



COMMUNE de BIOT
Département des Alpes-Maritimes

Plan Local d'Urbanisme Modification n°9 – Secteurs d'habitat

Rapport de présentation

Délibération du conseil municipal :	19 février 2002
Arrêté le :	25 juin 2009
Enquête publique :	Du 19 octobre 2009 au 20 Novembre 2009
Approuvé le :	06 mai 2010
Modifications, Mises à jour, Révision simplifiée et Déclarations de projet :	
Modification n° 1 : approuvée le 22 septembre 2011 suite à l'enquête publique du 1 ^{er} juin au 1 ^{er} juillet 2011	Modification n° 2 : approuvée le 26 janvier 2012 suite à l'enquête publique du 1 ^{er} novembre au 2 décembre 2011
Révision simplifiée n° 1 sur le secteur des Bâchettes : approuvée le 30 octobre 2012	Modification n° 3 : approuvée le 26 septembre 2013 suite à l'enquête publique du 13 juin au 15 juillet 2013
Déclaration de projet n° 1 : extension du site de l'entreprise Galderma : approuvé le 19 mai 2014	Modification n° 4 : approuvée le 11 décembre 2014 suite à l'enquête publique du 29 septembre au 31 octobre 2014
Modification n° 5 : approuvée le 8 décembre 2016 suite à l'enquête publique du 12 septembre au 12 octobre 2016	Modification n° 6 : approuvée le 27 juin 2019 suite à l'enquête publique du 16 avril au 16 mai 2019
Modification n° 7 : annulée le 18 juin 2020	Modification n° 8 : approuvée le 14 décembre 2021 suite à l'enquête publique du 1 ^{er} au 30 septembre 2021
Modification n° 9 : prescrite par arrêté municipal le 19 janvier 2022	

SOMMAIRE :

I.	<i>Le cadre juridique</i>	3
I.1.	Rappel des décisions et actes antérieurs	3
I.2.	Justification de la procédure	3
I.2.1.	Contexte légal.....	3
I.2.2.	Déroulement de la procédure.....	4
II.	<i>Les enjeux de la modification n° 9 du PLU</i>	4
II.1.	Le contexte de cette modification	4
II.1.1.	Le développement disproportionné de l'urbanisation des quartiers résidentiels sous équipés.....	4
II.1.2.	L'inadéquation des outils de mixité sociale.....	6
II.1.3.	L'inadaptation des dispositions réglementaires applicables au quartier des Soullières.....	9
II.1.3.1.	Diagnostic.....	9
II.1.3.2.	Objectifs.....	10
II.2.	L'objet de la modification	11
II.3.	Des enjeux compatibles avec les documents de normes supérieures et le PADD	11
II.3.1.	Compatibilité avec les documents de norme supérieure.....	11
II.3.1.1.	La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA 06).....	11
II.3.1.2.	Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).....	12
II.3.1.3.	Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée.....	13
II.3.2.	Compatibilité de la procédure avec les orientations du PADD.....	14
II.4.	L'évaluation environnementale préalable	14
III.	<i>Les modifications apportées au PLU</i>	16
III.1.	Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	16
III.2.	Les modifications apportées au règlement	21
III.2.1.	Les modifications apportées aux DISPOSITIONS GENERALES.....	21
III.2.2.	Les modifications apportées aux dispositions applicables en zones urbaines (ZONES U).....	23
III.2.2.1.	Suppression du rappel au périmètre de mixité sociale portant sur l'ensemble du territoire communal dans les zones UA, UB, UC, UD et UE.....	23
III.2.2.2.	Création d'un périmètre de mixité sociale sur les zones les plus denses UA, UB, UW.....	24
III.2.2.3.	Transcription des modifications apportées à l'OAP des Soullières dans le règlement de la zone UE.....	26
III.2.2.4.	Encadrement des divisions foncières dans les secteurs d'habitat diffus.....	32
III.2.2.5.	Permettre la réalisation de projets d'intérêt général structurants.....	34
III.2.2.6.	Mise en cohérence du règlement avec la loi ALUR.....	36
III.3.	Les modifications apportées aux documents graphiques du règlement	38
III.3.1.	Suppression de six servitudes de mixité sociale et d'un périmètre de mixité sociale défini en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme.....	38
III.3.2.	Création de deux servitudes de mixité sociale et de deux périmètres définis en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme.....	42
III.3.3.	Instauration d'un Élément paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.....	45
III.3.4.	Modifications du plan de zonage conformément à l'OAP des Soullières.....	46
III.3.5.	Modifications du figuré des servitudes de mixité sociale.....	48
III.3.6.	Mise à jour du fond cadastral.....	48

III.4. Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés	49
III.5. Les modifications apportées à la liste des servitudes de réalisation de mixité sociale.....	53
III.5. Annexes.....	55
<i>IV. Evaluation du projet de modification du PLU</i>	<i>56</i>
IV.1. Le respect des dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme	56
IV.2. L'absence d'incidences sur l'environnement	57

I. LE CADRE JURIDIQUE

I.1. Rappel des décisions et actes antérieurs

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

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

Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures de modification. La dernière en date, spécifique au secteur de Sophia Antipolis, a été approuvée le 14 décembre 2021.

Afin notamment d'assurer un développement de l'urbanisation et une consommation des sols plus raisonnés dans les secteurs d'habitat, Monsieur le Maire, par arrêté AM/2022/001 en date du 19 janvier 2022, a prescrit la modification n° 9 du PLU.

En effet, conformément à l'article L.153-37 du code de l'Urbanisme, « La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification. ».

I.2. Justification de la procédure

I.2.1. Contexte légal

En application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à condition que les changements envisagés :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- ne réduisent pas 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 nuisances,
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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,
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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

Ainsi par arrêté n° AM/2022/001 en date du 19 janvier 2022, Monsieur le Maire a engagé la procédure de modification n° 9 du PLU de BIOT.

I.2.2. Déroulement de la procédure

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

II. LES ENJEUX DE LA MODIFICATION N° 9 DU PLU

II.1. Le contexte de cette modification

L'analyse du développement de l'urbanisation dans les quartiers d'habitats du territoire biotois a permis de mettre en exergue 2 grandes problématiques : le développement anarchique des secteurs d'habitat diffus, au détriment du cadre de vie et des paysages et l'inadéquation des outils de mixité sociale aux caractéristiques du territoire biotois. Concerné de façon particulière par ces deux problématiques, le développement du quartier des Soullières doit également être repensé.

II.1.1. Le développement disproportionné de l'urbanisation des quartiers résidentiels sous équipés

Les évolutions réglementaires locales (modification n° 4, 5, et 6 du PLU, clôture des ZAC de Sophia-Antipolis) et nationales (Loi ALUR) ont conduit à une densification accrue et rapide des zones d'habitats diffus correspondant aux différents secteurs de la zone UE du PLU.

En effet, à Biot, la grande majorité des secteurs d'habitat sont issus des anciennes zone NB du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1979, lesquelles correspondaient à des quartiers dans lesquels avaient été édifiés des constructions de type pavillonnaire et où les caractéristiques des réseaux ne permettaient pas une occupation importante. Le règlement des POS y imposait un coefficient d'occupation des sols faible et, pour être constructibles, les terrains devaient avoir une superficie relativement importante. Ces grandes orientations, reprises dans le PLU en 2010, ont été rendues inapplicables par la loi ALUR.

Cela a conduit ces dernières années au développement d'une urbanisation « au coup par coup », division de parcelle après division de parcelle, sans véritable réflexion d'aménagement globale. Il en résulte que de très nombreux groupements d'habitations sont aujourd'hui desservis par des **voiries privées très pentues, étroites et en cul de sac présentant un problème de sécurité important** (impasse Milla, chemin du Baou, chemin des Rouvres etc.).

Encore aujourd'hui, la majeure partie des **voies communales est en cul-de-sac, et ne présente pas une largeur suffisante** pour le croisement des véhicules et la sécurité des piétons. Elles ne permettent pas non plus la circulation des véhicules de transport en commun. De ce fait, de nombreux secteurs tels que Saint-Julien, les Issarts, les Vignasses, la Chèvre d'Or ne peuvent plus accueillir d'opérations de logements d'envergure.

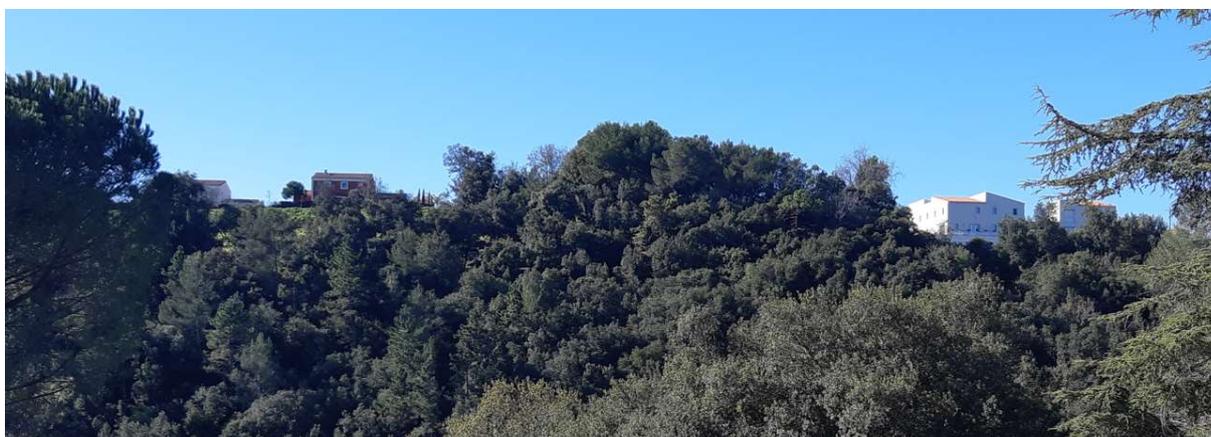
La problématique est la même pour les **réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales. Ces derniers sont bien souvent inexistants, insuffisants ou à régulariser** car implantés sur des terrains privés.

Cette densification des quartiers résidentiels du territoire biotois, en négligeant les problématiques de desserte, d'infrastructures, et d'imperméabilisation des sols, atteint aujourd'hui ses limites.

De plus, ce développement au coup par coup, sans réflexion, nuit également à la grande valeur paysagère de notre commune. En effet, ces quartiers résidentiels sont implantés sur des massifs collinaires, constituant des entités paysagères qu'il convient de préserver.



Quartier des Soullières perçu depuis Sophia-Antipolis – avenue de Roumanille



Implantation en ligne de crête dans le quartier des Soullières – perçu depuis la RD4



Quartier des Vignasses perçu depuis le village

Ces massifs collinaires, qui sont très perçus depuis de nombreux lieux de la commune sont fortement mités par l'habitat diffus qui se localise sur les replats et les premières pentes de ces reliefs. Il convient donc de maîtriser le développement des zones urbanisées à fort impact, situées sur des coteaux très visibles, notamment en préservant l'équilibre bâti/végétal, donnée importante conditionnant l'identité de la commune.

Cette croissance urbaine rapide, désordonnée et effectuée souvent au détriment du cadre de vie et des paysages, doit être mieux encadrée.

II.1.2. L'inadéquation des outils de mixité sociale

Lors de son approbation en 2010, le PLU prévoyait 9 servitudes de mixité sociale pour un potentiel de 531 logements sociaux réalisables :

N° servitude	Localisation	SHON bonifiée	Clef de répartition	Nbre de logements sociaux réalisés
1/MS	Val de Pome	891	100% PLS	11
2/MS	Les Prés	1488	50% PLS – 50% PLUS-PLAI	19
3/MS	Les Horts	2707	PLUS	25
4/MS	Les Bâchettes	/	70%-PLAI-PLUS- 30% PLS	10
5/MS	Saint Julien Nord	5544	70%-PLAI-PLUS- 30% PLS	69
6/MS	Bois Fleuri	/	Lits d'EHPAD	27
7/MS	Plan St Pierre	5064	70%-PLAI-PLUS- 30% PLS	63
8/MS	Saint Eloi	5328	70%-PLAI-PLUS- 30% PLS	22
9/MS	Saint-Philippe	/	100% PLS	285

Plusieurs évolutions ont été apportées à cette liste au cours des différentes procédures de modification du PLU.

Dans le cadre de la procédure de modification n° 3 du PLU, trois nouvelles servitudes ont été ajoutées : la SMS n° 10 dans le quartier de la Beaume (10 LLS), la SMS n° 11 sur le terrain du département des Alpes-Maritimes, occupé par l'INRA (112 LLS) et la SMS n° 12, au bout du chemin des Soullières (6 PSLA). En application de l'ancien article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme (désormais L.151-15), un périmètre mixité sociale a également été instauré au centre du quartier des Soullières.

Dans le cadre de la modification n°4, un périmètre de mixité sociale a été instauré sur l'ensemble du territoire afin d'imposer la réalisation de logements sociaux au-delà de 800m² de surface de plancher ou de 12 logements créés. Les SMS de Saint-Philippe et de Bois Fleuri ont été supprimées car réalisées (EHPAD « Les Restanques » et résidence étudiante « Les Calades »). Deux nouvelles SMS n°6 et 9 ont été instaurées dans le quartier des Soullières et chemin Durbec (35 et 23 LLS).

Dans le cadre de la modification n°5, une SMS n°13 a été ajoutée sur l'ancien terrain de l'INPI (50 LLS).

Dans le cadre de la modification n°6, la SMS 14 a été ajoutée à proximité de la résidence étudiante « Les Calades » (20 LLS). Le périmètre de mixité sociale instauré sur l'ensemble du territoire en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, a également été complété par l'obligation, pour les programmes de logements créant plus de 1 500 m² de surface de plancher, d'affecter un minimum de 20% des surfaces à de l'accession sociale et/ou à prix encadré.

Dans le cadre de la modification n°8, la servitude de mixité sociale n° 13, dont le programme a été réalisé, a été supprimée et 3 nouvelles servitudes ont été ajoutées : la SMS n°15 à proximité de l'opération Biotifull (90 LLS), la SMS n°16 pour la réalisation d'une résidence étudiante à proximité du Bus Tram et du campus universitaire (112 LLS), et la SMS n° 17 sur l'avenue de Roumanille à proximité du pôle de vie de Saint-Philippe (44 LLS)

Le tableau des emplacements réservés et servitudes de mixité sociale est donc désormais le suivant :

N° servitude	Localisation	Surface de plancher affectée à du logement social	type de financement				Nbre de logements sociaux
			PLAI	PLUS	PLS	PSLA	
1/MS	Val de Pome	40%	30% PLAI	70% PLUS			11
2/MS	Les Prés	100%	30% PLAI	70% PLUS			26
3/MS	Les Horts	70%	15% PLAI	70% PLUS	15% PLS		40
4/MS	Les Bâchettes	10%	20% PLAI	65% PLUS	15% PLS		11
5/MS	Saint Julien Nord	100%		100% PLUS			43
6/MS	Les Soullières	35%	20% PLAI	65% PLUS	15% PLS		35
7/MS	Plan St Pierre	30%	30% PLAI	70% PLUS			86
8/MS	Saint Eloi	15%	35% PLAI	65% PLUS			30
9/MS	Chemin Durbec	30%	20% PLAI	70% PLUS	10% PLS		23
10/MS	La Beaume	100%	20% PLAI	80% PLUS			10
11/MS	Saint-Philippe 1	100%	30% PLAI	70% PLUS			112
12/MS	Fond des soullières	30%				100%	6
14/MS	Saint Philippe 2	30%	30% PLAI	70% PLUS			20
15/MS	Sophia Ouest	100%	25 à 35% PLAI	60 à 70% PLUS	0 à 15%PLS		90
16/MS	Les Templiers	100%		0 à 100% PLUS	0 à 100% PLS		112
17/MS	Roumanille	100%	25 à 35% PLAI	60 à 70% PLUS	0à 15%PLS		44

Soit un total de 699 logements locatifs sociaux potentiels.

