

PLAN LOCAL D'URBANISME

BIOT

Réunion publique n° 1

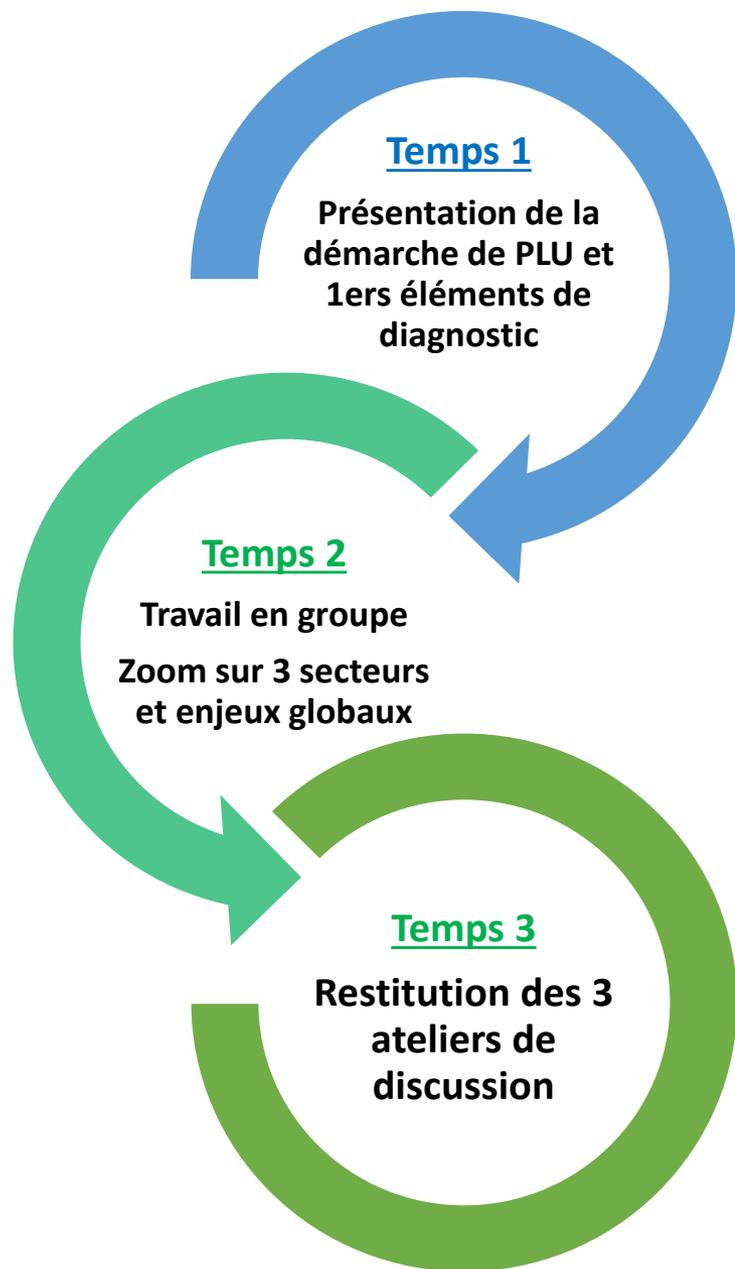
Phase diagnostic

CGins paysage

Octobre 2023

Présentation du diagnostic





Une organisation prévue en 3 temps :

Temps 1 = 45-50 min

Temps 2 = 1 h

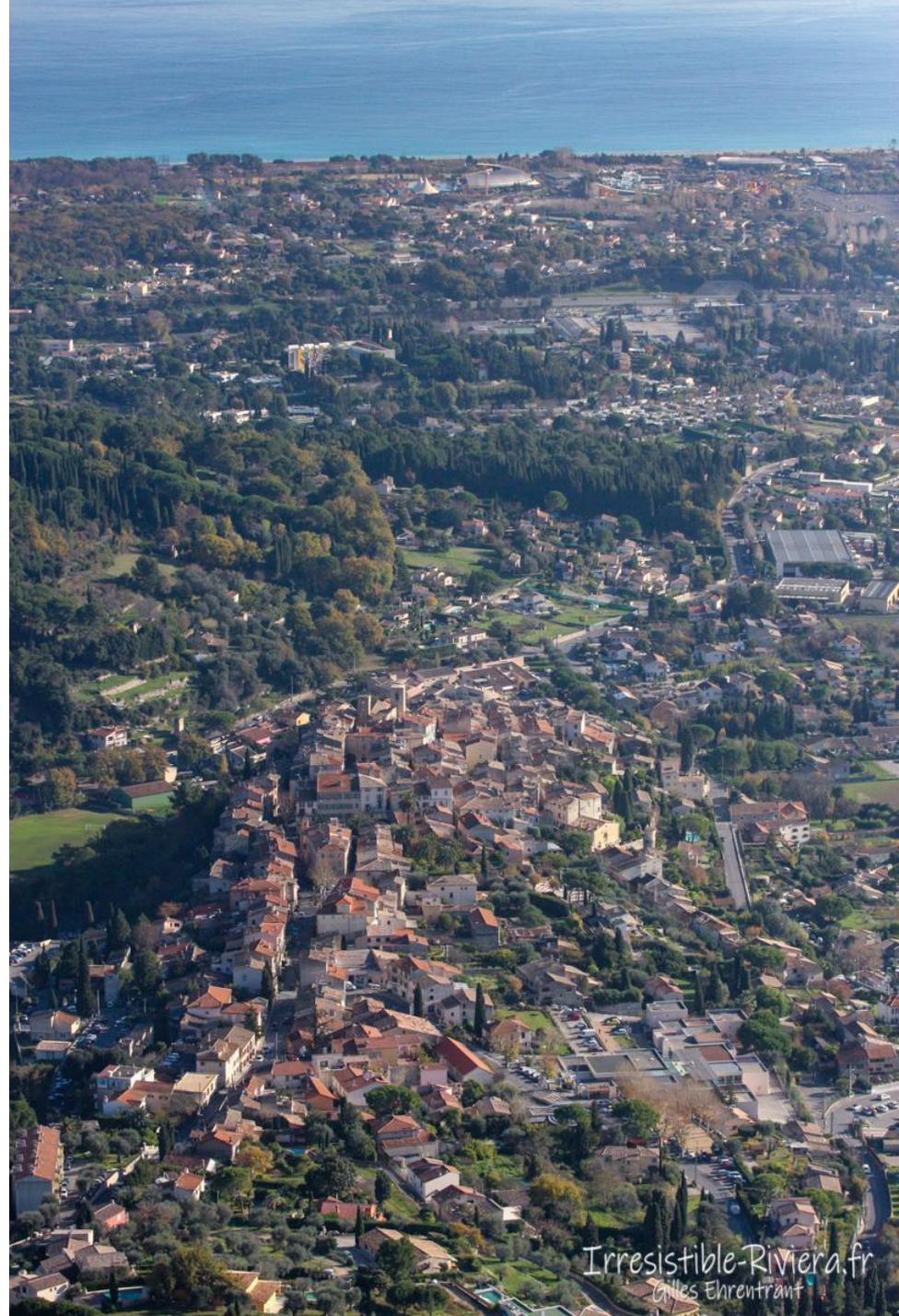
Temps 3 = 15-20 min

Discussion par groupe : un temps d'échange autour de grands thèmes avec une territorialisation

3 grands espaces de la commune :

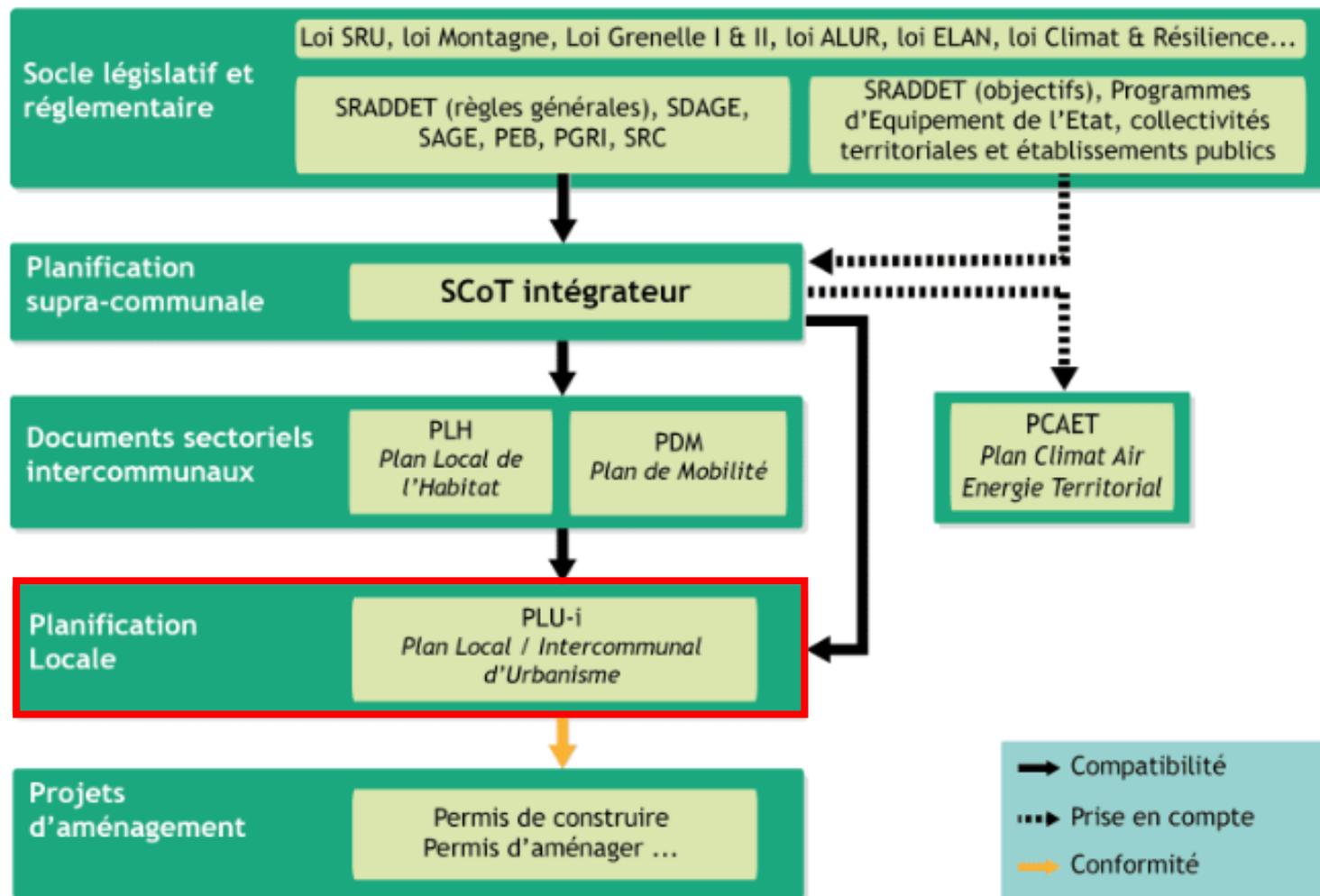
- 1) Village et la plaine
- 2) Quartiers résidentiels collinaires
- 3) Sophia-Antipolis et St Philippe

