

PLAN LOCAL D'URBANISME

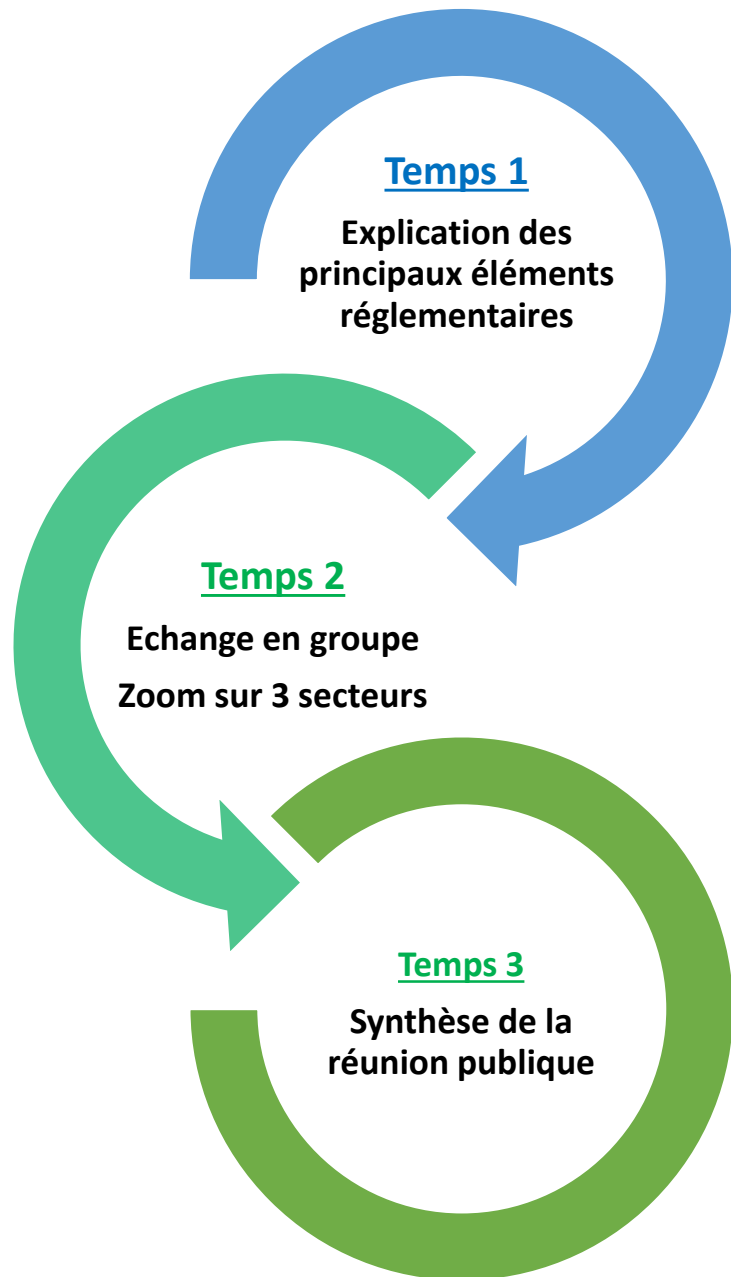
-

Réunion - phase réglementaire

14 Novembre 2024

Présentation Publique - Temps 1





Une organisation prévue en 3 temps :

Temps 1 = 1h

Temps 2 = 45 min

Temps 3 = 15 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

1/ RAPPEL DE LA PROCÉDURE ET DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

2/ RAPPEL DES ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD

3/ LES GRANDES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE ET LES OAP

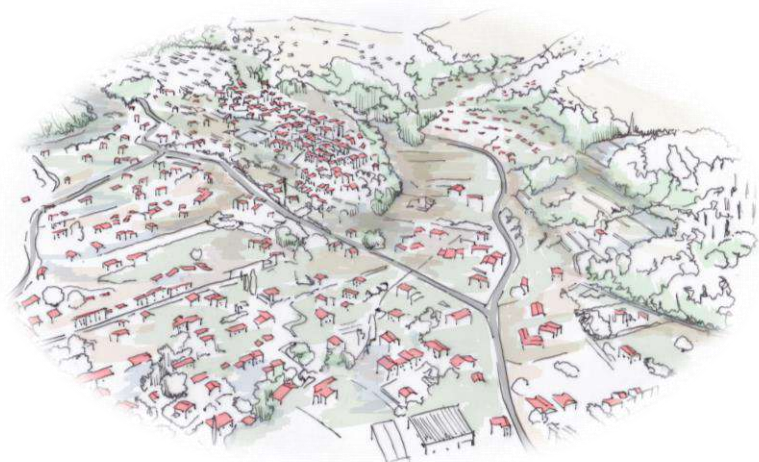
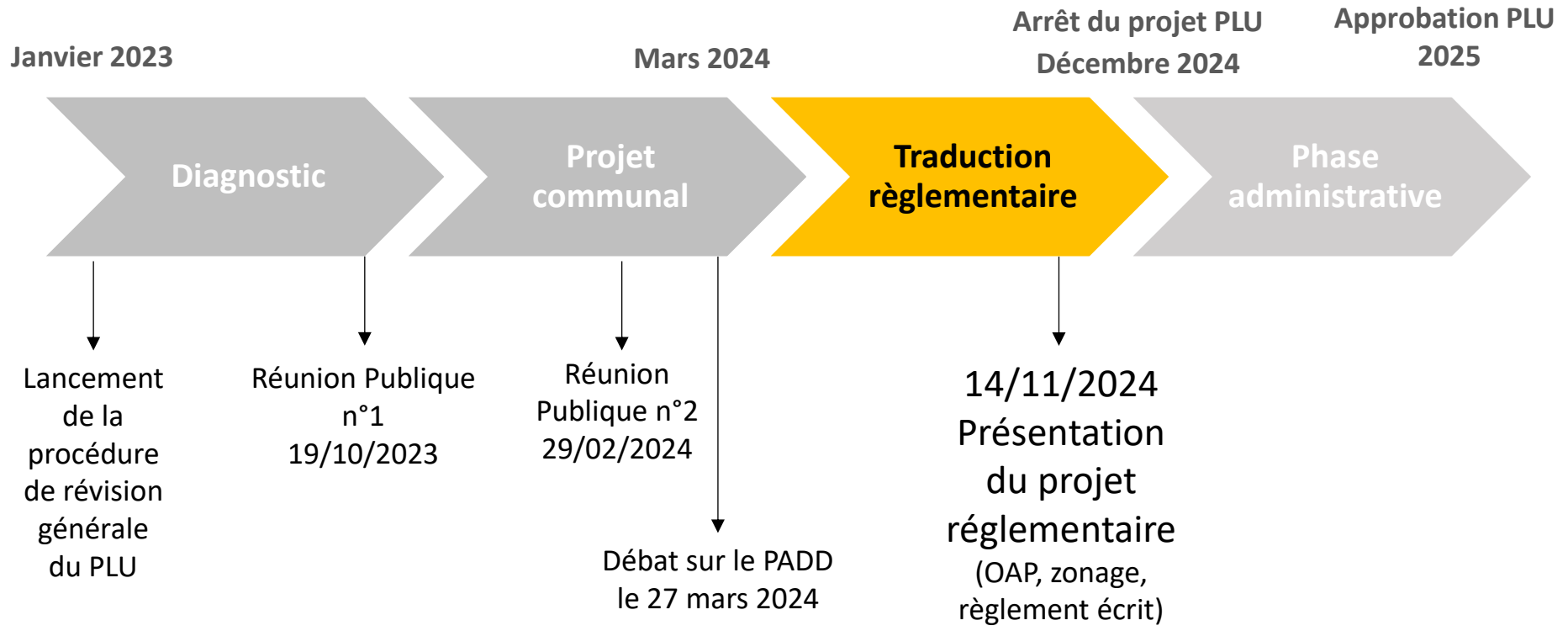
I - LE VILLAGE – LES QUARTIERS RESIDENTIELS

II – SOPHIA ANTIPOLIS

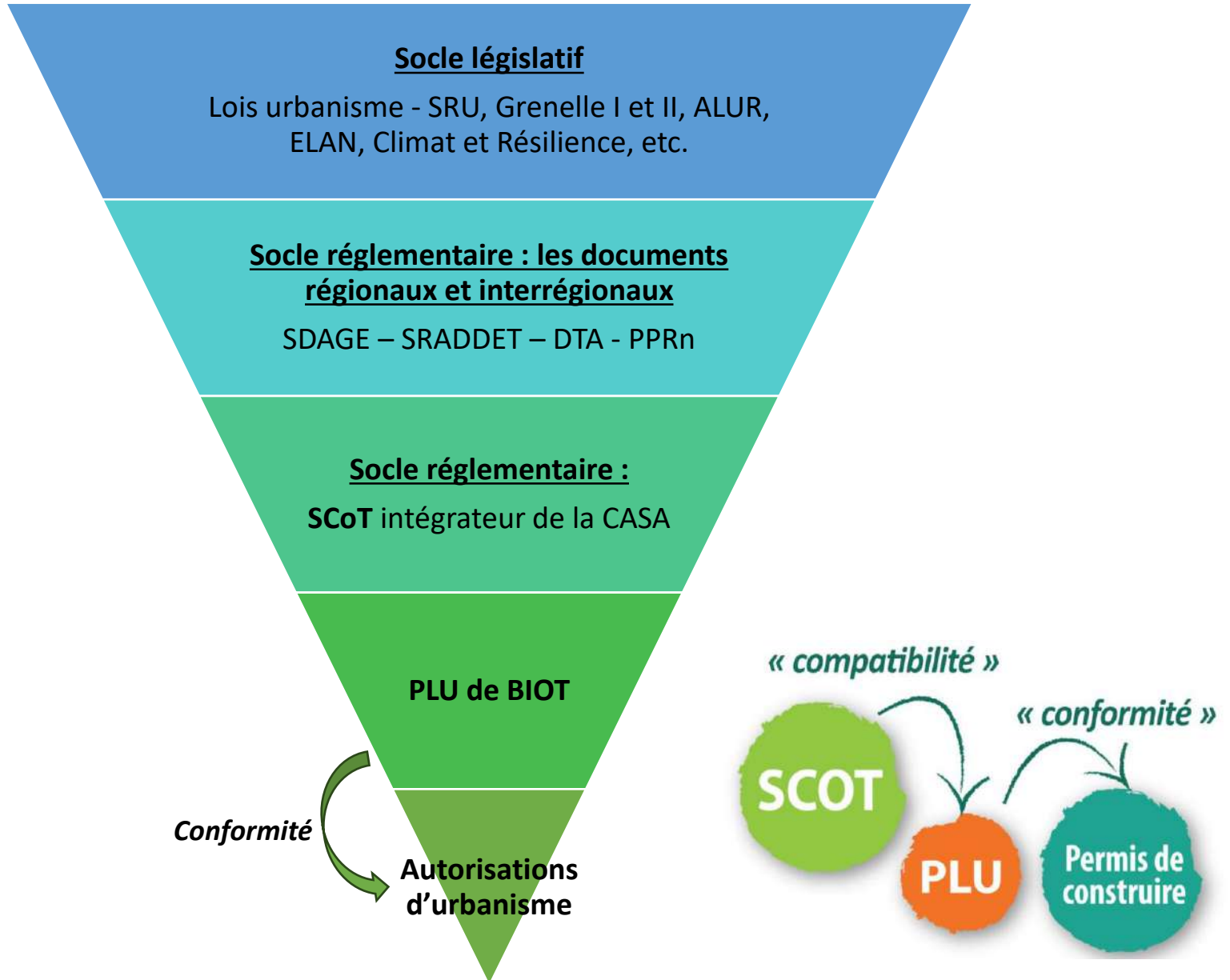
III – LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