Or, depuis 2010, plusieurs programmes ont été envisagés mais n'ont pu aboutir :

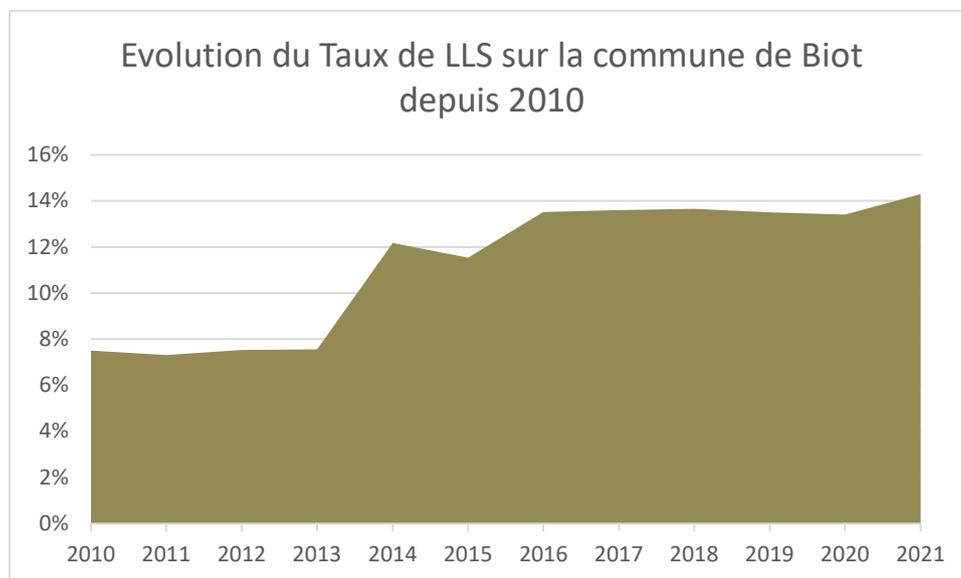
- Le pétitionnaire du permis de construire autorisant un programme de logements collectifs incluant du logement social prévus sur la **SMS n° 9**, à proximité immédiate du centre historique a renoncé à la mise en œuvre du projet, notamment en raison de problèmes d'accès.
- Les **SMS n° 6 et 12**, instaurées dans le quartier des Soullières, ne sont pas exploitables en raison du caractère privé et de l'insuffisance du chemin et des réseaux d'assainissement (cf. ci-dessus).
- Le projet de logements sociaux sur la **SMS n° 3** a dû être interrompu, le terrain se trouvant désormais en grande partie en zone concernée par l'aléa inondation (zone bleue et rouge du PPRI en cours de révision).
- Le projet de nouveau quartier devant accueillir une crèche et 130 nouveaux logements, dont 30 logements locatifs sociaux, correspondant à la **SMS n° 8**, sur le terrain communal de Saint-Eloi n'a pu aboutir, notamment en raison de la sensibilité environnementale du site.

Un parc de stationnement en surface a par ailleurs été réalisé par la précédente municipalité sur le terrain communal des Bâchettes sur lequel avait été positionnée la **SMS n°4**.

Il convient donc de supprimer ces SMS qui ne pourront jamais être mises en œuvre.

Le **périmètre de mixité sociale instauré sur l'ensemble de la Commune en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme** et imposant la réalisation de logements sociaux dans tous les programmes de logements de plus de 800m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements et 20% de logements en accession maîtrisée au-delà de 1500m², n'a quant à lui, conduit à la création d'aucun logement social. Au contraire, il a souvent généré des phénomènes d'immobilisation des terrains, ou de contournement de la règle tels que le « saucissonnage » des opérations dans le temps ou la multiplication des divisions parcellaires successives, de façon à rester en dessous des seuils au-delà desquels la création de logements sociaux est imposée. Et ce, au détriment d'opérations d'ensemble plus cohérentes.

Pour autant, et comme cela été évoqué plus haut, trois projets de logements sociaux ont pu voir le jour à l'intérieur de servitudes judicieusement positionnées, et quelques opérations de réhabilitations de logement par des particuliers notamment dans le centre historique ont permis de faire passer le taux de logements locatifs sociaux de 7,51% en 2010, à 14,3% en 2021.



La Commune souhaite poursuivre son engagement en faveur du logement social en promouvant le renouvellement urbain et en évitant, autant que faire se peut, d'imperméabiliser de nouvelles surfaces. Ainsi, **des périmètres de mixité sociale seront instaurés dans les secteurs plus denses du centre historique et du quartier de Saint-Philippe.**

Par ailleurs, le nombre de logements sociaux potentiellement réalisables par SMS, était initialement calculé sur la base de logements de 80m². Or, cette surface ne correspondant pas aux demandes constatées localement. Il s'avère plus adapté de se baser sur des surfaces moyennes de 60m²/logement.

Il convient donc, tout en conservant une potentialité de réalisation permettant à la commune de satisfaire ses obligations de réalisation de logements locatifs sociaux **soit 465 logements sociaux à réaliser pour atteindre le quota de 25% des résidences principales**, de revoir les outils de mixité sociale qui se sont révélés jusque-là peu efficaces, afin de mieux prendre en compte les caractéristiques et les besoins réels du territoire biotois.

II.1.3. L'inadaptation des dispositions réglementaires applicables au quartier des Soullières

Le quartier des Soullières est tout particulièrement concerné par les enjeux évoqués précédemment. En effet, initialement à vocation agricole, le secteur a progressivement évolué depuis les années 1980 vers un quartier pavillonnaire et résidentiel.

La déprise agricole ouvrant des perspectives d'urbanisation, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été instaurée par la procédure de modification n° 6 du PLU, sur une partie du quartier, permettant notamment la réalisation de programmes de logements collectifs en R+2. Ces dispositions permettraient la réalisation de plus 500 nouveaux logements.

Ce scénario, qui entraîne un quasi doublement de la population sur le quartier des Soullières est irréaliste au regard notamment des problématiques liées à l'insuffisance de la desserte viaire, du réseau d'assainissement, et de la préservation de la valeur paysagère de ce quartier.

Afin de définir un scénario d'aménagement raisonné, une étude urbaine du secteur ainsi qu'une étude de trafic ont été réalisées dans le courant de l'année 2021 par un bureau d'étude spécialisé, en concertation avec les habitants du quartier par le biais des associations et collectifs du quartier.

II.1.3.1. Diagnostic

L'analyse urbaine et foncière du quartier et l'étude de trafic ont mis en exergue les atouts et les contraintes du quartier suivants :

Les atouts du quartier des Soullières	Les contraintes du quartier des Soullières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un quartier au « calme » à l'écart du centre historique de Biot et des principaux axes de communication, bien que raccordé à l'un d'eux (RD4), ▪ Une limitation des nuisances sonores compte tenu du fait de l'existence d'une voie de desserte sans issue, qui ne permet aucun trafic de transit, ▪ Un quartier qui s'est résidentialisé suite à l'arrêt progressif des exploitations agricoles, et à l'arrivée à l'âge de la retraite des anciens exploitants, et de fait une baisse significative des nuisances sonores ou olfactives qui pourraient être liées à cette activité agricole, ▪ Une naturalité bien présente au sein mais surtout aux abords du quartier avec un accès au Parc Naturel Départemental de la Brague en modes actifs, ▪ Une densité moyenne jugée acceptable par la population résidente, ▪ Une unité architecturale basée sur du petit pavillonnaire provençal. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un chemin des Soullières, principale voie de desserte dont l'assiette est privée, ▪ Des réseaux (assainissement, eaux pluviales) à régulariser et étendre, ▪ Des traces de pollution des sols en partie Ouest, n'étant pas de nature à engendrer un risque sanitaire, ▪ Une dangerosité pour la circulation des modes actifs, ▪ Un manque d'aires de retournement, ▪ Un risque de feux de forêt important aux abords immédiats du quartier, ▪ Des zones d'aléas géologiques identifiées en partie Ouest (à l'extérieur du périmètre) et en limite Sud du quartier.

Cela a permis d'identifier les enjeux suivants :

Enjeux à prendre en compte pour l'aménagement du quartier
<ul style="list-style-type: none">▪ Un cadre de vie à maintenir ;▪ Un potentiel constructible à définir sur certains espaces, tout en gardant une cohérence urbaine, et l'identité pavillonnaire du quartier ;▪ Une artificialisation des sols à limiter ;▪ Une circulation modes actifs à sécuriser et à connecter ;▪ Des aménagements de voie et une aire de retournement à créer ;▪ Une régularisation de l'assiette de la voie principale et des réseaux à mener ;▪ Un traitement des franges boisées à étudier ;▪ Un corridor naturel à préserver ;▪ Des points de vue à valoriser ;▪ Des règles d'urbanisme à revoir afin de permettre un habitat cohérent avec le caractère résidentiel existant.

II.1.3.2. Objectifs

Le quartier des Soullières est aujourd'hui un lieu de vie agréable, qu'il convient de préserver. Il s'agira donc d'étendre et de modifier l'OAP des Soullières afin de **mieux maîtriser le développement de ce quartier, dans le respect des caractéristiques du bâti actuellement présent** et en lien avec la vocation résidentielle du secteur.

Le système viaire devra être amélioré, notamment par la création d'aires de retournement. Des aménagements devront être réalisés en matière de **promotion des mobilités douces** et en faveur du maintien d'espaces verts qui participeront aux continuités écologiques et à la qualité de vie des résidents.

Des prescriptions constructives et architecturales développées dans le périmètre de l'OAP auront pour finalité de **préserver le patrimoine paysager naturel ainsi qu'une forme urbaine harmonisée** à l'échelle du quartier et une densité raisonnable au regard de l'existant.

Les risques naturels, et plus particulièrement le risque de feux de forêt, devront être pris en compte.

II.2. L'objet de la modification

La présente modification vise à faire évoluer le règlement, les documents graphiques et les annexes du PLU, de façon à :

- introduire de nouvelles règles dans certains quartiers résidentiels, permettant d'assurer, une meilleure intégration des constructions nouvelles dans leur environnement ;
- faire évoluer les emplacements réservés et les servitudes de réalisation de logements afin de mieux prendre en compte les spécificités du territoire communal ;
- modifier et étendre l'OAP du quartier des Soullières ;
- adapter certaines règles du PLU afin d'accompagner au mieux la qualité des futurs projets et aménagements structurants ;
- apporter des adaptations et corrections mineures au règlement écrit et graphique ;
- mettre à jour les annexes le cas échéant.

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

Les évolutions introduites par la présente procédure de modification du PLU sont compatibles avec les documents de normes supérieures et ne remettent pas en cause les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

II.3.1. Compatibilité avec les documents de norme supérieure

Les modifications apportées dans le cadre de cette procédure ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec les documents de norme supérieure.

II.3.1.1. La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA 06)

Les DTA fixent, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement, et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

La DTA des Alpes-Maritimes regroupe les communes du département en fonction de leur situation géographique. Biot est incluse dans le territoire de « la Bande Côtière », « Moyen-Pays hors zone Montagne », qui n'est concerné ni par la « loi Littoral », ni par la « loi Montagne ».

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure ne remettent pas en cause les objectifs généraux fixés par la DTA des Alpes-Maritimes. Au contraire, elles s'inscrivent parfaitement dans le cadre des Grands Objectifs suivants :

- Prendre en compte les risques naturels en limitant l'habitat diffus dans les sites exposés aux feux de forêt, et en limitant les implantations humaines dans les zones à risque d'inondation, même modéré.

- Préserver les paysages naturels et valoriser les paysages urbains en mettant en valeur les villages et leurs abords qui constituent des repères dont la perception doit être préservée.

Les modifications apportées respectent également les orientations générales fixées par la DTA des Alpes-Maritimes pour la bande côtière, notamment celle relative au renforcement de l'espace urbain et de sa structure polycentrique en s'appuyant sur « l'organisation des secteurs d'habitat diffus où l'accueil d'une part importante des nouveaux habitants doit s'effectuer en préservant le cadre de vie ».

Les modifications apportées respectent également les orientations fixées par la DTA des Alpes-Maritimes pour le moyen pays en affirmant la structure polycentrique et en préservant l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages.

II.3.1.2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Ce schéma s'impose aux documents de planification et d'urbanisme. Il fixe les objectifs de moyen et long terme sur le territoire de la région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.

La procédure de modification n°9 prend en compte les objectifs et les règles fixés par le SRADDET, et plus particulièrement :

- L'objectif 10 : améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique : les modifications apportées participent à une démarche globale de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels. Elles visent également à éviter et à réduire l'imperméabilisation des sols.
- L'objectif 11 : déployer des opérations d'aménagement exemplaires : dans le cadre de l'OAP des Soulières une attention particulière sera portée sur les performances énergétiques des bâtiments.
- L'objectif 13 : faire de la biodiversité et de sa connaissance un levier de développement et d'aménagement innovant ;
- L'objectif 17 : préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants.
- L'objectif 29 : soutenir les fonctions d'équilibre des centralités locales et de proximité.
- L'objectif 34 : préserver la qualité des espaces ruraux et naturels.
- L'objectif 35 : conforter les centralités en privilégiant le renouvellement urbain et la cohérence urbanisme-transport. La présente procédure privilégie en effet la densification dans le centre historique et le secteur de Sophia-Antipolis qui sont les mieux desservis, notamment en transports collectifs.
- L'objectif 48 : préserver le socle naturel, agricole et paysager régional.

- L'objectif 50 : décliner la trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire. L'OAP des Soullières a veillé à prendre en compte la trame verte, notamment à travers l'instauration d'un zonage permettant de s'assurer de la préservation du corridor écologique faisant le lien entre le nord et le sud du quartier.
- L'objectif 54 : renforcer un modèle de développement rural régional exemplaire à l'échelle nationale.
- L'objectif 55 : structurer les campagnes urbaines et veiller à un développement harmonieux des territoires sous pression.
- L'objectif 59 : permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits.
- L'objectif 61 : promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population : les modifications apportées aux outils de mixité sociale par la présente procédure permettront d'actionner plus efficacement ces leviers du logement, dans un objectif d'amélioration de la cohésion sociale et de réduction des inégalités.

II.3.1.3. Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée

Le PGRI vise à prévenir et gérer les risques d'inondation en définissant les priorités stratégiques à l'échelle de grands bassins hydrographiques. Il fixe les grands objectifs en matière de gestion des risques d'inondation et les objectifs propres à certains territoires à risque d'inondation important (TRI) Le PGRI Rhône Méditerranée a identifié quatre TRI.

Les objectifs du PGRI sont déclinés au sein de stratégies locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI) pour les TRI.

