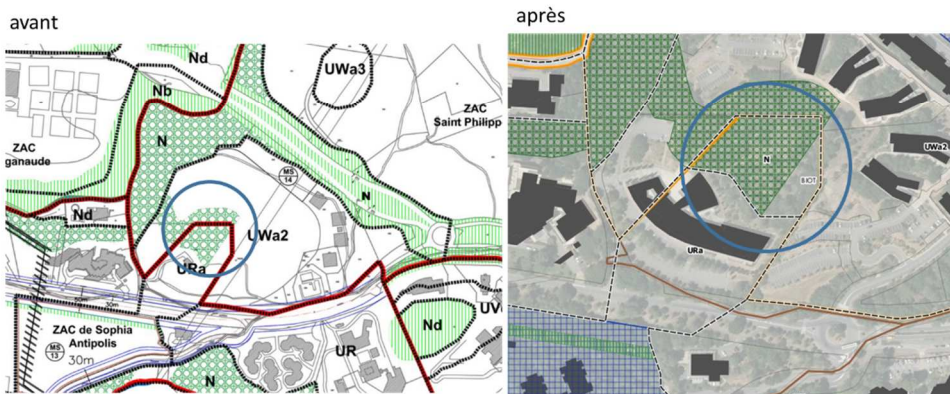
Secteur 1 - Reclassement en zone N à caractère de connexion écologique sur la frange Ouest – route des Lucioles

Justifications – instauration d’une coupure d’urbanisation de grande ampleur sur l’Ouest de la Technopôle permettant de prolonger la conservation boisée jusqu’en bord de la route départementale



Secteur 2 - Reclassement en zone N de la partie sommitale de la colline Saint Philippe

Justifications – conservation de la partie boisée de la colline déjà protégée par un Espace Boisé Classé



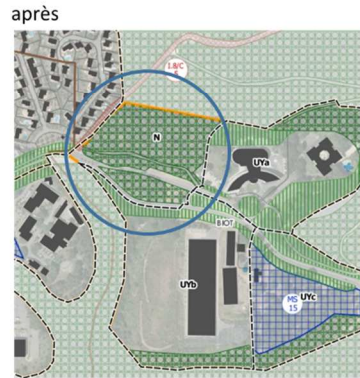
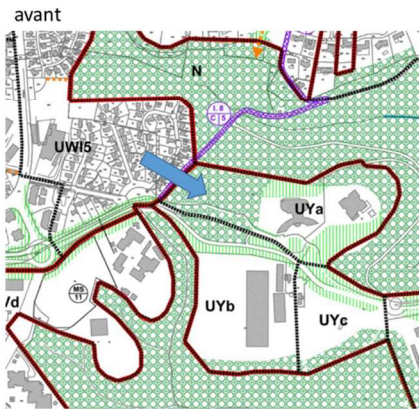
Secteur 3 - Reclassement en zone N à caractère de connexion écologique sur la frange Est de Sophia Tech – route des Lucioles

Justifications – instauration d’une coupure d’urbanisation continue entre le massif surplombant le parc de la Valmasque et le cœur de la Technopole.



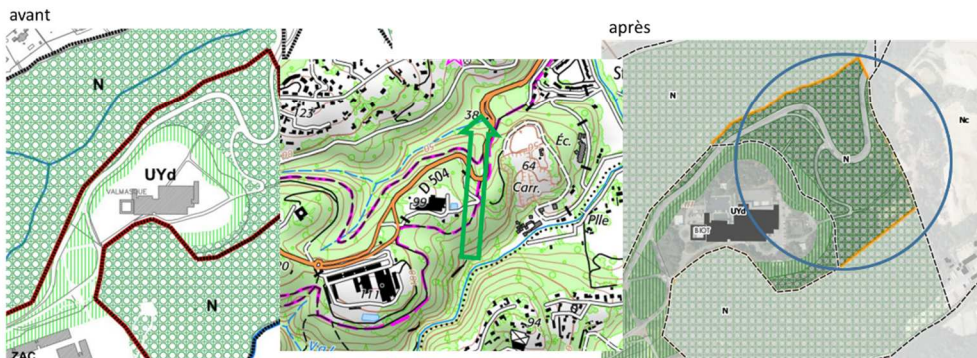
Secteur 4 - Reclassement en zone N pour agrandissement du réservoir de biodiversité à l'entrée Ouest de la ZAC du Funel

Justifications – report en zone N de la porte boisée du Funel permettant d'agrandir le biotope forestier présent



Secteur 5 - Reclassement en zone N pour agrandissement du réservoir de biodiversité à l'entrée Est de la ZAC du Funel

Justifications – continuité du périmètre de zone N du massif forestier du Funel de part et d'autres de la RD



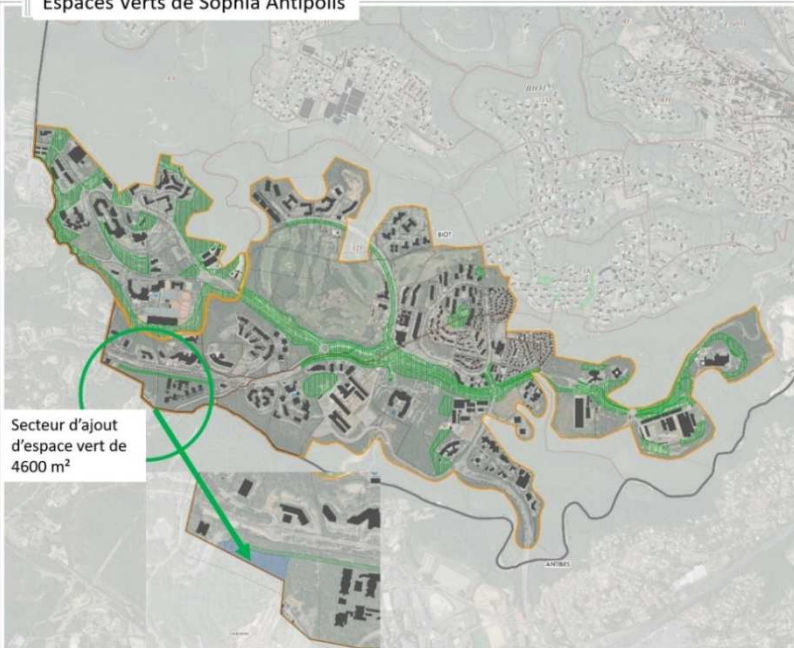
Bilan d'évolution des zones du PLU dans le périmètre des ZAC

- augmentation des zones N dans le bilan de la Modification n°7

PLU modification 6 en vigueur au PLU modification 7	
	hectares
N en N	67,27
U en N	8,14
U en U	193,60

B. Le classement en espace vert protégé de la trame verte interstitielle

Espaces Verts de Sophia Antipolis



Secteur d'ajout
d'espace vert de
4600 m²

La qualité d'aménagement de la Technopole (le principe 1/3 d'espaces urbanisés pour 2/3 d'espaces verts) se retrouve à toutes les échelles, y compris à l'intérieur des îlots aménagés. De nombreux boisements interstitiels, des alignements végétaux, des continuités écologiques évidentes ont été préservés au sein des périmètres d'aménagement et contribuent à l'accueil de la biodiversité, à l'intégration paysagère et l'atténuation des îlots de chaleur.

La Modification n°7 s'engage pour leur conservation et leur intégration au sein de l'importante trame verte et bleue

incrustée dans la Technopole. Le secteur servant de continuité écologique à l'Ouest de la route des Lucioles vient compléter le dispositif.

4. Doter l'espace Sophysopolitain Biotois d'un corps de règles communes sur la densité, la végétalisation et le stationnement

Même si conçu à partir de 5 Zones d'Aménagement Concerté différentes, l'espace Sophysopolitain Biotois est le fruit du travail continu d'un aménageur unique qui a œuvré durant plusieurs décennies pour conserver une cohérence de conception d'ensemble et parvenir à faire de Sophia-Antipolis un espace d'activités de grande qualité urbanistique et paysagère doté d'une identité et d'une attractivité fortes conçues autour :

- de la valeur architecturale des constructions ;
- du soin des espaces communs et collectifs ;
- du rapport urbain/végétal où prédomine ce dernier pour un ratio 1 tiers d'urbanisation / 2 tiers d'espaces naturels.