I / RAPPEL DE LA PROCEDURE

Planning prévisionnel du PLU

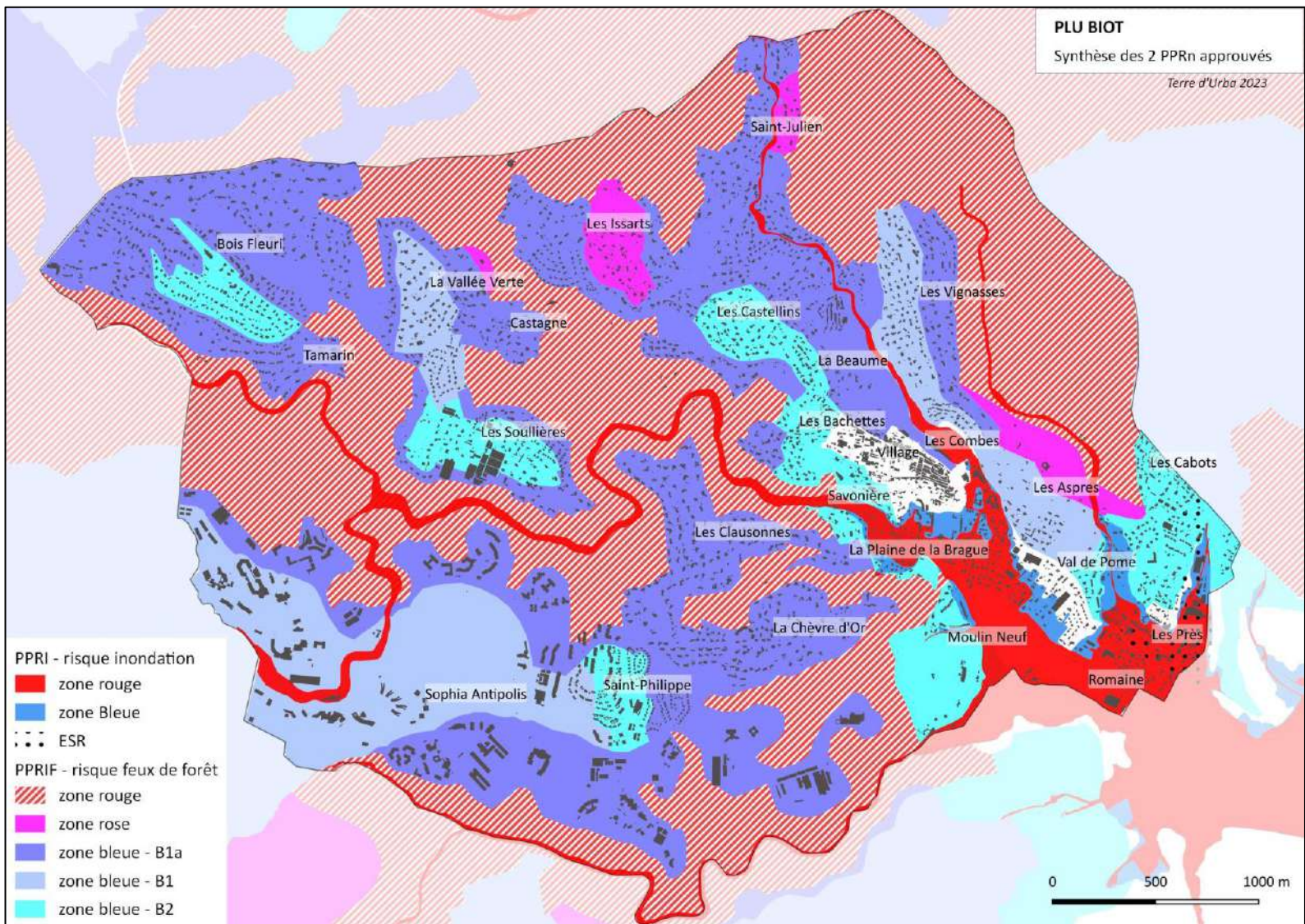


Rappel du socle législatif et réglementaire



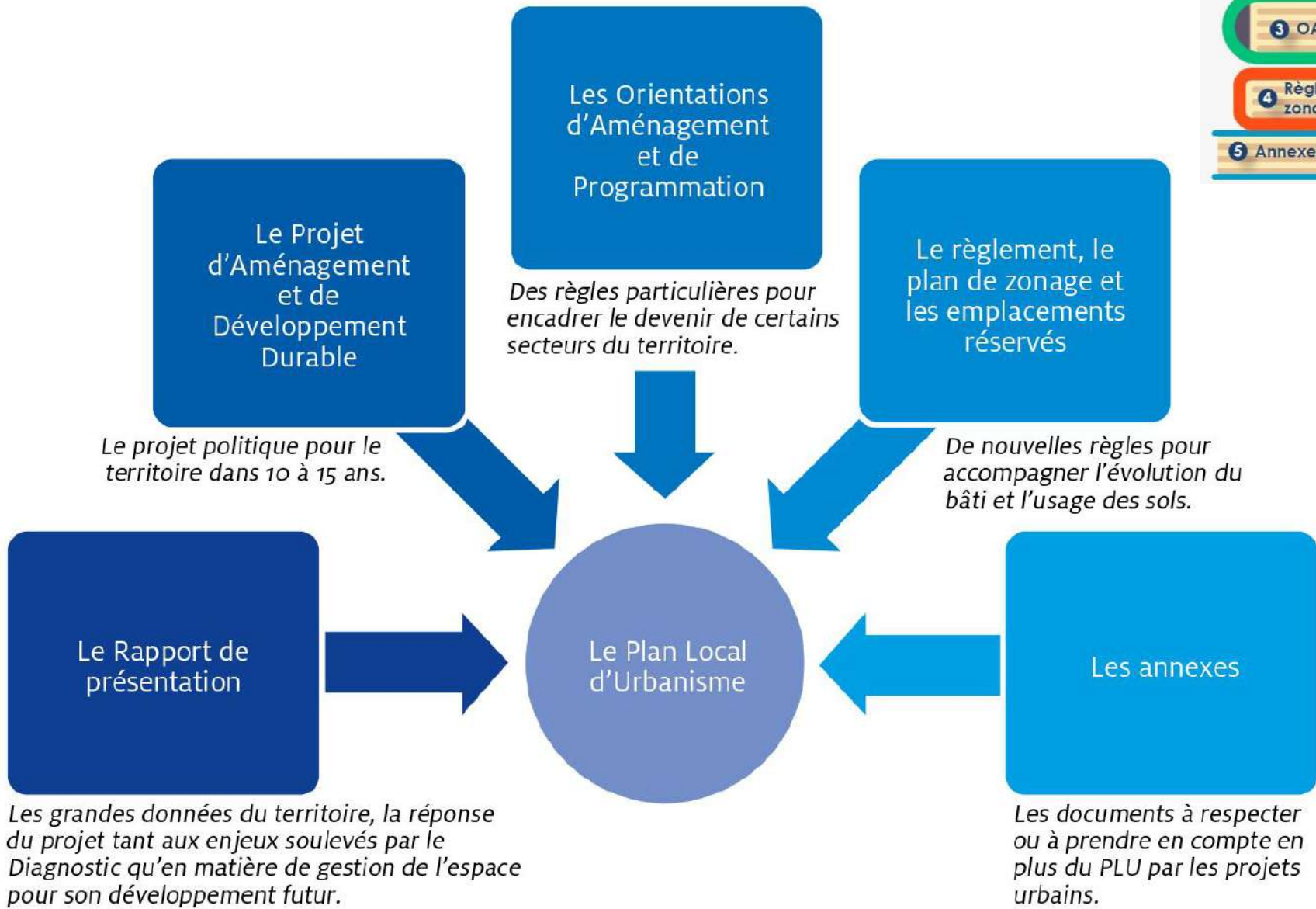
Rappel du contexte réglementaire : un territoire impacté par les risques

Plus de 95% du territoire est concerné par un zonage d'un plan de prévention des risques



Rappel du contenu du PLU

- 1 Rapport de présentation
- 2 PADD
- 3 OAP
- 4 Règlement & zonage
- 5 Annexes



2 / RAPPEL DES ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD



Des enjeux socio-démographiques

- ✓ Maintenir un dynamisme démographique en cohérence avec les futurs objectifs du SCoT CASA 2040
- ✓ Prendre en compte l'évolution de la structure démographique notamment dans l'adaptation de l'offre de logements
- ✓ Relever le défi de diversification progressive et adaptée du parc de logements, dont les LLS
- ✓ Equilibrer la production de nouveaux logements entre le secteur de Sophia-Antipolis et le reste de la commune

Des enjeux économiques

- ✓ Accroître la compétitivité économique au sens large et créer des emplois
- ✓ Accompagner les ambitions économiques de la Technopôle
- ✓ Maintenir un centre-ville dynamique et attractif afin de continuer à proposer à sa population une offre en commerces et services adaptée et facilement accessible
- ✓ Enclencher une nouvelle dynamique agricole adaptée aux contraintes du territoire



Des enjeux environnementaux

- ✓ Réduire les vulnérabilités du territoire face aux risques
- ✓ Se doter d'une approche globale autour de la transition écologique et de la protection de l'environnement
- ✓ Adapter les évolutions urbaines aux capacités des ressources et des réseaux



Des enjeux urbains et patrimoniaux

- ✓ Prendre en compte les spécificités urbaines et géographiques de Biot pour définir le projet réglementaire
- ✓ Ne pas uniformiser la ville, en tenant compte des ambiances urbaines et paysagères de chaque quartier
- ✓ Préserver la qualité paysagère et tout le patrimoine (naturel et bâti), constitutifs de l'image de Biot

3 notions clés pour le projet communal :

- **Résilience**, pour répondre aux défis des évolutions climatiques, sociales, environnementales, dans une démarche positive qui va dans le sens d'une amélioration de la qualité de vie globale ;
- **Equilibre**, pour prendre en compte la réalité urbaine de la commune issue de 30 années de développement, pour s'engager dans une évolution plus intégrée, plus respectueuse du cadre de vie ;
- **Adaptation**, pour accompagner le développement économique de Biot, avec ses spécificités et ses atouts, sans rester figé dans des modèles anciens d'aménagement, mais bien en tentant de trouver de nouvelles réponses et trajectoires qui répondent aux attentes de tous les acteurs.

Le PLU permet de trouver un équilibre entre les contraintes qui s'imposent au territoire, son armature urbaine héritée de plus de 50 ans de développement, et les volontés de maintenir une attractivité démographique et économique.

**Biot, une ville-village
tournée vers l'avenir**

**Résilience
environnementale**

**Equilibre
urbain**

**Adaptation
économique**

Trois objectifs :

1. Agir pour inscrire Biot dans une démarche globale positive de transition écologique
2. Assumer l'organisation urbaine existante en travaillant sur l'équilibre entre les quartiers, avec une ambition d'optimisation foncière à l'échelle du paysage
3. Accompagner les mutations économiques et les évolutions des attentes de l'ensemble des acteurs (entreprises, actifs, consommateurs, etc.)



