



**DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES (06)**

**COMMUNE DE BIOT**

Lieu-dit « La Beaume » ; Chemin des Bâchettes

Cadastre : Section BI n°22p, 24p, 31p, 32p et 101  
Section BD n°47, 66, 116, 117p et 118 à 131  
et Domaine Public Non Cadastéré

**DEMANDE DE  
PERMIS D'AMENAGER**

**PROJET D'AMENAGEMENT  
DU VERSANT DES BACHETTES**

# NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

## Chapitre 1 - Présentation du terrain initial et de ses abords

### **A. Assiette foncière et description générale du terrain et de ses abords**

La propriété de la Commune de BIOT, objet du présent permis d'aménager, a comme assiette foncière, sur la Commune de BIOT :

- la totalité des parcelles cadastrées section BI n°101 et section BD n°47, 66, 116 et 118 à 131 ;
- la partie Nord de la parcelle BI n°22 que la Commune est en train d'acquérir auprès de M. GALLO ;
- la partie Nord de la parcelle BI n°24 que la Commune est en train d'acquérir auprès de M. MILLA ;
- la partie Est des parcelles BI n°31 et 32 ;
- la partie Sud-Est de la parcelle BD n°117 ;
- du Domaine Public non cadastré occupé par le Chemin des Bâchettes et l'actuelle emprise du parking des Bâchettes.

La superficie indicative totale du projet est de 20 103 m<sup>2</sup> (cf. plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords – Pièce PA3).

Le terrain est situé dans le quartier des Bâchettes, sur le Versant orienté au Nord du vallon des Combes, à proximité immédiate du cœur de ville mais ouvert sur l'espace verdoyant du vallon des Combes.

Il présente un profil topographique en forte déclivité, avec une pente moyenne de 35% environ.

En partie haute (et Sud), il s'agit aujourd'hui d'un espace délaissé, désorganisé voire dangereux, occupé par un parking offrant 237 places existantes, dont plus de 100 places dans les parties couvertes réparties dans deux ailes : l'aile Ouest et l'aile Est, construites chacune sur trois niveaux (voir figure 1).

Ces deux ailes du parking des Bâchettes ont fait l'objet d'une rénovation récente (2015) : démolition des cloisons et maçonneries, mise en peinture des murs et sols avec marquage des places et de l'allée centrale, création d'un éclairage et d'une signalétique claire et identifiable.

Les autres places du parking existant sont peu praticables, la plupart du temps en « cul de sac », ce qui engendre des difficultés d'accès au village, aussi bien pour les citoyens biotois que pour les visiteurs.

En partie basse (et Nord) du projet, l'assiette du projet est actuellement occupée par d'anciennes terrasses agricoles actuellement recouvertes par une végétation herbacée et quelques arbres reflétant l'ancienne activité agricole, principalement des figuiers et oliviers. En contrebas, les pentes abruptes sont occupées par un boisement.

Il est à noter qu'il existait sur l'emprise du projet deux constructions vétustes, appelées Maison Loizeau et son annexe, dont la démolition a été autorisée par arrêté délivré le 22 janvier 2015 (réf. PD 006 018 14 B0008) et réalisée en fin d'année 2016.



Figure 1 : Vue aérienne de l'existant

## **B. Le terrain et le PLU**

L'emprise foncière objet du présent permis d'aménager est principalement située en zones UFa (partie Sud), UFb (partie centrale) et N (partie Nord) du PLU en vigueur sur la Commune de BIOT (modification n°5 qui a été approuvée le 08/12/2016).

L'amorce du Chemin des Bâchettes depuis la Route de Valbonne est classée en zone UB, et une petite partie du projet (pointe Nord-Est) est située en zone UH.

Il est à noter que le projet préserve la servitude de mixité sociale 4/MS instituée par le PLU sur le secteur des Bâchettes. En effet, il préserve les espaces constructibles, notamment à l'Ouest du projet, qui pourront à l'avenir être dédiés à la construction de logements sociaux. La voie créée pour l'extension du parking facilitera de plus l'accès à ces espaces constructibles.

