



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

Sophia Antipolis, le 11/07/2022

Madame Yvette BARATON  
Le commissaire enquêteur Modification  
n°9 du PLU  
Mairie de Biot- Sophia Antipolis  
CS 90339  
06 906 Sophia Antipolis Cedex

ANTIBES JUAN-LES-PINS

Affaire suivie par :

LE BAR-SUR-LOUP

Cécile MENGARELLI

BÉZAUDUN-LES-ALPES

Tél. 04 89 87 70 99

Email : [c.mengarelli@agglo-casa.fr](mailto:c.mengarelli@agglo-casa.fr)

BIOT

Nos réf. : DAE/CM/SL

BOUYON

CAUSSOLS

CHÂTEAUNEUF

CIPIÈRES

**Objet : Dire à l'enquête publique relatif au projet de modification n°9 du Plan  
Local d'Urbanisme de la commune de Biot**

*PJ : Note technique 6 pages*

LA COLLE-SUR-LOUP

CONSÉGUEDES

COURMES

COURSEGOULES

LES FERRES

GOURDON

GRÉOLIÈRES

OPIO

ROQUEFORT-LES-PINS

LA ROQUE-EN-PROVENCE

LE ROURET

SAINT-PAUL DE VENCE

TOURRETTES-SUR-LOUP

VALBONNE SOPHIA

ANTIPOLIS

VALLAURIS GOLFE-JUAN

VILLENEUVE-LOUBET

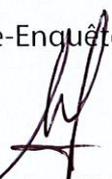
Madame le Commissaire Enquêteur,

La commune de Biot a souhaité engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par arrêté municipal en date du 19 janvier 2022 ayant notamment pour objet de modifier et d'étendre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier des Soullières et les outils en faveur de la réalisation de logements sociaux.

La CASA et le SYMISA ont été sollicités en tant que Personnes Publiques Associées sur le projet de modification n°9 dans le cadre de l'enquête publique qui s'est tenue du 30 mai au 29 juin 2022 et qui est prolongée jusqu'au 15 juillet 2022 à 16h30.

La CASA et le SYMISA émettent donc un AVIS FAVORABLE sur le dossier de modification n°9 du PLU de Biot. Une note technique tenant compte de nos observations est annexée au présent courrier.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire-Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

  
**Alexandre FOLLLOT**  
Directeur Général Adjoint  
Développement Economique  
et Aménagement Durable  
Directeur Général du SYMISA





**Objet : Dire à l'enquête publique relatif au projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biot - NOTE TECHNIQUE**

**A/ Evolution des règles applicables en matière d'habitat et de logement**

- **Observations générales**

Programme Local de l'Habitat

Comme l'indique le rapport de présentation des modifications, la présente modification de PLU vise à assurer une maîtrise de l'urbanisation, une consommation des sols plus raisonnée dans les secteurs d'habitat et une mise à jour des outils de mixité sociale. A ce titre, il paraît nécessaire de viser au sein du rapport de présentation le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la CASA, document cadre en matière de politique d'habitat et de logement sur le territoire, et dont les enjeux sont à intégrer au PLU.

Production de logements locatifs sociaux

Dans le rapport de présentation des modifications, il est rappelé l'évolution du taux de logements locatifs sociaux, passé de 7,51% en 2010 à 14,3 % en 2021. Il est à noter que cette évolution découle de la livraison de 3 programmes agréés respectivement en 2010 (181 logements), 2011 (80 logements) et 2016 (54 logements). Il convient toutefois de relever que les niveaux de réalisation des trois derniers bilans triennaux sont en recul, un certain nombre de programmes agréés sur la période 2014-2019 ayant été abandonnés depuis.

La mise en œuvre de programmes de logements comprenant une part de logements locatifs sociaux sera donc nécessaire pour permettre à la commune de rattraper ses objectifs triennaux.

- **Suppression du périmètre de mixité sociale sur l'ensemble de la commune**

La présente modification prévoit une suppression du périmètre de mixité sociale mis en place dans le cadre de la modification n° 4. En conséquence, les opérateurs ne sont plus tenus d'affecter 30% de la SDP à du logement locatif social pour les opérations de plus de 800m<sup>2</sup> de SDP ou 12 logements et 20% de la SDP à des logements en accession sociale et/ou encadrée pour toute opération de plus de 1 500m<sup>2</sup> de SDP.