Croissance démographique annuelle entre **0.3% et 0.4%**

Soit + 450 à + 600 nouveaux habitants d'ici 10 ans



La nécessité d'accueillir des **étudiants** sur Sophia :
une population non permanente à accueillir en plus



Un besoin estimé au minimum à **500 nouveaux logements** à produire à horizon PLU (2024-2034) pour la croissance démographique + **logement** pour les **étudiants**



Une réduction de **55% de la consommation d'ENAF** par rapport à la période 2011-2021 :
un projet qui doit mobiliser maximum **24 ha d'ENAF** entre 2024 et 2034

3 / LES GRANDES EVOLUTIONS DU ZONAGE et LES OAP SECTORIELLES

Evolution des zones : les grands principes

- **Une recherche globale de simplification, permettant plus de lisibilité et facilitant l’instruction : de 57 à 36 sous-zonages**
- **Une simplification du zonage et harmonisation des règles sur Sophia Antipolis** : travail important de redécoupage en fonction des destinations et des formes urbaines, homogénéisation des règles
- **Une redéfinition des zones urbaines du centre** : zones UA, UB, UC et UD revues en prenant en compte les qualités architecturales / urbaines, les fonctions urbaines existantes et les capacités d’évolution des zones. Le classement de UA à UD dépend de la densité existante et souhaitée, du plus dense (UA) au moins dense (UD)
- **Suppression de certaines zones** : les zones UF et UH sont supprimées, et intégrées dans les zones urbaines auxquelles elles se raccrochent (la zone UA)
- **Un classement des quartiers jardins en 2 sous-zones** : les anciennes zones UE deviennent UJ (pour quartiers **J**ardins), avec une redéfinition en 2 types de quartiers jardins selon la densité observée et souhaitée (qui dépend de l’accessibilité, des enjeux paysagers et environnementaux)
- **Un reclassement des zones UZ en UE** : indice modifié pour distinguer ces zones à dominante économique (**E**) localisées dans la plaine et proches du village, et les différencier davantage de la numérotation des zones de Sophia Antipolis
- **Les zones agricoles « A » et naturelles « N » sont affinées** : des sous-zonages nouveaux instaurés, pour mieux prendre en compte les enjeux des différents périmètres et les destinations prévues.

Evolution des zones / synthèse chiffrée : un PLU vertueux

PLU 2010			PLU 2024	
UA	4,2 ha	9,7 ha	UA	8,7 ha
UB	5,5 ha		UB	3,2 ha
UC	30,8 ha		UC	79,5 ha
UD	77,5 ha		UD	26,7 ha
UE	434,2 ha		UJ	390,2 ha
UF	1,2 ha		Up	12,3 ha
UG	3,4 ha		UG	2,2 ha
UH	0,4 ha			
UL	2,9 ha		UL	2,9 ha
Up	11,2 ha			
Uz	11,8 ha		UE	13,4 ha
A	4,8 ha		A	22,5 ha
N	767,9 ha		N	793,3 ha
UR	24,5 ha		UR	43,9 ha
Uv	41,1 ha		Uv	40,0 ha
Uw	57,8 ha		Uw	39,2 ha
Ux	41,0 ha		Ux	42,1 ha
Uy	27,9 ha		Uy	27,9 ha
TOTAL	1548,1 ha		TOTAL	1548,1 ha

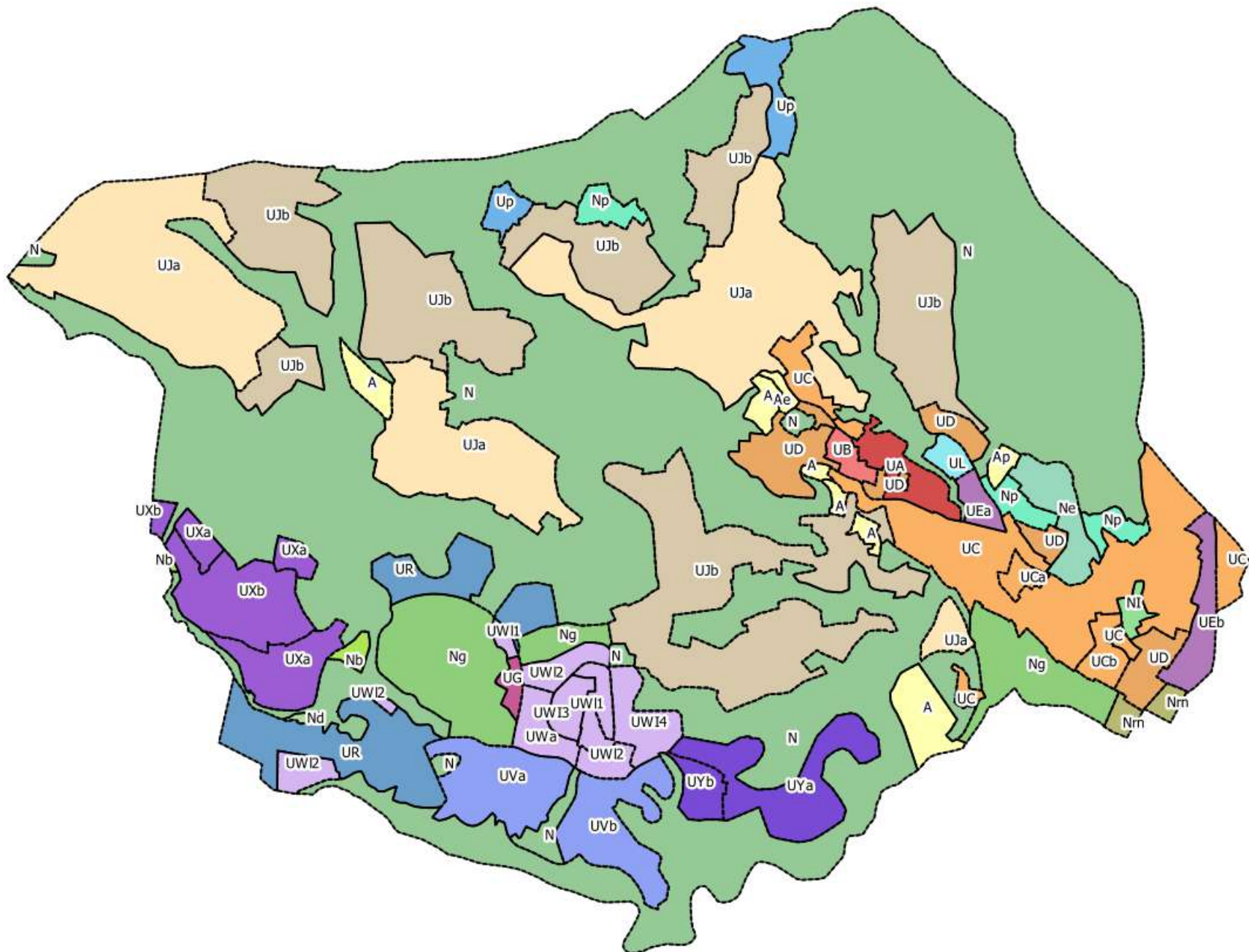
	PLU 2010	PLU 2024	Ecart	Evolution
U	775,4 ha	732,3 ha	-43,1 ha	-5,6%
A	4,8 ha	22,5 ha	17,7 ha	367,1%
N	767,9 ha	793,3 ha	25,4 ha	3,3%

 **Renforcement des protections**

	PLU en vigueur	PLU 2024	Evolution
L 151-23 et L 151-19	12,6 ha	42,9 ha	30,3 ha
Dont en zone :			
U	7,9 ha	36,3 ha	28,3 ha
A	0,0 ha	0,2 ha	0,2 ha
N	4,7 ha	6,5 ha	1,7 ha
TOTAL	12,6 ha	42,9 ha	240%
	PLU en vigueur	PLU 2024	Evolution
EBC	613,4 ha	609,2 ha	-4,2 ha

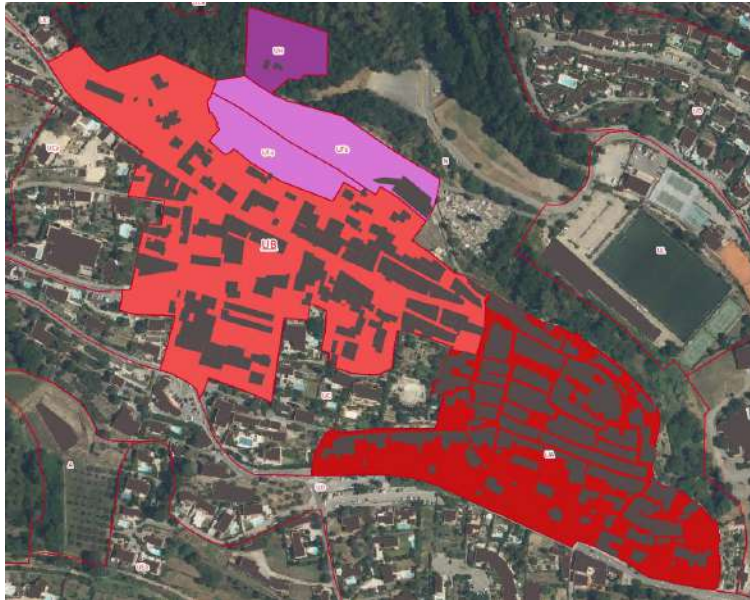
- Une diminution de plus de 5,6 % des zones urbaines
- Une augmentation de 3% des zones naturelles
- Des zones agricoles multipliées par 4
- Une augmentation significative des protections (paysage, patrimoine, environnement)

Evolution des zones : le nouveau zonage

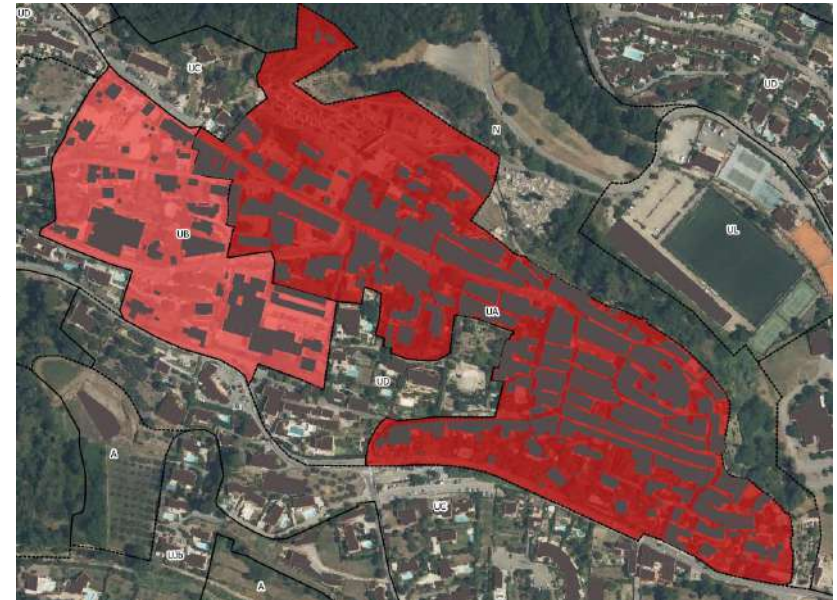


I - LE VILLAGE – LES QUARTIERS RESIDENTIELS

PLU en vigueur



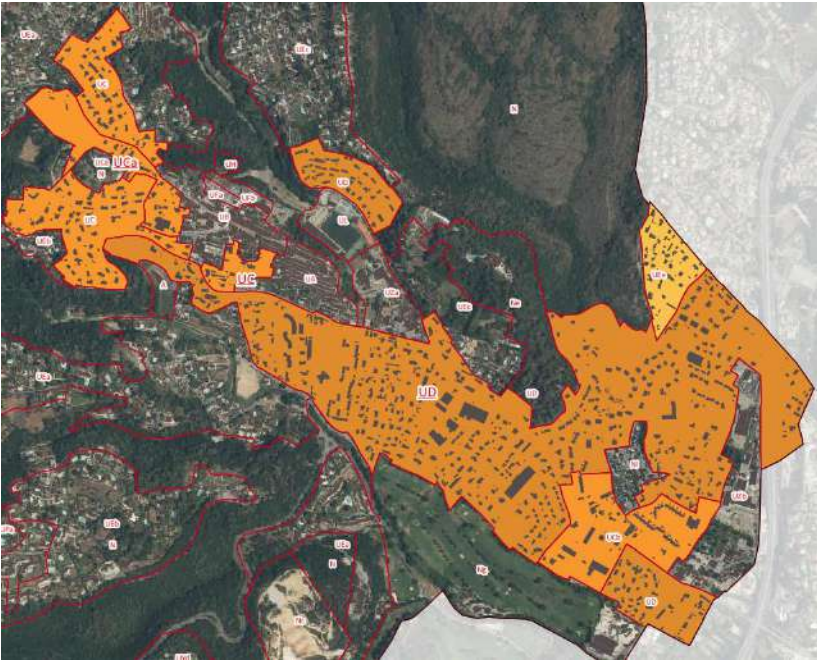
Evolution PLU 2024



- Le périmètre de ces deux zones est un peu étendu par rapport au PLU de 2010
- La zone UA correspond au centre historique de Biot, le nouveau découpage se basant sur l'analyse morphologique et architecturale des bâtiments
- Sur ces deux zones il n'y a pas de dents creuses identifiées : le potentiel réside surtout dans la mobilisation du bâti existant, et notamment le logement vacant en grande partie localisé dans ce périmètre
- Les règles sont un peu renforcées concernant la qualité des constructions (travail présenté à l'ABF)