**Le PLU, un document
qui s'inscrit dans un
cadre complexe et
contraint**



Le PLU : un document qui s'inscrit dans une hiérarchie des normes qui s'imposent à lui

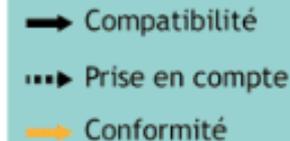
LA HIERARCHIE DES NORMES



2 documents
supracommunaux
en cours
d'évolution :

SRADDET =
compétence
Région /
modification en
cours

SCoT =
compétence CASA
/ révision en cours



MAJ le 16/05/2023

PEB : Plan d'Exposition au Bruit
PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
SRC : Schéma Régional des Carrières

LA TEMPORALITÉ POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE D'ICI 2050 DE LA LOI CLIMAT & RÉILIENCE

2031 - 2041



2041-2050

Obligation de définir un objectif de réduction du **rythme d'artificialisation** par tranches de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols

2050

Atteinte de l'objectif de Zéro artificialisation nette à l'échelle de la France

2021 - 2031

Réduire la **consommation d'espaces naturels et agricoles** observée entre 2011 et 2021 d'au moins 50 %

Une entrée en vigueur progressive avec usage de la notion de consommation foncière

2021

Une territorialisation des objectifs doit être engagée au niveau régional via le Sraddet



Réduire la consommation des espaces naturels et agricoles **d'au moins 50%** à horizon PLU (2031) (par rapport à la période 2011 – 2021)

Cadrage sur le contenu du PLU : 6 pièces constitutives du dossier



RAPPORT DE PRESENTATION

- ✓ **Présentation du diagnostic / Recensement des principaux besoins / Choix retenus pour établir le PADD / Justification de la délimitation des zones / Evaluation environnementale**

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

- ✓ **Définition des orientations générales des politiques** d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- ✓ **Projet de développement de la commune**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

- ✓ **Principes d'aménagement fonctionnel** en matière de desserte, d'accès, de liaisons douces, de plantations...

REGLEMENT : Documents graphiques

- ✓ **Zonage avec l'affectation du territoire communal selon 4 types de zones :**
 - U secteurs déjà Urbanisés, - AU secteurs A Urbaniser,
 - A secteurs à caractère Agricole, - N secteurs à caractère Naturel

REGLEMENT : Pièces écrites

- ✓ **Règles applicables à l'intérieur de chacune des zones**

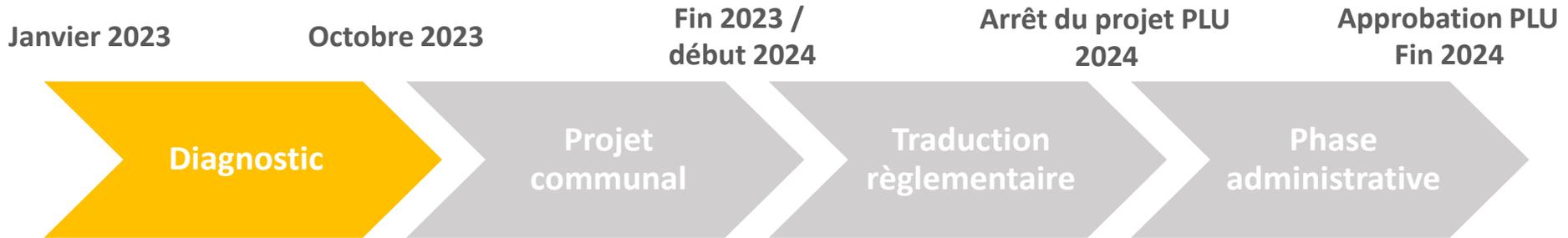
ANNEXES

- ✓ **Documents techniques d'information** (Servitudes d'utilité publique / Réseaux : eau, assainissement ...)

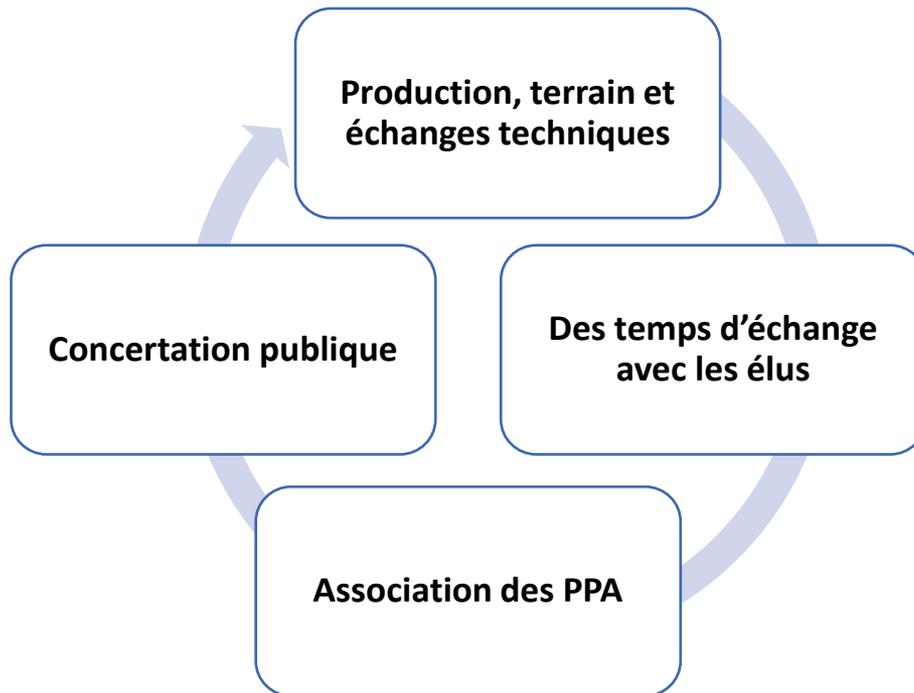


Un document complexe à appréhender dans sa globalité pour comprendre les choix PHASE 1 en cours : diagnostic et état initial de l'environnement

La révision du PLU pour Biot : la procédure et le planning prévisionnel



L'élaboration d'un document concerté et partagé :



Un cadre règlementaire et des orientations supra-communales à prendre en compte

Dont :

- Le SRADDET
- Le SCOT CASA 2040 (en cours de révision)
- Le PLH 2020-2025
- La DTA



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



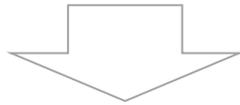


**Quelques données
pour dresser un 1er
portrait du village**

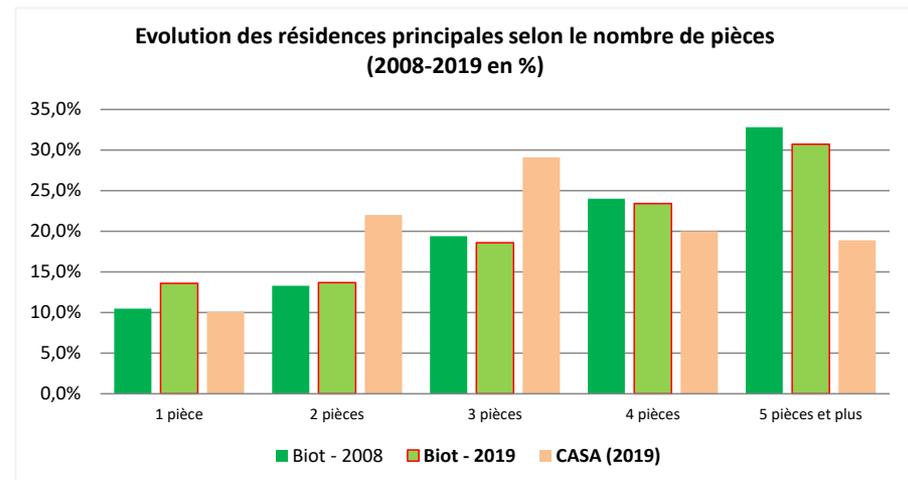
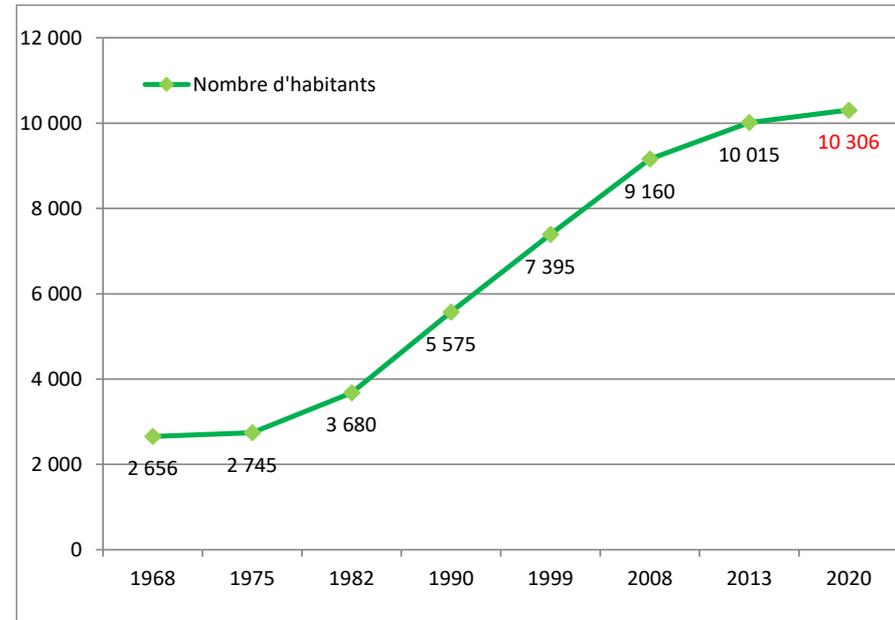


Une commune attractive mais avec un parc de logements à adapter

- **10 306 habitants en 2020**
- Une **dynamique démographique régulière** mais un ralentissement observé depuis 2013
- Une légère tendance au vieillissement structurel mais une **population plus jeune** que sur la CASA
- Une **augmentation des personnes seules** et des familles de petite taille : une transformation du modèle familial
- Une **baisse progressive de la taille des ménages** pour atteindre 2,21 personnes/ménage en 2019.