A cet égard, il est rappelé que l'orientation n° 2 du PADD « se loger et vivre ensemble » prévoit le développement d'une offre d'habitat pour tous par la création de logements pour actifs dans des secteurs ciblés, de logements seniors, et par le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat intercommunal.

Aussi, il serait opportun de préciser dans le rapport de présentation le nombre de logements attendus en production après le retrait du périmètre de mixité sociale.

#### Création de deux nouveaux périmètres de mixité sociale

La présente modification prévoit d'instaurer deux périmètres plus restreints dans le centre historique et sur Saint-Philippe, au sein desquels les opérateurs doivent réaliser 50% de la SDP à du LLS pour toute opération de plus de 3 logements ou 180 m<sup>2</sup> de SDP.

Ces deux périmètres renvoient à des secteurs denses, avec peu d'opportunités foncières. Il serait opportun de préciser dans le rapport de présentation le nombre de logements locatifs sociaux attendus sur ces secteurs.

#### Suppression des dispositions liées à l'accession sociale

En conséquence de la suppression du périmètre de mixité sociale généralisé, il n'existe plus de prescription ou d'incitation à réaliser des logements en accession sociale sur la commune, à l'exception d'une seule servitude de mixité sociale (SMS n° 15 Sophia Ouest). Afin de favoriser les parcours résidentiels et de répondre à la demande, il serait opportun de conserver des mesures incitatives favorisant le développement d'une offre en accession sur la commune.

- **Actualisation des servitudes de mixité sociale (SMS)**

La présente modification prévoit la suppression de 6 servitudes de mixité sociale :

- SMS n° 3 : zonage bleu et rouge du PPRI en cours de révision
- SMS n° 4 : réalisation d'un parc de stationnement
- SMS n° 6, n° 8, n° 9 et n° 12 : abandon des projets engagés

A noter que la présente modification aurait été l'occasion de supprimer également la servitude n° 14, sur laquelle l'opération « la Boussole » (62 logements dont 19 en LLS et 12 en accession encadrée) est en cours de travaux. La livraison est prévue pour fin 2022.

Par ailleurs, une nouvelle servitude de mixité sociale est instaurée sur le secteur des Groules, parcelle BP 45, prévoyant 100% de logements locatifs sociaux dont 25 à 35% de PLAI, 60 à 70% PLUS et 0 à 15% PLS (répartition fléchée au PLH). Toutefois, au regard de la localisation et enjeux sur le secteur, il serait opportun de prévoir la réalisation d'une part d'accession sociale, afin de favoriser une mixité sur le site.

- **Prise en compte des projets de reconversion de site existants au sein de la zone UXb (Sophia Antipolis)**

Les dispositions actuelles du zonage UX permettent de réaliser des constructions à usage d'hébergement ou d'habitation seulement dans des conditions limitées. Or, le

zonage UX couvre un secteur en mutation, au sein duquel sont identifiés des fonciers avec un fort potentiel de réhabilitation et de transformation. Au cœur de la technopole de Sophia Antipolis, les fonciers concernés par le zonage UX voient l'arrivée des premiers projets mixtes, alliant réhabilitation et mixité fonctionnelle. Plus particulièrement, un projet alliant logement, hébergement, bureaux, restauration et services est notamment en cours sur le site des « Espaces Renard », situé en zonage UXb. A vocation tertiaire jusque-là, ce site est voué à évoluer pour mettre en œuvre une mixité programmatique pouvant intégrer du logement social et répondre à la demande et au besoin de loger des étudiants modestes d'une part, et un public plus familial d'autre part, tout en conservant une partie du bâtiment en tertiaire.

Ainsi, il conviendrait de pouvoir faire évoluer la réglementation d'urbanisme des parcelles concernées par ce projet pour permettre l'intégration d'une mixité d'usage et en particulier de logements.