Parc d'activités et d'affaires aux Lucioles.

Cet héritage urbanistique de Sophia, labellisé Patrimoine du XXème Siècle, ne doit pas être remis en cause avec la disparition des outils de contrôle de la densité des ZAC, et notamment l'absence dans le PLU en vigueur de règles d'emprise au sol et d'obligations de verdissement.

L'extinction du régime de ZAC est une étape dans la gestion du droit des sols du parc d'activités. Or, elle laisse aujourd'hui 6 zones urbaines (zones U) sans réglementation stricte applicable, et sans règle de densité, la répartition de la SHON à l'îlot étant caduque.

Sans la procédure de Modification n°7, la Ville de Biot risque à court terme de voir émerger des projets d'urbanisme tertiaire de très grande ampleur :

- remettant en cause le parti d'aménagement hérité de la Technopole, et notamment la trame verte interstitielle ;
- développant des capacités d'accueil sans rapport avec les besoins de Sophia-Antipolis ;
- impactant l'équilibre architectural obtenu.

La Modification n°7 édicte trois conditions d'intégration des 5 anciennes ZAC de Sophia dans le corps de règles commun du Plan Local d'Urbanisme de Biot :

1. le document d'urbanisme doit rester simple et lisible et donc ne pas rajouter des sous-secteurs à une réglementation déjà complexe ;
2. la conservation du parti fonctionnel (répartition entre équipements, bureaux, habitat...), des hauteurs actuelles (sauf en zone UV), des parties naturelles doit rester identique à la réglementation antérieure des ZAC ;
3. les 5 ZAC Sophia-Antipolis sont des espaces urbanisés finis, complets, dont les droits d'occupation et d'utilisation du sol ont été réalisés (à l'exception des dernières autorisations en cours).

Aussi, considérant que le volume des capacités d'accueil de la Technopole envisagé par l'Aménageur a été atteint, la Ville souhaite s'assurer que le PLU protège efficacement la partie Biotoise de Sophia-Antipolis contre l'imperméabilisation des sols, l'étalement urbain sur les espaces naturels hérités, l'augmentation inadaptée du trafic automobile domicile-travail....

A cette fin, l'intégration de l'Espace Sophilopolitain Biotois, sans augmentation de la capacité d'accueil, dans les règles classiques du Plan Local d'Urbanisme, s'effectue, de la façon suivante :

- acter une emprise au sol moyenne, **conforme au droit des sols existant avant la suppression des ZAC**, tout en accordant une évolution du bâti existant ;
- imposer un taux d'espace vert élevé commun à toutes les zones urbaines de la Technopole ;
- réglementer de la même manière le stationnement sur la Technopole.

Les différents types d'analyses morphologiques menés lors de l'élaboration de la Modification n°7 ont (dé)montré que l'aménagement de la Technopole sous forme d'îlots bâtis sans principe de proportionnalité surface/densité mais à partir des droits de surface de plancher ne permet pas de définir une « géographie par grands secteurs » de la densité, tant les différences entre chaque îlot bâti est différent y compris au sein de chaque sous-secteur.

A. Acter une emprise au sol moyenne conforme au droit des sols existant avant la suppression des ZAC, tout en accordant une évolution du bâti existant

carte des emprises au sol simulées à partir des fichiers fonciers du cadastre



Tableau de réglementation des emprises au sol		
		PLU 2010 avant Modification n°7
Golf Sophia	UG	100%
ZAC Sophia	UR	40%
	URa	
ZAC Saint Philippe 1	UV	100%
	UVa1	
	UVa	
	UVc	
	UVd	
ZAC Saint Philippe 2	UW	100%
	UWa	
	UWb	
	UWI	
ZAC Eganaude	UX	100%
	UXa	
	UXb	
	UXc	
	UXd	
	UXd	
	UXe	
UXf		
ZAC Funel	UY	40%
	UYa	
	UYb	
	UYc	
	UYd	

Comme le montre la carte ci dessus, il n'existe aucune répartition homogène de la densité d'emprise au sol au sein des 5 anciennes ZAC de Sophia puisque les articles 9 n'étaient pas ou peu réglementés (le taux de 100% signifie que toute la parcelle pouvait être artificialisée).

Le PLU fait donc le choix d'attribuer aux 6 zones urbaines des ZAC (UG, UR, UV, UW, UX et UY) le même taux d'emprise au sol moyen calé sur l'emprise au sol constatée la plus basse - le taux de 15%. Seuls deux secteurs stratégiques de développement autour de Sophia Tech, au contact du nouveau Bus Tram (Transport en Commun en Site Propre) dérogent à cette prescription générale (secteurs UVa et UVa1 - voir chapitre 5)

Cette nouvelle norme, transcrite à l'article 9, conforme le PLU avec les capacités d'accueil historiques de la Technopole. Le PLU prévoit néanmoins deux adaptations cumulatives à la règle standard des 15% d'emprise au sol, importantes pour le devenir de la Technopole :

1) la possibilité sur l'unité foncière de reconstruire à densité d'emprise au sol égale après démolition-reconstruction, y compris si le taux d'emprise excède 15%. Il appartiendra au demandeur de l'autorisation des sols de justifier par un expert indépendant la configuration actuelle de son ténement. Cette mesure garantie l'évolution de la Technopole dans le temps, et la reconfiguration possible du bâti obsolète.

2) de façon à permettre la modernisation, la rénovation énergétique, l'adaptation des locaux à l'accueil du public et des personnes à mobilité réduite, la possibilité de disposer d'un forfait de majoration de l'emprise au sol actuelle, au-delà des 15%. Ce forfait est fixé à 5% de l'emprise actuelle pour les fonctions économiques, d'équipement et d'habitat collectif. Il est transcrit sous la forme de 5 m² pour les constructions à usage d'habitat individuel.

Exemple de la transcription de l'emprise au sol moyenne des constructions dans les zones U des anciennes ZAC de Sophia-Antipolis de Biot (zones UG, UR, UV, UW, UX et UY)

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Le calcul de l'emprise au sol des constructions est défini à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement

En cas de division foncière, le calcul d'emprise au sol reste attaché à l'unité foncière préexistante à la date d'approbation de la Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme

En cas de démolition-reconstruction, le PLU permet une capacité d'emprise au sol maximale au moins égale à celle préexistante sur l'unité foncière à la date d'approbation de la Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme.

Emprises au sol

Le taux maximal d'emprise au sol des constructions est fixé à 15% de la superficie de l'unité foncière.

A ce taux s'ajoute pour les occupations et utilisations du sol autres qu'à usage d'habitation individuelle un forfait d'extension maximale de 5% pour toute unité foncière ayant atteint son plafond d'emprise au sol afin de réaliser les travaux de mise aux normes (accessibilité, sécurité, performances énergétiques...). Ce taux est fixé à 5 m² pour les constructions d'habitation individuelles.

B. Protéger les valeurs environnementales héritées de la Technopole, sa nature et son verdissement.

Le parti d'aménagement de Sophia-Antipolis est basé sur un rapport de 2/3 de végétal pour 1/3 d'espace urbanisé. La conservation de ce ratio de faible imperméabilisation des sols, voire son amélioration, est capitale pour l'ensemble des communes du bassin de la Brague soumises à des risques inondations sévères lors des épisodes météorologiques méditerranéens, et contre lesquels les Communes agissent à travers leur schéma directeur des eaux pluviales, les travaux d'aménagement, l'instauration de zones d'expansion de crue. **La Ville de Biot vient d'approuver son nouveau Schéma et son opposabilité est rappelée à tous les articles 4 du Règlement d'Urbanisme.**

Parallèlement à l'instauration d'un taux d'emprise au sol moyen de 15%, la Modification n°7 reprend l'ensemble des articles 13 (espaces verts) des 6 zones urbaines (UG, UR, UV, UW, UX et UY) et l'harmonise avec pour principales orientations :

1) un taux minimal d'espace vert de 60% imposé sur toutes les unités foncières de Sophia-Antipolis, quelle que soit la destination des sols ou les mesures prises pour la densification positive (voir chapitre 6).