- Commune résidentielle : prédominance des résidences principales, avec un **parc de logements assez récent**
- **60% des logements** sont des **maisons**, mais avec des disparités fortes entre les quartiers.
- Une **majorité de logements de grande taille** : une distorsion existante par rapport aux évolutions sociétales = **nécessaire adaptation** de la future offre de logements.
- Une production de **logements sociaux nécessaire** pour répondre aux objectifs de la loi SRU



880 logements créés depuis 2011

Globalement, la production de logements neufs (en nombre) depuis 10 ans concerne :

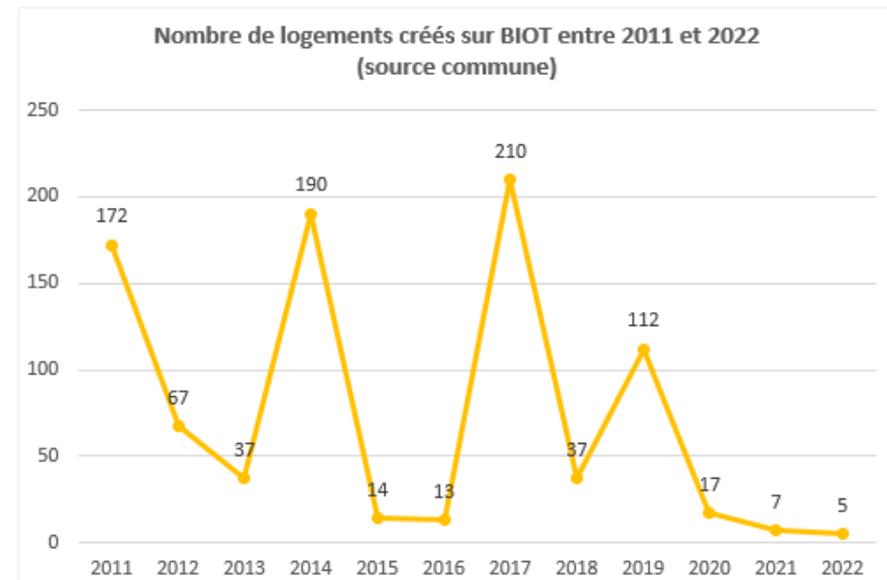
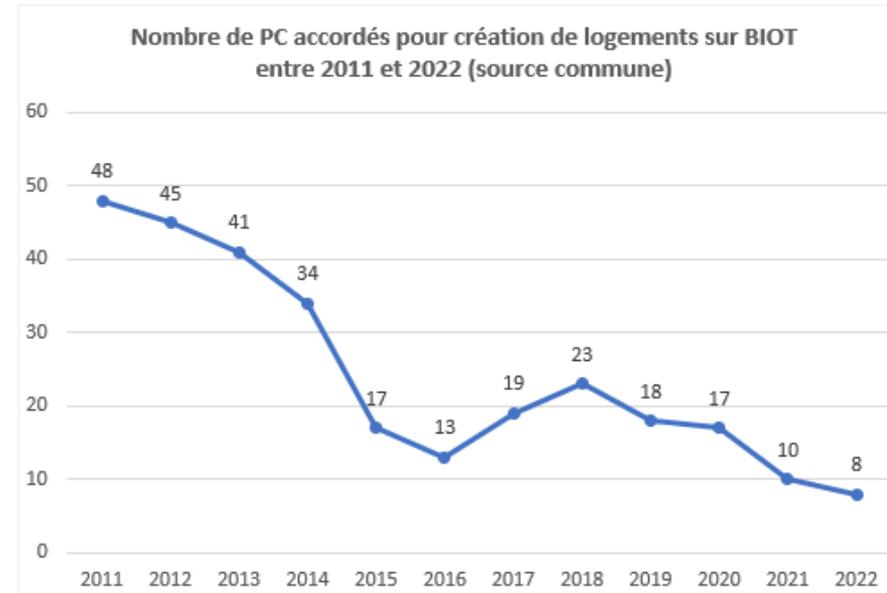
- A **65% des logements collectifs**
- A 35% des logements individuels

Un marché immobilier très tendu :

- Des **niveaux de prix élevés** et en hausse régulière limitant l'accès à la propriété pour certaines catégories de population (dont les jeunes actifs)
- **Des tensions liées au contexte économique et financier** (difficultés à emprunter, marchés immobiliers en repli avec baisse des ventes, contraction des prix, etc.)

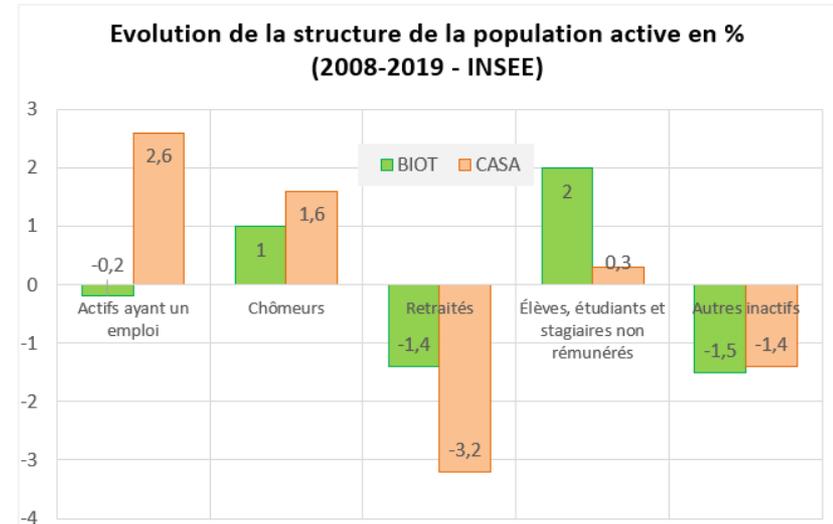
Urgences :

- ✓ Permettre aux différents ménages d'évoluer dans leur parcours résidentiel sur le territoire communal, avec un enjeu spécifique autour des jeunes actifs, des familles, mais également des étudiants



Une commune active, un dynamisme économique porté par la Technopole

- **Fort taux d'emplois** et un chômage bas : un dynamisme porté par la Technopole de Sophia Antipolis.
- Pourtant les **biotois travaillent en partie en-dehors de la commune (61%)**.
- Présence d'un **pôle étudiant** important sur Sophia Antipolis
- Ville de métiers d'art, Biot concentre une **forte activité commerciale** liée à ce secteur qui représente 41% des commerces de détails.
- Une **activité agricole historique** qui a **quasi disparu**.
- Commune **très touristique** malgré une capacité d'accueil en hébergement marchand plutôt faible comparée à d'autres villes du territoire



Urgences :

- ✓ Maintenir un centre-ville dynamique et attractif pour continuer à proposer aux biotois une offre en commerces et services adaptée et facilement accessible.
- ✓ Soutenir l'activité artisanale en difficulté, notamment les artisans d'art, qui participent à l'image de Biot.
- ✓ Accompagner les besoins des entreprises et des étudiants notamment en matière de logement, difficilement accessible aux actifs souhaitant s'installer, ce qui peut constituer un frein au développement économique.



Un patrimoine naturel à prendre en compte, à protéger et valoriser

Le PLU doit décliner une **trame Verte et Bleue**, qui prend en compte notamment les données réglementaires, les analyses du SCoT, complétées par une approche plus fine au niveau de la commune

Cette trame va permettre de localiser les réservoirs et corridors et les secteurs à enjeux dans les zones urbaines à préserver