### **B/ Sophia Antipolis Pôle Innovation**

L'article 12 de la zone UV impose d'aménager au moins des places de stationnement pour les bureaux, services et les activités tertiaires et de recherche à hauteur d'une aire de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre. Le sous-secteur Uva1 est concerné par la construction du pôle innovation, véritable maison de Sophia Antipolis. Le projet est directement connecté à la voie verte qui relie Antibes, les Trois Moulins et la gare routière de Sophia Antipolis. Cette voie verte concerne le bus-tram, les vélos et piétons. A la livraison du pôle innovation, il est programmé l'implantation d'un arrêt spécifique au droit du projet. Par ailleurs, le secteur est doté de parkings existants comme ceux de la Sophi@Tech ainsi que ceux de l'Azurarena situé à 1 station de bus-tram. Ces aires de stationnement pourront être mutualisées lors d'événements spécifiques.

Au regard de la connexion du projet à la voie du bus-tram et du caractère spécifique du projet pôle innovation, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis demande l'adaptation de l'article 12 avec une spécificité pour le secteur Uva1. Plus précisément, il est demandé de modifier le ratio d'aire de stationnement pour les bureaux, services et les activités tertiaires et de recherche à 1 aire de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre et en lieu et place d'une aire de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

## **C/ Modification de l'OAP des Soulières**

La modification de PLU justifie dans le rapport de présentation une modification de l'OAP, tenant compte d'une étude urbaine pour :

- Mieux maîtriser le développement de ce quartier permettant la réalisation d'un habitat individuel
- Améliorer le réseau et le système viaire avec la promotion des mobilités douces ;
- Maintenir les espaces verts qui participeront aux continuités écologiques.

Plusieurs points sont à prendre en considération sur la modification de l'OAP des Soulières :

- **Vers une rationalisation de la consommation de l'espace**

Tout en restant dans une logique d'insertion dans le tissu pavillonnaire existant, une densité plus importante pourrait être recherchée, en tenant compte de la préservation de certains terrains à caractère naturel ou agricole. En outre, il aurait été intéressant de s'orienter sur une forme urbaine de type individuel groupés.

Du point de vue de la sensibilité paysagère et de la covisibilité, mis en avant p.5 et p.18 du quartier des Soulières et depuis Sophia Antipolis, il est prévu une marge de recul de 10 mètres, ce qui semble très faible, notamment pour les espaces en lisière de zone naturelle forestière notamment en limite sud et sud-est.

- **Une nécessaire régularisation des réseaux avant l'extension de l'urbanisation** : le diagnostic rappelle que les réseaux d'assainissement et d'eau potable sont à « régulariser et à étendre ».

Le Schéma Directeur d'Assainissement porté par la CASA est en cours d'élaboration, l'enquête publique restant à programmer. Le quartier des Soulières a été programmé en réseau collectif, mais il sera nécessaire de réaliser les régularisations, avant de nouvelles constructions.

De plus, il y a lieu d'encadrer plus précisément les motifs de régularisation administrative des réseaux implantés dans le quartier des Soulières, et de manière plus générale :

- Seront nécessaires les régularisations de servitude des réseaux publics d'assainissement collectif réalisés en domaine privé ou sur voie privée par l'autorité organisatrice du service public d'assainissement collectif,

- Seront conditionnées les rétrocessions de réseaux privés situés sur voies privées :

1. Par l'usage, public actuel ou à venir, avéré de l'ouvrage d'assainissement implanté sur domaine privé (raccordements de propriétés nouvelles, extensions futures envisageables) ;

2. Par l'état et les conditions d'exploitation de l'ouvrage à rétrocéder (bon état général confirmé par des inspections préalables à la

charge du privé, accès aménagés et suffisants pour en permettre l'entretien par camions hydrocureurs).

Les conditions 1 et 2 étant des conditions cumulées.

- **Emplacement réservé d'élargissement de la voirie des Soulières**

Bien qu'il soit envisagé moins de logements sur ce secteur, se pose la question des évolutions au sein des ER « élargissement du chemin des Soulières à 8m » (avec une assiette dont la superficie est indiquée à 7 407m<sup>2</sup>) et « aménagement de ce chemin » (réduisant la superficie à 6 030m<sup>2</sup>). Il convient de clarifier l'impact de cette réduction (superficie et terminologie employée) sur le « principe de liaison active à renforcer » et le « principe de desserte routière interne à créer » indiquée en légende de l'OAP.