Ce taux de 60% d'espace vert minimum éco-conditionne désormais toutes les autorisations d'urbanisme sur la Technopole, comme les possibilités offertes de démolition-reconstruction à emprise égale (voir point A2 page précédente) ou la majoration d'emprise au sol accordée pour les mises aux normes techniques, thermiques, réglementaires....

Ce taux imposé de 60% d'espaces verts est le garant de la qualité écologique, paysagère et environnementale de la partie Biotoises de Sophia-Antipolis.

2) les caractéristiques du taux de 60% d'espaces verts sont désormais équivalentes sur les 6 zones urbaines de Sophia-Antipolis **avec une obligation d'au moins 50% d'espace vert en pleine terre, sans aucune artificialisation dessous**.

Cette disposition concourra sur le long terme à une désimperméabilisation des sols continue des espaces artificialisés avec une forte incitation à une meilleure compacité des aménagements.

3) un verdissement accentué des espaces aménagés non bâtis, avec la généralisation du ratio cumulatif d'un arbre de haute tige par tranche de deux places de stationnement, 6 mètres de linéaire de clôture et 50 m² d'espaces verts.

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

Dispositions générales

Les règles de calcul des superficies en espace vert sont définies à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement d'urbanisme.

Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces plantés ou à planter, mentionnés aux documents graphiques, sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où toute autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site.

Composition des espaces verts

Le taux minimal d'espace vert est fixé à 60% de la superficie de l'unité foncière.

Les espaces verts requis par le Plan Local d'Urbanisme doivent être composés :

- d'au moins 50% de pleine terre sans aucune artificialisation en dessous
- d'au plus 50% d'un aménagement naturel réalisé sur une couche d'au moins 90 cm de terre, végétalisé, arboré ou planté.

Conditions de réalisation des aménagements et des clôtures

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants.

Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales.

Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3 mètres linéaires de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6 mètres linéaires de clôture.

C. Renforcer et harmoniser l'intégration du stationnement automobile dans le paysage Sophilopolitain

Dans le prolongement de la protection du réseau nature de la Technopole et de ses valeurs paysagères, la Ville de Biot souhaite voir progressivement réduit l'impact visuel des dalles de stationnement automobile autour des îlots aménagés.

Pour ce faire, la Modification n°7 ajoute aux 6 zones urbaines de Sophia-Antipolis les deux dispositions suivantes :

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

2) l'abandon de tout nouveau stationnement imperméabilisé sur toute la partie Biotoise de la Technopole.

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

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- 70% des nouvelles places de stationnement (y compris celles dans les polygones de renaturation) doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo.
- Toutes les nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les bureaux et les services : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre.
- Les activités tertiaires et de recherche : 1 aire de stationnement pour 25m² de plancher hors œuvre.
- Les établissements industriels, artisanaux ou de stockage : 1 aire de stationnement pour 50m² de plancher hors œuvre.
- Les établissements hôteliers : 9 aires de stationnement pour 10 chambres et 1 aire de stationnement pour 5 places d'accueil, pour les salles de réunion.
- Les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos : 2 aires de stationnement par logement dont une couverte.

Pour le stationnement des deux roues, il sera exigé la création d'un local pour deux roues avec au minimum 50% des places réservées aux vélos et ayant les caractéristiques suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif

- 1 place deux roues par logement réalisé avec au minimum 2m² par place,
- une largeur pour l'accès au local de 2 mètres minimum.

Pour les équipements universitaires et de formation :

- 1 place pour 12 personnes.

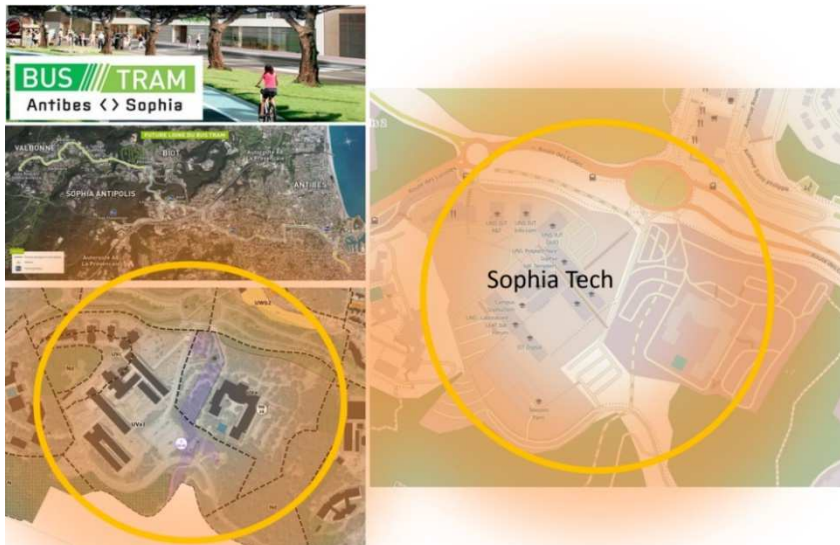
Pour les activités commerciales, de bureaux, de services, d'artisanat :

- 1 place pour 100m² de SP.

Pour les équipements collectifs sportifs et culturels :

- 1 place pour 30 visiteurs.

5. Structurer le secteur des Templiers en lien avec le bus-tram



L'arrivée du Bus Tram sur le secteur de Sophia-Antipolis apporte de nouvelles solutions de mobilités permettant d'optimiser les capacités d'accueil des secteurs desservis.

La Modification n°7 choisit de valoriser le secteur Sophia Tech, le mieux desservi, avec pour objectifs :

1) le renforcement du pôle universitaire au sein d'un secteur UVa1 pour lequel, l'emprise au sol des occupations et utilisations du sol reste non réglementée. Ce nouveau secteur UVa1 est sous domanialité foncière exclusivement publique. Il est notamment tourné vers l'accueil des équipements collectifs (universitaires), les locaux à usage de services et de bureaux.

2) le réaménagement du site UVa traversé par le Bus Tram avec l'implantation d'un programme de logements au sein du secteur de mixité sociale n°16 (voir chapitre 7 - le volet habitat). Ce réaménagement de grande ampleur implique une emprise au sol de 25%, et une petite évolution des hauteurs à l'article UV 10 avec la majoration permise de 3 mètres sur au plus 10% de l'emprise au sol des bâtiments.

Emprises au sol

Le taux maximal d'emprise au sol des constructions est

- non réglementé dans le seul secteur UVa1
- fixé à 15% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UVc et UVd
- fixé à 25% dans le seul secteur UVa

A ce taux s'ajoute pour les occupations et utilisations du sol autre qu'à usage d'habitation individuelle un forfait d'extension maximale de 5% pour toute unité foncière ayant atteint son plafond d'emprise au sol afin de réaliser les travaux de mise aux normes (accessibilité, sécurité, performances énergétiques...). Ce taux est fixé à 5 m² pour les constructions d'habitation individuelles.