La ville de Biot est concernée par le TRI NICE – CANNES – MANDELIEU. Les modifications apportées au PLU s'inscrivent dans les grandes lignes de la SGLGI, notamment :

- Le grand objectif n° 1 : Mieux prendre en compte le risque inondation dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation – Intervenir de façon collective pour mettre fin aux aménagements en zone inondable par une organisation à tous les niveaux
- Le grand objectif n°2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel du fonctionnement aquatique – Limiter le ruissellement à la source

II.3.2. Compatibilité de la procédure avec les orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune. Il fixe les grandes orientations du projet communal qui sont ensuite précisées et traduites dans le règlement du PLU et sur le plan de zonage.

Les modifications apportées au PLU dans le cadre de cette procédure sont tout à fait compatibles avec les quatre orientations du PADD approuvé le 6 mai 2010.

Elles s'inscrivent tout particulièrement dans le cadre des deux grands objectifs suivants :

- Préserver et valoriser un environnement exemplaire :

Les modifications réglementaires envisagées dans les quartiers d'habitat diffus permettront en effet de préserver l'identité du territoire, de renforcer la trame verte et bleue, de tenir compte des risques naturels et d'éviter d'aggraver la dégradation des sols. Elles permettront également de préserver l'architecture traditionnelle et les témoignages du passé agricole de la commune.

Une attention particulière sera portée à la performance énergétique des bâtiments.

Les dispositions introduites auront également pour effet de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels en favorisant la maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les secteurs urbanisés et en évitant l'accroissement des populations vulnérables.

- Se loger et vivre ensemble

Les modifications apportées, notamment concernant les outils de mixité sociale permettront de renforcer le dynamisme du centre historique, en en préservant le caractère résidentiel et en préservant le maintien des résidences principales. Elles participeront également de façon plus efficace au développement d'une offre d'habitat pour tous, de façon à respecter les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal. La thématique de l'accueil des seniors est également prise en compte.

II.4. L'évaluation environnementale préalable

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

Il en découle que, si l'élaboration et la révision du PLU, laquelle constitue une refonte complète, sont désormais systématiquement soumises à évaluation environnementale, leur modification et leur mise

en compatibilité avec une déclaration de projet demeurent, en revanche, régies par la procédure d'examen dit « au cas par cas ».

Par décision n°CU-2022-3055, en date du 17 mars 2022, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), a considéré que le présent projet de modification n°9 « Secteurs d'habitat » du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.

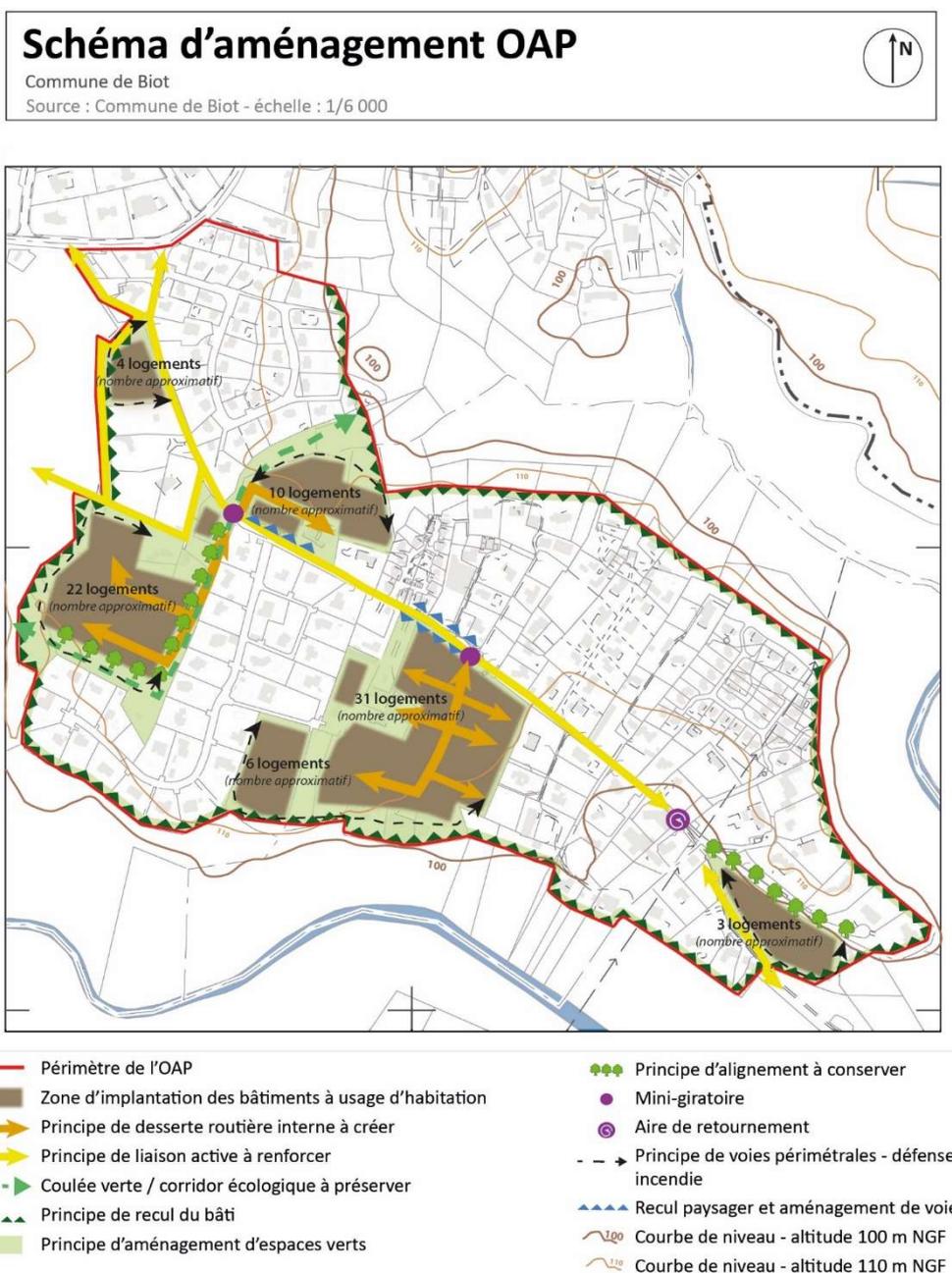
III. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

III.1. Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Justification

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Soullières instaurée lors de la modification n° 6 PLU afin de permettre la réalisation de programmes d'habitat intermédiaire et collectif, se révèle impossible à mettre œuvre, notamment en raison du caractère privé de la voie et de l'insuffisance des réseaux. Il convient aujourd'hui de la redéfinir dans son intégralité.

Nouvelle OAP des Soullières :



CONTEXTE

Historiquement à vocation agricole, le quartier des Soullières a progressivement évolué depuis les années 1980 vers un quartier pavillonnaire et résidentiel.

Ce dernier comporte des densités variées et l'un des enjeux est de donner davantage de cohérence à ce site.

L'une des problématiques du quartier des Soullières est sa desserte par les réseaux et infrastructures routières. Des difficultés sont relevées en ce qui concerne le chemin des Soullières et les réseaux desservant les habitations existantes.

En effet, le chemin des Soullières, voie d'accès principale, est une route sans issue qui dispose d'une assiette essentiellement privée. Des rétrécissements de chaussée et une absence de trottoirs le long de ce chemin génèrent des problèmes de sécurité pour les circulations piétonnes.

Des réseaux publics (eau potable, réseau d'assainissement...) passent également sous ce chemin ainsi que le long des voies privées des lotissements qui le bordent. Une régularisation de ces réseaux est requise, ainsi qu'une extension de certains d'entre eux.

Les dispositions actuelles du PLU communal permettent une urbanisation disproportionnée au regard des faibles capacités d'absorption des réseaux existants. Le nombre de logements supplémentaires pouvant être créés selon les dispositions réglementaires actuelles équivaut à une densité très élevée, entraînant quasiment un triplement de la population du quartier. Comme cela a été dit précédemment, les réseaux ne sont pas dimensionnés pour accueillir une telle population et le coût des investissements publics s'avèrerait très important, en particulier au niveau du réseau d'assainissement. D'autre part, une urbanisation excessive et une augmentation des hauteurs des bâtiments changeraient la morphologie du quartier et dénatureraient ce dernier.

L'enjeu est par conséquent d'encadrer l'urbanisation dans le quartier des Soullières afin de garder une cohérence urbaine, préserver l'identité pavillonnaire sans aggraver les problématiques de réseaux, tout en limitant l'artificialisation des sols.

Prévu par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sous la forme d'une zone urbaine à vocation principalement résidentielle, le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Soullières englobe la totalité du quartier.

Les projets seront soumis aux dispositions applicables aux articles des sous-secteurs UEc et UEcl du Règlement d'Urbanisme.

OBJECTIFS DE L'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Soullières vise la maîtrise du développement de l'urbanisation dans ce quartier, dans le respect des caractéristiques du bâti actuellement présent et en lien avec la vocation résidentielle du secteur.

Elle a pour objet de permettre la réalisation d'un habitat individuel garant d'un cadre de vie de qualité. Le quartier des Soullières est aujourd'hui un lieu de vie agréable, qu'il convient de préserver. Pour autant, ce quartier en pleine mutation présente un paysage confus qui aspire à davantage de cohérence.

Un des objectifs de l'OAP est de donner une lisibilité à ce quartier tout en limitant sa perception paysagère sur la Commune

Les aménagements qui seront fait en matière de promotion des mobilités douces et en faveur du maintien d'espaces verts participeront à la qualité de vie des résidents.

Les prescriptions constructives et architecturales développées dans le périmètre de l'OAP ont pour finalité d'obtenir une forme urbaine harmonisée à l'échelle du quartier. Ainsi la densité à respecter est raisonnable au regard de l'existant.

Un des objectifs visés est aussi l'incitation pour les futurs porteurs de projet du quartier des Soullières à s'engager en faveur de la transition énergétique et écologique.

PRINCIPES D'URBANISATION

Structurer l'urbanisation du secteur dans le cadre d'une composition d'ensemble :

La future urbanisation devra respecter le caractère résidentiel du quartier, son environnement et son paysage.

Les opérations menées au sein du quartier des Soullières se composeront d'habitations individuelles, dans un souci de préservation de l'identité pavillonnaire du quartier.

La hauteur moyenne des constructions du secteur sera comprise entre R et R+1.

Les formes architecturales pourront être variées selon les principes des constructions provençales. Il conviendra de préconiser des toitures bi-pentes ou quadri-pentes, conformément aux constructions déjà existantes.

L'équilibre bâti/végétal est une donnée importante qui conditionne l'identité de la commune.

Le quartier des Soullières est un « promontoire entre deux méandres de la Brague » très perceptible du fait d'une position en hauteur et représente un enjeu de protection important.

La limitation des covisibilités sera un point essentiel dans l'aménagement des espaces privatifs au regard de l'organisation du bâti. Les flancs et les crêtes du plateau des Soullières devront être préservés et le bâti positionné de façon à ne pas porter atteinte aux vues.

Dans ce but, est défini un principe de recul du bâti de 10m par rapport aux limites des zones naturelles. Les constructions, ouvrages et aménagements seront également interdits dès lors que la pente du terrain est supérieure à 20%.

Cela permettra de concentrer l'urbanisation au cœur du plateau des Soullières, de préserver les coteaux générant une empreinte paysagère visible, mais également de minimiser l'impact des obligations légales de débroussaillage sur les espaces boisés avoisinants, et notamment dans le parc départemental de la Brague.

Le stationnement sera défini sur la parcelle ou regroupé dans les espaces communs dédiés.

Les constructions privilégieront un mode d'implantation s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes dans la zone. Celles localisées au niveau des aménagements de voie respecteront un recul.

Sur l'ensemble du quartier, la programmation est estimée à environ 90 nouveaux logements.

Recréer des espaces verts afin de proposer un cadre de vie agréable pour les futurs résidents :

Le traitement paysager des secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions devra être qualitatif.

Il convient de favoriser des plantations d'espèces méditerranéennes locales peu inflammables, localisés au sein des espaces verts, le long des futures voies ou en séparation avec les lotissements existants. Les clôtures seront, dans la mesure du possible, végétalisées avec des essences locales et variées.

Les espaces verts plantés représenteront à minima 80% de la surface de chaque terrain.

Il convient de veiller à la bonne insertion paysagère des constructions, des espaces de stationnement, et des espaces de transition.

Organiser le système viaire :

La desserte principale du quartier se réalisera à partir du chemin des Soullières.

Des accès devront être créés sur ce chemin et sécurisés par l'aménagement de petits giratoires, selon le schéma d'aménagement de l'OAP.

Il conviendra d'aménager une aire de retournement en partie Sud-Est du chemin des Soullières, au niveau de la « patte d'oie ».

L'aménagement du quartier intégrera la réalisation de places de stationnement répondant aux besoins des habitants et visiteurs. La règle des 50% des places de stationnement devant être couvertes est maintenue.

Des circulations douces sécurisées seront développées, en particulier le long du chemin des Soullières mais aussi au Nord-Ouest et Sud-Est du quartier.

Préserver la trame verte :

Le corridor écologique identifié en partie Nord-Ouest du quartier devra être préservé selon le schéma d'aménagement de l'OAP.

Des alignements d'arbres seront maintenus le long de certaines voies en partie Sud-Est du chemin des Soullières, ainsi qu'en partie Sud-Ouest du quartier.

Il conviendra de privilégier des espaces verts paysagers entre les futures constructions et l'habitat existant, comme au Sud du lotissement des Villas de Biot, ou encore à l'Ouest du Jardin des Soullières.

Les restanques existantes au Sud-Ouest du quartier seront préservées dans la mesure du possible.

Prendre en compte les risques :

La mise en œuvre de cette OAP est conditionnée au respect des règles édictées par le règlement du PPRIF du 23 juin 2008, l'arrêté préfectoral n°2014-452 du 10 juin 2014 relatif aux Obligations Légales de Débroussaillage ainsi que par le règlement des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA, approuvé par délibération du 5 juillet 2021 et annexé au PLU.

L'aménagement développé devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie subit et induit et la manière dont ce risque est minimisé (traitement végétal spécifique, recul des constructions, équipements et réseaux adaptés, circulation et évacuation de la zone...).

Des voies périmétrales de défense incendie devront être réalisées, conformément au PPRIF.

Concernant les eaux de ruissellement, et leur gestion, il conviendra de favoriser l'infiltration et la filtration des eaux pluviales pour limiter et temporiser leur écoulement à l'exutoire et limiter aussi les risques de pollution.

Les axes naturels d'écoulement devront être préservés.

Engagements en faveur de la transition énergétique :

Une attention particulière devra être portée sur les performances énergétiques des bâtiments.

Il conviendra de favoriser la réalisation de constructions à faible consommation énergétique. Pour cela, différents paramètres devront être pris en compte comme : l'orientation des constructions, les conditions d'ensoleillement, l'orientation Est/Ouest de la voirie à privilégier pour favoriser une orientation Sud du bâti, le choix des ouvertures, la compacité des formes des constructions, ou encore les installations photovoltaïques.

III.2. Les modifications apportées au règlement

III.2.1. Les modifications apportées aux DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 11 – LOGEMENT SOCIAL

Justification

Lors des modifications n° 4 et 6 PLU, il avait été décidé de créer un Périmètre de Mixité Sociale **sur tout le territoire communal** imposant de façon généralisée la réalisation de 30 % de logements sociaux à partir de 800m² de surface de plancher créée et d'affecter un minimum de 20 % en surface de plancher à du logement en accession sociale et/ou encadrée pour les projets de construction dont la SP destinée à l'habitation est supérieure à 1 500 m².