- **Mixité des produits d'habitat**

Au regard des orientations prises concernant l'habitat individuel et de la demande sur le secteur, il serait opportun de flécher une part obligatoire de logements à réaliser en accession sociale à la propriété, afin de favoriser une mixité des produits et d'accompagner les parcours résidentiels des habitants.

## D/ Adaptation du stationnement et de la mobilité

Pour rappel, le nombre de places de stationnement automobile par logement indiquées à l'article 12 du règlement pour les constructions d'habitation (hormis zone UA, A et N), à savoir :

- UB, UC, UD, UE, UG, UL, UP, UR, UV, UW, UX, UY, UZ : 2 places à minima
- UF, UH : 1.5 places

Le règlement pour les logements aidés (1 place par logement conformément à l'Article L151-35 du Code de l'Urbanisme) n'est rappelé que pour la zone UF, UR. est-ce un oubli ?

En conséquence et au regard du nombre de logements (sociaux) indiqués et des règles rappelées en matière de stationnement (article 12), quelques remarques/observations apparaissent :

- Pour le secteur Est où sont identifiés les MS n°1, 2, 7 et 19 en zone UC et UD avec une augmentation de près de 70 logements sociaux (« potentiellement indiqués ») : il est donc attendu un accueil supplémentaire de + 140 voitures (en lien avec l'offre en stationnement) mais aussi en circulation sur le secteur.

Un ER est indiqué à proximité sur la RD4 avec un élargissement à 13m pour le département, supposant ainsi la possibilité d'accueillir les modes actifs (usagers du vélo et de la marche, notamment).

De plus, du stationnement vélo est prévu pour toute opération de construction, permettant ainsi de répondre dans un premier temps à une partie des besoins des locataires ou propriétaires. Ces dispositions devraient sans doute être accompagnées

d'aménagements par la commune le long de ses voiries permettant aussi de sécuriser les cheminements vélos et piétons de la RD jusqu'aux opérations de constructions. Ces actions en faveur des modes actifs devraient minimiser l'impact de la voiture sur le secteur.

- Pour le secteur Saint Julien où est identifiée la MS n°5 en zone UE avec une augmentation de 7 logements sociaux (« potentiellement indiqués »). Un ER est indiqué sur le chemin St Julien avec un élargissement à 8m pour la commune, supposant ainsi la possibilité d'accueillir les modes actifs (usagers du vélo et de la marche, notamment). De plus, du stationnement vélo est prévu pour toute opération de construction, permettra ainsi de répondre à une partie des besoins des locataires ou propriétaires. Ces actions en faveur des modes actifs devraient minimiser l'impact de la voiture sur le secteur.
- Pour le secteur La Beaume où est identifié la MS n°10 en zone UE avec une stagnation à 10 logements sociaux (« potentiellement indiqués »). Un ER est indiqué sur le passage des Vignasses pour la commune, en vue d'une acquisition. Des aménagements communaux sont-ils prévus en vue de favoriser l'accès des modes actifs (notamment) de cette opération ?

Enfin, de nouvelles mesures imposées aux constructeurs en matière de stationnement, peuvent être rappelées dans les dispositions relatives aux zones U du règlement, au regard de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et du Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 qui viennent :

- ✓ Renforcer le stationnement pour les véhicules électriques, notamment situé dans des bâtiments résidentiels neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou non résidentiels neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou jouxtant de tels bâtiments en application des articles L113-11 à L113-17 et des articles R113-6 à R113-10 du CCH.
- ✓ Imposer des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour certains usages de bâtiments construits, notamment et ce, en application des articles L113-18 à L113-20 et des articles R113-11 à R113-17 du CCH.

## **E/ La gestion des eaux pluviales**

La modification n°9 va dans le sens d'une gestion intégrée des eaux pluviales telle que promue par la CASA, et qui est une alternative à la réalisation de réseaux pluviaux.

Elle vise bien le respect du règlement de gestion des eaux pluviales de la CASA et la préservation des axes naturels d'écoulement.

La liste des emplacements réservés pour les ouvrages publics n'a pas été actualisée pour l'ER N°22 – « Réalisation d'un bassin de rétention secteur des Horts » : le bénéficiaire est à présent la CASA (transfert de compétence), cet ouvrage a été abandonné suite aux analyses du SMIAGE.