La plaine de la Brague : les zones UC, UCa et UCb

PLU en vigueur



Evolution PLU 2024

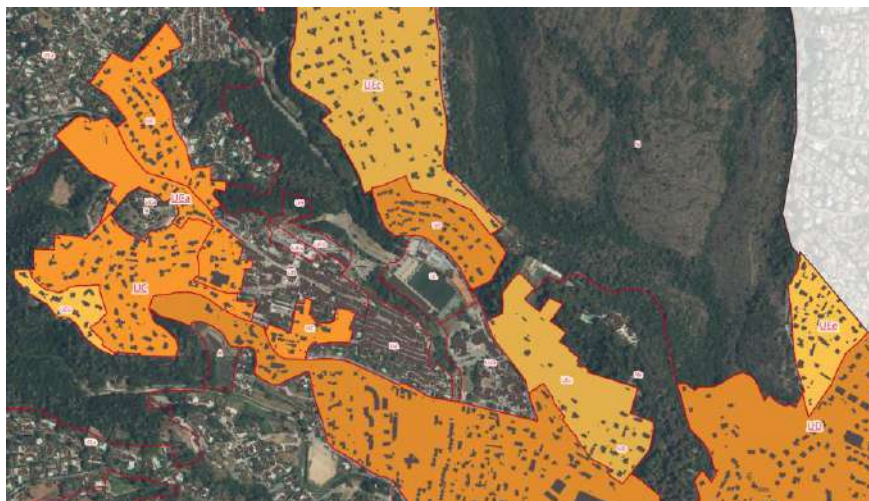


PLU 2010		PLU 2024	
UC	16,1 ha	UC	72,2 ha
Uca	5,1 ha	Uca	2,6 ha
Ucb	9,5 ha	Ucb	4,7 ha
UD	77,5 ha	UD	26,7 ha

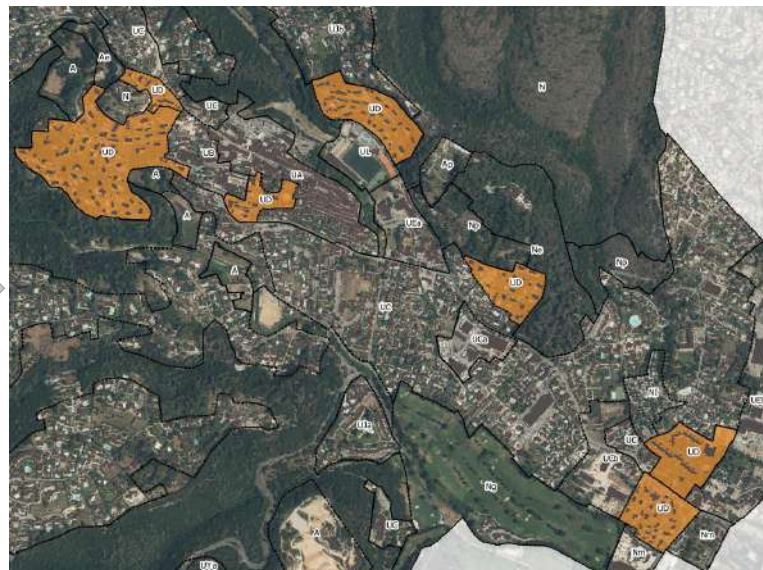
- Les zones UC correspondent en grande partie à l'espace urbain dans la plaine, avec de nombreuses fonctions urbaines, des espaces résidentiels, des activités, des équipements publics, etc.
- La délimitation de cette zone intègre plusieurs paramètres : la mixité des fonctions urbaines / la densité observée / l'accessibilité
- Cette zone est concernée par la zone rouge du PPRi

Les quartiers résidentiels proches du centre : la zone UD

PLU en vigueur



Evolution PLU 2024



- La zone UD correspond au secteur discontinu d'habitat individuel de moyenne densité, ainsi que la zone proche du centre historique présentant un enjeu paysager
- C'est une zone à vocation principale d'habitat individuel dans laquelle sont implantées quelques activités (restaurant en bas du village)
- Ces secteurs présentent des enjeux paysagers à préserver

PLU en vigueur

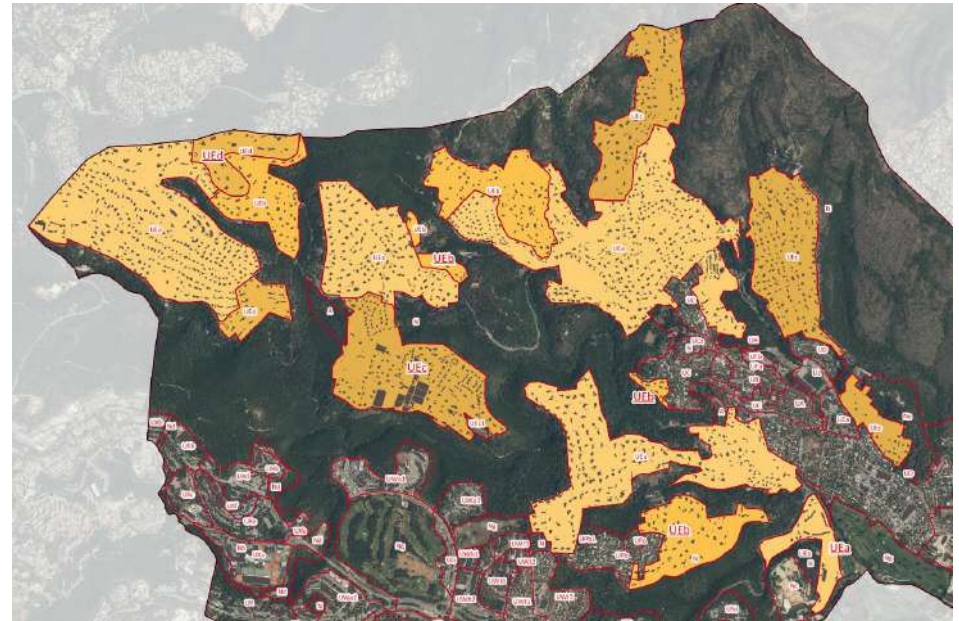


Evolution PLU 2024



- Les zones UE couvrent la zone d'activités intercommunale des Prés, le secteur incluant le centre commercial Biot 3000 et la Verrerie de Biot
- Leur périmètre a un peu évolué pour la zone des Prés (UEb), avec la partie nord anciennement en UD, rattachée à la zone d'activités (futurs services techniques de la CASA)
- Les zones UE sont en grande majorité impactées par la zone rouge du PPRi

- Des espaces urbains existants d'accueil de l'habitat peu dense, intégrés à l'enveloppe urbaine, présentant des qualités paysagères à maintenir.
- Ces quartiers sont dénommés « quartiers-jardins » au regard de leurs qualités paysagères et de l'importance de la trame végétale présente.



Evolution PLU 2024



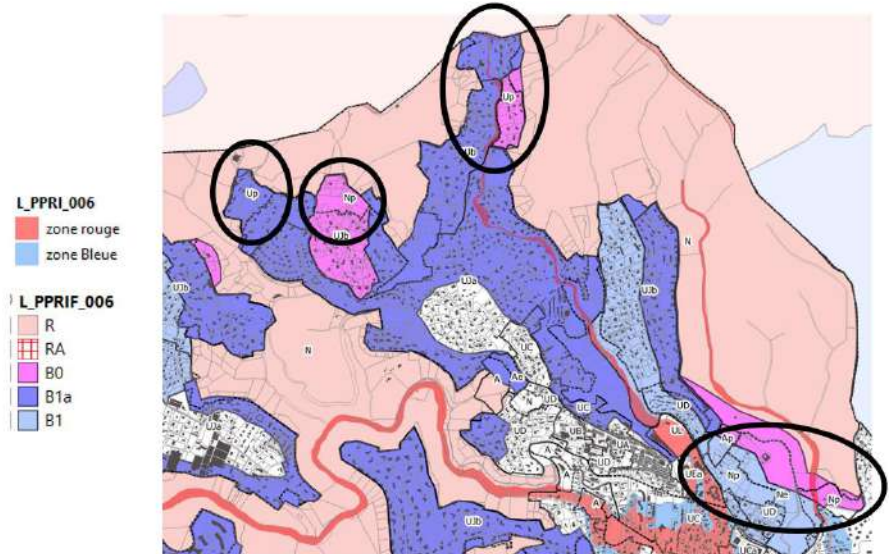
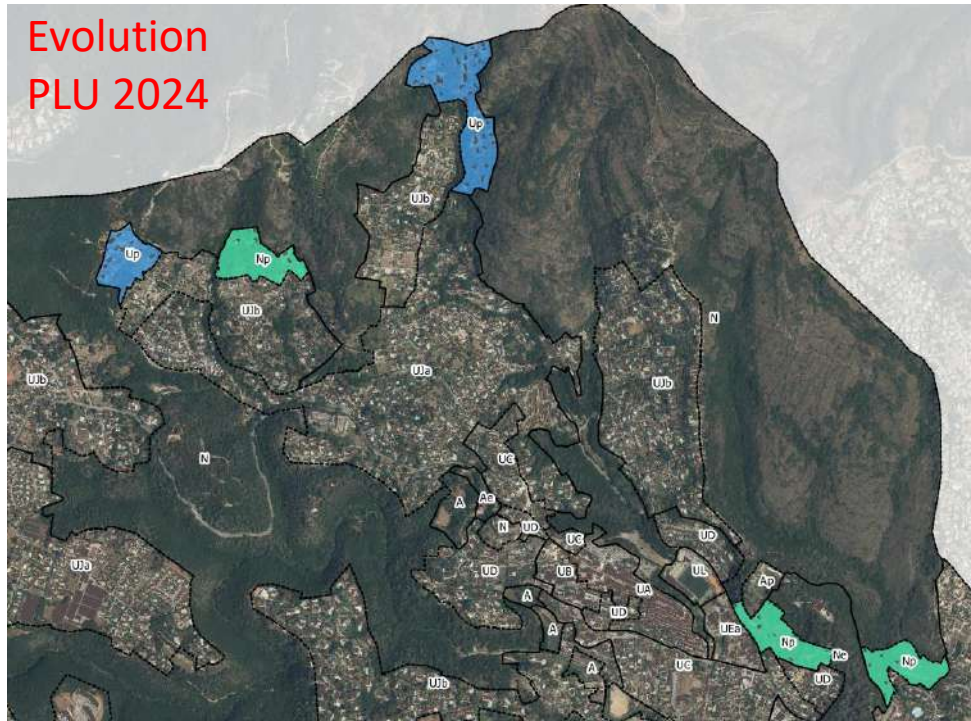
➡ UJa : les quartiers de Bois Fleuri, des Soullières, des Castellins et d'une partie de Saint-Julien et des Issarts,

➡ UJb : les quartiers de Tamarin, de la partie est de Bois Fleuri, de la Vallée Verte, de Castagne, des Vignasses, de la Chèvre d'Or, des Clausonnes, de la Savonière, d'une partie des Issarts et de Saint-Julien.

