

Sophia Antipolis, le 30/08/2021

**Direction Générale Adjointe Développement
Economique et Aménagement Durable**
Direction Aménagement, Environnement
Mission Aménagement

MAIRIE DE BIOT
Monsieur Jean-Pierre DERMIT
Maire
8/10, route de Valbonne
06410 BIOT

ANTIBES JUAN-LES-PINS

LE BAR-SUR-LOUP

BÉZAUDUN-LES-ALPES

BIOT

BOUYON

CAUSSOLS

CHÂTEAUNEUF

CIPIÈRES

LA COLLE-SUR-LOUP

CONSÉGUDES

COURMES

COURSEGOULES

LES FERRES

GOURDON

GRÉOLIÈRES

OPIO

LA ROQUE-EN-PROVENCE

ROQUEFORT-LES-PINS

LE ROURET

SAINT-PAUL DE VENCE

TOURRETTES-SUR-LOUP

VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS

VALLAURIS GOLFE-JUAN

VILLENEUVE LOUBET

Affaire suivie par :

Amélie ZOLLVER

Tél. 04 89 87 71 13

Email : a.zollver@agglo-casa.fr

Nos réf. : DAE/

Objet : Modification n°8 du PLU de Biot – avis sur le dossier soumis à enquête publique

PJ : note technique

Monsieur le Maire,

La commune de Biot a souhaité engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par arrêté en date du 16 février 2021 afin d'apporter de nouveaux ajustements au document, spécifiquement sur la technopole de Sophia Antipolis.

Dans le cadre de cette procédure de modification n°8, la CASA et le SYMISA sont sollicitées en tant que Personnes Publiques Associées, afin de transmettre leurs observations sur le dossier qui sera soumis à enquête publique du 01^{er} au 30 septembre 2021.

Après une lecture attentive des différentes pièces du dossier, il convient de souligner les évolutions suivantes :

- Suppression des coefficients d'emprise au sol et instauration d'un coefficient d'espaces verts de pleine terre permettant d'encadrer la densité sur les 5 anciennes ZAC de Sophia, devenues ZAE CASA ;
- Modification des règles de stationnement applicables sur la technopole, afin de minimiser l'artificialisation des sols et lutter contre le ruissellement par l'obligation de réaliser 70% des places de stationnement en infrastructure et de rendre perméable les places de stationnement de plein air ;
- Création d'un sous-secteur UVa1 permettant la mise en œuvre opérationnelle du futur Pôle Innovation ;

- Création de 3 nouveaux Emplacements Réservés pour Mixité Sociale permettant la création d'une nouvelle offre d'habitat et le rapprochement emploi-logement sur le territoire de la technopole ;
- Suppression de l'outil « Périmètre de Mixité Sociale », inscrit au PLU en vigueur sur l'ensemble des zones urbaines du territoire communal et qui imposait à tout projet de construction neuve (ou en changement de destination) de plus de 800 m² de surface de plancher (ou de 12 logements) une part minimum de 30% réservée à du logement locatif social et prévoyait, pour les projets de plus de 1 500 m² de surface de plancher, un minimum de 20% en accession et/ou encadrée ;
- Intégration de la palette végétale et du règlement communautaire de gestion des eaux pluviales et des ruissellements en annexes au PLU.

Parallèlement à ces modifications notables, la CASA et le SYMISA souhaitent vous faire part de ses remarques et suggestions détaillées dans la note technique jointe et qui permettront d'amender le dossier de modification avant son approbation en conseil municipal.

Au regard de ces différents éléments, la CASA et le SYMISA émettent donc un AVIS FAVORABLE sur le dossier de modification n°8 du PLU de Biot, avec les réserves mentionnées dans la note technique annexée.

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




Alexandre FOLLOT
Directeur Général Adjoint
Développement Economique
et Aménagement Durable
Directeur Général du SYMISA

Modification n°8-1 du PLU de BIOT

Avis sur le dossier soumis à enquête publique

Note technique

Aménagement de l'espace et Développement économique :

Les 5 ZAC de Sophia Antipolis étant achevées, la modification n°8-1 du PLU de Biot est l'occasion en premier lieu de réécrire certaines règles du PLU afin que l'urbanisation de la technopole ne soit pas disproportionnée et soit ainsi encadrée, en harmonie avec les communes voisines. La commune de Biot propose de supprimer le coefficient d'emprise au sol dans l'ensemble des secteurs sophilopolitains et d'imposer un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 60%, excepté en zone UVa1 où il est règlementé à 50%. Le coefficient d'espaces vert de pleine terre est un outil tout à fait pertinent. En revanche il aurait mérité une définition claire dans l'article 9 des dispositions générales du règlement étant donné que le règlement du PLU impose, dans l'ensemble des articles 13 du PLU, des règles pour la création d'« *espaces verts* » ou pour les « *espaces verts de pleine terre sans aucune artificialisation* ».