ARTICLE UV 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée, en tous points des façades, à partir du niveau du sol naturel avant travaux, cheminée et autres superstructures incluses, jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Hauteur absolue :

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

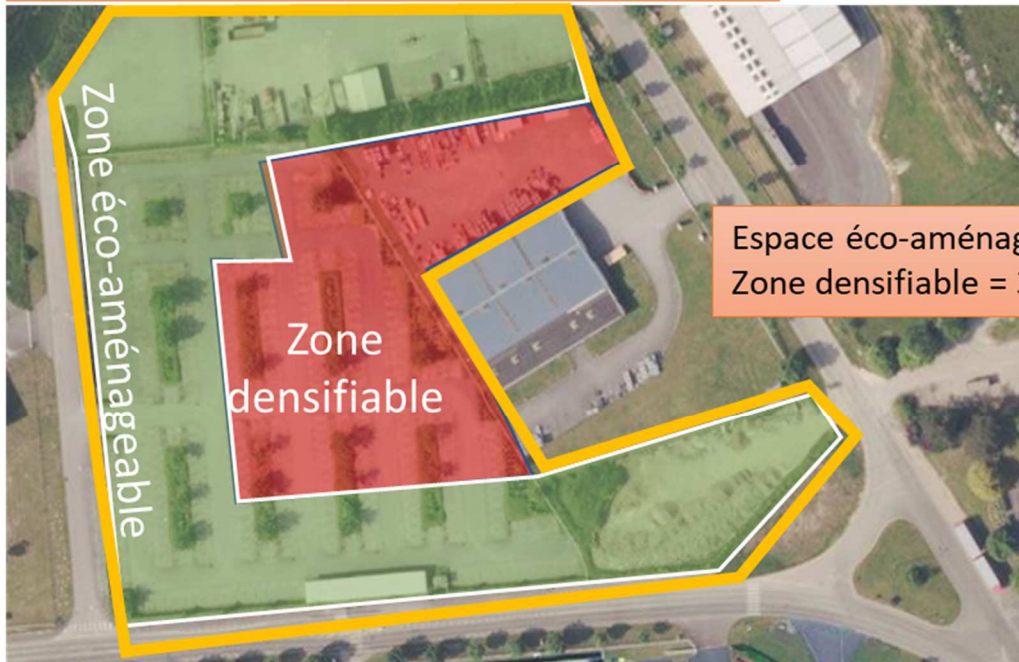
- ~~Secteur UVa et UVa1~~ : 12 mètres.
- Dans le seul secteur UVa, la hauteur des constructions est majorée de 3 mètres de hauteur supplémentaire sur au plus 10% de l'ensemble des emprises au sol des bâtiments.
- Dans le seul secteur UVa1, la hauteur mesurée à l'aplomb du fond du vallon pourra être portée à 17 mètres.
- ~~Secteur UVb~~ : 9 mètres et cote maximale 123,50 NGF
- Secteur UVc : 9 mètres
- Secteur UVd : 12 mètres

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

6. Engager la densification positive de Sophia-Antipolis

La procédure de Modification n°7 va plus loin que l'installation des garanties réglementaires pour la protection de la qualité urbanistique de Sophia-Antipolis. Elle engage également une nouvelle façon d'aménager la Technopole autour du **principe de la densification positive** : l'aménagement à nouveau sur des surfaces déjà artificialisées sous condition de restauration écologique préalable ou simultanée d'un minimum de deux tiers des espaces déjà urbanisés.

Surface imperméabilisée = 10 000 m²



A. La densification positive - c'est quoi ?

Dans le cas présenté ci-dessus, l'entreprise Martin-Bois s'est installée au fil du temps sur une unité foncière de 1 hectare (10 000 m²) et a finalement imperméabilisé la quasi-entièreté de son ténement. Aujourd'hui, l'entreprise veut procéder à une modernisation de toute sa chaîne logistique, mais aussi compacter le stationnement automobile de la flotte de livraison et du personnel. Avec le principe de la densification positive, ici réglée à la norme de 2 tiers / 1 tiers, le document d'urbanisme met en place un processus gagnant-gagnant :



- avec la possibilité accordée à l'entreprise Martin-Bois d'étendre ses constructions sur au plus 1/3 de la superficie de la zone déjà artificialisée (3 300 m² de zone densifiable)

- avec l'obligation cependant de procéder à la renaturation des deux autres tiers de la surface urbanisée préexistante, c'est à dire d'engager un processus de reconstruction de la trame verte écologique à partir d'une expertise environnementale approfondie permettant de reconstituer des espaces naturels propices au regain de la biodiversité ou de l'agriculture péri-urbaine.

B. Ce que met en œuvre la Modification n°7 autour de la densification positive

La Modification n°7 introduit ponctuellement ce principe de densification positive sur 6 sites stratégiques sur la base d'un ratio 30/60 impliquant :

- 1) la possibilité d'étendre les constructions existantes sur les seules parties déjà imperméabilisées de la Technopole, et repérées par le document graphique du Plan Local d'Urbanisme comme polygone de renaturation ;
- 2) la condition de renaturation simultanée de la surface imperméabilisée sous le principe du 30% d'extension pour 60% de renaturation.

C. Les conditions de la densification positive - zones UG, UW, UX et UY

Les conditions de renaturation fixées par l'article 9 des 4 zones U où s'appliquent la densification positive (zones UG, UW, UX et UY) sont encadrées afin de retrouver la perméabilité sur les sites envisagés (voir partie D). Elles permettent un impact environnemental cumulé très favorable à la réduction du ruissellement pluvial et le gain écologique et paysager avec :

- 1) l'obligation de respecter la règle de 60% d'espaces verts minimum quelles que soient les conditions initiales (certains projets pouvant être amenés à désimperméabiliser plus que l'application du ratio de 60% de surfaces naturelles...) ;
- 2) l'obligation de requalifier au moins 50% des espaces verts du polygone de renaturation en espace de pleine terre, sans aucune artificialisation maintenue, sous la forme d'un biotope naturel.

Article 9 des zones UG, UW, UX et UY

Densification positive de Sophia Antipolis

Dans les polygones de renaturation figurant sur les documents graphiques est admise une emprise au sol des constructions complémentaire **d'au plus 30% de la superficie du polygone de renaturation sous réserve :**

- que le projet d'aménagement une fois réalisé respecte les conditions de mise en œuvre du stationnement défini à l'article 12
- que le projet d'aménagement une fois réalisé respecte le taux d'espace vert défini à l'article 13
- qu'au moins 60% de la superficie du polygone de renaturation soit recomposée en espace de nature et de biodiversité valant trame verte du territoire communal de Biot avec les caractéristiques suivantes : au moins 50% de la renaturation à effectuer en pleine terre et aménagé en biotope naturel, et le reste sur au moins 90 cm de terre aménagé également en biotope naturel

La Modification n°7 a choisi d'engager la démarche de densification positive sur 6 secteurs stratégiques représentant un total de surface de 67 250 m² soit 6,7 hectares.



A travers cet exercice de recombinaison de l'aménagement des espaces déjà artificialisés, les nouvelles règles d'urbanisme vont permettre :

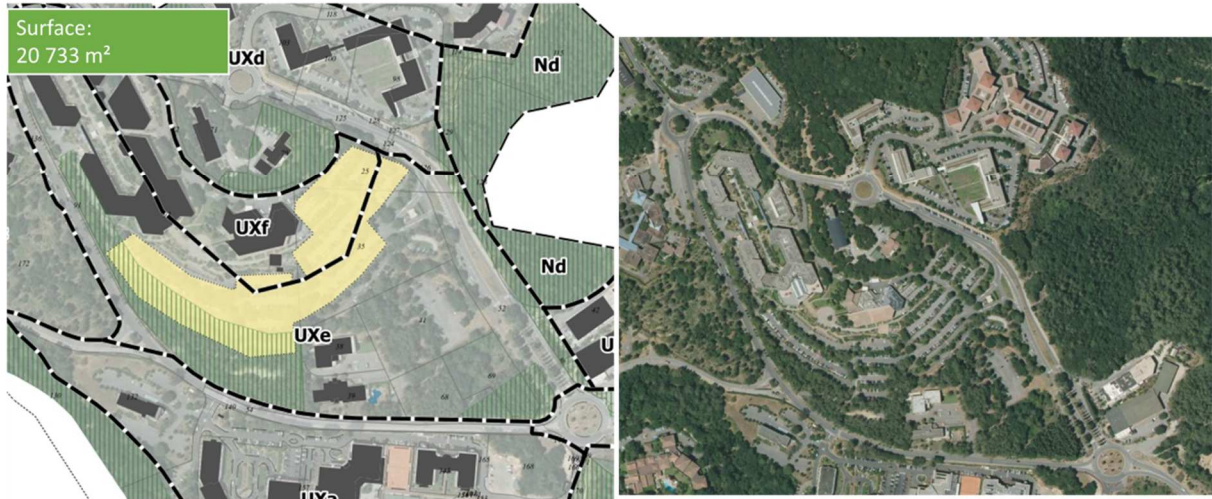
- Une renaturation d'au moins 40 000 m² des espaces artificialisés en espaces verts (60% minimum de la superficie totale des polygones de renaturation en espaces verts), dont environ 20 000 m² en pleine terre (50 % de ces espaces verts devant être en espace de pleine terre), l'ensemble s'accompagnant de près de 800 individus végétaux supplémentaires attendus avec l'application du ratio d'un arbre supplémentaire pour 50 m² d'espace vert recréé.
La désimperméabilisation des sols induite par la renaturation en pleine terre va permettre de retrouver une bonne perméabilité sur un secteur stratégique du bassin versant de la Brague ;
- Une emprise au sol supplémentaire des constructions d'environ 20 000 m² (30% maximum de la superficie totale des polygones de renaturation), sans aucune artificialisation nouvelle des sols, au profit de l'attractivité économique de la Technopole.