Les zones construites mais protégées au regard des enjeux paysagers : les zones Up et Np

Ces deux zones ont été définies en fonction de leur **accessibilité, de la densité bâties et des enjeux paysagers.**

- Actuellement construites, mais très peu denses, avec des accès complexes, elles sont reclassées dans des zonages permettant **uniquement les extensions des constructions existantes**
- Elles présentent également une **vulnérabilité plus ou moins forte face au risque incendie** (zones bleues et roses)
- La distinction entre les deux est liée à l'urbanisation existante et la densité bâtie : les zones Np présentent très peu de constructions, avec un caractère naturel dominant (partie nord des Issarts et la colline des Aspres), alors que les zones Up sont davantage urbanisées (ouest des Issarts et le nord de Saint-Julien)



Objectif : aider les porteurs de projet dans la définition de leur programme de construction et d'aménagement.

Conçue comme un petit guide des bonnes pratiques, avec des fiches par orientation, elle donne des recommandations qui devront être intégrées dans les autorisations d'urbanisme.

I - Les aménagements urbains

- ORIENTATION 1 – aménager des espaces publics de qualité et intégrer la nature en ville
- ORIENTATION 2 – améliorer les entrées de ville et de quartiers
- ORIENTATION 3 – gérer les franges urbaines

II - Les constructions individuelles et groupées


- ORIENTATION 1 – comprendre le paysage de Biot pour s'inscrire dans une continuité et une homogénéité des aménagements
- ORIENTATION 2 – prendre en compte les qualités paysagères et urbaines du terrain pour implanter le projet
- ORIENTATION 3 – aménager des terrains dans la pente
- ORIENTATION 4 – privilégier la qualité architecturale et tendre vers des constructions bioclimatiques
- ORIENTATION 5 – aménager des espaces extérieurs de qualité qui participent à la construction bioclimatique
- ORIENTATION 6 – intégrer les clôtures et gérer le front de rue
- ORIENTATION 7 – mieux penser la division parcellaire
- ORIENTATION 8 – organiser les espaces communs et circulations dans les opérations d'aménagement

- Une explication des attendus par thématique, et une liste de recommandations qui devront être prises en compte dans les projets
- Des croquis, illustrations, photos pour compléter les recommandations écrites

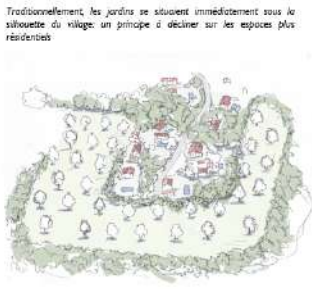
biot
VILLE DE BIOT

Interface gérée sous la forme de jardins

Village de Biot



Traditionnellement, les jardins se situent immédiatement sous la silhouette du village: un principe à décliner sur les espaces plus résidentiels



Proposition de création d'un verger d'interface entre un espace résidentiel et un espace paysage naturel

ORIENTATION 3 – GÉRER LES FRANGES URBAINES

Tout projet implanté en limite avec l'espace naturel (ou agricole) cherchera à dialoguer avec cet espace, à créer une interface, une transition, tout en affirmant la limite dans le paysage.

Le secteur de la Brague au niveau du village constitue un espace important de gestion de l'imbriation entre une zone naturelle (le cours d'eau et sa ripisylve) et une zone résidentielle.

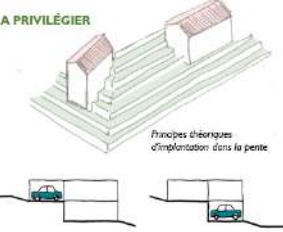
RECOMMANDATIONS

Les franges urbaines, au contact des espaces publics, devront dans la mesure du possible :

- Préserver des vues depuis l'espace public (souvent la route) vers les espaces naturels et agricoles, et les mettre en scène par des cônes de vue, des coupures urbaines, une végétation basse,
- Rechercher l'implantation ou le maintien d'un espace public ouvert végétalisé au contact de l'espace naturel, qui assure la transition entre la ville et la nature, sans forcément chercher à marquer par une limite franche qui pourrait créer un effet de rupture,
- Créer une interface multifonctionnelle (non privatisée) entre l'espace urbain et l'espace naturel, en y développant des espaces collectifs : vergers, jardins partagés, espace de détente/contemplation du paysage, espace d'agrément, de promenade...
- Connecter la ville par des cheminements doux,
- Maintenir et restaurer le vocabulaire agricole encore présent : maintien de murs en pierre, des restanques, d'éléments patrimoniaux, etc.

biot
VILLE DE BIOT


A PRIVILÉGIER



Principes théoriques d'implantation dans la pente

Intégration du stationnement dans la construction

A EVITER



A éviter : remblais et talutage trop importants

A éviter : soutènement et enrochements trop imposants

ORIENTATION 3 - AMÉNAGER DES TERRAINS DANS LA PENTE

Les terrains dans la pente sont souvent plus exposés au regard que les terrains plats et profitent d'un rapport privilégié au grand paysage.

La topographie joue un rôle majeur sur Biot : elle a façonné l'urbanisation actuelle, que ce soit le centre-historique, les extensions dans la plaine, comme le développement des quartiers résidentiels. Ces quartiers en coteaux (Les Vignasses, Saint-Julien, etc.) ou sur les plateaux (Les Soullières, Bois-Fleuri, etc.), ont ainsi connu une urbanisation importante. Or, à l'heure de la sobriété foncière, la mobilisation et l'optimisation des terrains à l'intérieur de ces quartiers, souvent en divisions parcellaires, va s'intensifier : il est primordial de donner des orientations pour ces futurs aménagements, afin de limiter les impacts sur le paysage et de garantir un cadre de vie adapté et de qualité dans ces quartiers.

En conséquence, pour s'intégrer au mieux, les constructions vont devoir s'adapter à la pente et non l'inverse, en limitant par exemple les déblais et les remblais et en conservant le plus possible les restanques, qui jouent un rôle structurant à la fois pour le paysage, mais également pour la problématique de ruissellement.

RECOMMANDATIONS

S'adapter à la pente

Le terrassement, l'implantation et la construction doivent être pensés ensemble.

- Pour respecter le paysage et pour des raisons économiques, on essaiera de limiter les terrassements et les mouvements de terre en déblais ou en remblais,
- En règle générale, le sens dominant de la maison, le sens du faîtage, devra être parallèle aux courbes de niveau,
- Il n'est pas forcément nécessaire d'aménager la totalité de la parcelle : pour éviter l'impact d'un chemin tracé à flanc de coteau, les voitures seront garées si possible en limite du terrain, au plus près de la rue,
- Si d'anciens murs de restanques sont présents, ils seront préservés au maximum et réhabilités pour leur valeur patrimoniale.

Aménager la pente

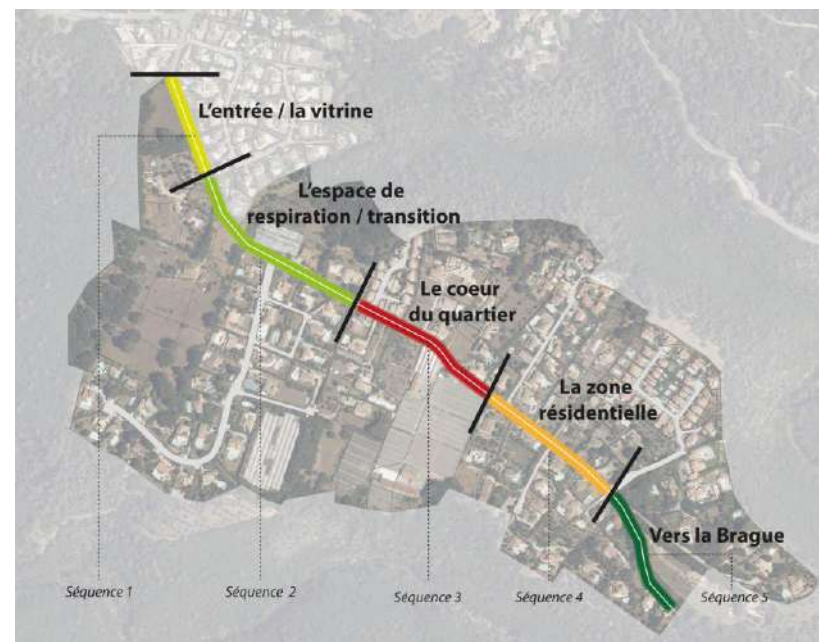
- Limiter très fortement l'usage des enrochements en soutènement inscrit dans le coteau pour éviter l'effet de « murailles », qui dénote dans le paysage,
- S'adapter des vents dominants en utilisant la pente pour favoriser un principe bioclimatique : les constructions adaptées au relief naturel bénéficient de l'inertie thermique du sol contre lequel elles s'appuient. Ainsi, la façade nord peut s'en trouver en partie protégée.
- Intégrer discrètement l'espace de stationnement des voitures dans la construction,
- Organiser le stationnement au plus près de la voirie pour limiter la longueur des espaces de desserte, et ainsi ne pas altérer le paysage par des effets de « zébrure » de la voirie.

La nouvelle OAP permet :

- de redéfinir un objectif cohérent et adapté du potentiel de création de nouveaux logements ;
- de mieux prendre en compte le cadre paysager et les enjeux environnementaux, avec la présence d'un corridor écologique ;
- d'optimiser l'urbanisation à venir, avec des formes urbaines et une organisation des futures opérations plus pertinentes.

L'urbanisation se fera :

- d'une part sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble sur les 4 îlots identifiés, pour atteindre un total de 80 à 100 logements sur ces secteurs de projets,
- d'autre part par le biais d'une densification douce du reste du quartier par des opérations individuelles (constructions de maisons sur des dents creuses ou terrains issus de divisions parcellaires), pouvant permettre la réalisation d'environ 15 nouveaux logements.







L'OAP des Soullières en zone Uja - OAP n°3




OAP LES SOULLIÈRES - SCHEMA

— Périimètre d'application de l'OAP







ENJEUX URBAINS ET CADRE DE VIE (PRINCIPES)

-  Secteurs prioritaires d'implantation des constructions dans les îlots projet
-  Aménagements d'espaces communs ouverts sur le chemin
-  Maintien d'éléments patrimoniaux en lien avec l'horticulture (bassins)
-  Prévoir des espaces de rencontre de type jardins partagés ou autres

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

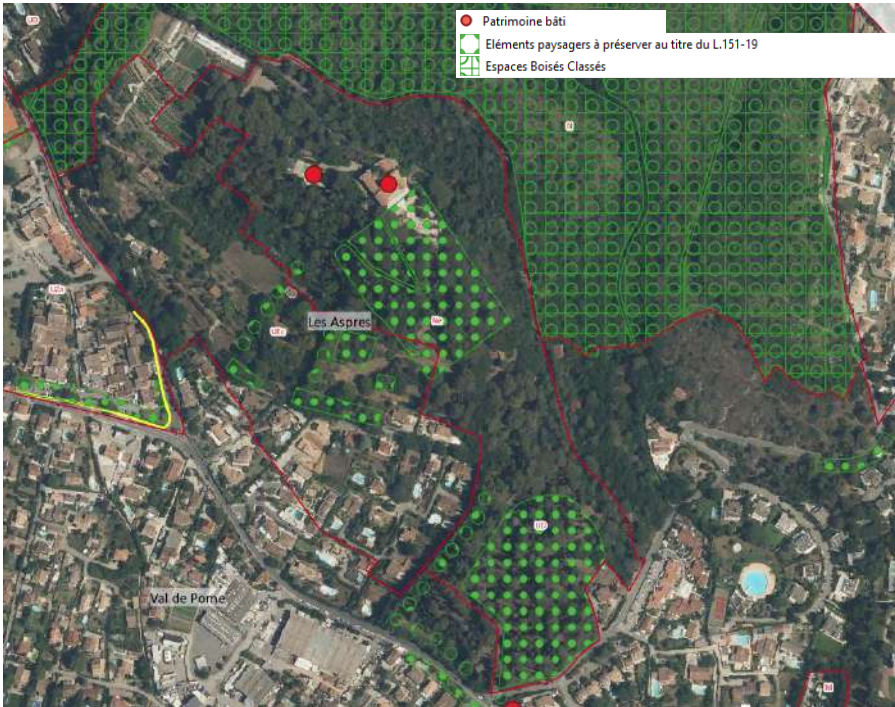
-  Espace végétal à préserver et entretenir (en prenant en compte le risque feu de forêt)
-  Aménager des interfaces paysagères
-  Préserver des cônes de vue vers le grand paysage et le paysage interne du quartier