## **C. Le terrain et les risques naturels**

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation a été approuvé en date du 29/12/1998 pour la Commune de BIOT. L'assiette du projet n'est pas concernée par ce risque.

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt a été approuvé en date du 23/06/2008 et modifié le 09/07/2008. L'assiette du projet est presque entièrement classée en zone B1a (zone de risque modéré à prescriptions particulières). Seule la zone aux abords de la placette est classée en zone blanche, c'est-à-dire non exposée à ce risque.

Par ailleurs, la quasi-totalité du projet est classée en « aléa faible » du risque retrait-gonflement des argiles (porter à connaissance en date de novembre 2011). Seule la pointe Sud du projet (partie amont du Chemin des Bâchettes) est classée en « aléa fort ». Enfin, l'ensemble du territoire de la commune de BIOT est classé en zone de sismicité 3 (modérée).

#### **D. Les réseaux**

L'emprise du projet d'aménagement est desservie en eau potable :

- d'une part par l'amont du Chemin des Bâchettes, depuis la Route de Valbonne, via une canalisation qui alimente la Maison Loizeau ainsi qu'une borne incendie existante face à cette construction ;
- et d'autre part par la pointe Est du projet, où une canalisation existante longe le cimetière par l'Ouest et le Nord.

Les réseaux électricité et téléphone sont également présents sur l'emprise du projet à proximité de la Maison Loizeau, ainsi qu'un transformateur électrique sur la placette ;

Concernant les eaux usées, un réseau public d'assainissement est disponible sous la partie amont du Chemin des Bâchettes. Une canalisation permettait également de raccorder la Maison Loizeau au réseau public présent sous l'Avenue du Jeu de la Beaume, en limite Nord-Est du projet.

Enfin, une portion de réseau public d'évacuation des eaux pluviales longe l'aile Ouest des parkings existants, et va se déverser dans les talus en contrebas.

## **Chapitre 2 - Présentation du projet**

### **A. Origine et objectif du projet**

Depuis 30 ans, le versant Nord des Bâchettes est délaissé et les municipalités se sont succédé pour y penser des aménagements plus ou moins pertinents.

L'objectif est ici, en préservant le foncier communal pour les générations futures, de mettre en valeur l'accès au village et le village lui-même grâce à un aménagement paysager et urbain.

L'enjeu de ce projet est de valoriser le village et son accès, tout en répondant aux besoins immédiats des biotois en matière de stationnement de proximité, et ainsi favoriser l'activité commerciale, mais également de faire de cet espace délaissé, un espace de vie agréable, accueillant, parfaitement intégré dans son environnement, sécurisé et accessible.

### **B. Composition et organisation du projet**

Le projet s'organise autour des quatre axes suivants (voir figure 2) :

- la création de 94 places de stationnement supplémentaires par un réaménagement et une extension du parking des Bâchettes, soit 331 places au total (contre 237 places actuellement), avec système de guidage électronique, dans un site arboré et paysager ;
- l'aménagement d'une place publique extérieure d'environ 400 m<sup>2</sup> ;
- la création de cheminements pour piétons depuis la Beaume et allant jusqu'au village et à la Mairie, insérés dans la reconstitution des planches dédiées à l'extension du parking ;
- la restauration et mise en valeur des Restanques existantes en partie Nord-Ouest du Projet.



Figure 2 : Vue aérienne projetée

### **B.1/ Création de 94 places de stationnement supplémentaires par un réaménagement et une extension du parking des Bâchettes**

Le futur parking des Bâchettes s'étendra de part et d'autre du Chemin des Bâchettes :

- côté Ouest du Chemin des Bâchettes : création de l'extension du parking et réaménagement de l'aile Ouest des parkings existants ;
- côté Est du Chemin des Bâchettes : réaménagement de l'aile Est des parkings existants.

Voir le décompte des places créées et supprimées en page suivante, figure 3.

