

05 Mars 2016

Réunion de concertation sur la révision du PLU de Biot

Atelier 2 : Habitat, équipements et environnement, cadre de vie

Dans le cadre de l'élaboration de la révision du PLU de la commune de Biot, la Ville a souhaité concerter les habitants pour renforcer le diagnostic de territoire enrichir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce centrale du PLU.

Quatre ateliers ont été organisés les vendredi 04 et 11 mars et le samedi 05 et 12 mars 2016 sur une durée de 4 h chacun. Dans un premier temps, les habitants étaient réunis pour travailler sur quatre thématiques distinctes du diagnostic territorial lors des deux premiers ateliers:

- les déplacements et l'économie,
- l'habitat et l'environnement.

Dans un deuxième temps, les habitants étaient réunis pour hiérarchiser les enjeux du diagnostic et réfléchir à une première rédaction du PADD de la commune.

Les deux premiers ateliers concernant le diagnostic ont suivi le déroulé suivant :

- Présentation :

- Présentation rapide de la procédure du PLU et du déroulé des ateliers en début des ateliers ;

- Matériel distribué :

- Support de présentation avec les principaux éléments de diagnostic (principaux graphiques et chiffres clés, cartes ...)
- Questions affiliées à chaque thématique. (Environnement et cadre de vie pour le deuxième atelier).

- Durée des ateliers : 4h00 (1h30 de débat par thématique/temps d'accueil et de restitution)

- Déroulement des ateliers:

- l'ensemble des participants ont composé 2 groupes de 10 /12 personnes. Les échanges étaient nourris entre les participants et arbitrés par le bureau d'études Citadia.
- Un rapporteur a été nommé dans chaque groupe pour retranscrire la parole de celui-ci.
- Les conclusions du premier atelier ont ensuite étaient croisées entre les différents groupes lors du traitement de la deuxième thématique. Ainsi les participants avaient comme base de travail, les conclusions du premier atelier de l'autre groupe.

- Restitution : Une restitution faite par chaque rapporteur nommé dans chaque groupe a permis de présenter les conclusions émises par l'ensemble du groupe.

Ci-après la retranscription des débats du deuxième atelier concernant l'habitat, les équipements l'environnement et le cadre de vie.

Personnes présentes

Etait présent l'ensemble des habitants de Biot volontaires pour la participation à la concertation. Madame le Maire, Guilaine DEBRAS ; Mme Gisèle GIUNIPERO, Adjointe déléguée à l'urbanisme au logement et à l'environnement et Mme Diane MICHARD, Responsable Aménagement, Développement Economique et Durable étaient présentes pour apporter des compléments d'informations mais ne participaient pas aux débats
Le bureau d'études Citadia Conseil encadrait les débats.

Questions : Comment définiriez vous l'offre et les besoins en logement à Biot ?

L'offre immobilière : favoriser l'habitat à Sophia Antipolis car c'est un quartier plus adapté au développement en raison de son réseau de voirie.

Propositions : division de l'habitat de grande dimension à destination d'une mixité intergénérationnelle.

Questions : Quels sont les secteurs à densifier ?

La densité urbaine : limiter la densité en fonction de la Voirie d'accès (problème à Saint-Julien et aux Issarts) et en fonction de la proximité des commerces (même si les commerces sont sur une autre commune).

Deux avis divergent sur la question de la densité :

- Création de quartiers qui prennent en compte les risques d'inondation, avec un habitat adapté et diversifié (habitat et économie) ;
- Contre la construction et le maintien d'habitation dans les zones inondables (plus récemment inondées). Revenir au maraîchage sur ces secteurs et éliminer complètement le risque d'inondation dans les zones d'habitation.

Questions : Quels types de logement pour la commune de Biot ? Pour quels quartiers ?

Les formes d'habitat : deux formes d'habitat qui sont le pavillonnaire (exemple : les Soulières) et le collectif (exemple : Sophia Antipolis).

Propositions : développer un habitat collectif de type éco-quartier et préserver des zones agricoles de proximité.

Questions : Quelle adaptation de la commune par rapport à l'accroissement de la population ?

Quelle projection de population sur Biot pour les 10 prochaines années ?

Les perspectives démographiques / l'accroissement de la population :

Maintenir la croissance démographique à 0,8%, soit 715 logements à 15 ans (scénario du Scot), mais faire attention à la problématique de la construction de nouveaux logements, notamment de logements sociaux.

Questions : Les logements sont-ils adaptés à l'évolution des ménages ?

