

ACTOM ARCHITECTURE - ARCHITECTURE et PAYSAGE
Le Thélème 1503, Route des Dolines – 06560 VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS
Tél : 04 92 96 93 11 - Fax : 04 92 96 93 12 - actom@wanadoo.fr

Commune de BIOT - Site de Saint Eloi
Création d'un quartier d'habitation et équipements publics en
extension du noyau villageois

A) PRESENTATION DU PROJET :

A.1) Localisation :

Situé à l'entrée Ouest du centre historique de BIOT, à 10 mn à pied par les chemins villageois, à quelques minutes par la Route Départementale - RD4 - et par les transports en commun, le site est un foncier communal d'une superficie constructible de 2,25 hectares dans un site communal plus large de 4,2 hectares.

Ce foncier a vocation principale d'habitat dans lequel seront implantés équipement(s) public(s) et services.

Ce site est une zone de transition entre le Village de BIOT et les développements pavillonnaires.



A.2) Description du site :

Nous sommes en présence d'un site à fortes contraintes topographiques :

Fortes pentes structurées en restanques hautes et étroites dans la partie supérieure bordée par la Route Départementale au Nord.

- Ces restanques de cultures anciennes font l'objet d'un abandon de gestion et d'exploitation.
- Sur le haut du terrain, un aléa de nivellement lié à une ancienne exploitation de carrière, constitue particularité et rupture dans le façonnage naturel du site, l'aménagement devra le prendre en compte.

- Le terrain s'adoucit dans sa partie basse, jusqu'à la zone non constructible, zone rouge du PPRIF, Une piste existante piétonne et réservée à la défense incendie boucle du haut du terrain jusqu'au chemin de J.A . DURBEC et qui permettra de relier le nouveau quartier au centre village et équipements publics, en mode doux.
- Le terrain bénéficie d'une orientation générale Sud / Sud-Ouest.
- La partie haute du terrain est desservie par la Route Départementale Route de Biot à Valbonne.
- La partie médiane du terrain est desservie en mode doux par le Chemin Villageois de DURBEC, qui gardera ses caractéristiques fonctionnelles actuelles.
 - * Desserte VL des seules dimensions existantes,
 - * Prolongement pour mode doux jusqu'à l'opération nouvelle et véhicules de secours jusqu'au RD3.

A.3) Les objectifs :

Les 2,25 hectares constructibles ont fait l'objet d'une esquisse d'aménagement pouvant accueillir :

- 110 à 130 logements, dont 70 % en accession maîtrisée, et 30 % en logement locatif social,
- Un équipement pour la petite enfance,
- Un programme complémentaire :
 - * Hypothèse 1 : Une vingtaine de logements dédiés aux personnes seniors autonomes,
 - * Hypothèse 2 : Une surface de services collectifs de proximité d'environ 1 000 m² SU.

Ce programme permettant une échelle de nouveau quartier ouvert par ces équipements, services et ces liaisons piétons / mode doux sur la vie biotoise.

Les parcelles basses contigües communales non constructibles de la Zone N contribueront à installer à terme des projets d'espaces collectifs (jeux / sports / jardin partagé / ...) dans la continuité paysagère de l'aménagement du site.

B) DESCRIPTION DE L'AMÉNAGEMENT :

La topographie existante implique un schéma d'aménagement issu du système de desserte.

- **Installer une rue interne, véritable espace public et de vie collective**, à partir de laquelle sont desservis en amont et/ou en aval les programmes construits et sont intégrés :

- Les contraintes de sécurité incendie :

- * Rue de desserte des immeubles en double accès depuis la Route Départementale, avec une façade principale accessible
- * Piste périmétrale réservée aux secours incendie entre l'opération bâtie et la zone rouge du PPRIF.

Les contraintes de confort d'usage, y compris pour les PMR :

- * Largeur de l'espace public porté à 11 m sur un nivellement principal horizontal (pente inférieure à 4 %), Introduction dans l'emprise et la largeur de la rue interne de végétaux et d'arbres d'alignement permettant une strate paysagère entre l'amont et l'aval à l'intérieur de l'opération.
- * Favoriser un transit apaisé et réservé aux résidents sur de la voie interne.

Construire les conditions d'implantation d'un habitat dans la partie haute du site

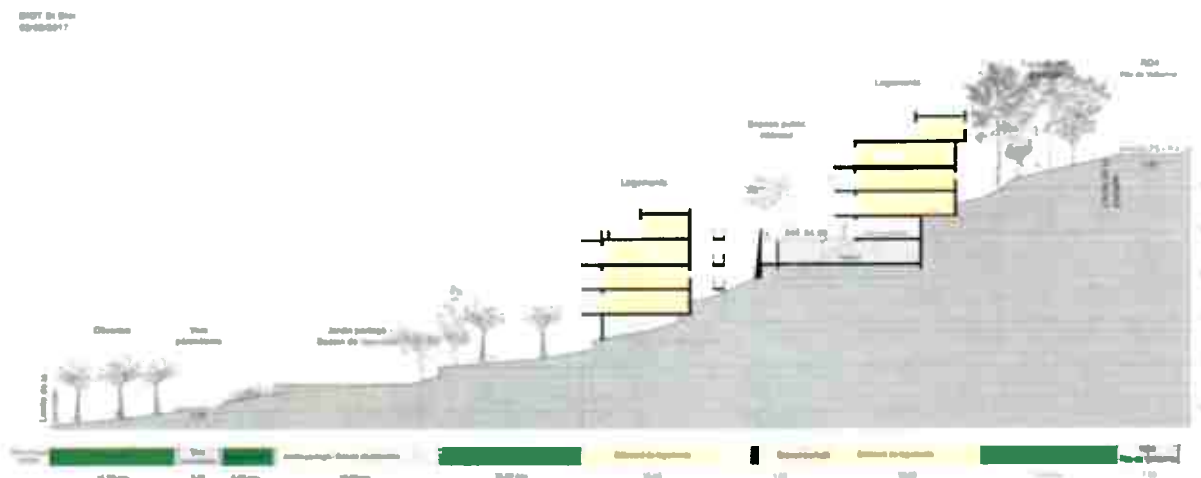
- * Pour préserver un espace paysager collectif, en continuité des zones naturelles existantes en contrebas du site :