 Limite de Biot

TRAME VERTE

Réservoirs écologiques potentiels

Milieus forestiers à semi-ouverts

 Espace naturel relais à dominante forestière

 Réservoir potentiel à dominante forestière

Milieus ouverts à semi-ouverts

 Réservoir potentiel à dominante ouverte

 Espace naturel relais à dominante ouverte

Corridors écologiques potentiels

Corridors écologiques potentiels

Trame verte

 Corridor écologique fonctionnel

 Corridor écologique partiellement fonctionnel

Corridors écologiques potentiels mixtes

Trame Verte et Bleue

 Corridor écologique partiellement fonctionnel

 Corridor écologique fonctionnel

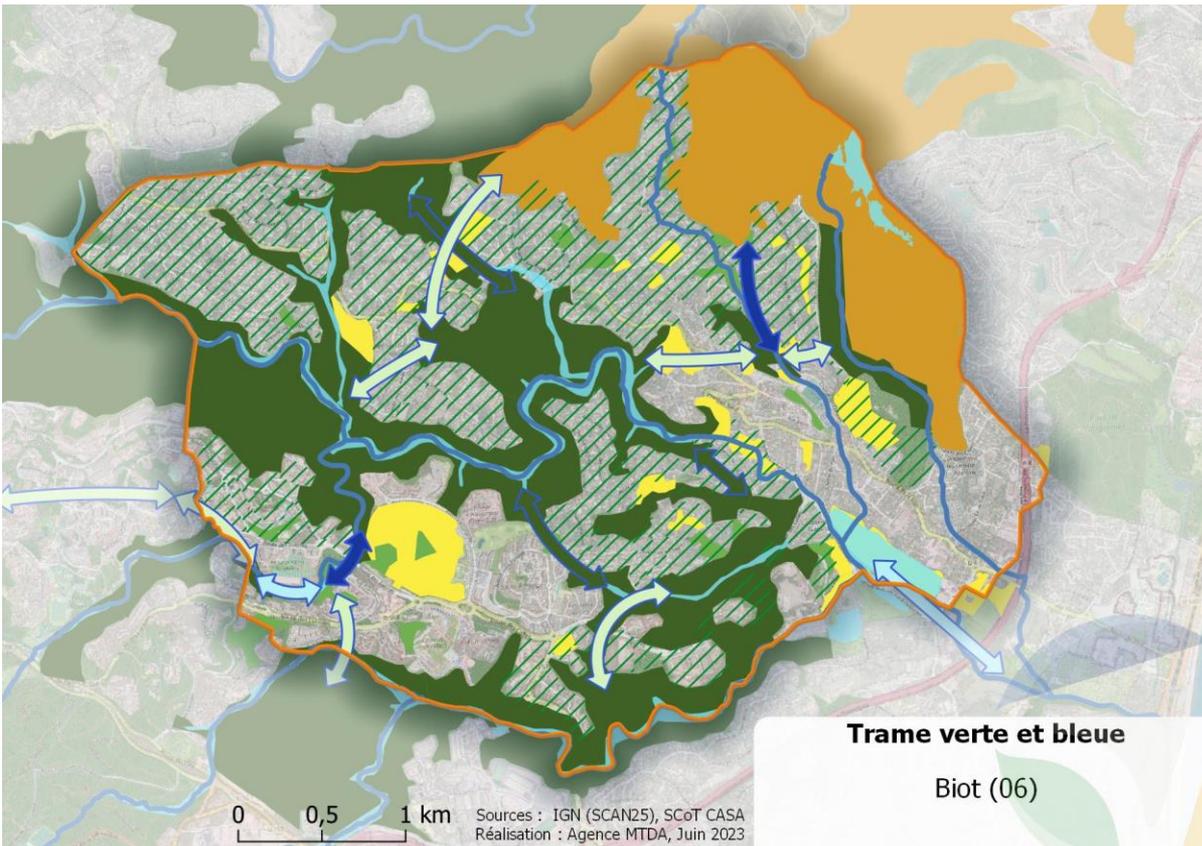
 "Quartier-jardin"

TRAME BLEUE

Réservoirs et corridors potentiels

 Cours d'eau

 Zones humides



Un projet communal qui doit prendre en compte les ressources locales

- Réseau hydrographique autour de La Brague dont 3 dont l'état des lieux est connu : Ruisseau de la Bouillide (état écologique mauvais, bon état chimique), Ruisseau La Valmasque (état écologique moyen, bon état chimique), La Brague (état écologique médiocre, non atteinte du bon état chimique)
- 3 masses d'eau souterraine : en bon état quantitatif et chimique
- Alimentation en eau potable
 - Rendement : 67,1% en 2021 – peu satisfaisant
 - Bonne qualité : conformité 93,24% physico-chimique et 100% microbiologique
 - Surconsommation observée sur le territoire de la CASA
 - Un schéma directeur des eaux potables qui devrait aboutir en 2026
- Assainissement collectif :
 - Schéma directeur en cours de révision
 - Station d'épuration conforme
- Assainissement non collectif : taux de conformité évalué à 30% sur la CASA
- Eaux pluviales : zonage pluvial en révision

Les urgences pour l'élaboration du PLU :

- ✓ Améliorer l'état écologique des cours d'eau, l'état chimique des masses d'eau souterraines et superficielles
- ✓ Préserver l'état quantitatif des masses d'eau souterraine
- ✓ Maîtriser l'imperméabilisation des sols
- ✓ Adapter le développement urbain du territoire à la ressource en eau et à la capacité des réseaux, à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement collectif ou non collectif performants
- ✓ Imposer une gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement

Une commune soumise à des risques importants : un impact majeur pour le PLU

Principaux risques naturels :

- Inondation : Plan de Prévention des Risques inondation – PPRi approuvé le 27 juin 2022
- Incendie de forêt : Plan de Prévention des Risques Feu de Forêt – PPRif

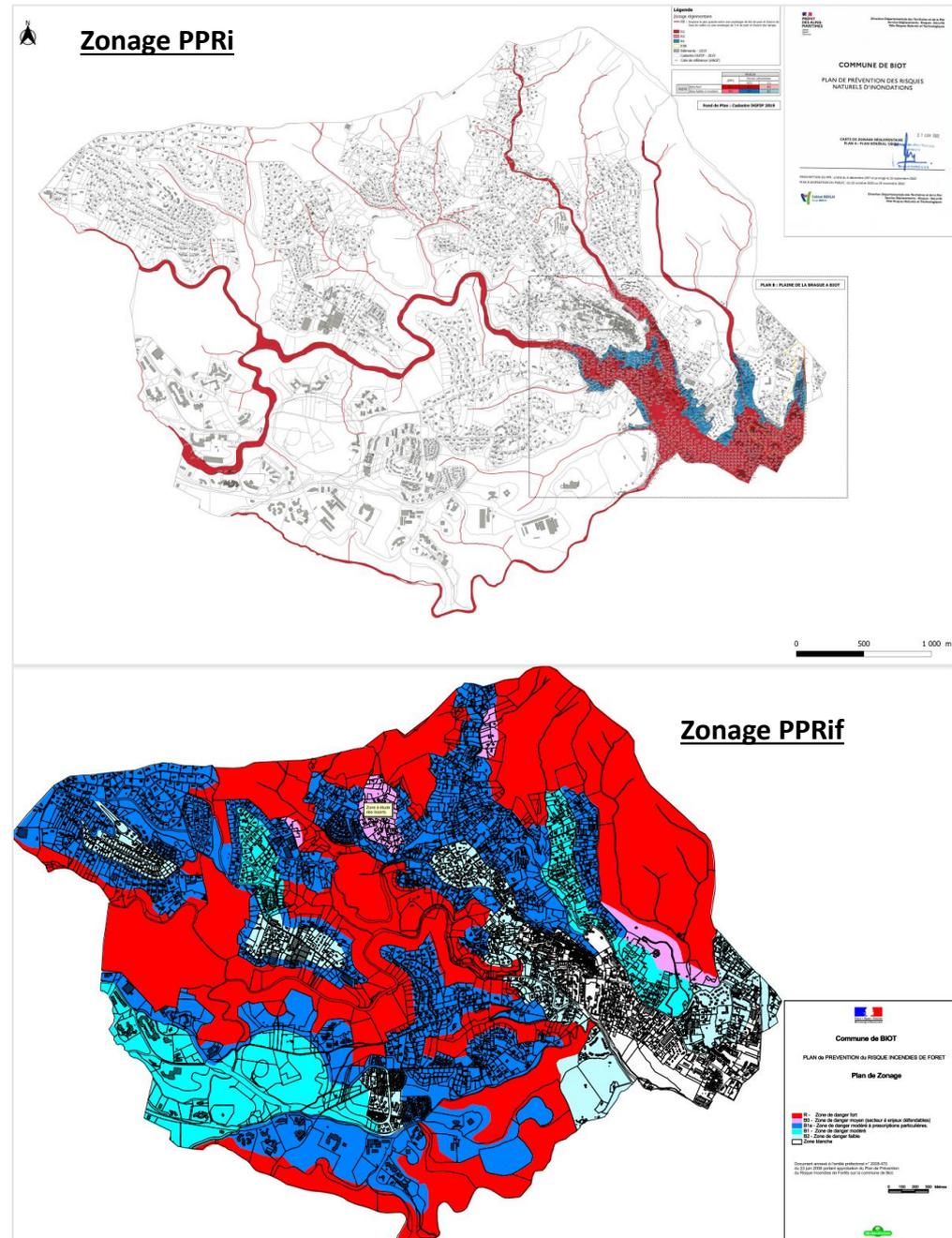
Renaturation des berges de la Brague : projet majeur qui se poursuit

Mais également :

- Mouvement de terrain : cavité, carrière, éboulement
- Sismicité niveau 3
- Retrait et gonflement des argiles (moyenne à forte)
- Radon : risque modéré

Les urgences pour l'élaboration du PLU :