L'évolution des ménages : créer des petits logements pour répondre à la demande des familles monoparentales.

Questions : Le territoire de Biot (logement : position et typologie) est-il adapté au vieillissement de la population ?

Le vieillissement de la population : favoriser les maisons partagées et les regroupements de population. Encourager la solidarité et le partage.

Questions : Quel logement social à Biot ? Où le réaliser ? Comment développer les nouveaux fonctionnements de logement sur la commune ?

Le logement social / la mixité sociale : à 100% pour la mixité sociale, mais à 100% contre la ghettoïsation.

Propositions : privilégier un habitat mixte, avec pas plus d'un seuil de 50% de logements sociaux. Il faut que le logement social soit disséminé sur le territoire et accompagné d'un réseau de transport adapté.

- ⇒ La réalisation des 25 % de logements sociaux nécessaires pour répondre à la loi Alur ne sont pas réalisables sur la commune de Biot.

Questions : Quels besoins et positionnement pour les équipements scolaires et de jeunesse ?

Les équipements scolaires et de jeunesse :

Propositions : prendre en compte les contraintes des horaires dans les crèches communales (notamment pour les horaires atypiques du soir ou du week-end).

Questions : Quelles pratiques sportives demandent un développement ? Quels besoins en équipement sportif pour demain ?

Les équipements de sport et de loisir : il manque une salle polyvalente et un terrain extérieur polyvalent.

Questions : Quel positionnement vis-à-vis des équipements culturels ?

Les équipements culturels : la salle Gilardi est sous exploitée.

Propositions : aménagement de créneaux horaires plus pratiques (entre 12h et 14h, le week-end..).

Questions : Quels besoins en Equipement de santé pour demain ?

Les équipements de santé : il manque une pharmacie dans le village.

Questions : Comment définiriez vous l'offre et les besoins en logement à Biot ?

L'offre immobilière actuelle : quand est-il du prix du parc immobilier après les inondations ?

Les actifs ont de plus en plus de mal à se loger en raison des prix du foncier et les habitants choisissent leur logement en fonction du prix et non plus en fonction de la taille de leur famille.

Problème de gestion du parc immobilier : un cœur de village qui se vide, des logements vacants, manque de petits logements pour répondre au desserrement des ménages.

Questions : Quels sont les secteurs à densifier ?

La densité urbaine : densifier oui, mais pas n'importe comment. Il faut protéger les alentours du vieux village.

Propositions : il faut travailler la question des logements vacants et du renouvellement du parc vieillissant avant de commencer à densifier.

Questions : Quels types de logement pour la commune de Biot ? Pour quels quartiers ?

Les formes d'habitat : pas de consensus qui se dégage en ce qui concerne les formes d'habitat, peu de zones foncières disponibles.

Propositions : réhabiliter le cœur du village pour le rendre plus attractif.

Questions : Quelle adaptation de la commune par rapport à l'accroissement de la population ?

Quelle projection de population sur Biot pour les 10 prochaines années ?

Les perspectives démographiques / l'accroissement de la population : il faut trouver un équilibre pour avoir une évolution démographique mesurée. Il faut trouver un équilibre dans la pyramide des âges, afin d'avoir une population diversifiée et de tout âge.

Questions : Les logements sont-ils adaptés à l'évolution des ménages ?

L'évolution des ménages : il manque des petits logements pour répondre au desserrement des ménages, mais également des grands logements à prix abordables pour loger des familles.

Questions : Le territoire de Biot (logement : position et typologie) est-il adapté au vieillissement de la population ?

Le vieillissement de la population : plus que d'adapter l'habitat au vieillissement de la population, il faudrait revoir les aménagements, les déplacements et la localisation des commerces pour permettre aux populations vieillissantes de vivre là où elles le désirent.

Questions : Quel logement social à Biot ? Où le réaliser ?

Le logement social / la mixité sociale : c'est dans le cœur du village que sont concentrées les populations les plus défavorisées. Faut-il en rajouter ?

Propositions : réaliser du logement social à proximité du vieux village, si la forme urbaine s'intègre au paysage et si le village se dote des commerces adéquats.

Questions : Comment développer les nouveaux fonctionnements de logement sur la commune ?

Les nouveaux fonctionnements de logement : faire une enquête pour voir si les biotois sont intéressés par ces nouveaux modes d'habiter.

Propositions : travailler sur la vacance des logements. La mairie pourrait encadrer les loyers afin de les rendre plus accessibles pour créer des logements solidaires et partagés (action municipale de politique foncière).