Force est de constater que cet outil n'a pas eu les effets escomptés. Au contraire, il a souvent généré des phénomènes de contournement de la règle tels que le « saucissonnage » des opérations et leur étalement dans le temps ou la multiplication des divisions parcellaires de façon à rester en dessous des seuils au-delà desquels la création de logements sociaux est imposée, et ce au détriment d'opérations d'ensemble plus cohérentes.

Il ne paraît donc pas pertinent de maintenir l'obligation de production généralisée de 30 % de logements sociaux à partir de 800m² de surface de plancher créée et d'affecter un minimum de 20 % en surface de plancher à du logement en accession sociale et/ou encadrée pour les projets de construction dont la SP destinée à l'habitation est supérieure à 1 500 m², dans toutes **dans toutes les zones urbaines.**

Cette suppression est néanmoins accompagnée par la création de 2 périmètres de mixité sociale plus pertinents ciblés sur les secteurs les plus denses de la commune (centre historique et quartier Saint-Philippe).

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Dans toutes les Zones urbaines :</p> <p>En application de l'article L151-15 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 II 4°) du code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout projet de construction neuve ou en changement de destination comportant une surface de plancher (S.P.) de logement supérieure à 800 m² ou de 12 logements destinée à l'habitation devra affecter un minimum de 30 % en surface plancher et en nombre à du logement locatif social - tout projet de construction neuve ou en changement de destination comportant une surface de plancher (S.P.) de logement supérieure à 1500 m² destinée à l'habitation devra affecter un minimum de 20 % en surface plancher à du logement en accession sociale et/ou encadrée (tel que défini dans le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis). <p>Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°6 du présent Plan sur une durée de vingt ans.</p> <p>Les emplacements réservés établis au titre de l'article L. 151-41 4 (correspondant à l'ancien article L. 123-2-b du Code de l'urbanisme conservent toutefois leurs prescriptions spécifiques, sauf à retrouver le droit commun ci-dessus énoncé en cas de renonciation de la réserve par la collectivité territoriale.</p> <p>Les périmètres d'obligation de logement en accession à la propriété à prix encadré déjà instaurés dans certains secteurs, au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, conservent également leurs prescriptions spécifiques.</p>	<p>Dans les emplacements réservés établis au titre de l'article L. 151-41 4 (correspondant à l'ancien article L. 123-2-b du Code de l'urbanisme) identifiés sur les documents graphiques, les programmes de logements en construction neuve ou en changement de destination devront satisfaire les objectifs fixés dans le tableau traduisant les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis annexé au présent PLU.</p> <p>Dans les périmètres établis en application de l'article L151-15 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 II 4°) du Code de l'urbanisme identifiés sur les documents graphiques, tout projet de construction neuve ou en changement de destination, créant plus de 3 logements ou comportant une surface de plancher de logement de plus de 180 m², devra affecter un minimum de 50% de la surface de plancher à du logement social dans le respect de la clef de répartition du PLH de la CASA.</p>

III.2.2. Les modifications apportées aux dispositions applicables en zones urbaines (ZONES U)

III.2.2.1. Suppression du rappel au périmètre de mixité sociale portant sur l'ensemble du territoire communal dans les zones UA, UB, UC, UD et UE

Justification
<p>Dans les zones UA, UB, UC, UD et UE, l'obligation de réaliser du logement locatif social ou du logement en accession sociale et/ou encadrée avait été reprise dans les articles 2 « OCCUPATION DU SOL SOUMISE A CONDITION ».</p> <p>Corrélativement à la suppression de cette obligation dans les dispositions générales (cf ci-dessus), il convient de supprimer également le rappel de cette obligation dans les articles 2 des zones UA, UB, UC, UD et UE.</p>

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Conformément à l'article 11 des dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus 800 m² de SP de logement ou plus de 12 logements au moins 30 % de la surface de plancher et du nombre de logement devra être en logement locatifs sociaux, à l'exclusion des terrains faisant l'objet de servitude de mixité sociale relevant de l'article L 151-41 4° (correspondant à l'ancien article II b) du Code de l'urbanisme. - Dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus 1 500 m² de SP de logement au moins 20 % de la surface de plancher devra être en logement en accession sociale et/ou encadrée (tels que définis Par le Programme Local de l'Habitat de la CASA), à l'exclusion des secteurs où a déjà été instauré un périmètre d'obligation de logement en accession à la propriété à prix encadrée, au titre de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme (correspondant à l'ancien article L. 123-1-5 II 4°). 	/

III.2.2.2. Création d'un périmètre de mixité sociale sur les zones les plus denses UA, UB, UW

Justification
Comme suggéré par la DDTM dans le cadre de la précédente procédure de modification, la suppression du périmètre de mixité sociale portant sur tout le territoire communal est accompagnée par la création de 2 périmètres de mixité sociale plus pertinents ciblés sur les secteurs les plus denses de la commune : le centre historique (zones UA et UB) et le quartier Saint-Philippe (secteurs UWb et UWI de la zone UW).

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
<ul style="list-style-type: none"> - Conformément à l'article II des dispositions générales : <ul style="list-style-type: none"> - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 800 m² de SP de logement ou de plus de 12 logements, au moins 30 % de la surface de plancher et du nombre de logement devra être en logements locatifs sociaux, à l'exclusion des terrains faisant l'objet d'une servitude de Mixité Sociale relevant de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L123-II b) du Code de l'urbanisme - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 1500 m² de SP de logement, au moins 20 % de la surface de plancher devra être en logements en accession sociale et/ou encadrée (tels que définis par le Programme Local de l'Habitat de la CASA), à l'exclusion des secteurs où a déjà été instauré un périmètre d'obligation de logement en accession à la propriété à prix encadré, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 II 4°). <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conformément à l'article II des dispositions générales : En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction neuve ou en changement de destination, créant plus de 3 logements ou comportant une surface de plancher de logement de plus de 180 m², devra affecter un minimum de 50% de la surface de plancher à du logement social dans le respect de la clef de répartition du PLH de la CASA. <p>[...]</p>

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conformément à l'article II des dispositions générales : <ul style="list-style-type: none"> - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 800 m² de SP de logement ou de plus de 12 logements, au moins 30 % de la surface de plancher et du nombre de logement devra être en logements locatifs sociaux, à l'exclusion des terrains faisant l'objet d'une servitude de Mixité Sociale relevant de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L123-II b) du Code de l'urbanisme - dans tout programme de logements ou d'aménagement comprenant plus de 1500 m² de SP de logement, au moins 20 % de la surface de plancher devra être en logements en accession sociale et/ou encadrée (tels que définis par le Programme Local de l'Habitat de la CASA), à l'exclusion des secteurs où a déjà été instauré un périmètre d'obligation de logement en accession à la propriété à prix encadré, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme (correspondant à l'ancien article L.123-1-5 II 4°). <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conformément à l'article II des dispositions générales : <ul style="list-style-type: none"> En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction neuve ou en changement de destination, créant plus de 3 logements ou comportant une surface de plancher de logement de plus de 180 m², devra affecter un minimum de 50% de la surface de plancher à du logement social dans le respect de la clef de répartition du PLH de la CASA. <p>[...]</p>

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p>	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs UWb et UWI, conformément à l'article II des dispositions générales : <ul style="list-style-type: none"> En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction neuve ou en changement de destination, créant plus de 3 logements ou comportant une surface de plancher de logement de plus de 180 m², devra affecter un minimum de 50% de la surface de plancher à du logement social dans le respect de la clef de répartition du PLH de la CASA.

III.2.2.3. Transcription des modifications apportées à l'OAP des Soullières dans le règlement de la zone UE

Justification
Comme évoqué précédemment, le périmètre de l'OAP des Soullières est étendue à l'ensemble du quartier du même nom. Les sous-secteurs UEa1 et UEa2 sont supprimés. L'essentiel du quartier des Soullières est assujéti aux dispositions applicables dans les zones UEc, correspondant aux quartiers d'habitat diffus implantés sur les massifs collinaires. Un sous-secteur UEc1 est spécifiquement créé pour le fond du chemin, ne pouvant supporter la même densification que le reste du quartier.

ZONE UE CARACTERE DE LA ZONE

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><i>La zone UE correspond aux espaces urbains existants d'accueil de l'habitat Elle comprend 5 secteurs et deux sous-secteurs qui se distinguent en fonction de la densité des constructions ou de leurs caractéristiques paysagères :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Secteur UEa qui correspond aux quartiers du Bois Fleuri, de la Vallée Verte, des Issarts, de Saint-Julien, des Castellins, de Soullières, de la Savonière, des Clausonnes... Il est principalement destiné à l'accueil de l'habitat mais peut également recevoir des équipements collectifs à vocation sanitaire et sociale ainsi que des équipements collectifs à vocation scolaire et péri- scolaire. Le secteur UEa comprend deux sous- secteurs : UEa1 dans lequel les activités agricoles sont autorisées et UEa2 : zone d'aménagement précisée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation détaillant les conditions de sa mise en œuvre. <input type="checkbox"/> Secteur UEb qui correspond aux quartiers la vallée verte, les Issarts, Bois Fleuris, la Chèvre d'Or. <input type="checkbox"/> Secteur UEc qui correspond aux espaces paysagers sensibles identifiés notamment par le SCOT. Il s'agit des coteaux des Vignasses, des espaces situés au fond du chemin de Saint-Julien. <input type="checkbox"/> Secteur UEd qui correspond au quartier Tamarin au Nord de la commune. <input type="checkbox"/> Secteur UEe qui correspond au secteur des Cabots. 	<p><i>La zone UE correspond aux espaces urbains existants d'accueil de l'habitat Elle comprend 5 secteurs et un sous-secteur qui se distinguent en fonction de la densité des constructions ou de leurs caractéristiques paysagères :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Secteur UEa qui correspond aux quartiers du Bois Fleuri, de la Vallée Verte, des Issarts, de Saint-Julien, des Castellins, des Soullières, de la Savonière, des Clausonnes... Il est principalement destiné à l'accueil de l'habitat mais peut également recevoir des équipements collectifs à vocation sanitaire et sociale ainsi que des équipements collectifs à vocation scolaire et péri- scolaire. <input type="checkbox"/> Secteur UEb qui correspond aux quartiers la vallée verte, les Issarts, Bois Fleuris, la Chèvre d'Or. <input type="checkbox"/> Secteur UEc qui correspond aux espaces paysagers sensibles identifiés notamment par le SCOT. Il s'agit des coteaux des Vignasses, des espaces situés au fond du chemin de Saint-Julien, mais également du quartier des Soullières concerné par l'application de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et intégrant un sous-secteur UEc1. <input type="checkbox"/> Secteur UEd qui correspond au quartier Tamarin au Nord de la commune. <input type="checkbox"/> Secteur UEe qui correspond au secteur des Cabots. <p><i>La zone UE comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L 123-2b) du code de l'urbanisme.</i></p>

<p>La zone UE comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L 123-2b) du code de l'urbanisme et des périmètres définis en application de L151-15 (correspondant à l'ancien article L 123-1-5-II-4°) du code de l'urbanisme.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p>
--	--------------

ARTICLE UE I – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p> <p>A l'exclusion du sous-secteur UEa I, sont interdites dans les secteurs UEa, UEb, UEc, UEd :</p> <p>- Les constructions à usage agricole ainsi que les serres agricoles.</p>	<p>[...]</p> <p>Sont interdites dans les secteurs UEa, UEb, UEc, UEd :</p> <p>- Les constructions à usage agricole ainsi que les serres agricoles.</p>

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur UEa :</u></p> <p>Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » il est défini que sur le terrain sis 3400 route de Valbonne, les changements de destination à vocation d'habitat sont interdits en rez-de-chaussée.</p> <p><u>Dans le secteur UEa à l'exclusion du sous secteur UEa I :</u></p> <p>Les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale, scolaire et péri-scolaire.</p> <p><u>Dans le sous secteur UEa I :</u></p> <p>Dans le périmètre défini en application de l'article L151-15 (correspondant à l'ancien article L.123-1-5II 4°) du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, tout projet de construction neuve, ou en changement de destination, destiné à de l'habitation devra affecter un minimum de 15 % en surface à du logement en accession à la propriété à prix encadré tel que défini dans le Programme Local de l'Habitat approuvé le 23 décembre 2011.</p> <p>Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique</p>	<p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur UEa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale, scolaire et péri-scolaire. - Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » il est défini que sur le terrain sis 3400 route de Valbonne, les changements de destination à vocation d'habitat sont interdits en rez-de-chaussée.

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p> <p>Pour être constructible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier. - dans le périmètre de l'OAP (sous-secteur UEa2) l'aménagement viaire met en œuvre le maillage de desserte proposé dans les documents cartographiques. 	<p>[...]</p> <p>Pour être constructible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier. - dans le périmètre de l'OAP l'aménagement viaire met en œuvre le maillage de desserte proposé dans les documents cartographiques.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Règlement avant modification	Règlement après modification
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres au minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. - Le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de la voie d'au moins 15 mètres - [...] 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres au minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. - Un recul de 7 m de l'alignement du chemin des Soullières devra être respecté dans le périmètre de l'OAP conformément au recul paysager matérialisé dans le schéma d'aménagement de l'OAP. - Le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe de la voie d'au moins 15 mètres - [...]