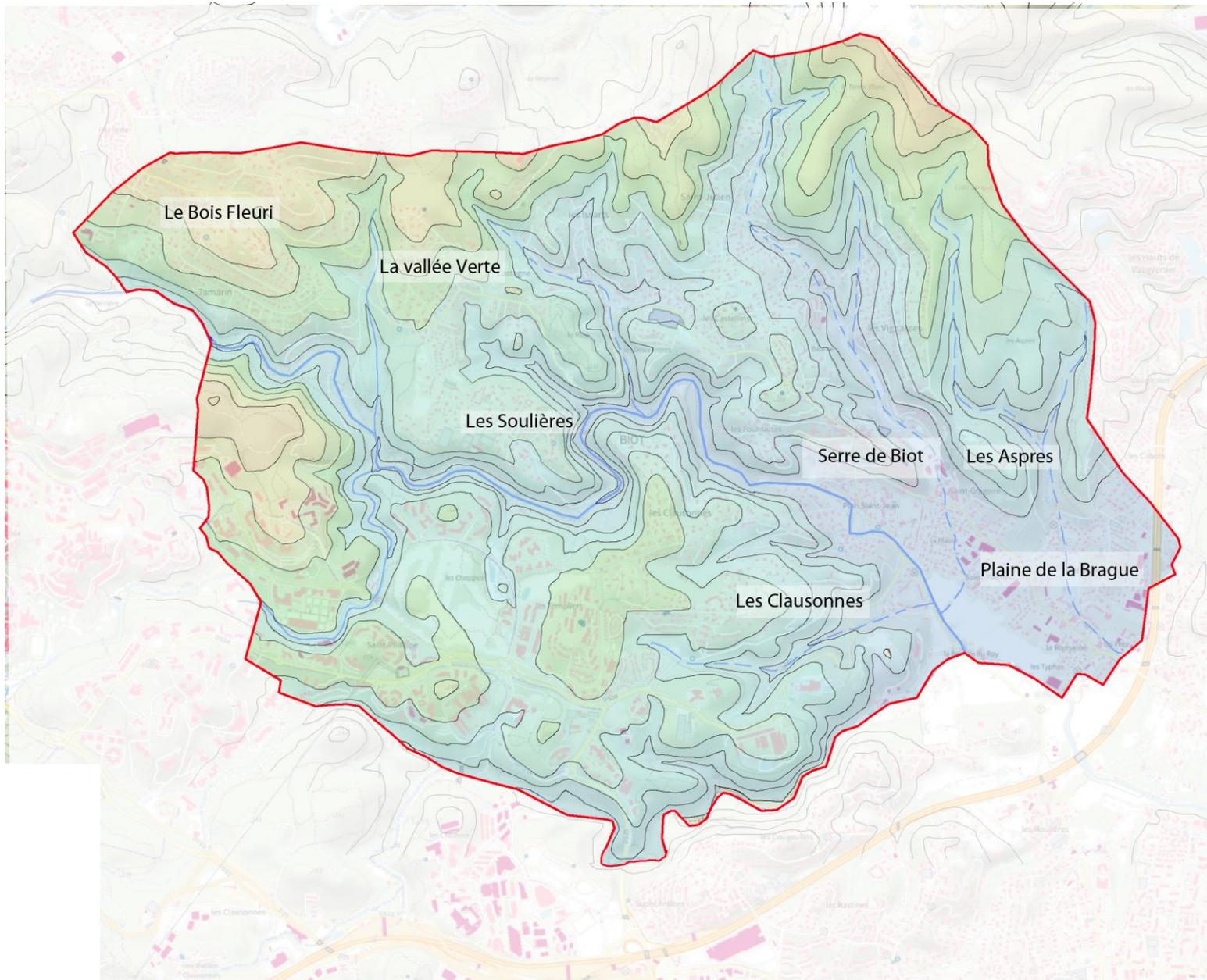
- ✓ Les secteurs à risques seront identifiés dans le futur document d'urbanisme et constituent des critères majeurs pour le projet réglementaire et les choix politiques



**Appréhender la
commune sous un angle
paysager et patrimonial**



Comprendre le grand paysage de Biot : entre serre (crête), gorges et plaine



L'ensemble du territoire communal est **structuré par ce système de serres** dont l'amplitude varie :

Long et étroit pour accueillir le village de Biot en position défensive

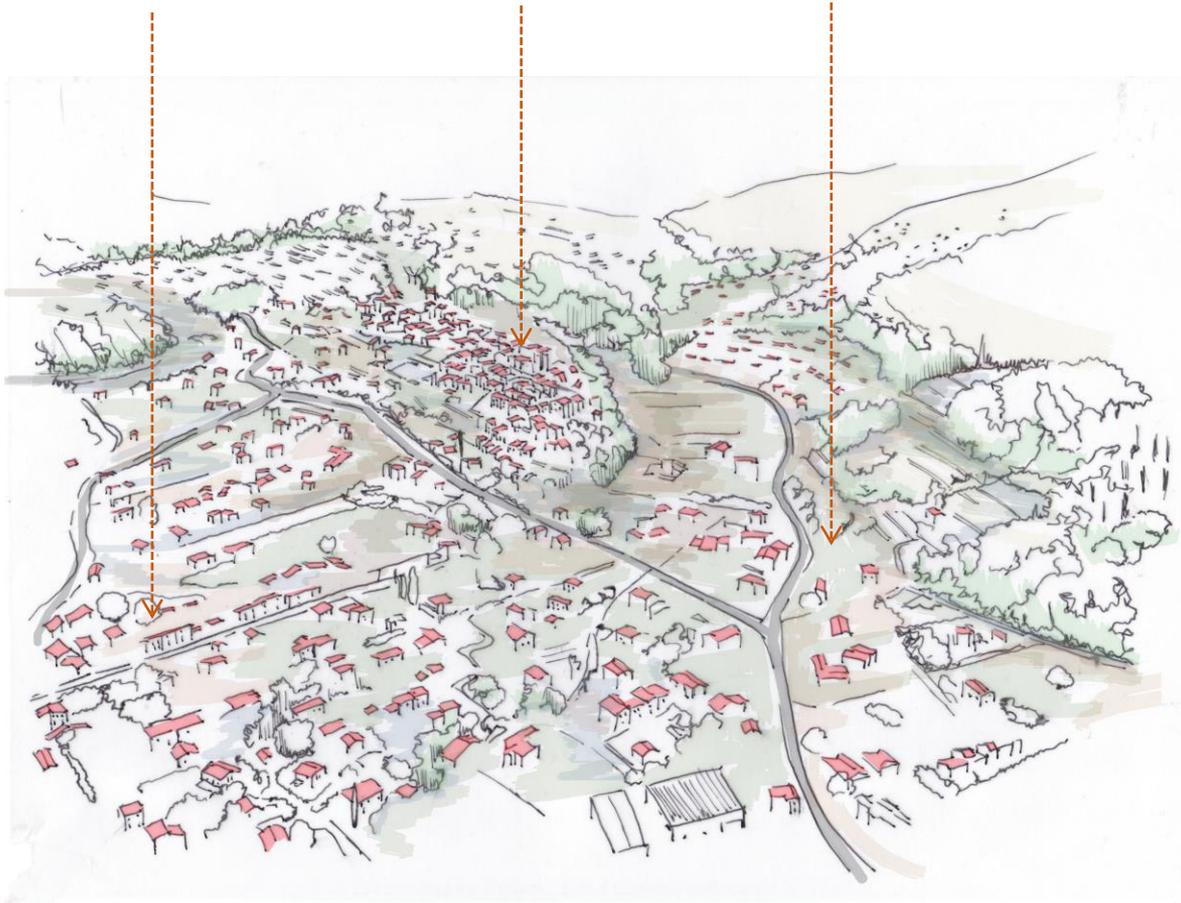
Beaucoup plus larges pour accueillir les **plateaux agricoles** comme les Soulières.

Comprendre le grand paysage de Biot : entre serre, gorges et plaine

La plaine de la Brague

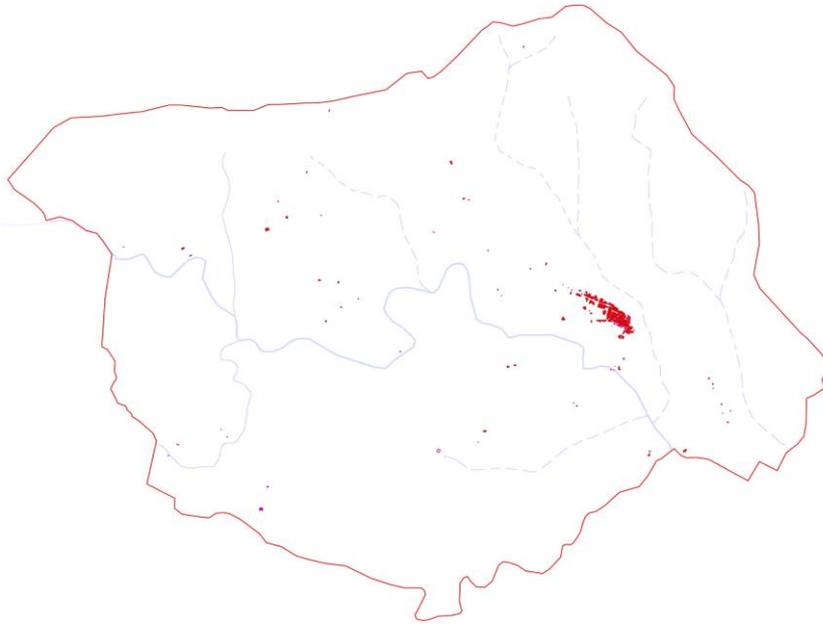
Le village historique

Le vallon des Combes

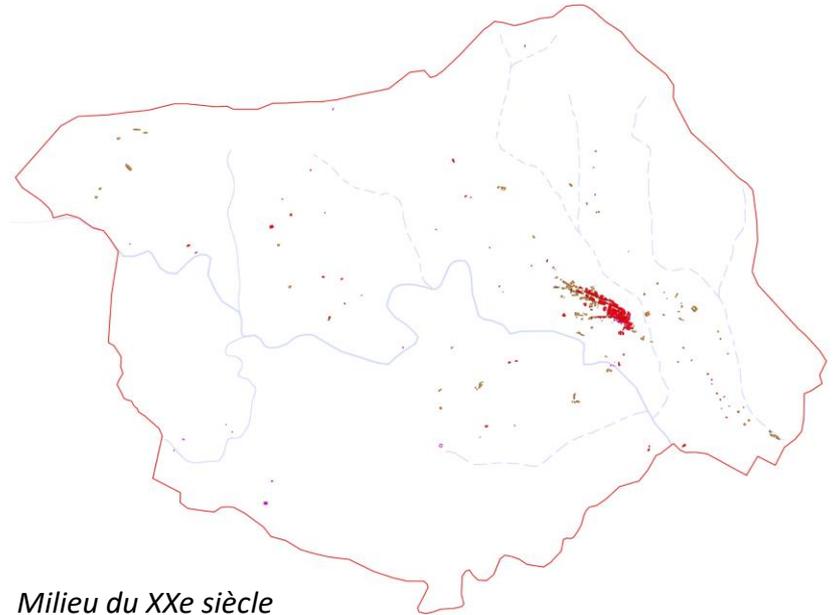


- Le village de Biot est implanté à l'extrémité d'un « serre » qui s'avance depuis les collines de Saint Julien et des Issarts vers la mer en suivant une direction Nord-Ouest/Sud-Est assez marquée.
- Ce Serre constitué de grès coquillier s'avance en séparant les vallées de la Brague situées au sud du vallon des Combes situé au nord.
- **Le village est implanté en équilibre entre deux vallées et en surplomb sur la plaine de la Brague** qui s'élargit à mesure que la rivière s'approche de son embouchure avec la mer.