Questions : Quels besoins et positionnement pour les équipements scolaires et de jeunesse ? Quelles pratiques sportives demandent un développement ? Quels besoins en équipement sportif ?

pour demain ?

Les équipements scolaires et de jeunesse + sportifs : il manque des équipements sportifs à proximité des écoles et du collège. Il manque également des équipements sportifs à proximité du campus. La piscine est sous dimensionnée.

Propositions : il faudra adapter les équipements aux nouvelles constructions et mutualiser les équipements avec la CASA pour une meilleure rentabilité.

Questions : Quel positionnement vis-à-vis des équipements culturels ?

Les équipements culturels : agrandir le centre culturel qui est aujourd'hui saturé.

Questions : Quels besoins en Equipement de santé pour demain ?

Les équipements de santé : il manque des médecins dans le village, le centre médical implanté à Saint-Pierre est mal placé, il n'y a pas de pharmacie dans le vieux village.

Propositions : créer un pôle de santé dans le centre de Biot.

Groupe 3

Habitat

Questions : Quels sont les secteurs à densifier ?

La densité urbaine : disparités entre les quartiers.

Propositions : il faut trouver un équilibre entre agriculture et logements aux Soulières.

Questions : Quels types de logement pour la commune de Biot ? Pour quels quartiers ?

Les formes d'habitat :

Propositions : pas de nouvelles zones d'urbanisation, intensification douce, habitat partagé, modes de construction adaptés aux inondations.

Questions : Quelle adaptation de la commune par rapport à l'accroissement de la population ?

Quelle projection de population sur Biot pour les 10 prochaines années ?

Les perspectives démographiques / l'accroissement de la population : maîtrise de la croissance de la population vers une stabilisation => Biot n'est pas appelé à augmenter dans les 15 ans à venir.

Propositions : favoriser l'accès à la propriété et développer une trajectoire résidentielle et réhabilitation du vieux village.

Le problème que pose l'accroissement démographique est l'adaptation des voiries et des stationnements pour une circulation qui va encore augmenter.

Questions : Les logements sont-ils adaptés à l'évolution des ménages ?

L'évolution des ménages :

Propositions : division de l'habitat individuel pour pouvoir loger plusieurs familles => autoriser les permis de construire sur la division des grands logements.

Questions : Le territoire de Biot (logement : position et typologie) est-il adapté au vieillissement de la population ?

Le vieillissement de la population :

Propositions : développer l'habitat partagé pour palier à l'augmentation du nombre de petits logements liée au vieillissement de la population.

Questions : Quel logement social à Biot ? Où le réaliser ?

Le logement social / la mixité sociale :

Propositions : Ville de propriétaires : favoriser l'accès à la propriété pour les plus jeunes ménages => relancer la dynamique résidentielle, notamment en réhabilitant le vieux village.

Aller au-delà des 12% de logements sociaux, mais ne pas atteindre les 25% : disséminer les logements sociaux sur tout le territoire.

Questions : Comment développer les nouveaux fonctionnements de logement sur la commune ?

Les nouveaux fonctionnements de logement :

Propositions : encourager les coopératives d'habitation seniors.

Questions : Quels besoins et positionnement pour les équipements scolaires et de jeunesse ? Quelles pratiques sportives demandent un développement ? Quels besoins en équipement sportif pour demain ?

Les équipements scolaires et de jeunesse / sportifs :

Les équipements scolaires semblent suffisants sur la commune. Il manque cependant de crèches communales avec des horaires décalés qui s'adaptent à des demandes atypiques.

Propositions : mettre à disposition une salle communale pour les jeunes et mieux utiliser les équipements existants.

Questions : Quel positionnement vis-à-vis des équipements culturels ?

Les équipements culturels : les horaires sont décalés par rapport aux besoins réels.

Propositions : unifier les horaires et les faire correspondre aux besoins réels de la population.

Questions : Quels besoins en Equipement de santé pour demain ?

Les équipements de santé : disparition de la pharmacie en village et déplacement du cabinet médical qui provoquent un manque d'accessibilité pour les personnes âgées.