Tableau de la densification positive de Sophia Antipolis		Superficie exprimée en m ²			en m ²	
		Superficie du polygone de renaturation	Superficie de la renaturation attendue	Superficie de pleine terre attendue	Nombre d'arbres de haute tige à complanter	Augmentation de l'emprise au sol des constructions
Site Eganaude	UX	20 733	12 440	6 220	249	6 220
Site Colline Saint Philippe	UW	7 868	4 721	2 360	94	2 360
Avenue Roumanille	UG	5 204	3 122	1 561	62	1 561
Village Entreprises Green Side	UW	16 232	9 739	4 870	195	4 870
Avenue Saint Philippe	UW	6 602	3 961	1 981	79	1 981
Route des Colles	UY	10 627	6 376	3 188	128	3 188
Total Modification n°7		67 266	40 360	20 180	807	20 180
hectares		6,73	4,04	2,02		

D. Présentation des 6 secteurs stratégiques retenus pour la mise en œuvre de la densification positive

Polygone de renaturation n°1 – parvis de stationnement secteur Eganaude

Justifications – dalle de stationnement de plus de deux hectares d'un seul tenant permettant une recomposition environnementale importante à l'échelle de la Technopôle.



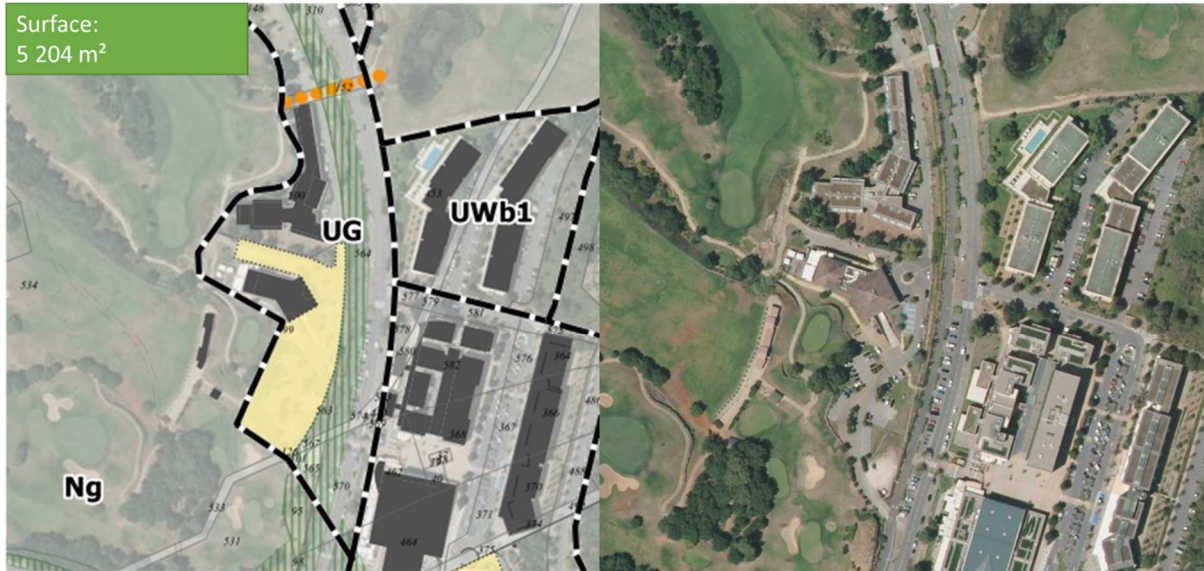
Polygone de renaturation n°2 – Colline Saint Philippe

Justifications – présence de deux grandes dalles de stationnement à l'air libre dans un secteur bien équipé.



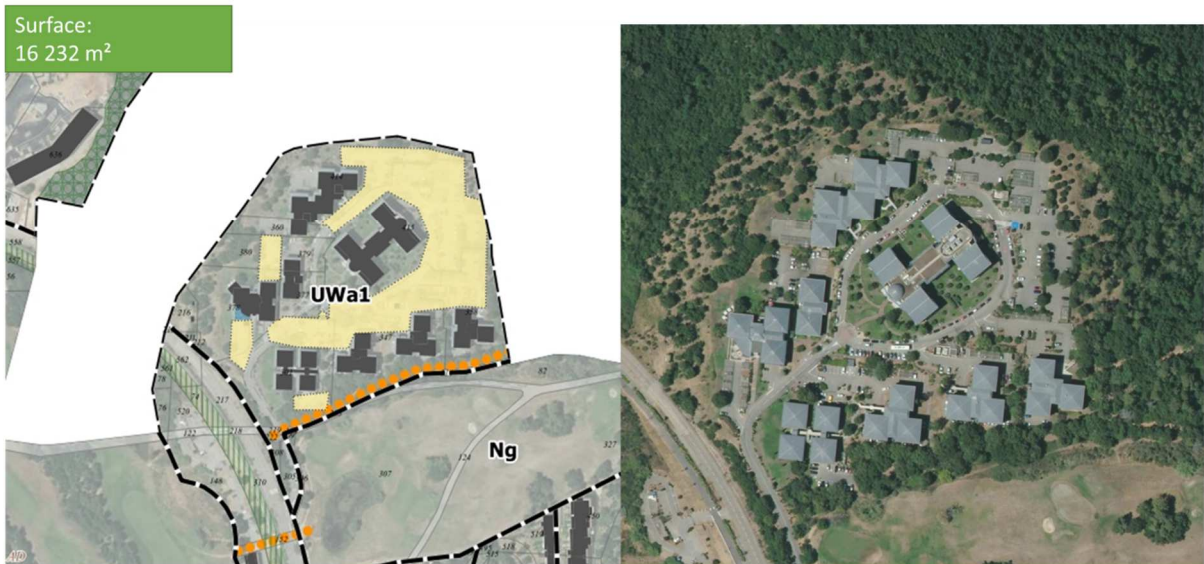
Polygone de renaturation n°3 – boulevard Roumanille

Justifications – grand parking en bordure du golf Saint Philippe



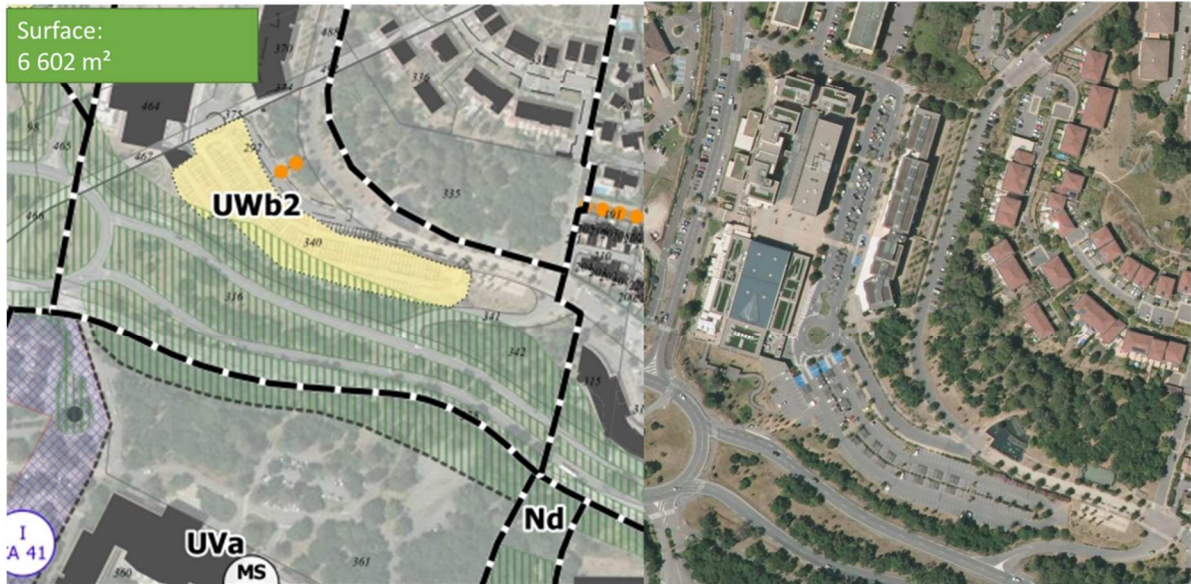
Polygone de renaturation n°4 – Village d'entreprises Green Side