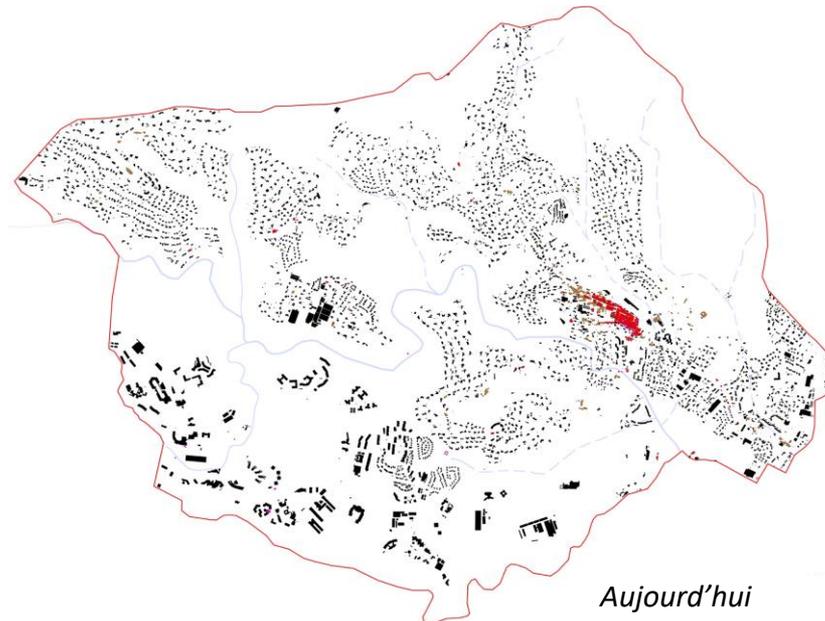
Une évolution urbaine très rapide à partir des années 80



Début XIXe siècle



Milieu du XXe siècle



Aujourd'hui

Des enjeux paysagers pour construire le projet : une silhouette à préserver



- En 1931, l'organisation du bourg est très claire et l'ensemble de l'espace compris entre la route départementale et la ligne de bâti est dévolu à des jardins vivriers très structurés par les lignes des restanques.
- Ces jardins dessinent un socle qui participe pleinement aux qualités de l'ensemble.

- Aujourd'hui, la plaine a été largement urbanisée mais également le socle établissant un continuum qu'il conviendrait de limiter.
- La préservation des jardins situés entre la route de la mer et le village semble être indispensable pour préserver la qualité de la silhouette bâtie

Une implantation qui offre au village un caractère de belvédère : vues vers le sud à valoriser



Silhouette sud de Biot depuis le quartier de la Chèvre d'Or

- Le dialogue établi entre le village et son site d'implantation génère une silhouette perceptible depuis de nombreux points de vue. Le village apparaissant alors comme un point focal au centre de son territoire.
- En conséquence, malgré les extensions résidentielles et le développement urbain généralisé, le village émerge encore fortement et continue d'être **un signal et un point de repère pour le territoire à ne pas altérer.**



Silhouette de Biot depuis les berges de la Brague



Silhouette de Biot depuis le quartier de la Fontanette

Une implantation qui offre au village un caractère de belvédère : les vues vers le nord à préserver



Vue sur la vallée des Combes depuis l'arrière de l'église



Vue sur le vallon des Combes, le quartier des Vignasses et la colline des Aspres depuis le village

- Le village offre quelques **remarquables échappées visuelles sur le grand paysage** et notamment sur le vallon des Combes surplombé par le quartier des Vignasses et la très préservée colline des Aspres. Grâce à la topographie particulièrement raide du flanc nord, il y a **peu de masque entre le village et le grand paysage**.
- **Il existe donc un enjeu particulier pour la préservation de la qualité paysagère de la colline des Vignasses et des Aspres qui se trouve en écho avec le village.**
- Malheureusement, les **Vignasses** ont été urbanisés dans les années 1980.
- En revanche, **la colline des Aspres** conserve un paysage agricole et naturel de très grande qualité qui constitue un point de repère et notamment depuis la route des Colles à Sophia. Cette colline offre en effet, un **espace de respiration très important** dans le continuum urbain qui s'étire d'Antibes à Nice

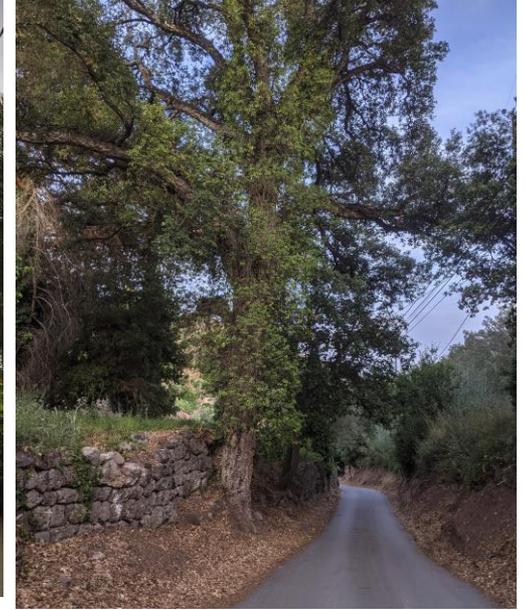
Des enjeux paysagers pour construire le projet : un caractère rural encore très présent à préserver



Le paysage depuis le chemin de Roquefort



Le chemin de Saint Julien



Le chemin de Roquefort depuis Saint Julien



Le vallon des Horts depuis la colline des Aspres

Exemple : le patrimoine des restanques à prendre en compte

- L'ensemble des terrains pentus accueillait des **terrasses de culture** qui structuraient toutes les pentes notamment sur les collines des Aspres, des Vignasses et de Saint Julien.
- Elles **dessinent un paysage très construit encore largement visible** aujourd'hui malgré le développement de l'habitat résidentiel, à mieux prendre en compte.
- **Des voies secondaires sont d'anciens chemins agricoles, et sont bordés par des restanques à préserver.**



Les lignes parallèles des terrasses autour du village, de la colline des Aspres et de Saint-Julien en 1956