Enjeux

Enjeux de l'habitat :

- Des prix de l'immobilier élevés et une population qui peine à se loger en fonction de ses besoins ;
- Travailler sur la vacance des logements dans le village ;
- Travailler sur le renouvellement urbain ;
- Raisonner la densification et l'adapter à son environnement et aux paysages biotois ;
- Adapter l'habitat et les aménagements de la commune à tous types de population : des familles, des personnes seules, des familles monoparentales, des personnes âgées, des étudiants...
- Définir les perspectives d'évolution démographique, pour un développement maîtrisé de la population ;
- Encourager la mixité sociale et la répartir sur le territoire : un habitat mixte et situé à proximité des équipements adéquats (transports, commerces...) ;
- Faciliter les nouveaux modes d'habiter : coopératives d'habitat, collocations... ;
- Développer les équipements sportifs, culturels et encourager la mutualisation avec la CASA ;

Répondre au besoin d'équipements de santé, particulièrement dans le village de Biot et les rendre accessibles aux personnes âgées.

Groupe 1

Environnement et cadre de vie

Questions : Comment préserver le paysage ? Quels secteurs à préserver et quels points noirs paysagers sur Biot ? Quelles sont les vues à préserver ?

Le paysage : préservation de l'identité de Biot, village perché et carte postale.

Propositions :

- ⇒ Réserves sur la ligne LGV qui doit impérativement être souterraine et qui va engendrer des travaux qui vont durer plusieurs années ;
- ⇒ Quartier des Soulières qui est à urbaniser de manière écologique et intelligente, limiter la hauteur des constructions ;
- ⇒ Préserver la vue sur la mer à Saint-Philippe ;
- ⇒ Réaménager les voiries en cas de développement du quartier de Chèvre d'or.

Questions : Quelles protections du patrimoine de Biot ? Quels autres éléments de patrimoine faut-il protéger ? Avec quel niveau de protection ?

Le patrimoine :

Propositions : rétablir des zones agricoles et maraîchères, notamment sur les futures zones rouges du PPRI, préservation des restanques du parking des Bâchettes et du chemin Durbec.

Questions : Quels sont les éléments qui participent à la qualité de vie sur Biot ? Comment préserver la qualité de vie à Biot ?

La nature en ville : ville verte, réduction de la pollution.

Questions : Quelles protections des milieux naturels ? Quels sont les éléments majeurs de la trame verte et bleue ? Comment la renforcer ?

Les milieux naturels et la trame verte et bleue :

La trame bleue est définie par la Brague, zone d'extension de crue du golf à préserver.

Questions : Comment vivre avec le risque inondation ? Comment aménager les zones inondables (construction et zones naturelles) ? Comment rendre la commune moins sensible aux inondations ?

Le risque inondation : rendre la commune insensible aux risques d'inondation.

Propositions : création d'un parcours de santé et d'une zone maraîchère dans la zone rouge du PPRI.

Travail intercommunal en amont : bassin de rétention ;

Travail intercommunal en aval : évacuation des eaux.

Questions : Quelles adaptations de la commune au risque Feux de forêt ?

Le risque incendie : bien délimiter les zones boisées en périphéries des habitations et mettre en œuvre les obligations légales de débroussaillage.

Groupe 2

Environnement et cadre de vie

Questions : Comment préserver le paysage ? Quels secteurs à préserver et quels points noirs paysagers sur Biot ? Quelles sont les vues à préserver ?

Le paysage : préservation des vues qui caractérisent le village.

Propositions :

- ⇒ Faire respecter la réglementation sur les panneaux publicitaires pour permettre l'embellissement des entrées de ville ;
- ⇒ Inciter les propriétaires à retirer les paraboles sur les toitures ;
- ⇒ Encourager le débroussaillage et l'entretien des espaces verts pour conserver les vues depuis le haut du village ;
- ⇒ Créer une ZNIEFF le long de la Brague et mettre en place un système de protection des zones naturelles (créer des groupes de surveillance).

Questions : Quelles protections du patrimoine de Biot ? Quels autres éléments de patrimoine faut-il protéger ? Avec quel niveau de protection ?

Le patrimoine :

Propositions :

- ⇒ Protection des chapelles, du vieux village, des vignes, conserver les restanques ;
- ⇒ Faire un inventaire du patrimoine existant ;
- ⇒ Gestion du patrimoine privé ;

Questions : Quels sont les éléments qui participent à la qualité de vie sur Biot ? Comment préserver la qualité de vie à Biot ?

La nature en ville :

Propositions :

- ⇒ Faciliter l'entretien des espaces verts privés : mise à disposition de matériel,
- ⇒ Proposer une alternative à l'écobuage ;
- ⇒ Protéger les espaces existants, éviter le bétonnage, préserver la biodiversité.