Justifications – Grande étendue de stationnement à l'air libre autour du village d'entreprises



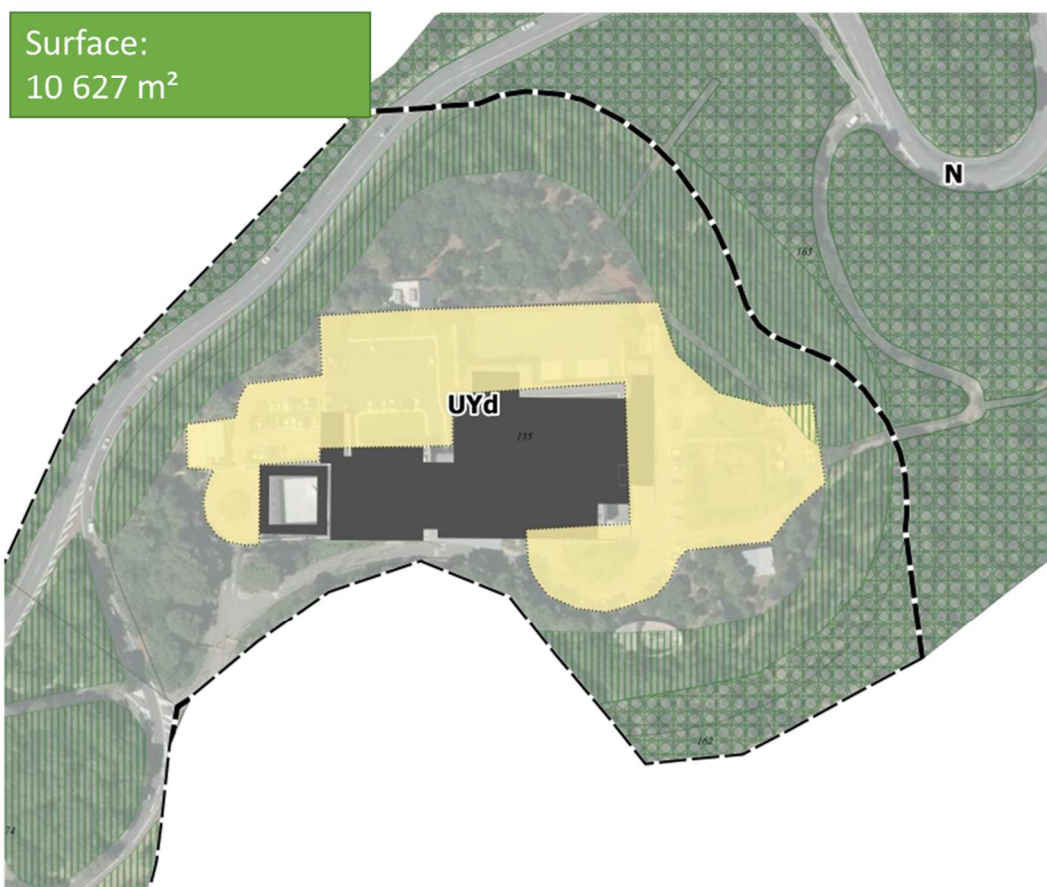
Polygone de renaturation n°5 – avenue Saint Philippe

Justifications – grand parking de plus de 6 600 m² à l'air libre sur la périphérie de Saint Philippe



Polygone de renaturation n°6 – avenue des Colles

Justifications – agrégation de l'ensemble des aires imperméabilisées de plus de 1 hectare autour d'un grand équipement économique



7. Autoriser la réalisation de nouveaux logements dans le périmètre de la technopole Sophia-Antipolis

Avec des déplacements domicile travail ou universitaires toujours plus nombreux aux heures de pointe matin et soir, Sophia-Antipolis connaît des problèmes d'accessibilité routière et de congestion modale importants et récurrents. La réduction du besoin de déplacement domicile-travail par la création d'une offre d'habitat sur la technopole est considérée comme un des éléments de réponse efficace face à ce phénomène.

La multiplication des équipements sportifs, scolaires, culturels et commerciaux (Quartier Saint Philippe notamment) permet également de proposer une offre de services et une grande qualité de vie, notamment en dehors des temps d'études et de travail de la semaine. La localisation résidentielle Sophia est aujourd'hui plébiscitée par les ménages des Alpes Maritimes et la population estudiantine, la réalisation des programmes immobiliers récents en témoigne.

Avant la Modification n°7, le secteur URa, le secteur UVd et la zone UW permettaient déjà la réalisation de logements. La procédure d'urbanisme ajoute la possibilité de réaliser de l'habitat, sous conditions, dans les seules zones UV et UY.

Dans les zones UV et UY, la Modification n°7 souhaite prolonger cette tendance en proposant des nouveaux sites potentiels dans lesquels le PLU permettra la réalisation d'opérations de logements sous la condition :

1) que la destination habitat soit admise sur le plan de zonage par la matérialisation d'une servitude d'urbanisme réglementée par la pièce n°6 du PLU, et valant emplacement réservé logement ou secteur de mixité sociale (les logements dits de fonction ou de surveillance sont déjà autorisés dans la Technopole) ;

2) que le programme immobilier mis en œuvre respecte la diversité d'habitat inscrite dans le règlement d'urbanisme (article 11 des dispositions générales et la liste des servitudes d'urbanisme - pièce n°6 du PLU).

Ajout aux articles 2 des zones UV et UY :

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

- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des occupations du sol admises dans les secteurs, à condition qu'elles soient intégrées au bâti et à raison d'un logement par parcelle et dans la limite de 5% de la SP autorisée.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être réalisées au sein des emprises des emplacements réservés logements ou des secteurs de mixité sociale figurant aux documents graphiques, et de respecter la ventilation de la mixité sociale prévue dans la liste des emplacements réservés et servitudes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs (ainsi qu'à leur desserte, accès et réseaux).
- Les installations classées liées à une activité agricole ou horticole, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter des nuisances et dangers éventuels
- Dans les zones soumises à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain et/ou d'incendies de forêt : toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions, prescriptions et la réglementation des différents documents des risques annexés et qui concernent la zone.

Afin de s'assurer de la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement véhicules, est rajoutée à l'article 12 de la zone UV une disposition imposant un nombre minimum de places à créer par logement.

La Modification n°7 clarifie le contenu de l'article 11 des dispositions générales du Règlement d'Urbanisme en mettant mieux en évidence le cumul des deux dispositions en vigueur :

- l'obligation de réalisation de mixité sociale dans toutes les zones urbaines à partir d'un certain volume de logements, ou de surface de plancher, prévus dans les autorisations d'urbanisme ;
- l'obligation de réalisation de mixité sociale dans les conditions précises des servitudes inscrites à la pièce n°6 et les documents graphiques quand les unités foncières concernées sont identifiées par le PLU.

ARTICLE 11 LOGEMENT SOCIAL

1) Imposition de réalisation du logement dans toutes les Zones Urbaines du Plan Local d'Urbanisme

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

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

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

2) Imposition dans les secteurs sous servitudes de réalisation de mixité sociale tels que figurant dans la pièce n°6 du dossier de PLU et mentionnés aux documents graphiques

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.