DÉPLACEMENTS, MOBILITES

-  Voie de desserte du quartier à adapter
-  Accès principal à aménager
-  Principe de voies de desserte internes en connexion depuis le chemin
-  Principe de voies et espaces communs circulables, partagés et perméables
-  Principe de bouclage arrière par des voies périmétrales pour la défense incendie
-  Principe de liaison modes doux / cheminement pour relier les différents secteurs du quartier entre eux



PLU en vigueur



Evolution PLU 2024



Objectifs :





- **préserver les vues** qui participent à maintenir la couronne végétale autour du village et qui font face à sa silhouette nord depuis des points de vue stratégiques ;
- **encadrer l'évolution de ce périmètre**, qui n'a pas vocation à s'urbaniser, en accompagnant les mutations des bâtiments et constructions existants et en conservant une logique fonctionnelle cohérente, entre le Domaine des Aspres et les parcelles privées ;
- **protéger les ensembles remarquables** (bâties et naturels) ;
- **permettre l'évolution et la valorisation de cette colline anciennement agricole.**

Legend for the 2024 PLU Evolution map:










- Green grid: Secteur à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre du L.151-23
- Green circle: Éléments paysagers à préserver au titre du L.151-19
- Green grid: Espaces Boisés Classés
- Brown line: Élément patrimonial à préserver (L.151-19)
- Red dot: Patrimoine bâti
- Blue dot: Patrimoine culturel
- Green circle: Patrimoine naturel
- Purple circle: Patrimoine religieux
- Yellow circle: Patrimoine vernaculaire
- Orange circle: Patrimoine vernaculaire agricole

Les zones construites mais protégées : le quartier les Aspres - OAP n°4




ENJEUX URBAINS ET PATRIMONIAUX (PRINCIPES)

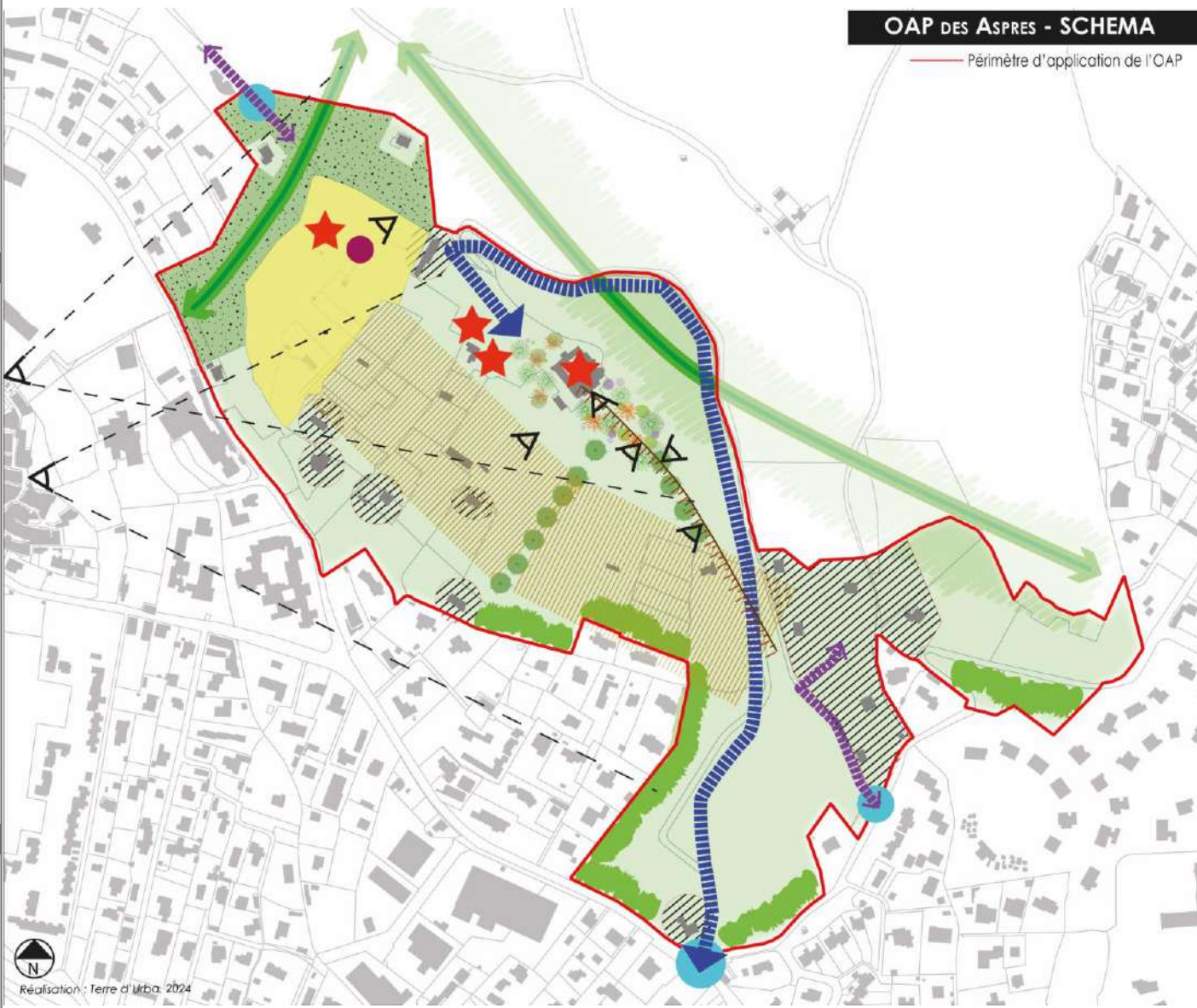
-  Constructions existantes pour lesquelles des extensions limitées sont autorisées dans le respect du paysage et des règles des PPR
-  Éléments bâtis identifiés présentant un intérêt architectural et patrimonial (L. 151-19 du CU)
-  Jardins et parc du Domaine à valoriser
-  Maintenir les éléments patrimoniaux dont ceux en lien avec l'horticulture (bassins...)

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

-  Préserver des cônes de vue vers le grand paysage et le paysage interne du quartier
-  Préserver des cônes de vue vers le quartier depuis le village historique
-  Conserver les principaux alignements d'arbres
-  Maintenir le couvert végétal pour conserver la ligne de crête visible
-  Protéger le flanc de colline visible et valoriser l'ancien usage agricole
-  Valoriser une zone agricole présentant des enjeux paysagers forts
-  Maintenir le corridor naturel boisé délimitant la partie nord ouest de la colline des Aspres
-  Préserver les corridors naturels marquant la limite du Domaine des Aspres
-  Conserver les interfaces paysagères aux abords de la route de la mer et de la zone résidentielle

DÉPLACEMENTS, MOBILITÉS

-  Aménager et sécuriser les accès existants
-  Accès principal du Domaine des Aspres à requalifier si nécessaire pour des raisons de sécurité
-  Accès secondaires existants à requalifier si nécessaire pur des raisons de sécurité

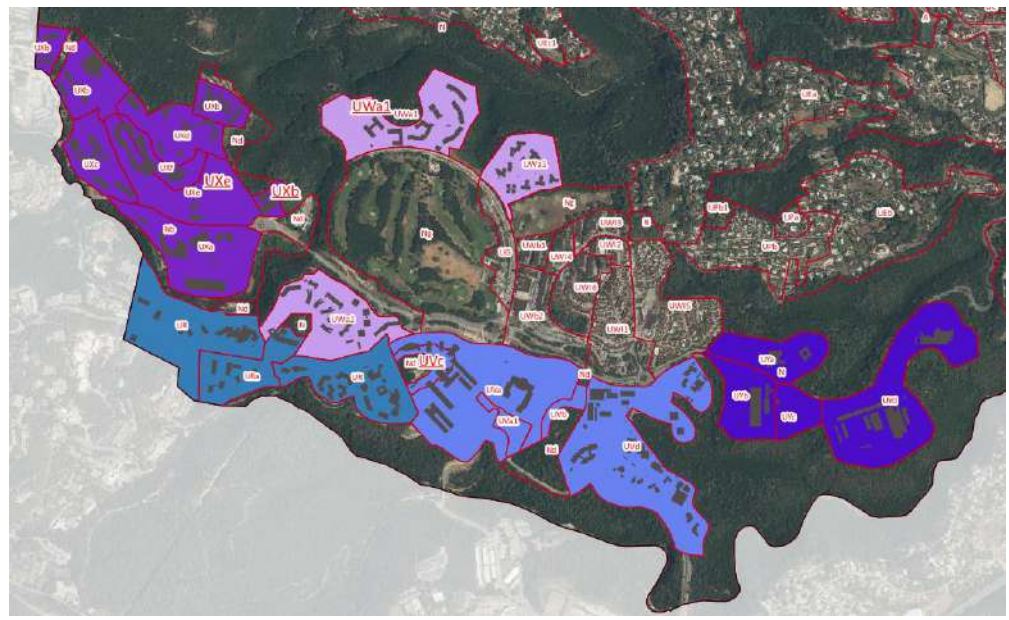


II – SOPHIA ANTIPOLIS

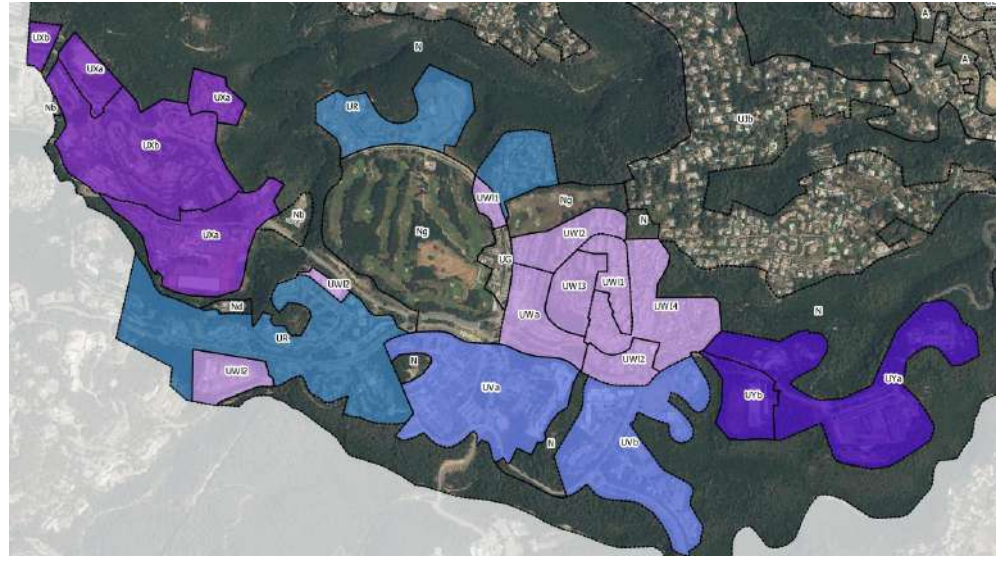
Un toilettage des zones urbaines de Sophia Antipolis

PLU en vigueur

Les zones urbaines de Sophia Antipolis représente 193.1 ha, soit **26% des zones urbaines de Biot.**



