

Madame Guilaine DEBRAS
Maire de Biot
8, route de Valbonne
06410 BIOT

Nice, le **23 DEC. 2019**

OBJET : Avis sur la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Biot

Madame le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

Nous avons bien noté les 6 secteurs potentiels de densification positive, nous saluons cette stratégie ambitieuse permettant d'optimiser les espaces de stationnement à l'air libre, consommateurs de foncier. Cette mesure offre la possibilité aux entreprises de prévoir un développement de leur bâtiment sur 30 % des espaces de parking ciblés. La présente modification propose ce concept sur des sites préalablement identifiés et matérialisés par des polygones de renaturation sur les plans de zonage. A l'avenir, il serait intéressant d'étendre plus largement cette démarche.

Nous observons également la possibilité d'autoriser la création de logements pour actifs au sein de la zone uniquement dans les secteurs de mixité sociale dans le but de rapprocher les salariés de leur lieu de travail et ainsi réduire les déplacements pendulaires de la Technopole Sophia Antipolis.

En revanche, nous avons constaté le reclassement de zones urbaines U en zone naturelle N inconstructible. Il semble que cela puisse remettre en question le projet de développement de certaines entreprises, notamment celui de l'ESC (European Society of Cargiology), tout comme l'ensemble des nouvelles règles gabaritaires.

En effet, nous avons pris connaissance de la nouvelle rédaction de l'emprise au sol qui précise la possibilité de maintenir les droits acquis en cas de démolition et reconstruction avec une emprise au sol égale.

Nous avons étudié avec attention la carte des emprises au sol simulées à partir des fichiers fonciers du cadastre. Or, une large majorité des espaces urbanisés ont une emprise au sol supérieur à 20 %. Nous nous interrogeons sur le choix d'attribuer aux 6 zones urbaines des ZAC le même taux d'emprise au sol basé sur celle constatée la plus basse, à savoir 15 %. Une extension de 5 % de l'existant reste envisageable mais seulement pour des travaux de mises aux normes.

A la lecture de votre document, nous avons relevé que 60 % d'espaces verts minimums étaient requis dans toutes les autorisations d'urbanisme, opération démolition-reconstruction comprise. Si nous prenons en compte ce taux, les reconstructions ne pourront excéder 40 % d'emprise au sol à moins de réaliser des toitures végétalisées avec 90 centimètres de terre. Cette mesure peut contraindre ces éventuelles opérations pour les bâtiments ayant une emprise au sol actuelle de plus de 40 %.

.../...

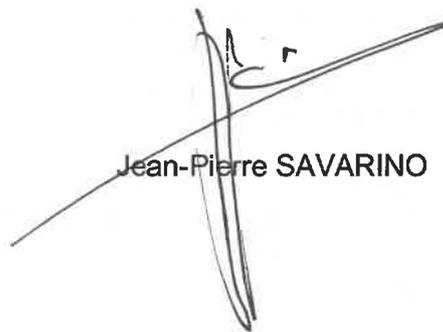
Quant aux espaces de stationnements, 70 % au minimum devront être réalisés sous emprise, sous dalle ou en silo. Il nous semble que les parkings silos sont comptabilisés dans l'emprise au sol. Si c'est le cas, il sera difficile d'encourager cette pratique au regard des nouveaux éléments réglementaires du PLU en la matière.

Par ailleurs, au vu des derniers événements climatiques, il semble opportun d'évoquer les mesures de réduction de la vulnérabilité mises en œuvre ou/et les travaux envisagés. Nous estimons qu'il est primordial de prendre en compte systématiquement le risque inondation dans l'ensemble des procédures de planification de la commune.

Pour toutes les raisons évoquées et notamment le reclassement de zones urbaines U en zone naturelle N, nous vous informons que la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis réservé sur ce projet de modification.

Nous vous prions de croire, Madame le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,



Jean-Pierre SAVARINO

DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Sylvie TOPOR & Quentin VIANNES
Email : sylvie.topor@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 75 22
Email : quentin.viannes@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 73 46
Réf. n° 191218-9036R

K