

COMMUNE DE BIOT
DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Plan Local d'Urbanisme
3b - ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION DES SOULLIERES

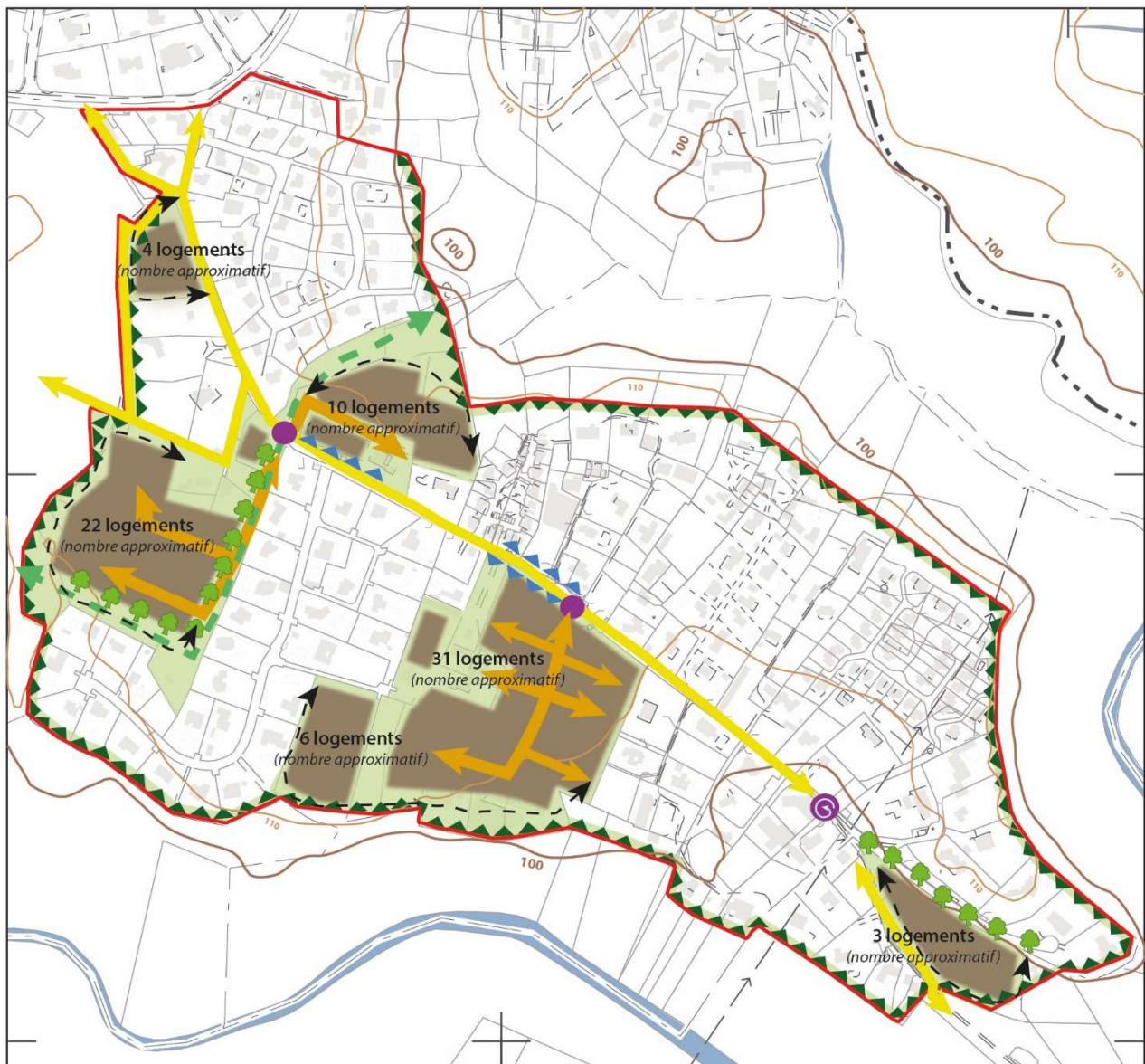
Délibération du conseil municipal :	19 février 2002
Arrêté le :	25 juin 2009
Enquête publique :	Du 19 octobre 2009 au 20 novembre 2009
Approuvé le :	6 mai 2010
Modification n°	

Modifications / Révisions	
Modification n°1 approuvée le 22 septembre 2011 suite à enquête publique du 1er Juin 2011 au 1er Juillet 2011	Modification n° 5 : approuvée le 8 décembre 2016 suite à l'enquête publique du 12 septembre au 12 octobre 2016
Modification n°2 : approuvé le 26 janvier 2012 suite à enquête publique du 1 ^{er} novembre au 2 décembre 2011	Modification n°6 : approuvée le 27 juin 2019 suite à l'enquête publique du 16 avril au 16 mai 2019
Révision simplifiée n°1 : approuvée le 30 octobre 2012 suite à enquête publique du 21 août au 21 septembre 2012	Modification n°7 : annulée le 18 juin 2020
Modification n°3 : approuvée le 26 septembre 2013 suite à enquête publique du 13 juin au 15 juillet 2013	Modification n°8 « Sophia Antipolis » : approuvée le 14 décembre 2021 suite à l'enquête publique du 1 ^{er} au 30 septembre 2021
Modification n° 4 : approuvée le 11 décembre 2014 suite à l'enquête publique du 29 septembre au 31 octobre 2014	Modification n°9 : prescrite par arrêté municipal le 19 janvier 2022

Schéma d'aménagement OAP

Commune de Biot

Source : Commune de Biot - échelle : 1/6 000



- | | |
|--|---|
| Périmètre de l'OAP | Principe d'alignement à conserver |
| Zone d'implantation des bâtiments à usage d'habitation | Mini-giratoire |
| Principe de desserte routière interne à créer | Aire de retournement |
| Principe de liaison active à renforcer | Principe de voies périmétrales - défense incendie |
| Coulée verte / corridor écologique à préserver | Recul paysager et aménagement de voie |
| Principe de recul du bâti | Courbe de niveau - altitude 100 m NGF |
| Principe d'aménagement d'espaces verts | Courbe de niveau - altitude 110 m NGF |

OAP 1 - Aménagement du secteur 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 UEc1 du Règlement d'Urbanisme.

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.