Les secteurs de mixité sociale instaurés au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, conservent également leurs prescriptions spécifiques.

A. Deux nouveaux secteurs de mixité sociale

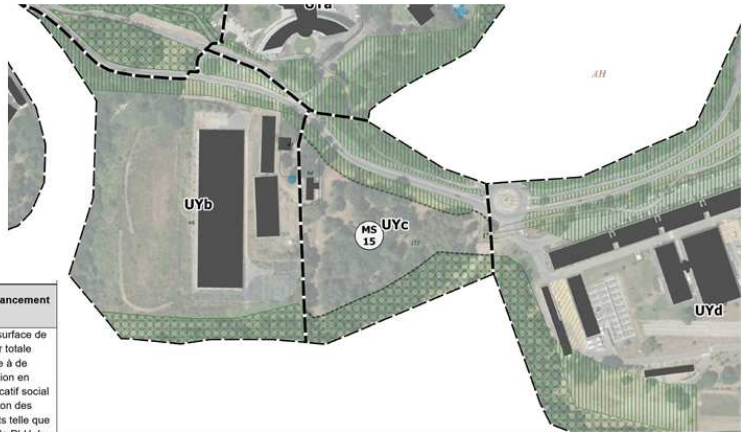
La Modification n°7 introduit deux nouveaux secteurs de mixité sociale (n°15 et 16) pour un volume de logements supplémentaires d'environ 235 logements.

Création du secteur de mixité sociale n°15 – application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme

Prescription de mixité sociale le long de la route des Colles sur un programme d'un minimum de 100 logements prévus.

Prescription de mise en œuvre de la mixité sociale – servitude d'urbanisme du PLU – pièce n°6

N° d'opération	Localisation	Nombre de logements potentiels indicatif	Type de financement
15/MS	Funel	un minimum de 100 logements prévus	35% de la surface de plancher totale affectée à de l'habitation en logement locatif social (répartition des financements telle que définie par le PLH de la CASA), et 20% en accession sociale et/ou maîtrisée (tel que défini par le PLH de la CASA).



Création du secteur de mixité sociale n°16 – application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme

Prescription de mixité sociale aux Templiers au contact du Bus Tram (emplacement réservé CA 41) sur un minimum de 135 logements prévus (pour un maximum de 8000 m² de surface de plancher).

Prescription de mise en œuvre de la mixité sociale – servitude d'urbanisme du PLU – pièce n°6

N° d'opération	Localisation	Nombre de logements potentiels indicatif	Type de financement
16/MS	Templiers	un minimum de 135 logements prévus (pour un maximum de 8000 m² de surface de plancher)	35% de la surface de plancher totale affectée à de l'habitation en logement locatif social (répartition des financements telle que définie par le PLH de la CASA), et 20% en accession sociale et/ou maîtrisée (tel que défini par le PLH de la CASA).



8. Corriger des erreurs matérielles mineures concernant les Espaces Boisés Classés et les Espaces Verts Protégés

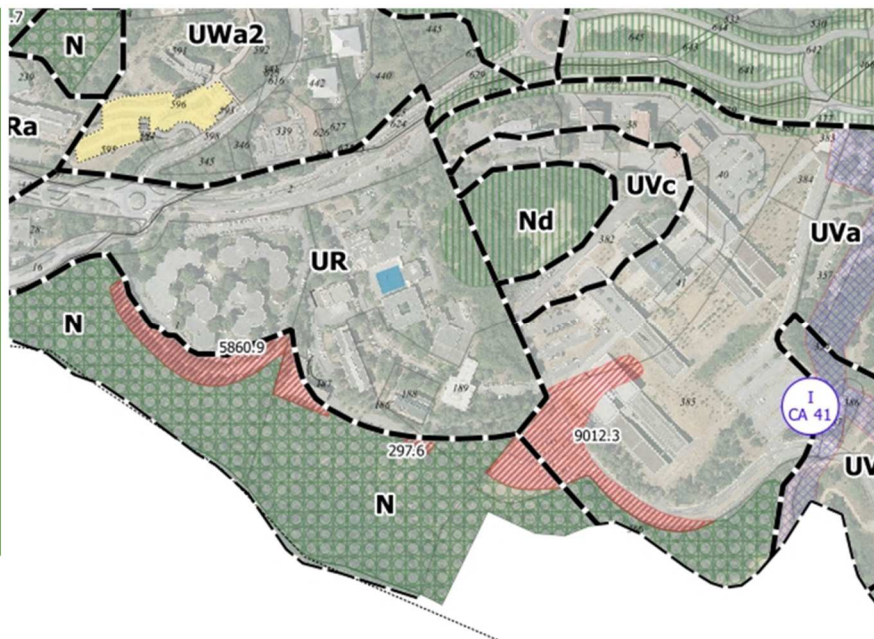
L'examen des documents du PLU approuvé de 2010 a mis en évidence une série d'évolution non prises en compte, d'erreurs matérielles et de coquilles qu'il convient d'actualiser.

1) erreur matérielle de plus 1,51 hectares au sud-ouest de la partie Biotoise de Sophia-Antipolis

Espaces Boisés Classés mis à jour (erreur matérielle) pour prendre en compte l'ensemble des aires de stationnement des espaces universitaires et de recherche de Sophia-Antipolis dans les périmètres Sophia et Saint Philippe 1.

Ces erreurs matérielles importantes de report des Espaces Boisés empêchent les équipements installés d'évoluer en leur soustrayant des places de stationnement dont pourtant ils disposent.

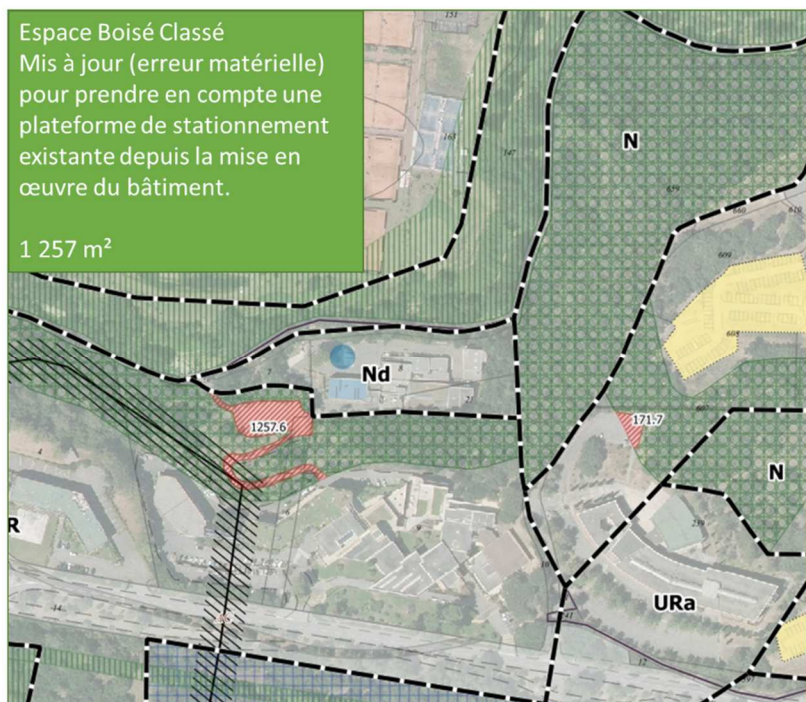
Déclassement de 15 169 m²



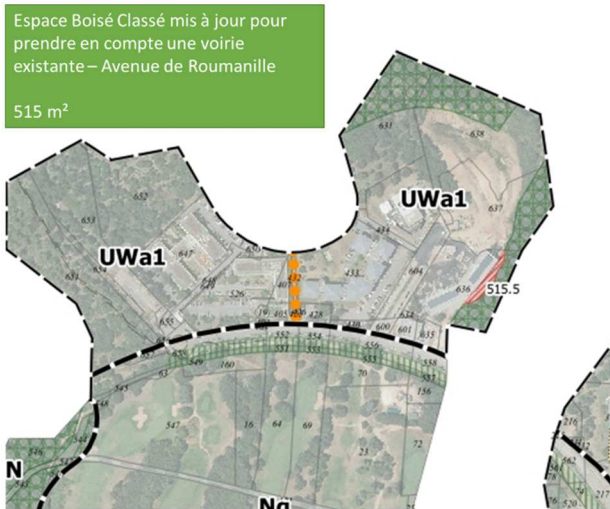
2) prise en compte d'une plateforme de stationnement existante dans la zone UR

Espace Boisé Classé Mis à jour (erreur matérielle) pour prendre en compte une plateforme de stationnement existante depuis la mise en œuvre du bâtiment.