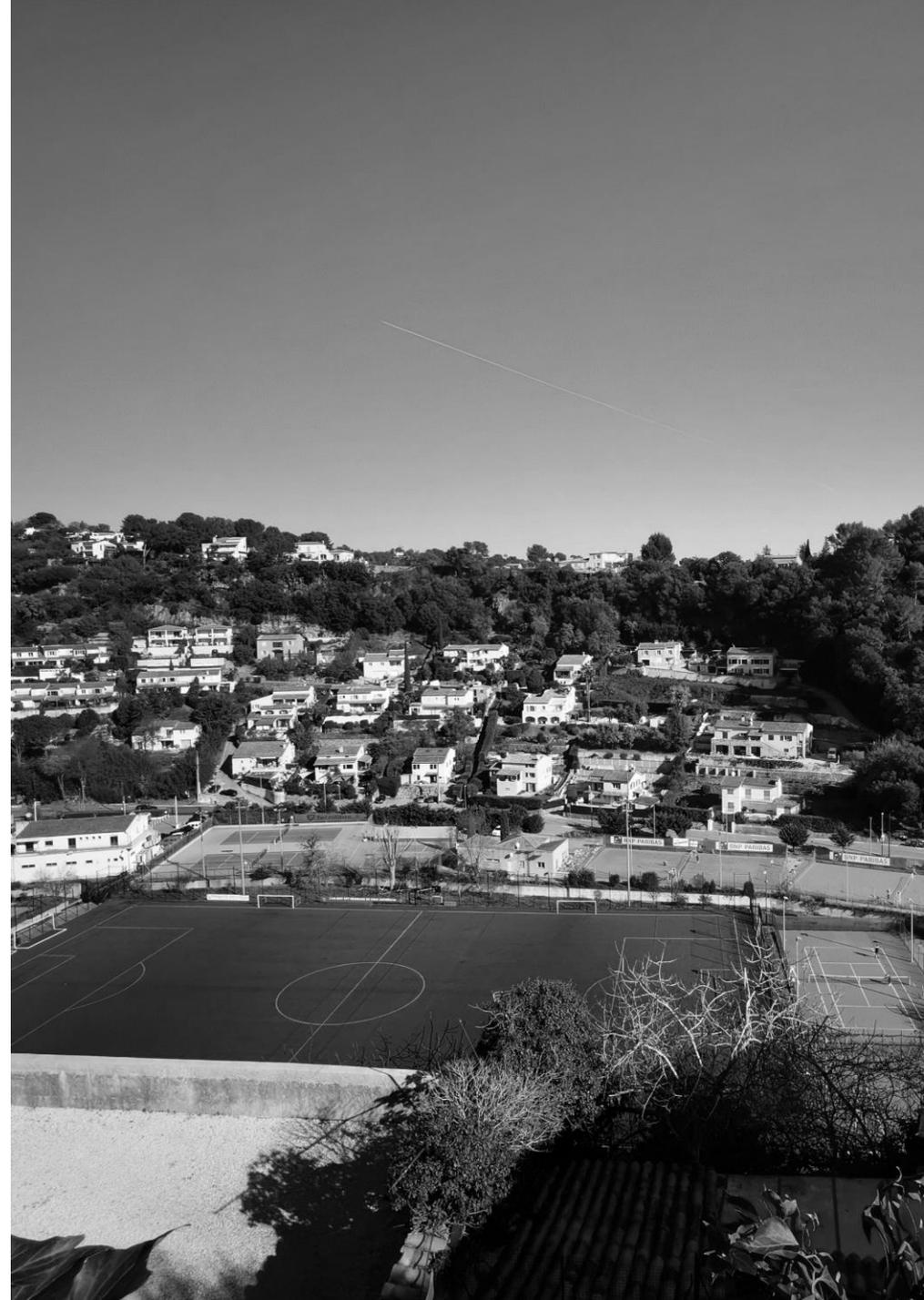


Restanques, chemin des Issarts

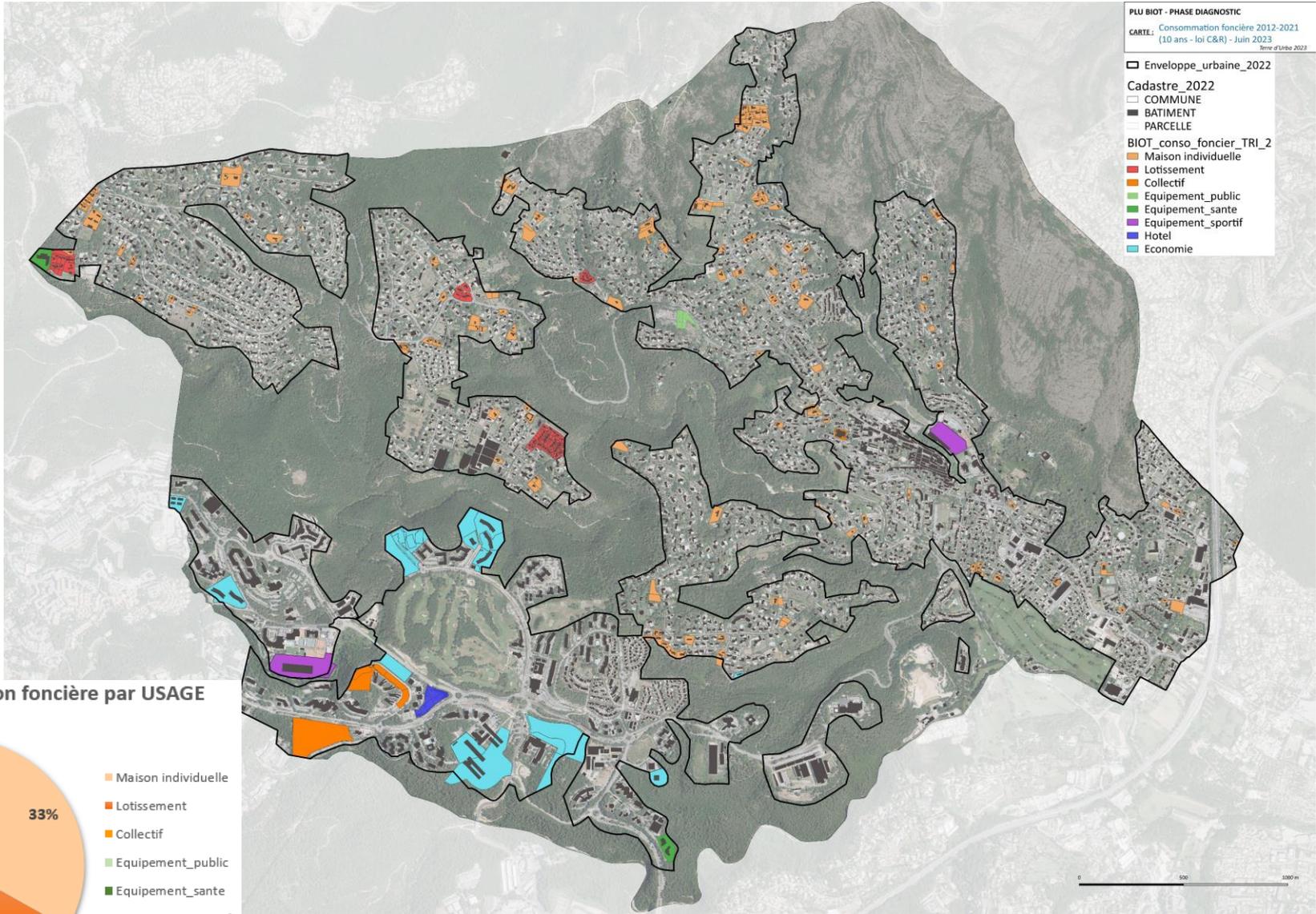


Mur de séparation issu d'une ancienne restanque

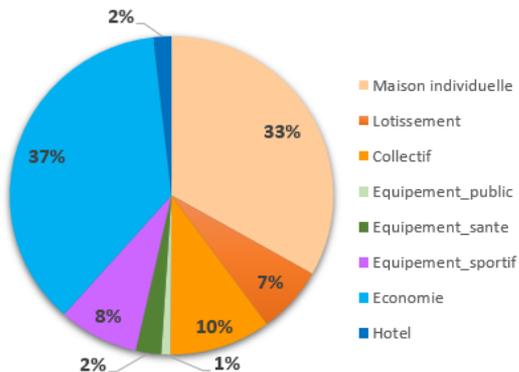
**Approche foncière :
comprendre ce qui s'est
passé depuis 2011**



La consommation foncière depuis 2011 : une quantification obligatoire



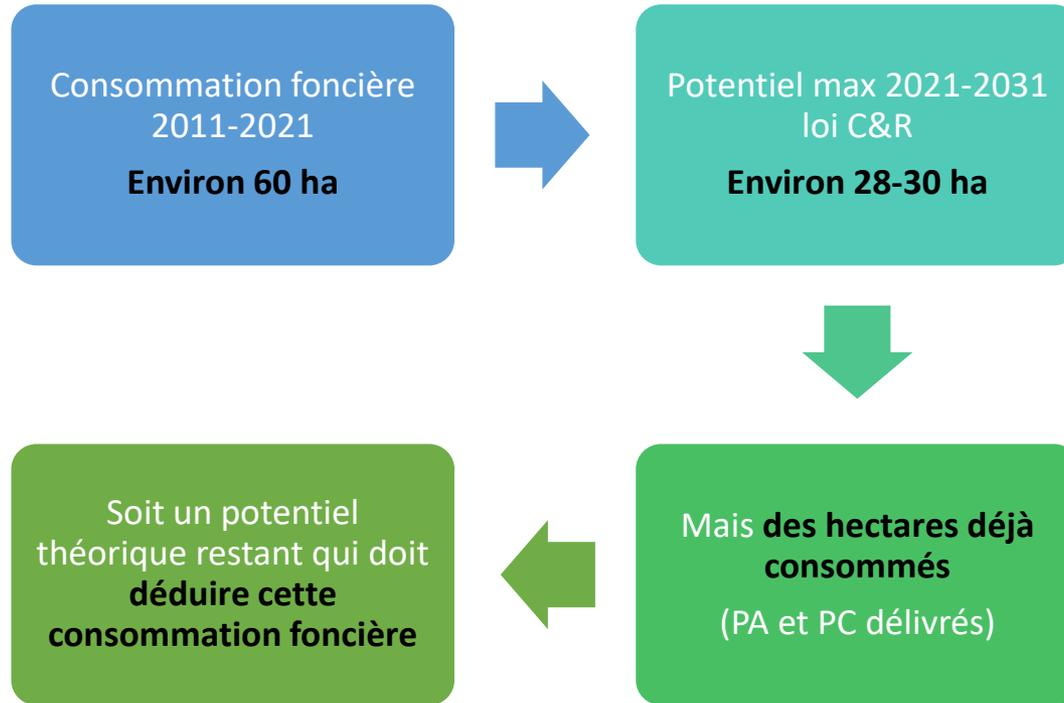
Consommation foncière par USAGE



→ Consommation estimée : environ 60 ha
 → Un peu plus de la moitié sur Sophia-Antipolis

La marge de manœuvre pour la commune donnée par la loi Climat et Résilience

Obligation législative : diminuer par 2 la consommation 2011-2031 par rapport à la période 2011-2021...



...et un projet qui devra prendre en compte les objectifs fonciers donnés par le SRADDET et le SCoT (en cours de révision / modification)