Questions : Quelles protections des milieux naturels ? Quels sont les éléments majeurs de la trame verte et bleue ? Comment la renforcer ?

Les milieux naturels et la trame verte et bleue :

Propositions :

Saisir « l'opportunité » des inondations pour revoir l'aménagement de la Brague : élargir le lit de la Brague, création de sentiers piétons...

Questions : Comment vivre avec le risque inondation ? Comment aménager les zones inondables (construction et zone naturelles) ? Comment rendre la commune moins sensible aux inondations et incendies ?

Le risque inondation / incendie :

Propositions : traiter les volumes d'eau par la création de bassins de rétention, étudier la construction sur pilotis...

La réflexion sur le risque doit se faire de manière collective : instaurer une mémoire et une connaissance collective du risque : questions de l'évacuation, de la formation face au risque, de donner les moyens aux habitants de bien réagir à temps...

Groupe 3

Environnement et cadre de vie

Questions : Comment préserver le paysage ? Quels secteurs à préserver et quels points noirs paysagers sur Biot ? Quelles sont les vues à préserver ?

Le paysage :

Propositions :

- ⇒ Privilégier la construction de bâtiments collectifs sur Sophia qui est déjà une zone bien urbanisée ;
- ⇒ Revoir l'entrée principale de la ville depuis le haut de l'autoroute (masquer les bâtiments industriels du chantier naval des pré-catalan par de la végétation) ;
- ⇒ Faire respecter le règlement communal de publicité pour limiter l'impact des panneaux publicitaires et avoir un beau cadre d'accès au village.

Questions : Quelles protections du patrimoine de Biot ? Quels autres éléments de patrimoine faut-il protéger ? Avec quel niveau de protection ?

Le patrimoine :

Propositions :

- ⇒ Protection du patrimoine naturel forestier, des bosquets et des arbres remarquables ;
- ⇒ Protection des restanques existantes (restanques arrondies uniques sur la commune de Biot) ;
- ⇒ Protection des vues remarquables ;
- ⇒ Rénover le patrimoine immobilier et le mettre en valeur ;
- ⇒ Se réapproprier les chemins communaux.

Questions : Quels sont les éléments qui participent à la qualité de vie sur Biot ? Comment préserver la qualité de vie à Biot ?

La nature en ville :

Propositions :

- ⇒ Préserver et étendre les zones agricoles ;
- ⇒ Encourager la mise en œuvre de circuits courts en favorisant l'implantation de jeunes agriculteurs dans les zones inondables.

Questions : Quelles protections des milieux naturels ? Quels sont les éléments majeurs de la trame verte et bleue ? Comment la renforcer ?

Les milieux naturels et la trame verte et bleue :

Trame bleue : respecter la faune en cas de construction d'ouvrages pour lutter contre les crues.

Trame verte : lutter contre les clôtures illégales sur les chemins communaux qui empêchent les espèces de se déplacer librement.

Questions : Comment vivre avec le risque inondation ? Comment aménager les zones inondables (construction et zone naturelles) ? Comment rendre la commune moins sensible aux inondations ?

Le risque inondation :

Problématique des décharges du Jas de Madame et de la Glacière qui sont imperméabilisées et qui rejettent des eaux pluviales dans le vallon de St Julien et des Combes : à l'origine des inondations de Biot 3000.

Propositions :

- ⇒ Créer des micro-bassins de rétention des eaux de ruissellement le long des voiries : multiplicité de petites retenues d'eau => traiter l'eau de pluie sur chaque m² plutôt que de faire des bassins de rétention immenses.
- ⇒ Encourager les propriétaires à devenir autonomes et à ne plus rejeter d'eaux de pluies : optimiser l'usage de l'eau de pluie
- ⇒

Questions : Quelles adaptations de la commune au risque Feux de forêt?

Le risque incendie :

Propositions :

- ⇒ Débroussaillage terrains privés, des terrains communaux et des terrains départementaux ;
- ⇒ Entretien du parc départemental de la Brague ;
- ⇒ Encourager la gestion pastorale du débroussaillage avec des moutons.

Enjeux

Enjeux de l'environnement :

- Préserver le cadre de vie privilégié et les paysages de Biot, « village perché » ;
- Sauvegarder le patrimoine local : historique et naturel ;
- Protéger les espaces naturels qui caractérisent la richesse de la commune ;
- Devenir une commune résiliente face aux risques par une double pratique : des actions préventives et des actions curatives.