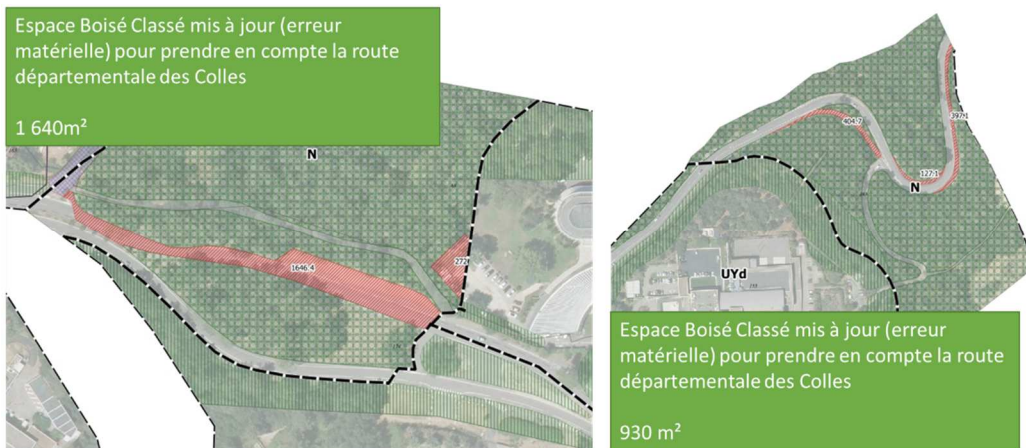
1 257 m²



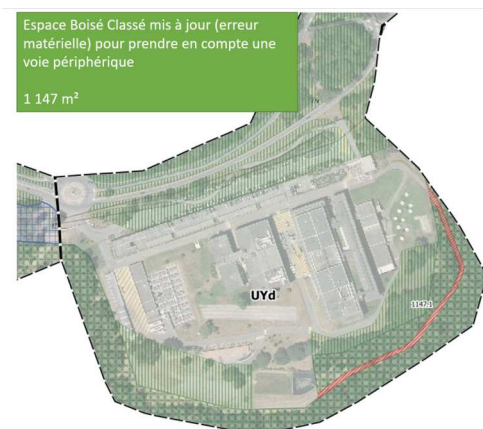
3) prise en compte d'une voirie existante dans le secteur du village d'entreprises



4) prise en compte d'Espaces Boisés Classés sur la RD 504

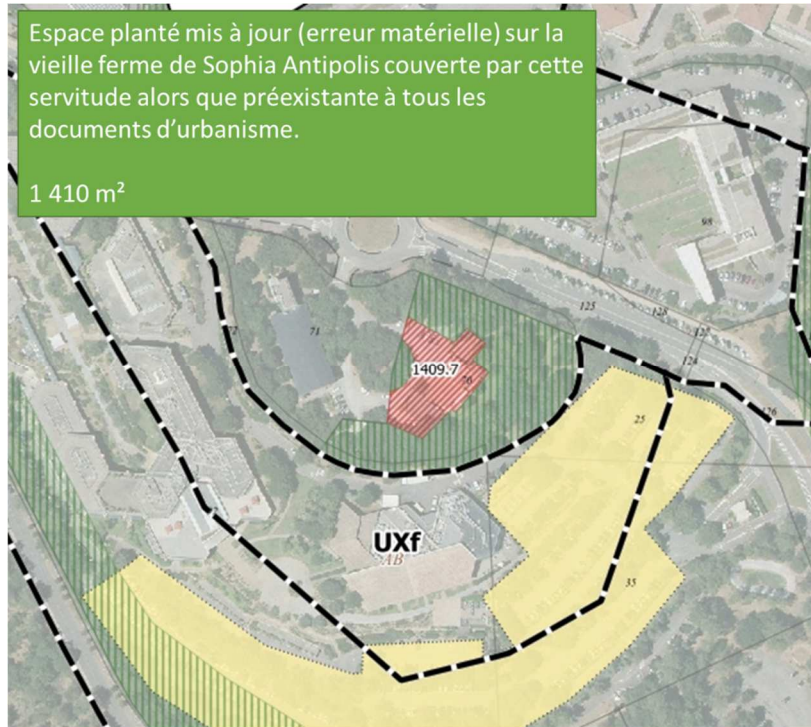


5) prise en compte d'un chemin dans le secteur du Funel



6) prise en compte d'une bergerie historique de Sophia

Dans le secteur de l'Eganaude, la bergerie historique du plateau de Biot a été entièrement enserrée par erreur dans un espace vert planté alors que sa présence est antérieure à la réalisation de la Technopole. Cette erreur matérielle, qui grève les droits du propriétaire de réhabiliter et d'étendre sa construction existante, est corrigée par la Modification n°7.



9. Evaluation du projet de Modification du PLU

Il convient d'une part de démontrer que la modification n° 7 du PLU respecte bien les dispositions de l'article L.153-3 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.

La réponse de la MRAE PACA à la saisine au titre du cas par cas (joint au dossier de Modification) confirme l'absence d'impact sur l'environnement de la procédure.

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).

Il est rappelé conformément à la notice Cas par Cas transmise pour la saisine de l'Autorité Environnementale que la procédure de Modification n°7 :

- ne réduit aucune protection paysagère, environnementale ou de prise en compte d'un risque ou d'un aléa; en dehors de la correction des 6 erreurs matérielles évoquées dans la partie 8 de cette notice de présentation ;
- protège d'une densification excessive les 5 anciens périmètres de ZAC dont la réglementation était caduque depuis juin 2018, en instaurant une emprise au sol standard de 15%, des mesures fortes de verdissement et en reclassant 8 hectares de zones U en zone naturelle protégée ;
- valorise par la densification positive un foncier imperméabilisé essentiellement affecté au stationnement automobile de surface, et donc réorganise un espace urbanisé existant sur plus de 45 000 m² au profit de de la biodiversité, du paysage et de la lutte contre le ruissellement urbain.

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 :

- le parti d'aménagement paysager hérité de Sophia-Antipolis est mieux retranscrit dans la réglementation du PLU ;
- les capacités d'accueil inscrites dans les 5 anciennes ZAC sont stabilisées, la création de deux secteurs de mixité sociale correspondant à un maximum de 235 logements est permise par les orientations générales du PADD en vigueur ;
- les vocations des sites (universitaires, économiques, habitat) sont confirmées, la Modification ne procède à aucune évolution des articles 1 et 2 à l'exception des logements dans les secteurs de mixité sociale des seules zones UV et UY.

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

La Modification n°7 du PLU ne prévoit aucune réduction d'espaces boisés classés, de zones naturelles et de zones forestières, à l'exception des erreurs matérielles présentées dans le détail dans la partie 8 de ce rapport de présentation. Ces mises à jour sont prévues par le Code de l'urbanisme lorsqu'elles relèvent de l'erreur matérielle. Or les reports du PLU en vigueur montrent des décalages avec des infrastructures existantes régulièrement édifiées (constructions, routes, aires de stationnement) qui pénalisent les droits des propriétaires impactés.

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

La Modification n°7 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° 7 n'ouvre aucune zone AU, A ou N à l'urbanisation.

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

La modification n° 7 ne crée aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

B. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET DE MODIFICATION N°7 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°7 du PLU n'entraîne aucune destruction des milieux naturels et espèces car il n'impacte ni les milieux forestiers, ni les zones agricoles ou 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-2019-2344, la MRAe Provence Alpes côte d'Azur a décidé que le projet de Modification n°7 du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.