La desserte du futur espace côté Ouest se fera par l'actuelle entrée de la planche en cul-de-sac située au Nord de la mairie. Une voie à sens unique de 4 mètres de largeur desservira 150 places de stationnement positionnées en épis. Les emplacements seront disposés avec un angle de 65° pour faciliter les manœuvres.

La nouvelle voie facilitera le franchissement d'un dénivelé de plus de 11 mètres par une pente douce de 4% en moyenne.

L'ensemble sera structuré par des murs de soutènement en béton avec un aspect pierre éclatée ou matricée (voir figures 4 et 5), afin de rappeler le visuel des restanques. Pour réduire leur impact visuel, ces murs seront végétalisés à l'aide de grimpants qui formeront un écran végétal, et partiellement masqués par les pergolas en bois qui seront installées sur une partie des places de stationnement pour apporter ombre et fraîcheur au site (voir figures 6 et 7).

Un éclairage de dernière génération sera mis en place, et tous les stationnements en cul de sac seront supprimés.

Situation	Nombre de places de stationnement			
	avant travaux	supprimées	créées	après travaux
zone extension parking	41	41	150	150
parking Ouest extérieur	14	3	14	25
parking Ouest N2	16	2	2	16
parking Ouest N1	24	24	0	0
parking Ouest N0	25	0	0	25
zone placette transformateur	7	7	0	0
zone accès toit parking Est	16	0	5	21
parking Est N2	31	0	0	31
parking Est N1	28	0	0	28
parking Est N0	27	0	0	27
parking Est extérieur	8	0	0	8
<b>TOTAL</b>	<b>237</b>	<b>77</b>	<b>171</b>	<b>331</b>

Figure 3 : décompte des places de stationnement avant et après travaux, créées et supprimées

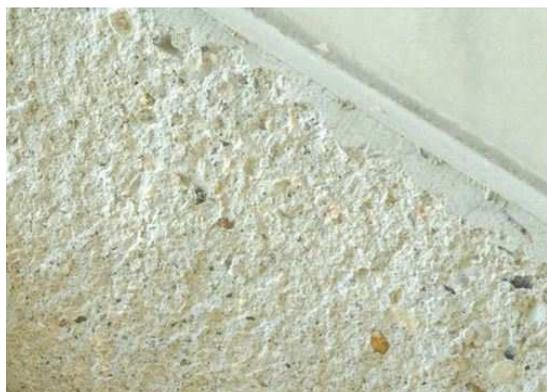


Figure 4 : aspect mur béton éclaté



Figure 5 : aspect mur béton matricé



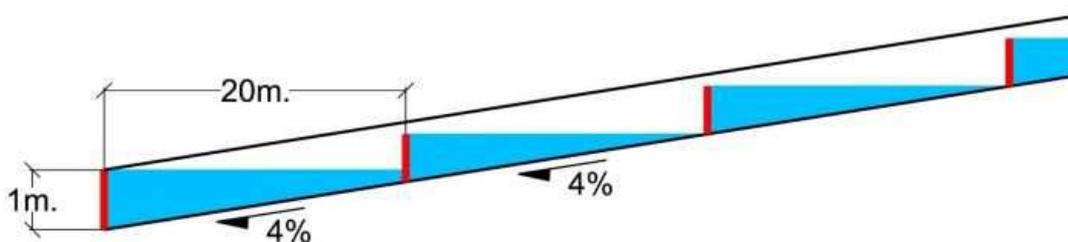
Figures 6 et 7 : type de pergolas en bois projetées

Le Chemin des Bâchettes, à double sens depuis la Route de Valbonne jusqu'au débouché de la nouvelle voie, permettra de remonter depuis la fin de la zone Ouest des parkings jusqu'à la Route de Valbonne.

La voirie sera traitée en enrobé avec des avaloirs permettant d'en récolter les eaux de ruissellement. Les places de stationnement extérieures seront aménagées avec des revêtements drainants du type dalles alvéolées avec gravillons (voir figures 8 et 9), réduisant l'impact des eaux pluviales. En effet, la mise en place de ces structures perméables permettra de bénéficier de l'infiltration dans des structures poreuses sous-jacentes assurant une partie de la rétention (voir figure 10).