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Secteur UEa : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.</p> <p>Secteur UEa1 : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée 30%.</p>	<p>Secteur UEa : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.</p> <p>Secteur UEb : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.</p>

<p>Sous-Secteur UEa2 : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 15 %</p> <p>Dans le cas où une construction fait preuve d'exemplarité environnementale, conformément à l'article R. 111-21 du CCH une majoration de 15% de l'emprise au sol annoncé est permise.</p> <p>S'ajoute également une clause de performance énergétique modulant la densité admise dans l'écoprojet dans le sous-secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - majoration de 10% de l'emprise au sol annoncée si la performance atteinte est au moins supérieure à 50% de la norme énergétique dite Réglementation Thermique (40kw/h par an par m² en 2018) <p>Secteur UEb : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.</p> <p>Secteur UEc: L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.</p> <p>Secteur UEd: L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.</p> <p>Secteur UEe: L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.</p> <p>Pour les équipements publics admis dans la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.</p>	<p>Secteur UEc: L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.</p> <p>Sous-Secteur UEc1 : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 10%.</p> <p>Secteur UEd: L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.</p> <p>Secteur UEe: L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.</p> <p>Pour les équipements publics admis dans la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.</p>
---	--

ARTICLE UE 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><u>Zone UE à l'exclusion des sous-secteurs UEa1 et UEa2 :</u></p> <p><u>La hauteur absolue :</u> La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit.</p>	<p><u>La hauteur absolue :</u> La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.</p>

<p>En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 7 mètres et R+1. - Pour les constructions à usage d'équipement collectif, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres et R+2. <p><u>La hauteur frontale</u> ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction mesurée dans les conditions fixées ci-dessus, ne pourra excéder 9 mètres. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal. Pour les constructions à usage d'équipement collectif, la hauteur frontale est fixée à 11 mètres.</p> <p><u>La surélévation des constructions :</u> La surélévation des constructions ou parties de construction édifiées à moins de 5 m des limites séparatives est interdite.</p> <p><u>Sous-secteur UEa1:</u> La hauteur absolue des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué. Elle ne peut excéder 7 mètres et R+1 avec une possibilité de surélévation à 9 mètres et R+2 sur 50% de l'emprise du dernier niveau de la construction.</p> <p>La hauteur frontale n'est pas règlementée.</p> <p><u>Sous-secteur UEa2:</u> La hauteur absolue : La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 7 mètres et R+1. - Pour les constructions à usage d'équipement collectif, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres et R+2. <p><u>La hauteur frontale</u> ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction mesurée dans les conditions fixées ci-dessus, ne pourra excéder 9 mètres. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal. Pour les constructions à usage d'équipement collectif, la hauteur frontale est fixée à 11 mètres.</p> <p><u>La surélévation des constructions :</u> La surélévation des constructions ou parties de construction édifiées à moins de 5 m des limites séparatives est interdite.</p> <p>[...]</p>
--	---

<p>En fonction du zonage indiqué sur les documents graphiques de l'OAP des Soulières, les hauteurs seront réglementées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat individuel - Zone R+1 : La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 7 mètres et R+1 - Habitat intermédiaire - Zone R+1 + 50 % R+2 : La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder : 7 mètres et R+1. - La zone d'habitat intermédiaire permet une possibilité de surélévation à 9 mètres et R+2 sur 50% de l'emprise du dernier niveau de la construction. - Habitat collectif - Zone R+2 dans les secteurs représentés graphiquement comme R+2 la hauteur maximale peut être portée à 9 mètres. <p>La hauteur frontale n'est pas règlementée.</p> <p>[...]</p>	
--	--

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p> <p>Secteur UEa et UEb : 60% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.</p> <p><u>Sous-secteur UEa 2 :</u> Les emprises du futur parc doivent être aménagées sous forme d'espaces verts, d'espaces communs et de loisirs, avec la réalisation d'équipements de jeux, de sport et de loisirs (kiosques, accessoires...).</p> <p>Secteurs UEc, UEd et UEe : 80% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Secteurs UEa et UEb : 60% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.</p> <p>Secteurs UEc, UEd et UEe : 80% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.</p> <p>[...]</p> <p><u>Dans le périmètre de l'OAP:</u> L'aménagement des espaces verts devra se faire en fonction des principes proposés dans les documents cartographiques.</p> <p>Dans certains secteurs identifiés, un recul du bâti par rapport aux zones naturelles devra être respecté, conformément à ce qui est inscrit dans les principes de l'OAP.</p> <p>De plus, il convient de préserver le corridor écologique identifié en partie Ouest.</p> <p>[...]</p>

III.2.2.4. Encadrement des divisions foncières dans les secteurs d'habitat diffus

Justification
<p>Afin de contrôler le développement anarchique des secteurs mal ou peu desservis (réseaux, voirie), de lutter contre l'imperméabilisation accrue des sols et de préserver la qualité environnementale et de vie dans les secteurs d'habitat, il convient de mieux réglementer les possibilités de divisions foncières, notamment en imposant le respect des taux d'espace vert et d'emprise au sol à tous les lots dans la zone UE. L'objectif étant d'empêcher la régénération artificielle d'unités foncières vierges. Aussi, en plus des modifications apportées aux dispositions applicables en zone UE liées à la transcription de l'OAP des Soullières évoquées ci-dessus, il convient de modifier les dispositions relatives à l'emprise au sol et aux espaces verts afin d'imposer le respect des pourcentages à tous les lots issus de divisions foncières constitutives de lotissements.</p>

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>Secteur UEa : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.</p> <p>Secteur UEa1 : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.</p> <p>Sous-Secteur UEa2 : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 15 %</p> <p>S'ajoute également une clause de performance énergétique modulant la densité admise dans l'éco-projet dans le sous-secteur UEa2 :</p> <p>- majoration de 10% de l'emprise au sol annoncée si la performance atteinte est au moins supérieure à 50% de la norme énergétique dite Règlementation Thermique (40kw/h par an par m² en 2018)</p> <p>Secteur UEb : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.</p>	<p>Secteur UEa : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.</p> <p>Secteur UEb : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.</p> <p>Secteur UEc: L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.</p> <p>Sous-Secteur UEc1 : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 10%.</p> <p>Secteur UEd: L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.</p> <p>Secteur UEe: L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.</p>

<p>Secteur UEc: L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.</p> <p>Secteur UEd: L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.</p> <p>Secteur UEe: L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.</p> <p>Pour les équipements publics admis dans la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée</p>	<p>Pour les équipements publics admis dans la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.</p> <p>Ces pourcentages s'appliquent aux terrains existants, ainsi qu'aux terrains, bâtis ou non bâtis, issus de divisions parcellaires constitutives de lotissements.</p>
---	--

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p> <p>Secteur UEa et UEb : 60% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.</p> <p>[...]</p> <p>Secteurs UEc, UEd et UEe : 80% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Secteur UEa et UEb : 60% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.</p> <p>Secteurs UEc, UEd et UEe : 80% au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.</p> <p>Ces pourcentages s'appliquent aux terrains existants, ainsi qu'aux terrains, bâtis ou non bâtis, issus de divisions parcellaires constitutives de lotissements.</p> <p>[...]</p>

III.2.2.5. Permettre la réalisation de projets d'intérêt général structurants

Justification
<p>La mise en œuvre de plusieurs projets d'intérêt général structurants nécessite l'adaptation de certaines dispositions du PLU.</p> <p>Ainsi la construction de bureaux et locaux techniques de la CASA et l'aménagement des terrains acquis par la commune en entrée de ville nécessitent de revoir les occupations du sol admises en zone UC en ne limitant pas les surfaces de plancher affectées aux services, aux commerces et à l'artisanat et en zone UD en ne spécifiant pas la vocation des équipements collectifs admis.</p> <p>La construction d'une salle omnisport communale nécessite également de déroger à l'obligation de réaliser 70 % des nouveaux stationnements sous emprise, sous dalle ou en silo dans la zone UXb.</p>

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, dans la limite de 300 m² de SP, y compris locaux à usage de réserves, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage, <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées aux commerces, y compris locaux à usage de réserves, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage, <p>[...]</p>

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements collectifs à condition qu'ils soient à vocation sportive, culturelle et pédagogique, - Les commerces, artisanat à condition que leur SP soit limitée à 300 m² y compris locaux à usages de réserves, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage, <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements collectifs publics, - Les commerces, artisanat à condition que leur SP soit limitée à 300 m² y compris locaux à usages de réserves, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage, <p>[...]</p>

ARTICLE UX 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. - 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo. - Toutes les nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables. - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. <p>[...]</p>	<p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. - 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo, excepté dans le secteur UXb pour les constructions à usage d'équipement collectif public. - Toutes les nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables. - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. <p>[...]</p>

III.2.2.6. Mise en cohérence du règlement avec la loi ALUR

Justification
Conformément aux observations émises par les PPA lors de la précédente procédure de modification, la loi ALUR ayant supprimé les COS, il convient de déplacer les surfaces de plancher maximales inscrites dans les articles UP 14 et UZ 14 dans les articles UP2 et UZ2. Corrélativement, il convient de déclarer les articles UP 14 et UZ 14 « sans objet ».

ZONE UP

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
[...] Secteur UPa : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitations collectives - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, y compris les locaux annexes et les réserves Secteur UPb : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitations individuelles 	[...] Secteur UPa : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitations collectives - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, y compris les locaux annexes et les réserves Secteur UPb : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitations individuelles La surface de plancher maximum autorisée est la suivante : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur UPa : 4 670m² - Secteur UPb : 14 570 m² - Sous secteur UPb1 : 1160 m²

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Règlement avant modification	Règlement après modification
La surface de plancher maximum autorisée est la suivante : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur UPa : 4 670m² - Secteur UPb : 14 570 m² - Sous secteur UPb1 : 1160 m² [...]	Sans objet

ZONE UZ

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

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans un bâtiment artisanal, industriel ou commercial. - La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans les limites fixées à l'article UZ14. <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans un bâtiment artisanal, industriel ou commercial. - La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante. - Les constructions nouvelles, à usage d'habitation dans la limite 150m² de surface de plancher. <p>[...]</p>

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 20% de la SP existante. Les constructions nouvelles, à usage d'habitation autorisées dans la zone, sont limitées à une surface de plancher maximale de 150m².</p>	<p>Sans objet</p>

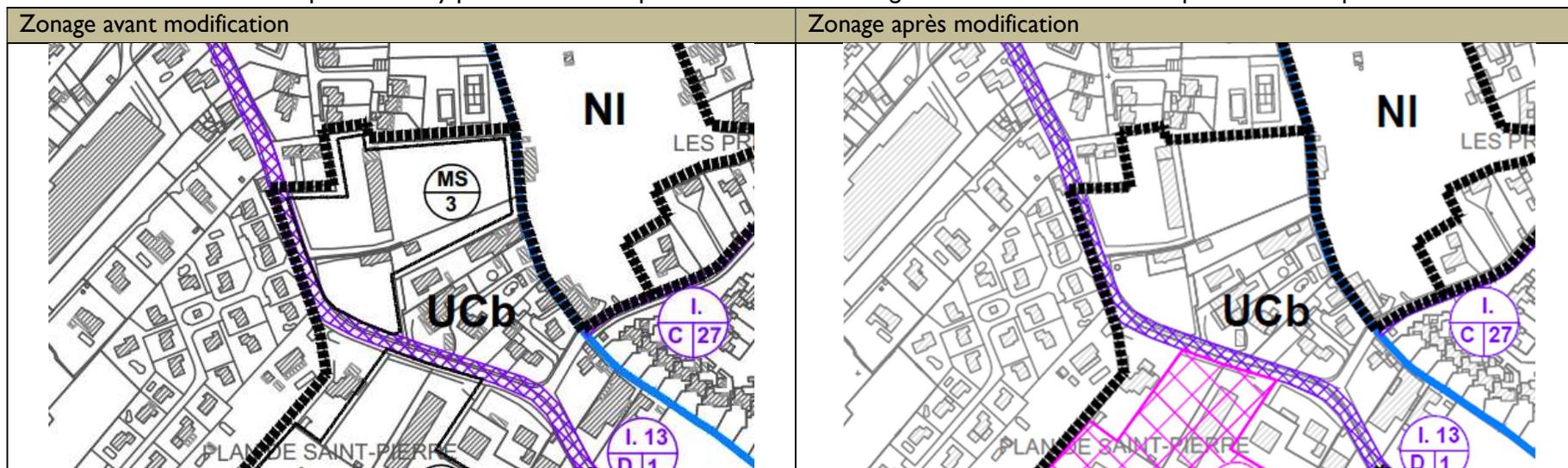
III.3. Les modifications apportées aux documents graphiques du règlement

III.3.1. Suppression de six servitudes de mixité sociale et d'un périmètre de mixité sociale défini en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme

Justification
<p>Certains secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale (SMS), se sont révélés inadaptés à l'accueil de programmes de logements collectifs et n'ont toujours pas permis la réalisation de logements sociaux (zone fortement exposée aux risques naturels, mal desservies, sensibilité paysagère et environnementale, problème de sécurité). C'est le cas des terrains concernés par les MS 3, MS 4, MS 6, MS 8, MS 9 et MS 12.</p> <p>De nouvelles servitudes de mixité sociale, sur des secteurs plus adaptés ont été instaurées dans le cadre de la procédure de modification n° 8 et deux nouvelles SMS sont également créées dans le secteur de Bois Fleuri, à proximité de l'EHPAD « Les Restanques », et à l'extrémité Est de la commune.</p> <p>NB : les références à ces SMS et PMS sont également supprimées dans le règlement écrit (caractère de la zone et article 2 des zones concernées).</p>

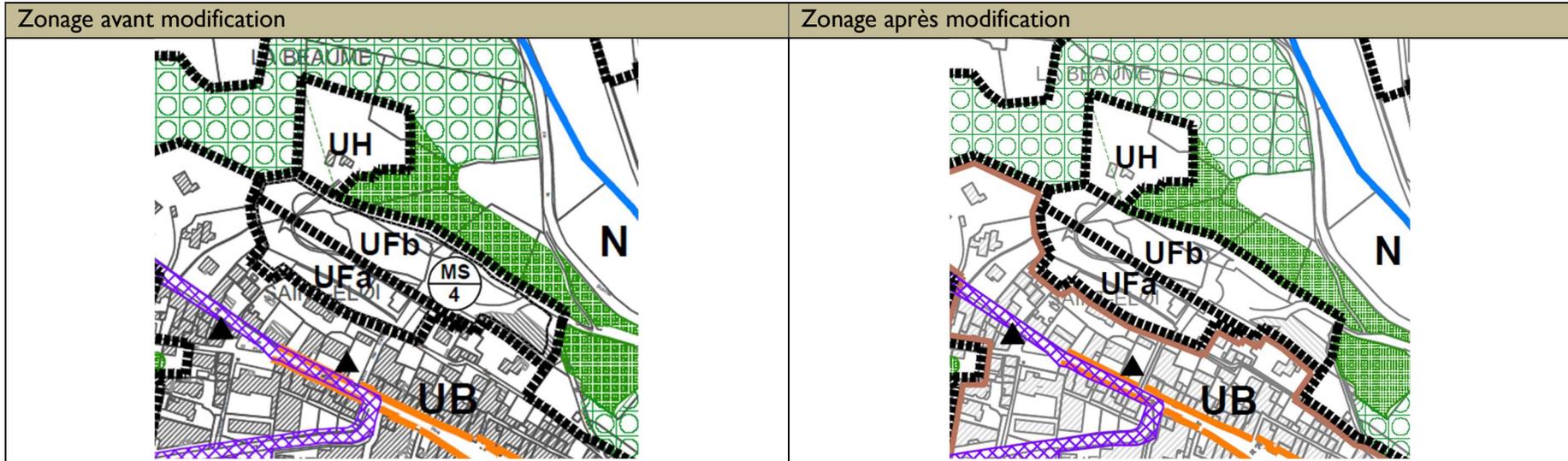
- Suppression de la SMS 3

Suite aux crues des 3 et 4 octobre 2015, l'aléa inondation a été revu et le terrain est désormais largement impacté par la zone rouge et bleue du PPRI en cours de révision. Il est donc préférable d'y préférer des occupations du sol et des usages moins vulnérables au risque inondation que l'habitation.