En dehors de ces secteurs subsiste la ZAC de la Chèvre d'Or, règlementée en zone UP au PLU. Comme l'indique le rapport de présentation, la loi ALUR ayant supprimé les COS dans les PLU, l'article UP14 ne devrait donc plus mentionner de surfaces de plancher maximum autorisées.

La procédure de modification propose également de supprimer, à juste titre, l'emplacement réservé n°CA/41 destiné aux emprises du bus-tram Antibes Sophia Antipolis acquises par la CASA. Le rapport de présentation intègre une justification qu'il conviendrait néanmoins d'ajuster de la façon suivante : « En effet, **cette section du Le Bus-Tram reliant Antibes à Sophia Antipolis a été réalisée** et est en service depuis fin 2019... ».

En ce qui concerne la problématique du stationnement, il convient de souligner la volonté d'augmenter le pourcentage de places de stationnement à réaliser en sous-sol à hauteur de 70% dans l'ensemble des secteurs sophilopolitains et de rendre perméable les places en surface, choix notamment favorable à la gestion des eaux pluviales. Il semblerait néanmoins opportun que la commune précise les types de revêtement perméables acceptés.

Il serait également opportun d'ajuster et harmoniser l'article 10 des dispositions générales du règlement et les articles 12 propres à chaque zone en lien avec les nouvelles mesures imposées aux constructeurs (ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 et décret n°2021 du 30 juin 2021) qui viennent renforcer le stationnement pour les véhicules électriques (articles L113-11 à 17 et R113-6 à 10 du CCH) et imposer des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (articles L113-18 à 20 et R113-11 à 17 du CCH). Enfin, il conviendrait également de rappeler dans l'ensemble de ces articles qu'au titre de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement social.

Protection de l'environnement et cadre de vie :

Par le biais de cette modification, la commune souhaite intégrer la palette végétale parmi les annexes du PLU. Pour renforcer cette volonté, il serait judicieux de citer le document dans le règlement lui-même (dispositions générales et/ou articles 13 de chaque zone).

La commune élargit également la liste des bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme (et non plus l'article L123-1-7° comme le mentionne la légende du plan de zonage) en y ajoutant 6 sites emblématiques de Sophia Antipolis et qui présentent, à juste titre, une architecture remarquable. Il est également important de rappeler que cet outil intéressant pourrait également contraindre d'éventuels projets structurants sur ces sites puisque « *tout projet de réhabilitation, d'entretien, d'extension ou d'aménagement devra être compatible avec le caractère architectural de la construction existante* ». De plus, ces protections pourraient être mentionnées dans les articles UR11 et UX11 comme c'est le cas pour les autres secteurs concernés.

Enfin, la commune souhaite corriger des erreurs matérielles qui subsistent au sein du PLU sur le territoire de la technopole. Il est ainsi proposé de reclasser des zones urbaines en zones naturelles, d'y créer des Espaces Boisés Classés mais également de supprimer des EBC et Espaces Verts Plantés (EVP). Ces derniers ajustements auraient mérité d'être davantage argumentés et illustrés dans le rapport de présentation.

Equilibre Social de l'Habitat :

Dans le cadre de la modification n°8-1 « Sophia Antipolis », la commune souhaite faire évoluer l'outil « **Emplacement Réservé pour Mixité Sociale** », défini à l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme (et non plus l'article L123-2b comme l'indique la légende du plan de zonage) :

- L'ERMS n°13 est supprimé, l'opération de logements « Biotifull » ayant été livrée. Il aurait été intéressant de la valoriser et ainsi préciser qu'elle a permis la production de 161 logements sur le territoire, dont 54 LLS et 37 logements en accession encadrée ;
- 3 nouveaux ERMS 100% social sont créés affichant un potentiel de production de 246 logements sociaux au total. A cet effet, les constructions à usage d'habitation sont désormais autorisées dans les zones concernées spécifiquement par les ERMS n°15 (Sophia Ouest - UR), n°16 (Les Templiers - UVa) et n°17 (Roumanille - UG). Attention, afin d'éviter toute complication dans la mise en œuvre de ces projets il conviendrait de :
 - Vérifier que les servitudes mises en place permettent la mise en œuvre opérationnelle des projets en cours de réflexion sur ces sites. A cet égard, il est important de noter que ces 3 ERMS fixent une répartition stricte des financements (35% PLAI, 65% PLUS), ce qui exclut de fait la possibilité de réaliser des produits spécifiques de types résidence sociale étudiante, résidence universitaire ou foyer de jeunes travailleurs.
 - Préciser, à l'article UR1, que sont interdites « *Les constructions à usage d'habitation sauf dans le sous-secteur URa et celles autorisées à l'article UR2* » ;
 - Clarifier et harmoniser l'emprise au sol dans les articles UG2 et UG9. A priori l'emprise au sol est fixée avec un maximum de 250m² en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation liées à l'activité golfique et ne serait pas règlementée pour les autres constructions à usage d'habitation devant être réalisées au sein de l'ERMS n°17.