**Figures 8 et 9** : type de dalles alvéolées avec gravillons projetées pour les places de stationnement créées



**Figure 10** : Principe de cloisonnement de la structure sous parking (échelle verticale dilatée pour illustration)

L'ensemble de ces eaux pluviales seront collectées en réseau enterré conduisant à un bassin de décantation-rétention de 450 m<sup>3</sup> placé sous le parking du Jeu de la Beaume, qui a été dimensionné par le cabinet MERLIN dans le cadre de l'étude « Loi sur l'Eau » qui lui a été confiée. En sortie de bassin, le débit de fuite transitera par le cours d'eau intermittent du vallon des Combes avant de rejoindre la Brague.

La totalité du parking des Bâchettes après travaux (zone réaménagée et extension) sera équipée d'un système de guidage électronique et d'une signalétique qui affichera en temps réel les places vacantes.

La protection incendie du site sera complétée par la création de deux poteaux à incendie dans la partie extension du parking (voir plan PA8a).

### **B.2/ L'aménagement d'une place publique extérieure**

A l'Est du Chemin des Bâchettes, les quelques places actuelles devant le restaurant « Chez Odile » seront supprimées, et le transformateur déplacé, pour créer une place publique « lieu du vivre ensemble » de 400 m<sup>2</sup>.

Cette placette sera traitée en pavés en pierre gris ou béton empreinte (voir figures 11 et 12).



Figure 11 : type de pavés en pierre projetés



Figure 12 : type de pavés en béton empreinte projetés

### **B.3/ La création de cheminements pour piétons**

La zone d'extension du parking décrite ci-dessus intégrera des cheminements piétons (matérialisés dans cette zone par un marquage au sol) destinés à faciliter la gestion des flux mais aussi assurer une cohabitation automobiles-piétons véritablement sécurisée.

Un cheminement pour piétons en stabilisé (voir figure 13), avec bancs publics, sera créé et aménagé depuis le parking du Jeu de la Beaume, permettant de rejoindre de façon agréable le bas du parking des Bâchettes.

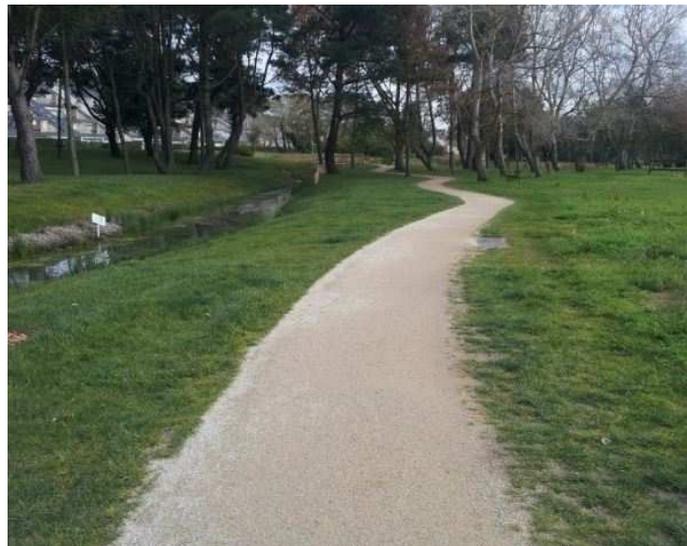


Figure 13 : type de cheminement pour piétons projeté en stabilisé

De larges trottoirs seront aménagés à partir du bas des parkings couverts existants jusqu'à la Route de Valbonne.

Enfin, pour éviter la pénibilité des grandes différences de niveaux, un escalator abrité situé le long du Chemin des Bâchettes reliera les zones de stationnement et facilitera l'accès aux piétons en toute sécurité.

#### **B.4/ La restauration et mise en valeur de Restanques**

Les restanques illustrent les pratiques agricoles ancestrales. Elles sont représentatives de l'identité locale et du patrimoine biotois. Ce type de construction en pierres sèches est une technique écologique et durable, dans la mesure où elle nécessite peu de matériaux extérieurs aux aménagements. Des siècles durant, ces ouvrages ont permis à des générations de leurs terres, devenues ainsi fertiles et cultivables.