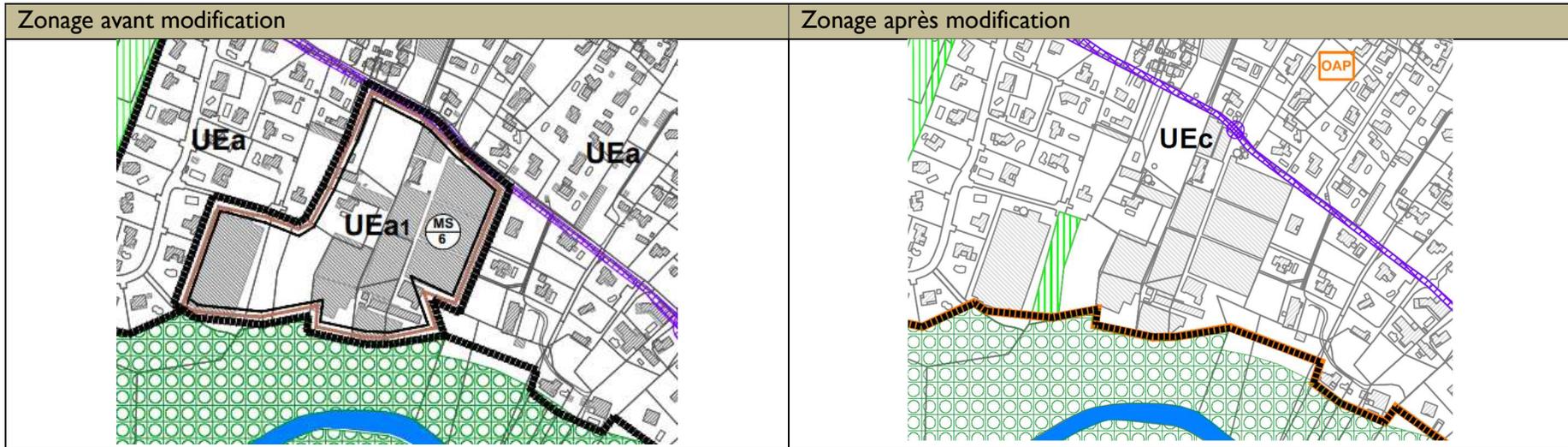
▪ Suppression de la SMS 4

Initialement, il avait été projeté sur ces terrains la réalisation d'un parking enterré sur lequel devaient être édifié un programme immobilier comprenant du logement. Un parking en surface a finalement été réalisé, ne permettant donc plus d'y développer du logement.



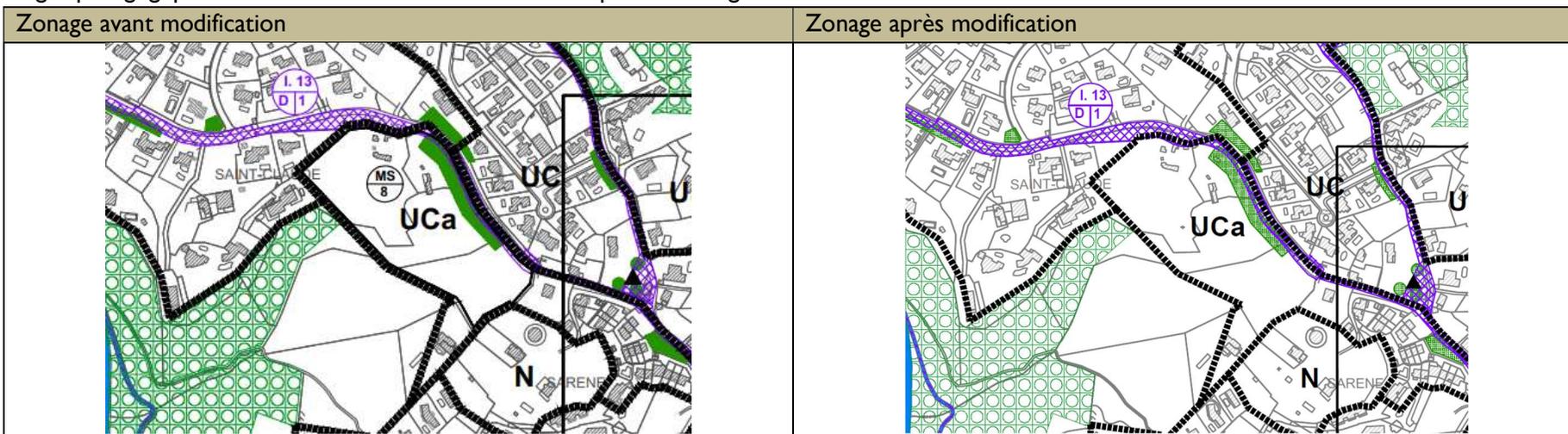
▪ Suppression de la SMS 6 et du périmètre défini en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme

Cf. OAP du quartier des Soullières ci-dessus



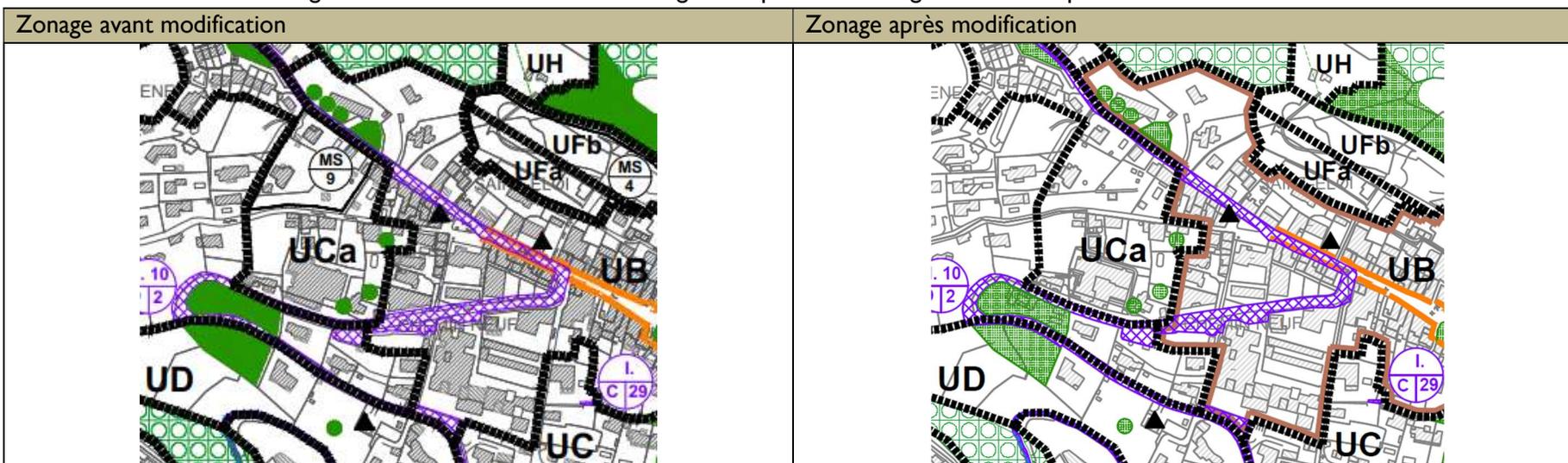
- Suppression de la SMS 8

Le projet immobilier envisagé s'est heurté à d'importantes problématiques paysagère et environnementale. Ce terrain fait désormais l'objet d'un projet de verger pédagogique concourant ainsi à la réhabilitation du patrimoine agricole communal et à la résilience du territoire.



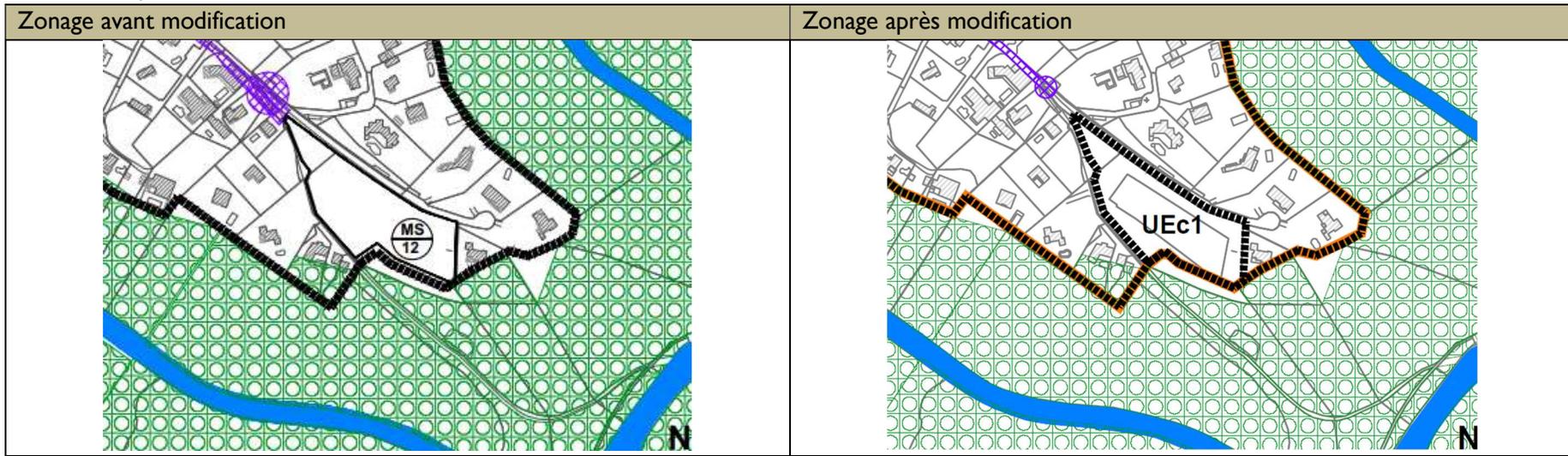
- Suppression de la SMS 9

La desserte du terrain est dangereuse et sous dimensionnée au regard du potentiel de logements induit par l'instauration de cette servitude.



- Suppression de la SMS 12

Cf. OAP du quartier des Soullières ci-dessus



III.3.2. Création de deux servitudes de mixité sociale et de deux périmètres définis en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme

Justification

Une étude plus fine des gisements fonciers disponibles a en revanche permis d'identifier des opportunités foncières plus pertinentes et plus opérationnelles pour des opérations de logements collectifs et sociaux.

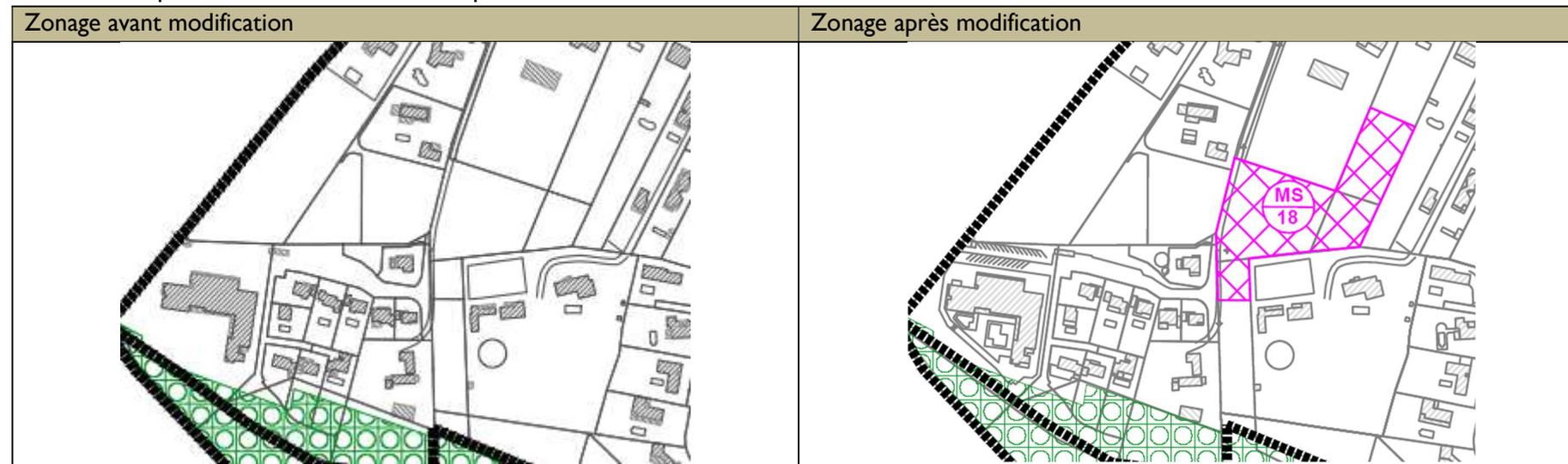
Trois nouvelles SMS ont déjà été récemment instaurées sur Sophia Antipolis (cf. modification du PLU précédente), secteur de la commune bien desservi et dans lequel les logements sociaux répondent à un réel besoin, notamment celui des étudiants et jeunes chercheurs. Dans le cadre de cette modification, il est proposé de rajouter une nouvelle SMS à l'Ouest de la Commune, afin de permettre la réalisation d'une opération sociale complémentaire de l'EHPAD situé à proximité, et une nouvelle SMS à l'Est de la commune.

Deux périmètres définis en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme sont également instaurés sur les secteurs les plus denses (centre historique et quartier de Saint-Philippe).

NB: Il est fait références à ces SMS et PMS dans le règlement écrit (caractère de la zone et article 2 le cas échéant).

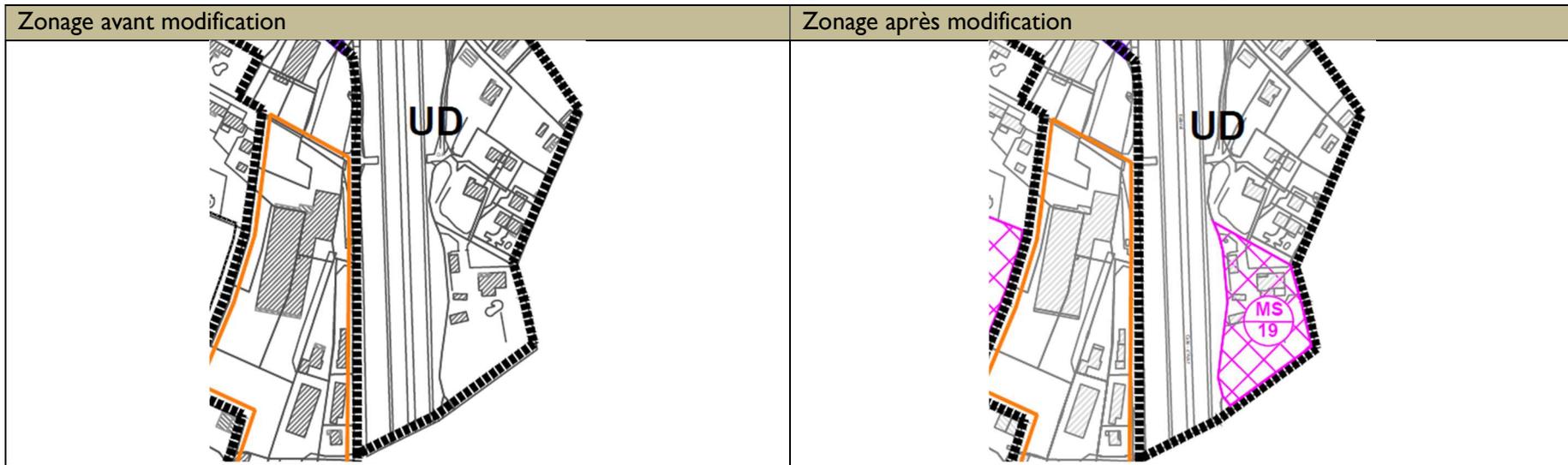
- Création de la SMS 18 Bois Fleuri

L'instauration de cette servitude vise la réalisation, via un appel à projet du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, d'une résidence autonomie, structure complémentaire à l'EHPAD situé à proximité.