Evolution PLU 2024



PLU 2010			PLU 2024	
UR	19,1 ha	UR	43,9 ha	
Ura	5,4 ha	Uva	20,5 ha	
Uva	17,2 ha	Uvb	19,5 ha	
Uva1	1,4 ha	Uwa	6,2 ha	
Uvb	1,0 ha	UWI1	4,5 ha	
Uvc	1,5 ha	UWI2	13,0 ha	
Uvd	19,9 ha	UWI3	4,4 ha	
Uwa1	15,5 ha	UWI4	11,1 ha	
Uwa2	9,2 ha	Uxa	19,1 ha	
Uwb1	1,4 ha	Uxb	23,0 ha	
Uwb2	6,2 ha	Uya	22,6 ha	
UWI1	7,4 ha	Uyb	5,3 ha	
UWI2	1,2 ha			
UWI3	2,1 ha			
UWI4	1,3 ha			
UWI5	9,2 ha			
UWI6	4,4 ha			
Uxa	9,7 ha			
Uxb	9,8 ha			
Uxc	4,6 ha			
Uxd	5,6 ha			
Uxe	8,8 ha			
Uxf	2,5 ha			
Uya	5,1 ha			
Uyb	5,2 ha			
Uyc	2,6 ha			
Uyd	15,0 ha			

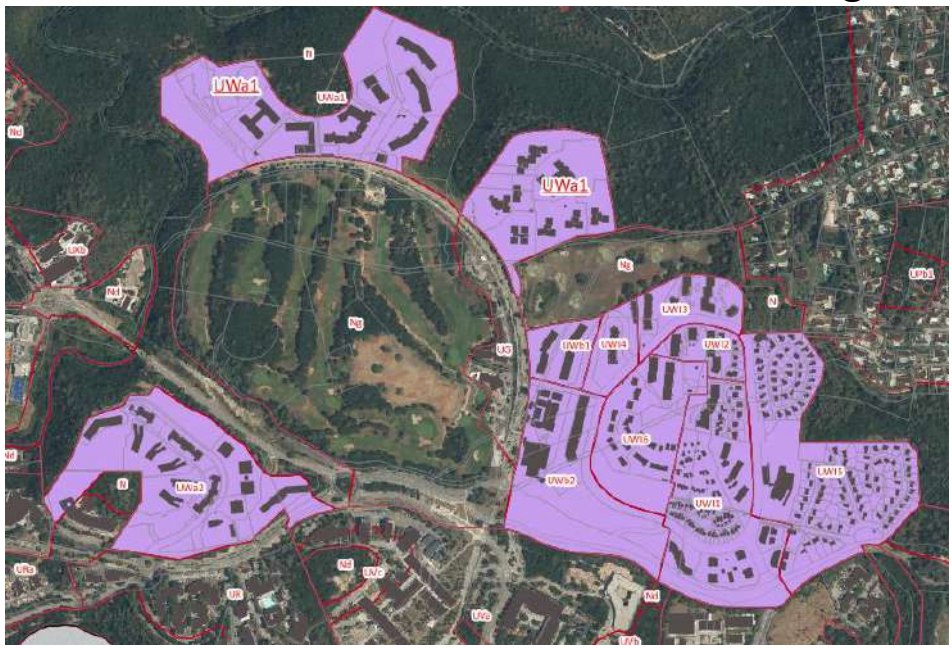
Un toilettage des zones urbaines de Sophia Antipolis : zoom sur le pôle de vie de Saint Philippe

PLU en vigueur

UWA : activités de recherche, activités tertiaires, commerces, services, habitation pour les étudiants

UWI : logements et équipements collectifs, avec 4 sous-secteurs déterminés en fonction de la forme urbaine existante :

- Les sous-secteurs UWI1 et UWI3 offrent une mixité entre habitat collectif et habitat individuel ;
- Le sous-secteur UWI2 concerne essentiellement le développement d'un habitat collectif ;
- Le sous-secteur UWI4 concerne essentiellement le développement d'un l'habitat individuel.



Evolution PLU 2024

PLU 2010

PLU 2024

Uwa1	15,5 ha		
Uwa2	9,2 ha		
Uwb1	1,4 ha		
Uwb2	6,2 ha		
UWI1	7,4 ha		
UWI2	1,2 ha	Uwa	6,2 ha
UWI3	2,1 ha	UWI1	4,5 ha
UWI4	1,3 ha	UWI2	13,0 ha
UWI5	9,2 ha	UWI3	4,4 ha
UWI6	4,4 ha	UWI4	11,1 ha



III – LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Une préservation des espaces agricoles et naturels

PLU 2010			PLU 2024
A	4,8 ha	A	19,4 ha
		Ae	1,3 ha
		Ap	1,8 ha



- Il s'agit de prendre en compte des projets en cours sur plusieurs espaces anciennement classés en zone U ou N.

La zone A comporte deux sous-zones :

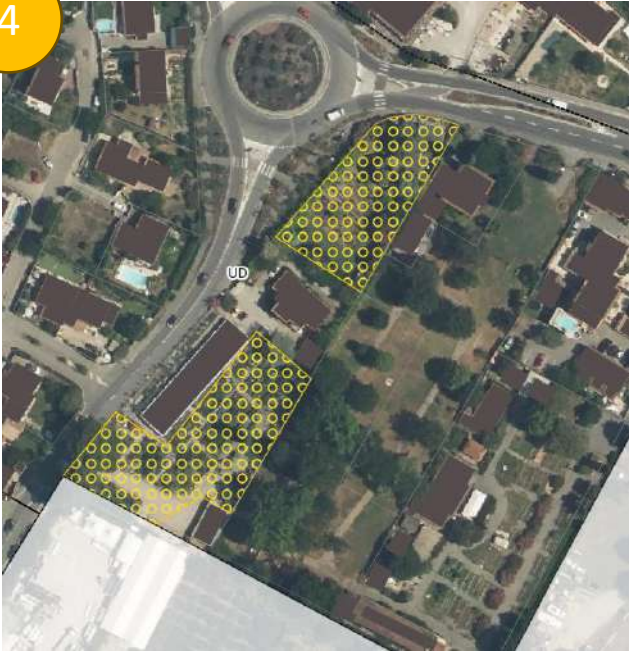
- Ae : zone agricole destinée à recevoir en complément des équipements publics (espace pédagogique) sur le secteur de Saint-Eloi ;
- Ap : secteur des Aspres à protéger en raison de son caractère paysager et de son intérêt biologique.

Evolution PLU 2024



LES JARDINS CULTIVES PROTEGES L.151-23 cu

4



2

4 espaces identifiés et à protéger dans la zone urbaine.

1. De jardins familiaux aux Bâchettes ;
2. D'un terrain cultivé au pied du village en zone UC ;
3. D'un terrain cultivé en zone UC proche de la zone UCa ;
4. L'espace de la pépinière sur la route d'Antibes (site classé en zone rouge au PPRi) proche du hameau de la romaine

Cela répond aux objectifs affichés au PADD :

- **Axe 3 / objectif A-5** - Favoriser une nouvelle forme d'agriculture urbaine tournée vers les habitants

2

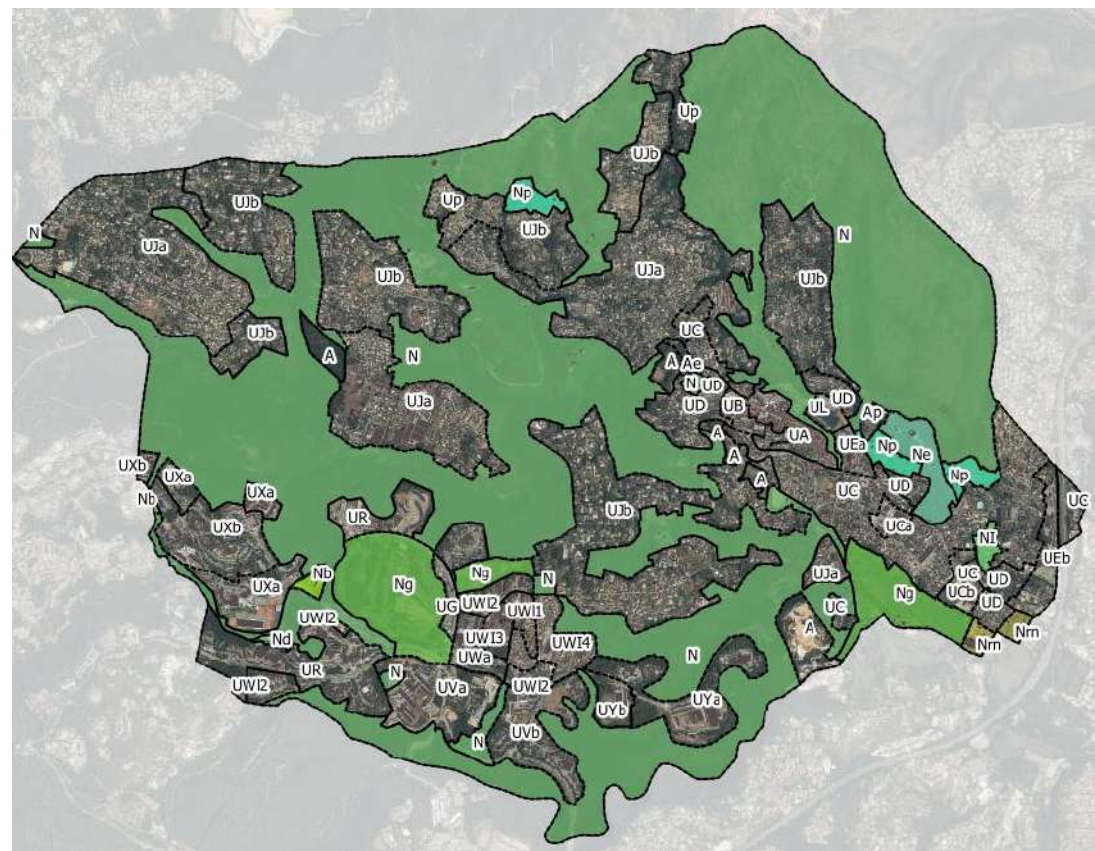


Une préservation des espaces agricoles et naturels

	PLU 2010	PLU 2024	Ecart	Evolution
N	767,9 ha	793,3 ha	25,4 ha	3,3%

- La zone N augmente de 35 ha en grande partie du fait d'un déclassement de zones U (franges + zones Np)
- La zone Nb a été réduite pour ne concerner que le centre équestre « Les Ecuries de Biot »
- La zone Nd a été réduite pour ne concerner que la station d'épuration des Bouillides
- La zone NI (loisirs / camping Eden) n'a pas évolué
- La zone Nc (carrière) a été supprimée, pour devenir une zone agricole
- La création de la zone Nrn est justifiée par le projet « Cœur de Nature » qui concerne la plaine de la Brague, et qui s'inscrit dans le plan-guide d'aménagement et de gestion durable de la plaine de la Brague

PLU 2010		PLU 2024	
N	670,7 ha	N	705,8 ha
Nb	5,8 ha	Nb	2,0 ha
Nc	8,4 ha	Nd	0,7 ha
Nd	11,9 ha	Ne	10,9 ha
Ne	10,4 ha	NI	2,3 ha
NI	2,3 ha	Np	11,9 ha
Ng	58,4 ha	Nrn	4,0 ha
		Ng	55,7 ha



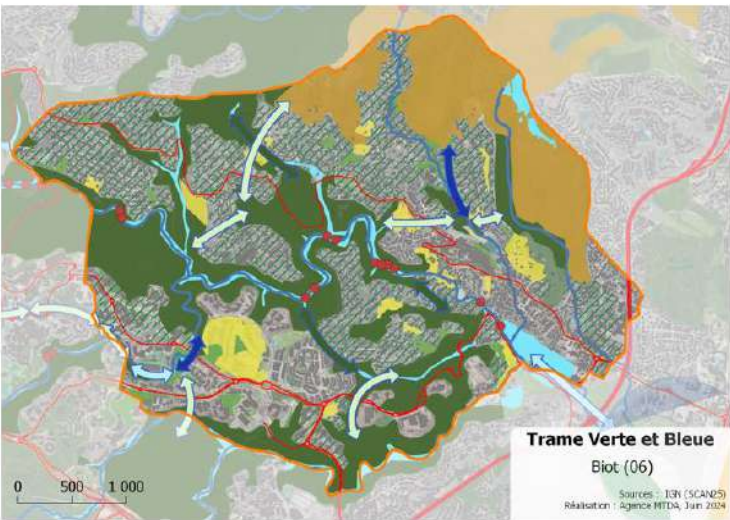
OAP n°1 – L'OAP TVB et sa déclinaison réglementaire