Aujourd'hui, ces murs abritent non seulement une faune et une flore locales riches, indispensables à l'équilibre écologique et utiles aux cultures, mais ils permettent également de lutter contre l'érosion en ralentissant de façon significative la vitesse d'écoulement des eaux de pluies.

Les restanques existantes des coteaux du village de Biot, situées sur l'emprise du projet, méritent dans cet esprit une attention toute particulière.

Directement accessibles à partir du nouveau parc de stationnement et du parking existant du Jeu de la Beaume, elles seront restaurées (reconstitution en pierres sèches ; voir restanques concernées sur plan PA8a) et leur usage valorisé avec un projet de jardins partagés. Elles seront donc un lieu ouvert sur le quartier, qui favorisera les rencontres conviviales entre les habitants.

#### **C. Le projet et les eaux usées**

Profitant des travaux liés à la présente extension du parking des Bâchettes, le réseau communal d'eaux usées va être étendu, permettant le raccordement gravitaire au réseau existant sous l'Avenue du Jeu de la Beaume des propriétés situées à l'Ouest du projet, via des conduites en PVC CR8 de diamètre 200.

#### **D. Le projet et les espaces verts**

Plus de 800 m<sup>2</sup> d'espaces verts seront aménagés dans le cadre de ce projet. Leur emprise est identifiée sur le plan PA8a de la présente demande.

Ces espaces seront plantés à raison de 10 unités par m<sup>2</sup> à l'aide des espèces suivantes (voir figures 14 à 21) : *Juniperus rampant* ; *Salvia microphylla* ; *Dimorphoteca* ; *Loropetalum chinensis* ; *Teucrium fruticans* ; *Viburnum tinus* ; *Phyllostachys (bambou)* ; *Erigeron mucronatus*.



Figure 14 : *Juniperus rampant*



Figure 15 : *Salvia microphylla*



Figure 16 : *Dimorphoteca*



Figure 17 : *Loropetalum chinensis*



Figure 18 : *Teucrium fruticans*



Figure 19 : *Viburnum tinus*



Figure 20 : *Phyllostachys* ou bambou



Figure 21 : *Erigeron mucronatus*

Des arbres de haute futaie (*Olea europae* et *Quercus ilex*, voir figures 22 et 23), plantés de façon aléatoire, apporteront de l'ombrage et créeront une pinède dans la continuité de l'espace boisé existant dans la partie aval du projet.



Figure 22 : *Olea europae* ou Olivier



Figure 23 : *Quercus ilex* ou Chêne vert

Enfin, les pergolas en bois et les murs de soutènement seront végétalisés à l'aide des espèces grimpantes suivantes (voir figures 24 à 29) : *Trachelospermum jasminoides* (jasmin étoilé) ; *Jasminum nudiflorum* (jasmin d'hiver) ; Clématites ; Passiflora ; Glycine.



Figure 24 : *Trachelospermum jasminoides*  
ou Jasmin étoilé



Figure 25 : *Jasminum nudiflorum*  
ou Jasmin d'hiver



Figures 26 et 27 : Clématites



Figure 28 : Passiflora



Figure 29 : Glycine

### **E. Le projet et l'environnement**

Lors des travaux, un PAE (plan d'aménagement d'ensemble) sera mis en place afin d'assurer la protection de la faune (chauve-souris rhinolophe) et de la flore (Carex), et limiter l'impact des travaux en terme de bruit et de poussière.

### **Chapitre 3 - Constitution du dossier**

Le dossier est composé de douze pièces identifiées PA1 à PA8, PA15, PA16-36, PA 18-20 et PA38 selon le bordereau de dépôt des pièces joint à une demande de permis d'aménager.

Un sommaire portant le numéro PA0 récapitule l'ensemble des pièces composant le dossier.

**BIOT, le 06/01/2017**  
**Pour la commune de BIOT,**  
**Mme Le Maire, Guilaine DEBRAS**