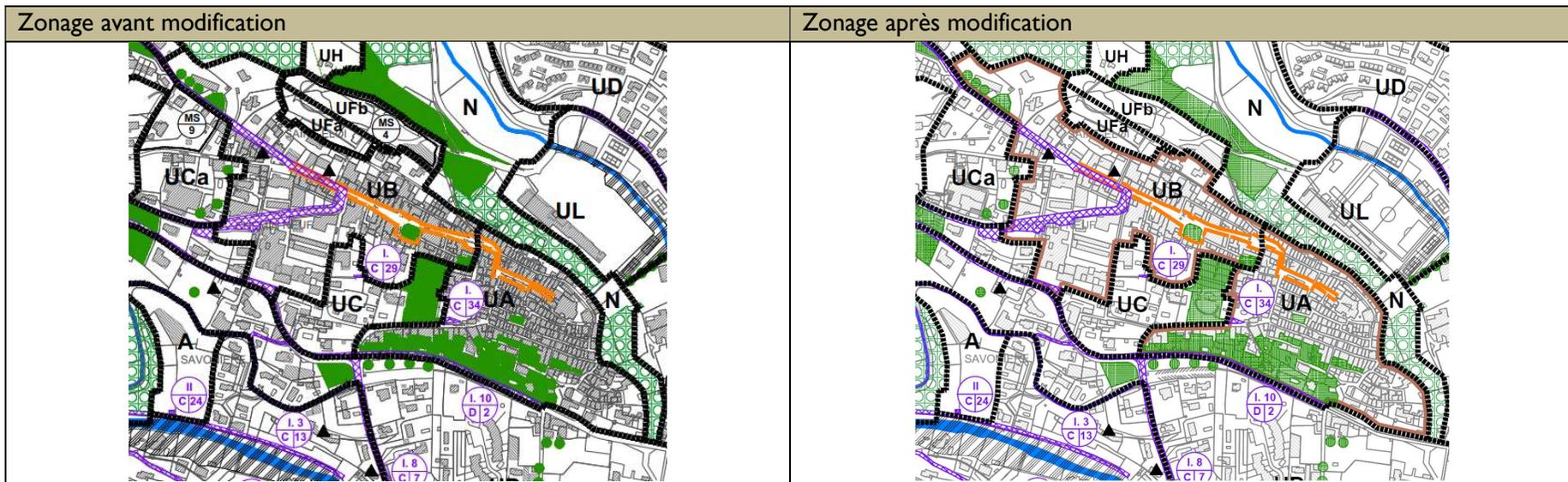


▪ Création de la SMS 19 Les Près Est

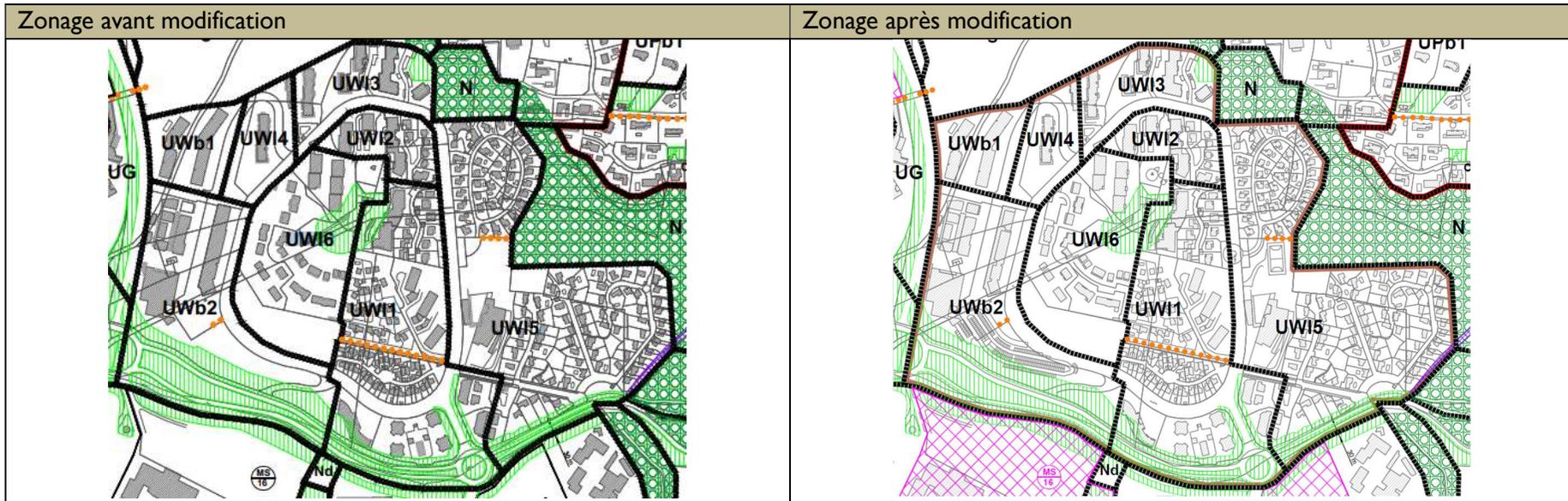
Situé en zone UD, ce terrain non exposé aux risques naturels, permet d'envisager une offre de logement sociaux sur la partie Est de la Commune.



▪ Création d'un périmètre en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme sur le secteur dense du centre historique



- Création d'un périmètre en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme sur le secteur dense du quartier de Saint-Philippe



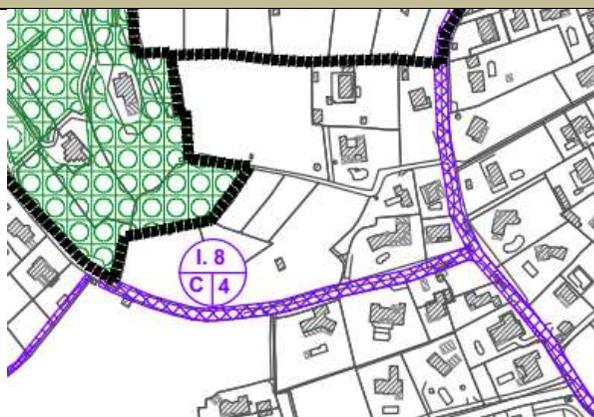
III.3.3. Instauration d'un Elément paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Justification

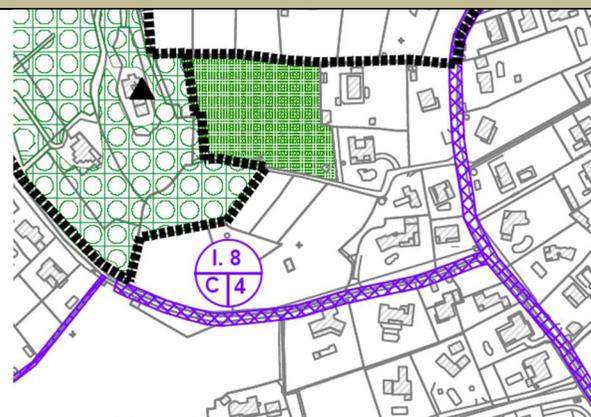
Il s'agit de préserver la Chapelle de Saint-Julien faisant partie du domaine de la Baronne Van Der Elst et de son oliveraie. Mentionnée pour la première fois en 1638, mais certainement plus ancienne, on peut y observer une plaque de l'année 1565, date de la consolidation effectuée douze ans après le transfert des reliques de Saint-Julien dans la commune. Pendant très longtemps, un ermite y a vécu, entretenant l'édifice grâce aux aumônes. La chapelle est perchée sur un rocher et s'ouvre au sud par un porche à trois belles arcades à piliers qui relient trois poutres de bois. En 1707, elle est pillée et profanée lors de la guerre de succession de l'Espagne. Restée, un temps, délabrée, elle est restaurée par des mains pieuses puis devient propriété privée. La procession de la Saint-Julien y est célébrée depuis plusieurs siècles. L'oliveraie se situe sur un terrain en restanques en contrebas de la Chapelle.



Zonage avant modification



Zonage après modification

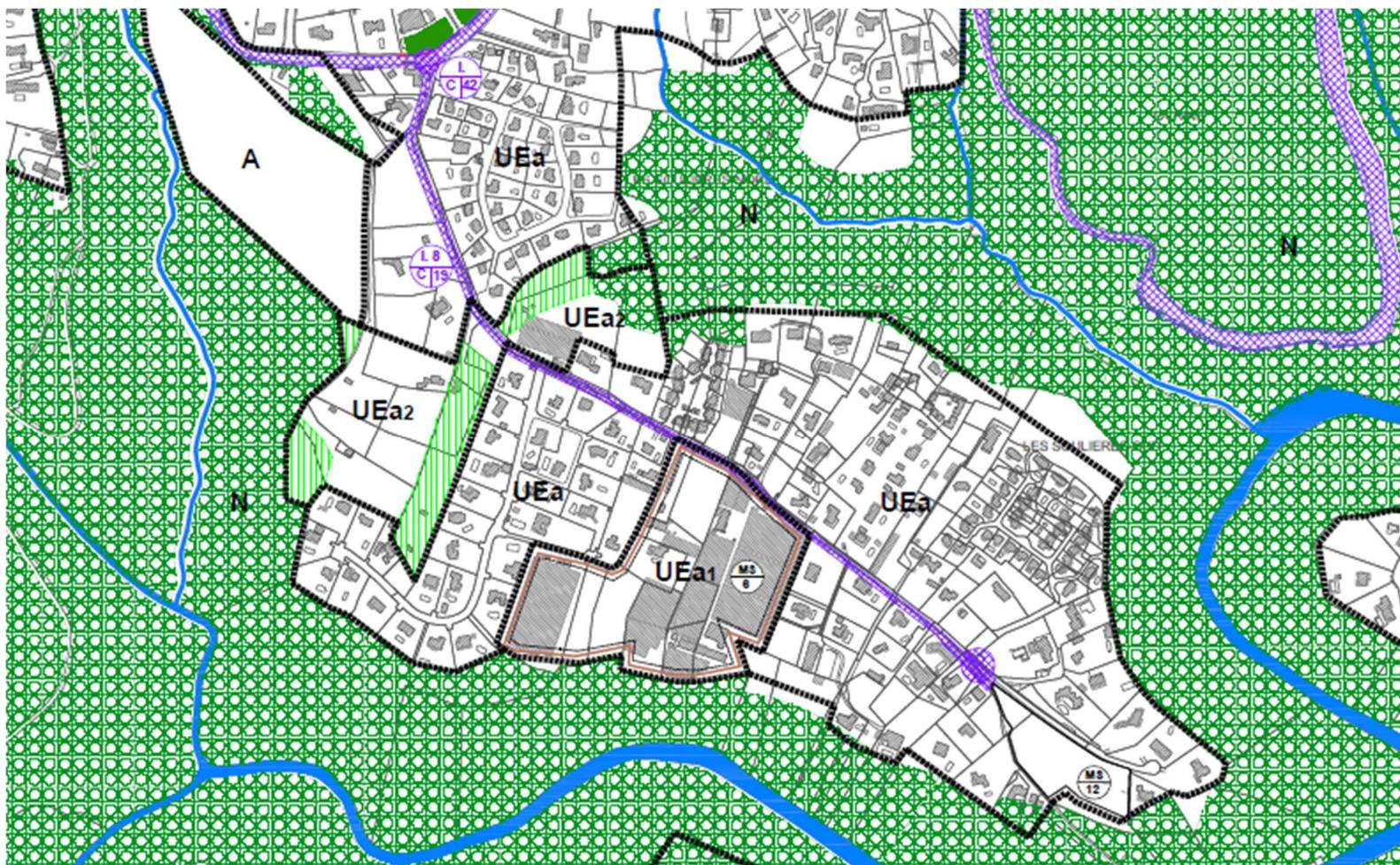


III.3.4. Modifications du plan de zonage conformément à l'OAP des Soullières

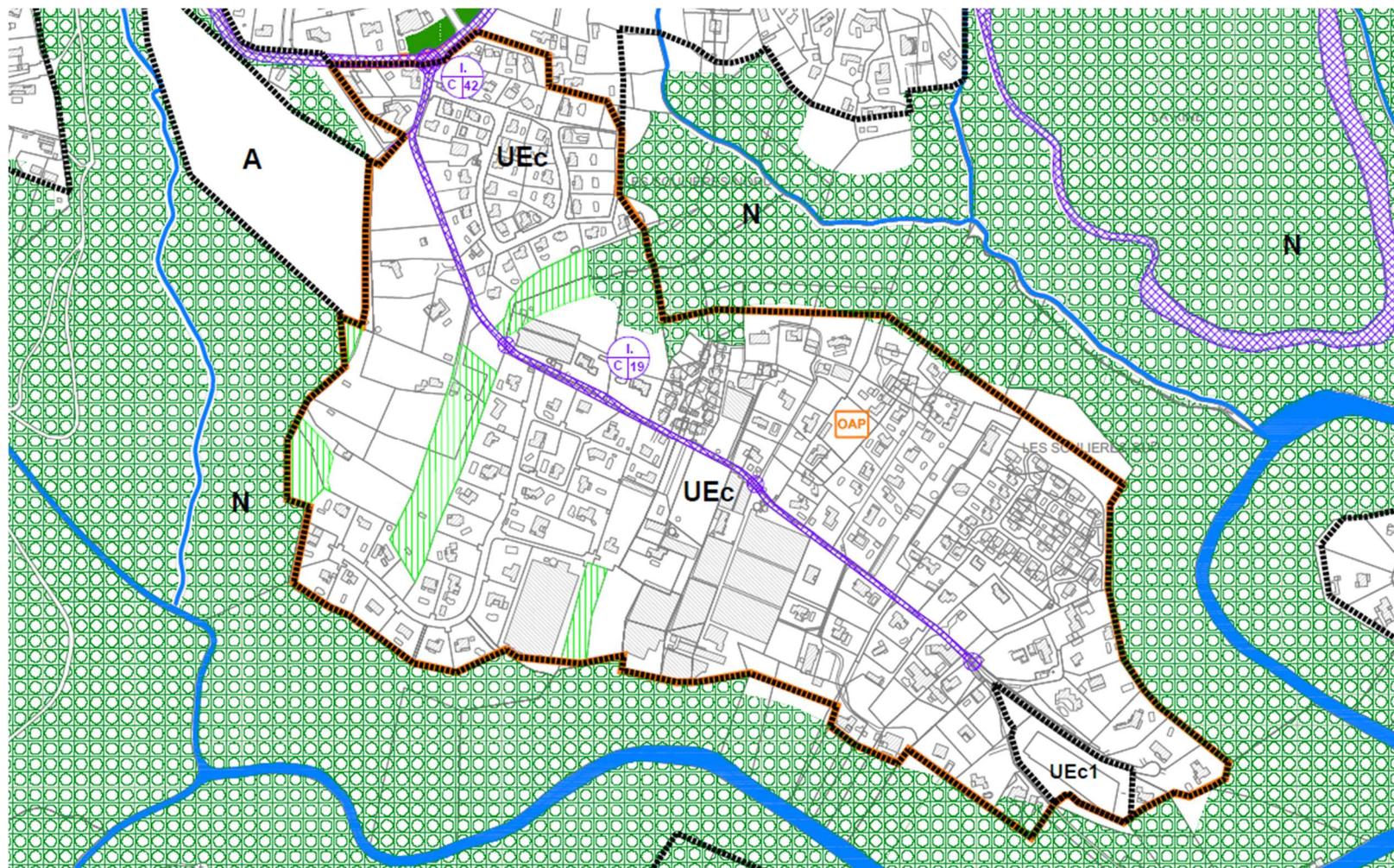
Justification

Il convient d'apporter les modifications au plan de zonage découlant de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur des Soullières et des règles d'urbanisme correspondantes.