Un objectif : éviter l'étalement des constructions, des dessertes et des talus liés sur l'ensemble du terrain disponible pour préserver un espace à paysager important dans la partie basse du site : espace partagé oliveraie et/ou fruitiers, bassin de rétention planté,

...

L'HABITAT :

L'habitat pour son principal se développe en amont et/ou en aval de la rue interne traitée en espace partagé et planté, sur un schéma d'implantation et de typologie favorisant les logements traversant ou en doubles expositions (confort d'été) et les loggias ouvertes sur le grand paysage en exposition Sud / Sud-Ouest.



En amont de la rue interne :

Les immeubles se desservent depuis la rue interne par leurs rez-de-chaussées.

- Le bâti est encastré dans la pente et présente une faible hauteur côté RD, des cônes de vue depuis la RD seront ménagés dans le linéaire construit.
- L'implantation du bâti libère un espace vert linéaire de mise à distance de la Route Départementale.
- Sur la rue interne : le rez-de-chaussée des immeubles encastré dans le relief, peut accueillir outre les halls, des services types : Locaux 2 roues et places PMR, VL électriques, services de proximité...

En aval de la rue interne :

Les immeubles se desservent sur un niveau intermédiaire, un système de passerelle permettra d'éloigner les immeubles du niveau rue interne et de créer un espace patio d'éclaircissement des façades amont se développant partiellement sous le niveau de la rue.

Implantation dans la pente :

L'implantation dans la pente et la nécessité de « construire » l'infrastructure amène à un mode d'habiter au travers d'immeubles résidentiels dont les qualités seront dans :

- Confort des espaces publics partagés,
- Logement avec capacité le plus souvent d'une double orientation ou traversant.
- Grandes loggias ouvertes vers le grand paysage et bénéficiant d'une exposition optimale.
- Espaces extérieurs collectifs importants, complétant les loggias individuelles.
- Liaisons au centre de Biot, équipements scolaire et petite enfance à proximité, liaison par transport en commun existante à proximité (création d'arrêt sur le RD au droit des entrées dans le quartier créé).

L'EQUIPEMENT DE PETITE ENFANCE (Crèche) :

La crèche est située au Nord/ Ouest du site; elle est desservie par l'entrée/sortie principale sur la RD (Point A au Nord selon schéma d'aménagement) qui permet la desserte de l'équipement depuis l'accès principal à l'opération depuis la RD et permet d'éviter aux usagers de l'équipement d'emprunter la rue interne à vocation résidentielle et mode doux.

La présence de cet équipement est un points fort de la vie de quartier.

Les espaces extérieurs de l'équipement s'ouvrent sur le paysage boisé.

L'EQUIPEMENT DE SERVICE et « LOGEMENTS dédié aux seniors » :

Cet équipement est installé sur l'accès secondaire du site (Point B au Sud selon schéma d'aménagement) pour des raisons identiques que ci-dessus, éviter ou minimiser les circulations VL sur la rue résidentielle.

Cet équipement d'une vingtaine de logements T1/T2 et de la surface de service, est couplé avec l'infrastructure principale des parkings de l'opération qui utilise la particularité de nivellement de l'ancienne carrière :

- Infrastructure :
Parking visiteurs du résidentiel et parking du programme ci-dessus,
- Sur dalle de l'infrastructure :
Programme ci-dessus : logements / résidence pour personnes sénior autonome
 Surface d'environ 1000m2 pour accueil de services à l'échelle du quartier : médico-social par exemple.

LE STATIONNEMENT :

Le stationnement répondra aux règles du PLU en vigueur :

- Programmes de services ou logements dédiés : selon PLU.
- Habitat : 2 places par logement dont 50% des aires couvertes.
Le schéma d'aménagement favorise les places couvertes sous infrastructure au-delà de la règle du PLU par :
 - Un niveau d'infrastructure général sous le bâti et en extension du bâti pour la crèche,
 - Un parking silo installé sur l'entrée B du site pour la seconde place logement et les places du programme complémentaire (services ou logements dédiés) sur la dalle haute de l'infrastructure, cette disposition utilise l'aléa de topographie lié à l'ancienne carrière.

Un des objectifs étant de minimiser l'impact bâti sur ce site et de préserver sa partie basse pour le paysager, sera favorisé un stationnement couvert sous infrastructure des surfaces bâties du programme avec un objectif ratio de 80 à 90% d'aires couvertes.