De plus, la commune souhaite également augmenter le nombre de places de stationnement par logement dans les zones UR et UV (de 1,5 à 2 places). Or, avec la mise en place des ERMS à 100% social, seuls des logements sociaux pourront être accordés dans ces secteurs, avec la possibilité, de

fait, de ne pouvoir produire qu'une seule place de stationnement par logement social (article L151-35 du Code de l'Urbanisme). Les articles 12 des secteurs concernés doivent donc être ajustés.

Plus généralement, la modification n°8-1 aurait été l'occasion de :

- Supprimer également l'ERMS n°14, l'opération « La Boussole » comportant 62 logements (dont 19 LLS et 12 en accession encadrée) étant en cours de travaux (livraison programmée pour fin 2022) ;
- Intégrer la nouvelle clé de répartition du PLH 2020-2025, adopté fin 2019, qui apporte plus de souplesse avec des fourchettes encadrant les différents types de financement (25 à 35 % de PLAI, 60 à 70% de PLUS et 0 à 15% de PLS) ;
- Etoffer le tableau en créant des colonnes supplémentaires, facilitant la lecture et la compréhension des opérations envisagées : superficie de la servitude, adresse ou références cadastrales, surface de plancher potentielle destinée à l'habitat, surface de plancher destinée aux logements sociaux ;
- Rendre plus visibles les ERMS sur le plan de zonage, dont les périmètres de couleur noire sur le plan de zonage sont difficilement identifiables.

Concernant l'outil « **Périmètre de Mixité Sociale** » (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme), inscrit sur l'ensemble des zones urbaines du territoire communal en 2014 (minimum de 30% de LLS pour tout projet de plus de 800 m² de SdP ou 12 logements) et renforcé en 2019 pour l'accession sociale et encadrée (20% minimum d'accession sociale et/ou encadrée pour tout projet de plus de 1 500 m² de SdP), la commune souhaite le supprimer sur l'ensemble du territoire communal bien que la procédure ne porte que sur le périmètre de Sophia Antipolis. Il semblerait ainsi davantage pertinent de traiter la problématique globale du logement sur l'ensemble du territoire dans le cadre d'une autre procédure de modification de PLU. En effet, bien que la commune de Biot ne soit plus carencée au titre du dernier bilan triennal SRU 2017-2019, elle reste déficitaire en logements SRU et doit poursuivre la dynamique de production de logements sociaux. L'arrêté préfectoral du 06 novembre 2020 fixe le nouvel objectif triennal sur la période 2020-2022 à 240 logements sociaux soit 80 logements par an (dont au minimum 30% en PLAI et maximum 30% en PLS), ce qui constitue un objectif plus contraignant que les objectifs annuels du PLH 2020-2025, document avec lequel le PLU doit se rendre compatible (61 logements, tous types de logements confondus, dont 34 logements SRU). Il est important de rappeler que les dispositifs en accession à la propriété labélisée CASA, qui ont déjà rencontré un franc succès auprès de la population, peuvent désormais participer à l'inventaire SRU (Prêt Social Location Accession, Bail Réel Solidaire), sans rentrer dans la carence.

Enfin, comme l'ont déjà fait d'autres communes du territoire de la CASA, il aurait été judicieux de fixer un cadre concernant l'Usufruit Locatif Social (ULS) qui doit rester une offre dérogatoire et justifiée par des contraintes financières inhérentes au programme immobilier.

GEMAPI / eaux pluviales :

La procédure de modification annexe au PLU, en complément du règlement communal, le règlement communautaire de gestion des eaux de pluie et ruissellements adopté par la CASA le 16 décembre 2019. Ce règlement, qui pourrait également être mentionné dans les articles 4 de chaque zone concernée, a fait l'objet de quelques modifications au Conseil Communautaire du 05 juillet 2021.

L'article 8 des dispositions générales du règlement (protection des vallons), impose à ce jour une bande d'inconstructibilité de 10m de part et d'autres des vallons. Sauf à ce que la commune de Biot

souhaite être plus exigeante, cette marge de recul mériterait d'être harmonisée avec celle mentionnée dans le futur PPRI et intégrée récemment en partie 3.1.2 du règlement CASA (8m pour les cours d'eau classés au titre du Code de l'Environnement et 5m pour les vallons secs).

Enfin, les articles 13 (espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations) pourraient également mentionner la possibilité de les utiliser pour une gestion intégrée des eaux pluviales et des ruissellements (épandage des eaux, infiltration, ...)

Collecte et traitement des déchets :

Au même titre que la palette végétale ou le règlement communautaire d'assainissement pluvial, le règlement communautaire de collecte des déchets ménagers et assimilés, annexe n°7c au PLU, mérite d'être référencé au sein du règlement. A noter que le règlement communautaire sera modifié au Conseil Communautaire du 08 novembre 2021 afin de répondre aux lois transition énergétique et AGEC, concernant notamment le tri et le recyclage des bio déchets, les 5 flux pour les entreprises, la promotion du compostage, lois qui impactent le dimensionnement des locaux poubelles, la fonctionnalité des espaces, la possibilité d'intégrer des plateformes de compostage ou des espaces de recyclage.