Avant modification :



Après modification :

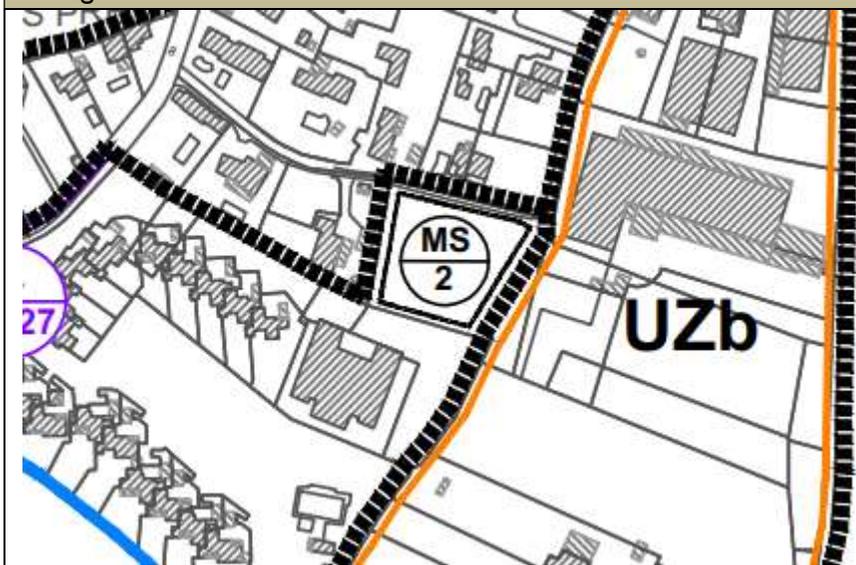


III.3.5. Modifications du figuré des servitudes de mixité sociale

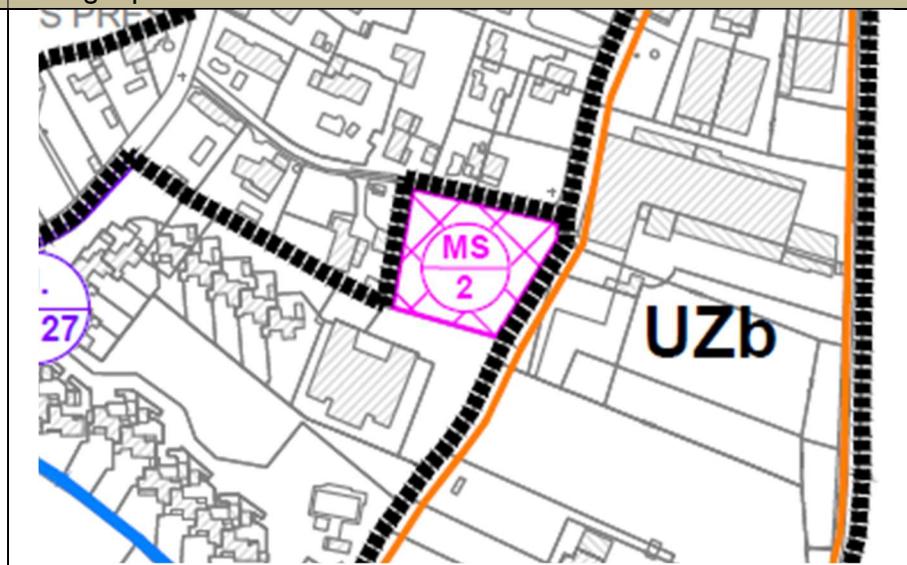
Justification

Un nouveau figuré se rapprochant de celui des emplacements réservés concernant les aménagement et ouvrages publics est instauré afin de rendre plus visible les servitudes de mixité sociale.

Zonage avant modification



Zonage après modification



III.3.6. Mise à jour du fond cadastral

Justification

Le plan cadastral ayant évolué depuis l'approbation de la modification n°8, il convient de mettre à jour le plan cadastral qui sert de fond au règlement graphique du PLU.

III.4. Les modifications apportées à 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, en particulier l'emplacement réservé n° 19 n'est plus destiné à l'« Elargissement à 8 m du chemin des Soullières Nord » mais à l' « Aménagement du chemin des Soullières » conformément aux principes d'aménagement de la nouvelle OAP des Soullières.

Avant modification :

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

19	Elargissement à 8 m du chemin des Soulières Nord	Commune	7 407
23	Régularisation de l'emprise du chemin des Vignasses	Commune	3410
26	Acquisition du passage des Vignasses	Commune	535
27	Régularisation de l'emprise du chemin du Val de Pôme	Commune	367
28	Régularisation de l'emprise du chemin du Plan	Commune	390
29	Régularisation de l'emprise du chemin des Roses	Commune	23
31	Elargissement à 6,5 m du chemin des Issarts	Commune	9770
32	Elargissement à 6 m de l'avenue Santa Maria	Commune	127
34	Acquisition de la voie d'accès au jardin Frédéric MISTRAL	Commune	102
37	Acquisition d'une voie d'accès d'une largeur de 6 m	Commune	1820
39	Elargissement à 6 m entre le chemin des prés et du val de Pome	Commune	1521
40	Elargissement Chemin de la passerelle et de Brague à 5 m	Commune	3223
42	Aménagement de sécurisation du carrefour sur la RD4 à l'entrée du Quartier des Soulières	Commune	522
	II – Ouvrages publics		
22	Réalisation d'un bassin de rétention - Secteur des Horts	Commune	3 085
24	Protection de la Noria - Savonnière	Commune	35
25	Réalisation d'un équipement pour la défense contre l'incendie	Commune	3 708
30	Régularisation de l'arrêt de bus du quartier des Issarts	Commune	85
33	Acquisition d'un élément paysager à protéger	Commune	1 973

Après modification :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROXIMATIVE EN M ²
	I - Voirie		
1	Elargissement à 13 m de la RD4	Département	52 000
2	Elargissement à 10m de la RD4 dans la traversée du village	Département	10 000
3	Elargissement à 8 m du chemin Saint Julien et aménagement du carrefour avec la RD4	Commune	5 200
4	Elargissement à 8 m du chemin de Roquefort	Commune	510
5	Elargissement à 8 m du chemin de Vallauris	Commune	7 513

6	Elargissement à 10 m du chemin des Combes	Commune	5 557
7	Elargissement à 8 m de la route d'Antibes	Commune	750
8	Aménagement à 8 m d'une liaison pour la défense incendie entre le chemin de la Chèvre d'Or et le chemin de Vallauris	Commune	1 720
9	Elargissement à 8 m du chemin de la Chèvre d'Or	Commune	7 500
10	Aménagement de la RD504 et d'un carrefour –quartier du Moulin Neuf et aménagement qualitatif de la RD504 jusqu'au carrefour de la Noria	Département	11 638
11	Aménagement d'un carrefour – Secteur Val de Pome	Commune	522
12	Réalisation d'une DFCI à 3 m – Secteur des Issarts	Commune	815
13	Aménagement d'un cheminement piéton le long de la Brague d'une largeur de 3 m	Commune	2 055
16	Traitement des abords de la RD4	Département	510
17	Aménagement du Béal d'une largeur de 3 m et prolongement du cheminement piéton le long de la Brague	Commune	4 816
18	Aménagement d'une voie de secours dans le secteur du Jeu de la Baume d'une largeur de 3 m	Commune	1 937
19	Aménagement du chemin des Soullières	Commune	6 030
23	Régularisation de l'emprise du chemin des Vignasses	Commune	3410
26	Acquisition du passage des Vignasses	Commune	535
27	Régularisation de l'emprise du chemin du Val de Pôme	Commune	367
28	Régularisation de l'emprise du chemin du Plan	Commune	390
29	Régularisation de l'emprise du chemin des Roses	Commune	23
31	Elargissement à 6,5 m du chemin des Issarts	Commune	9770
32	Elargissement à 6 m de l'avenue Santa Maria	Commune	127
34	Acquisition de la voie d'accès au jardin Frédéric MISTRAL	Commune	102
37	Acquisition d'une voie d'accès d'une largeur de 6 m	Commune	1820
39	Elargissement à 6 m entre le chemin des prés et du val de Pome	Commune	1521
40	Elargissement Chemin de la passerelle et de Brague à 5 m	Commune	3223
42	Aménagement de sécurisation du carrefour sur la RD4 à l'entrée du Quartier des Soulières	Commune	522
	II – Ouvrages publics		
22	Réalisation d'un bassin de rétention - Secteur des Horts	Commune	3 085

24	Protection de la Noria - Savonnière	Commune	35
25	Réalisation d'un équipement pour la défense contre l'incendie	Commune	3 708
30	Régularisation de l'arrêt de bus du quartier des Issarts	Commune	85
33	Acquisition d'un élément paysager à protéger	Commune	1 973

III.5. Les modifications apportées à la liste des servitudes de réalisation de mixité sociale

Les servitudes de mixité sociale MS 3, 4, 6, 8, 9 et 12 sont supprimées.

Deux nouvelles servitudes sont instaurées en vue de la réalisation de logements sociaux : MS 18 et 19.

Par ailleurs, la rédaction du tableau des servitudes de mixité sociale est revue dans un souci de lisibilité et de compatibilité avec le PLH 2020/2025 de la CASA.

Avant modification :

N° d'opération	Localisation	Pourcentage minimal de Surface Plancher à réaliser en LLS	Nombre de LLS potentiels indicatif	Type de financement
1/MS	Val de Pome	40 %	11	30% PLAI, 70% PLUS
2/MS	Les Prés	100%	26	30% PLAI, 70% PLUS
3/MS	Les Horts	70 %	40	15% PLAI, 70% PLUS 15% PLS
4/MS	Les Bâchettes	10 %	11	20% PLAI, 65% PLUS 15% PLS
5/MS	Saint Julien Nord	100%	43	100% PLUS
6/MS	Les Soullières	35%	35	20% PLAI, 65% PLUS 15% PLS
7/MS	Plan St Pierre	30%	86	30% PLAI, 70% PLUS
8/MS	Saint Eloi	15 %	30	35% PLAI, 65% PLUS
9/MS	Chemin Durbec	30%	23	20% PLAI, 70% PLUS 10% PLS
10/MS	La Beaume	100%	10	20% PLAI, 80% PLUS
11/MS	Saint-Philippe 1	100%	112	30% PLAI, 70% PLUS
14/MS	Saint Philippe 2	30%	20	30% PLAI, 70% PLUS
15/MS	Sophia Ouest	100%	90	25 à 35% PLAI, 60 à 70% PLUS, 0 à 15% PLS
16/MS	Les Templiers	100%	112	Logements étudiants 100% LLS (PLUS ou PLS)

17/MS	Roumanille	100%	44	25 à 35% PLAI, 60 à 70% PLUS, 0 à 15% PLS
-------	------------	------	----	---

N° d'opération	Localisation	Pourcentage minimal de Surface Plancher à réaliser affectée au PSLA	Nombre de logements potentiels indicatif	Type de financement
I2/MS	Les Soullières	30%	6	100% PSLA

Après modification :

N° d'opération	Localisation	Références cadastrales	Pourcentage minimal de Surface Plancher à réaliser en logements sociaux	Superficie de la servitude (en m²)	Surface de plancher potentielle destinée à l'habitat (en m²)	Surface de plancher destinée aux logements sociaux (en m²)	Type de financement				Nombre de logements sociaux potentiels indicatif
							LLS			Accession BRS	
							PLAI	PLUS	PLS		
1/MS	Val de Pome	BP56p, BP61, BP62, BP83, BP84p, BP85	40 %	≈ 10150	≈ 2225	≈ 890	25 à 35 %	60 à 70 %	0 à 15 %		15
2/MS	Les Prés	BR260p	100%	≈ 3077	≈ 1700	≈ 1700	30 %	70 %			28
5/MS	Saint Julien Nord	C154, C156, C157, C1597, C1599	100%	≈ 19126	≈ 3000	≈ 3000	25 à 35 %	60 à 70 %	0 à 15 %		50
7/MS	Plan St Pierre	BN53, BN54, BN57p, BN59p, BN60	30%	≈ 25500	≈ 20000	≈ 6000	25 à 35 %	60 à 70 %	0 à 15 %		100
10/MS	La Beaume	BD3	100%	≈ 4028	≈ 700	≈ 700	25 à 35 %	60 à 70 %	0 à 15 %		11
11/MS	Saint-Philippe 1	AE52, AE86	100%	≈ 15779	≈ 9000	≈ 9000	25 à 35 %	60 à 70 %	0 à 15 %		150
14/MS	Saint Philippe 2	AD438p	30%	≈ 6582	≈ 4100	≈ 1230	30%	70%			20
15/MS	Sophia Ouest	AC18	100%	≈ 19895	≈ 5400	≈ 5400	25 à 35 %	60 à 70 %	0 à 15 %		90
16/MS	Les Templiers	AE360p, AE361p	100%	≈ 63700	≈ 6500	≈ 6500		Projet à vocation universitaire 100% LLS (PLUS ou PLS)			112
17/MS	Roumanille	AD122, AD148, AD520	100%	≈ 4443	≈ 2650	≈ 2650	25 à 35 %	60 à 70 %	0 à 15 %		44
18/MS	Bois Fleuri	AV70p, AV72, AV73, AV176	100%	≈ 7365	≈ 2500	≈ 2500	Projet à vocation sénior 100% LLS				65
19/MS	Les Prés Est	BP45	100%	≈ 5668	≈ 3000	≈ 3000	25 à 35 %	60 à 70 %	0 à 15 %		50

NB : les références à aux SMS et PMS supprimées sont également retirées dans le règlement écrit (caractère de la zone et article 2 des zones concernées), les références aux SMS et PMS créés sont également rajoutées dans le règlement écrit (caractère de la zone et article 2 des zones concernées). Bilan des servitudes de mixité sociale :

	Avant modification	Après modification
Nombre de logements sociaux potentiels indicatif	699	735

Pour rappel au 1^{er} janvier 2021, 465 logements sociaux étaient à réaliser pour atteindre le quota de 25% des résidences principales.

III.5. Annexes

Le Tableau de classement des voies communales et inventaire des chemins ruraux, mis à jour en date du 24 février 2022, est à ajouter aux annexes du PLU.

IV. EVALUATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Il convient d'une part de démontrer que la modification n° 9 « Secteurs d'habitat » du PLU respecte bien les dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et d'autre part qu'elle n'est pas susceptible d'avoir un impact sur l'environnement et pas d'incidences sur la préservation du site Natura 2000, mais est soumise à un examen au cas par cas.

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

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

- Le projet ne doit pas changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : aucune des mesures prévues par la présente modification ne change les orientations du PADD : au contraire, certaines mesures viennent renforcer les actions en vue de la réalisation du PADD.
- Le projet de modification ne doit pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière : cette modification du PLU ne prévoit pas de réduction d'espaces boisés classés.
- 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.
- 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° 9 n'ouvre pas à l'urbanisation de zone AU.
- Le projet ne doit pas créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté : le projet de modification n°9 ne comprend pas la création d'une orientation d'aménagement et de programmation.

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

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

En outre, le projet de modification n°9 du PLU n'entraîne aucune destruction des milieux naturels et espèces car il ne réduit ni les espaces boisés ni les zones naturelles.

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

Par décision n°CU-2022-3055 en date du 17 mars 2022, la MRAe Provence Alpes côte d'Azur a considéré que le projet de modification n°9 du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.