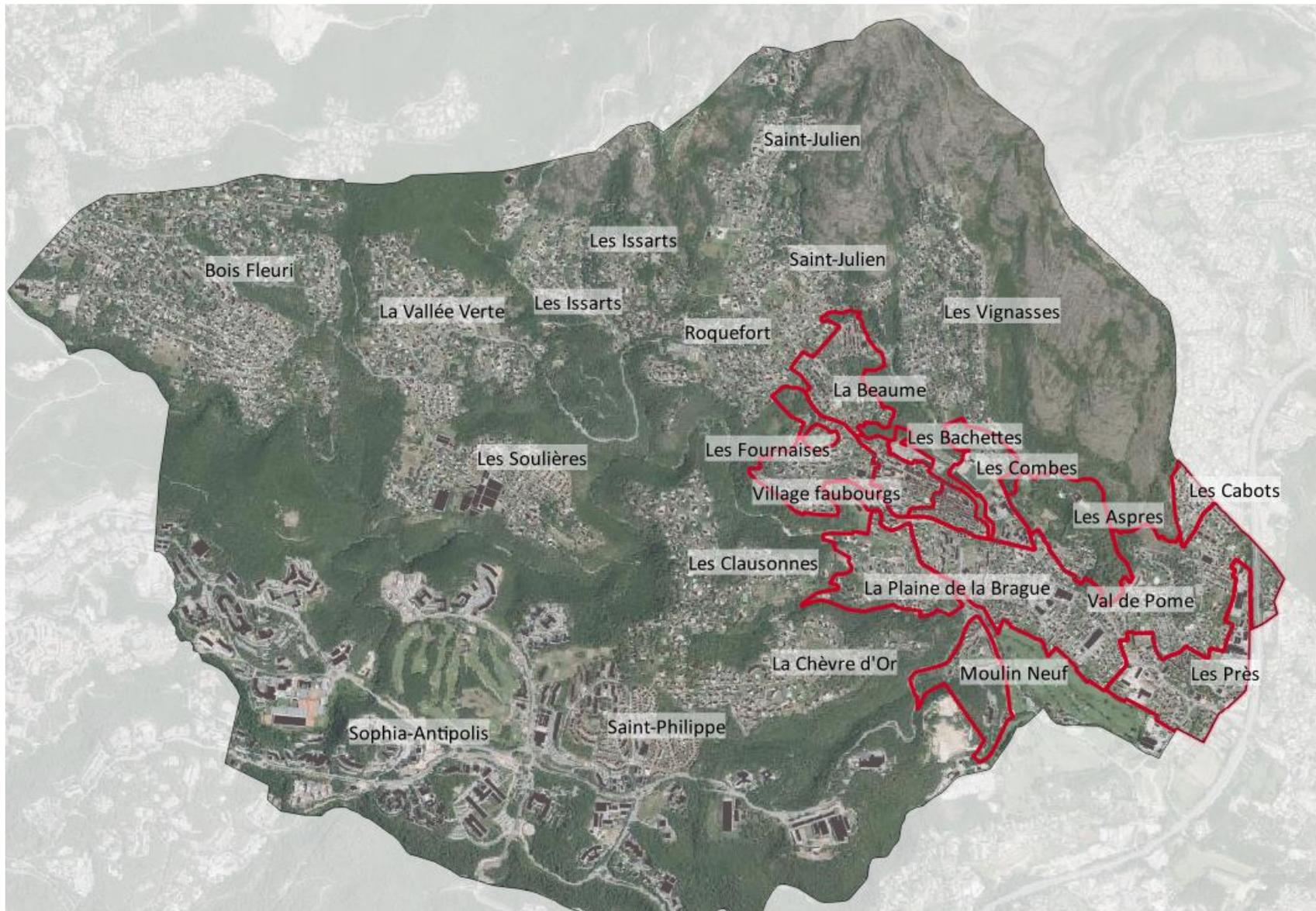


Un futur PLU qui devra être plus résilient, avec une recherche d'équilibre entre les objectifs de sobriété foncière et le développement urbain

Vers de nouveaux modèles d'habiter

Ateliers : les 3 espaces retenus

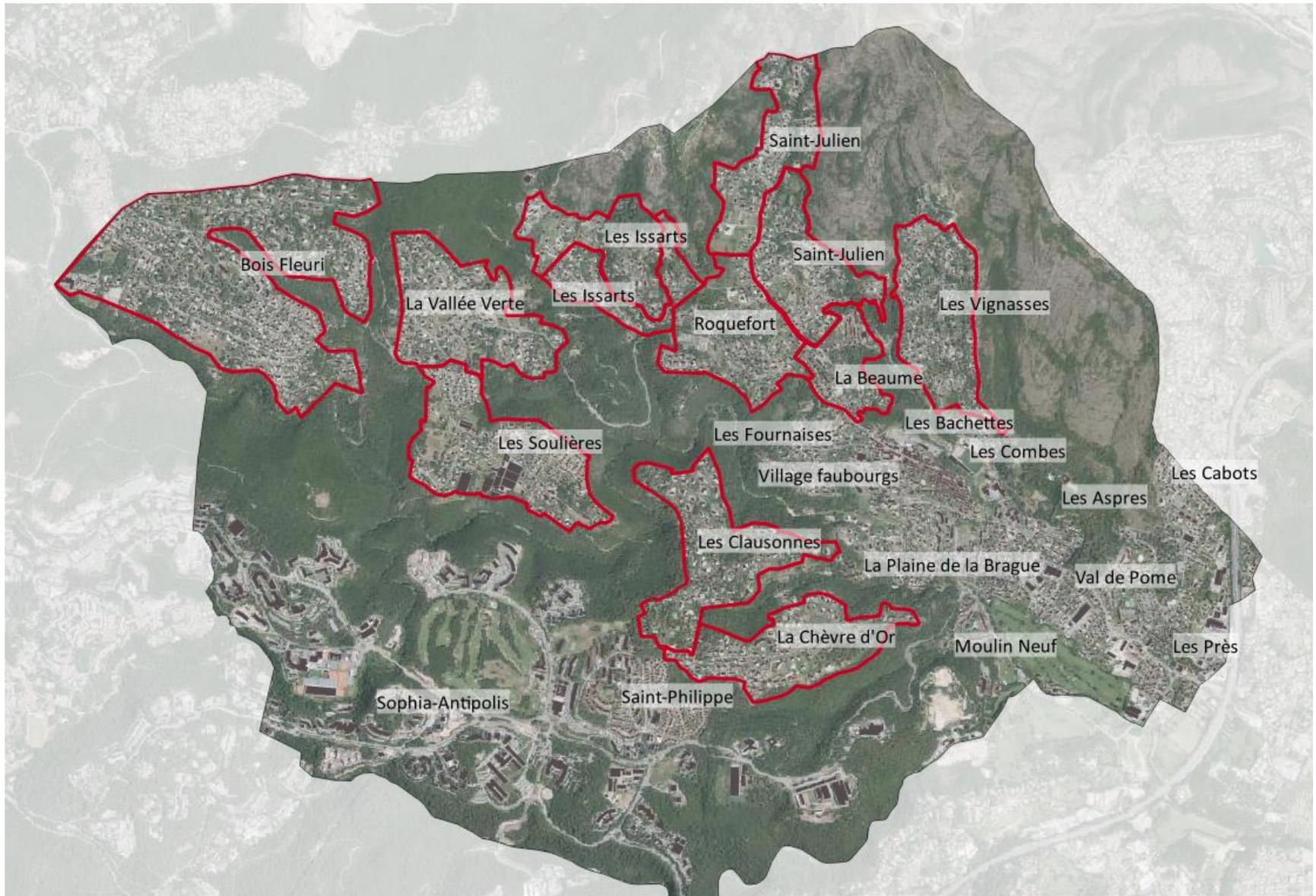




Quartiers concernés : centre historique et ses extensions, les Combes, les Aspres, les Bâchettes, Plaine de la Brague, Val de Pome, les Prés, les Cabots



Quartiers concernés : centre historique et ses extensions, les Combes, les Aspres, les Bâchettes, Plaine de la Brague, Val de Pome, les Prés, les Cabots

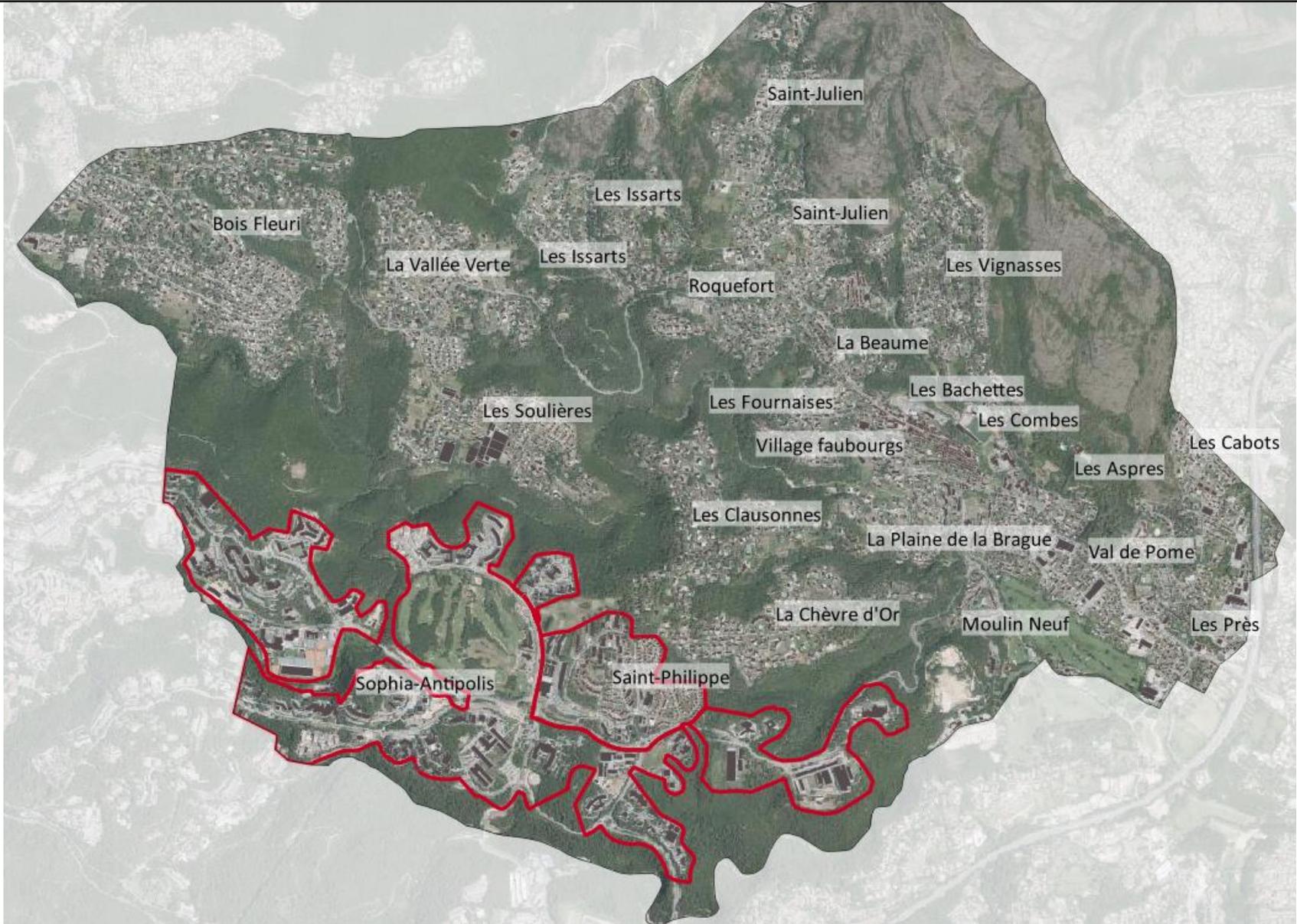


Quartiers concernés : Chèvre d'Or, les Clausonnes, les Soulières, Vallée-Verte, les Issarts, Saint-Julien, Bois-Fleuri, les Vignasses



Quartiers concernés : Chèvre d'Or, les Clausonnes, les Soullières, Vallée-Verte, les Issarts, Saint-Julien, Bois-Fleuri, les Vignasses

Quartiers concernés : Sophia-Antipolis, Saint-Philippe





Quartiers concernés : Sophia-Antipolis, Saint-Philippe