Deux grandes thématiques :

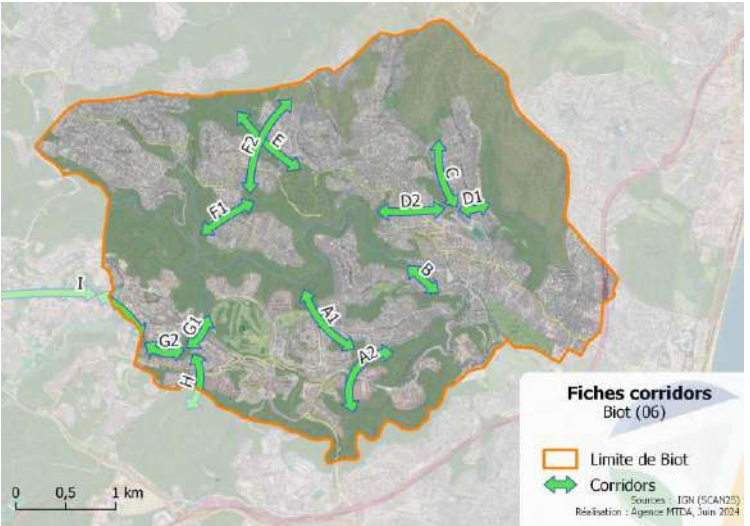
→ **12 orientations générales**

1. Préserver les réservoirs de la trame forestière
2. Préserver les espaces naturels relais
3. Préserver et restaurer les cours d'eau
4. Préserver les zones humides
5. Préserver et restaurer les grands corridors écologiques
6. Conforter les espaces naturels en milieu urbain : la « nature en ville »
7. Valoriser l'interface entre les espaces naturels et les franges urbaines
8. Mettre en place des clôtures perméables
9. Respecter un calendrier d'intervention pour les travaux
10. Limiter l'utilisation de pesticides
11. Limiter le développement d'espèces exotiques envahissantes et maîtriser celles présentes
12. Prendre en compte la trame noire liée à l'éclairage nocturne

TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE



Limite de Biot
TRAME VERTE
Réservoirs écologiques potentiels
 Milieux forestiers à semi-couverts
 Réservoir potentiel à dominante forestière
 Espace naturel relais à dominante forestière
 Milieux 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 fonctionnel
 Corridor écologique partiellement fonctionnel
 "Quartier-jardin"
TRAME BLEUE
Réservoirs et corridors potentiels
 Cours d'eau
 Zones humides
Éléments fragmentants
 Zones urbaines
 Routes
 Obstacles à l'écoulement



9 fiches corridors (carte des corridors ci-contre)

- Une description : localisation (carte), type de corridor, fonctionnalité, atouts, principaux cortèges d'espèces présentes ;
- Les obstacles et pressions, avec les niveaux de pression (infrastructures, urbanisation, pollution lumineuse) ;
- Les principales fonctions et orientations ;
- Les actions à mener.

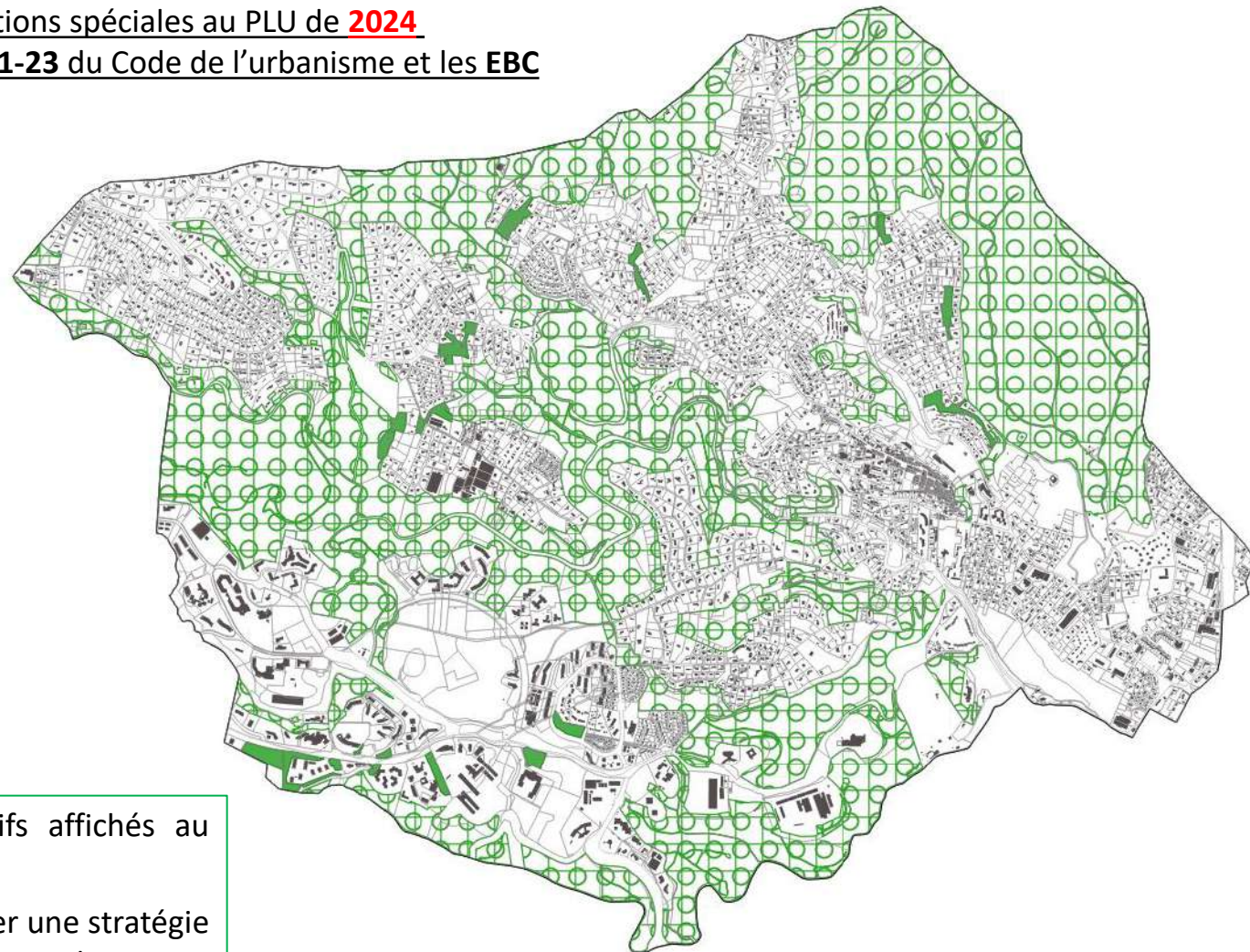
Les éléments protégés au titre de leur valeur écologique

Les prescriptions spéciales au PLU de **2024** Au titre **l'article L.151-23** du Code de l'urbanisme et les **EBC**

En lien avec l'OAP trame verte et bleue, le PLU localise sur le plan de zonage les éléments à préserver au vu de leur valeur écologique, en s'appuyant sur l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.


Ils viennent compléter les protections des espaces boisés, au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), et les zones naturelles (N) et agricoles (A) qui ont été renforcées dans le nouveau PLU.

L'ensemble de ces outils réglementaires permet de décliner la TVB sur Biot.



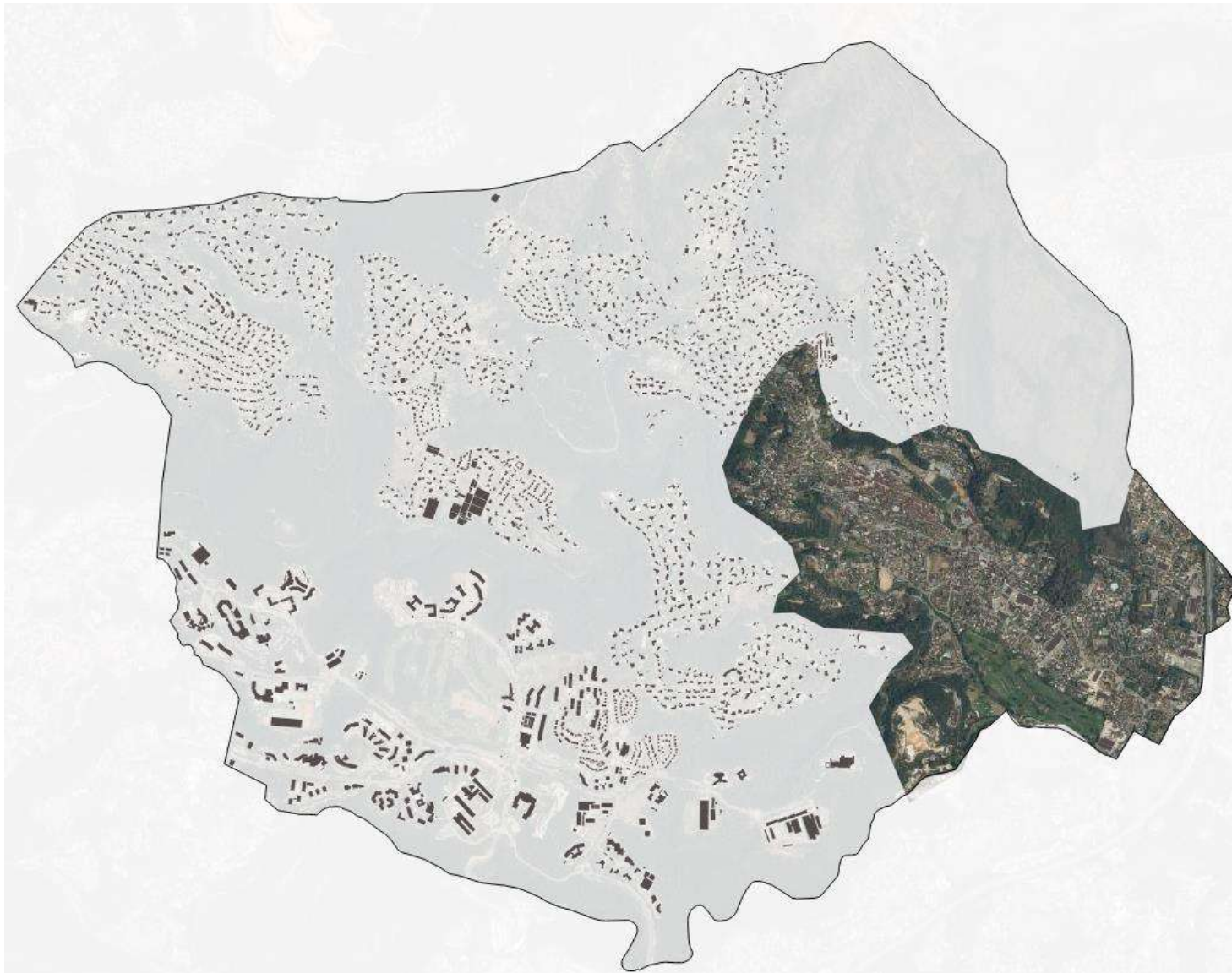
Cela répond donc aux objectifs affichés au PADD :

- **Axe 1 / objectif R-2** Elaborer une stratégie biodiversité à l'échelle communale ;
- **Axe 2 / objectif E-4** Concilier urbanisation et valorisation des richesses paysagères et patrimoniales de Biot.

 Espaces Boisés Classés

 Secteur à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre du L.151-23

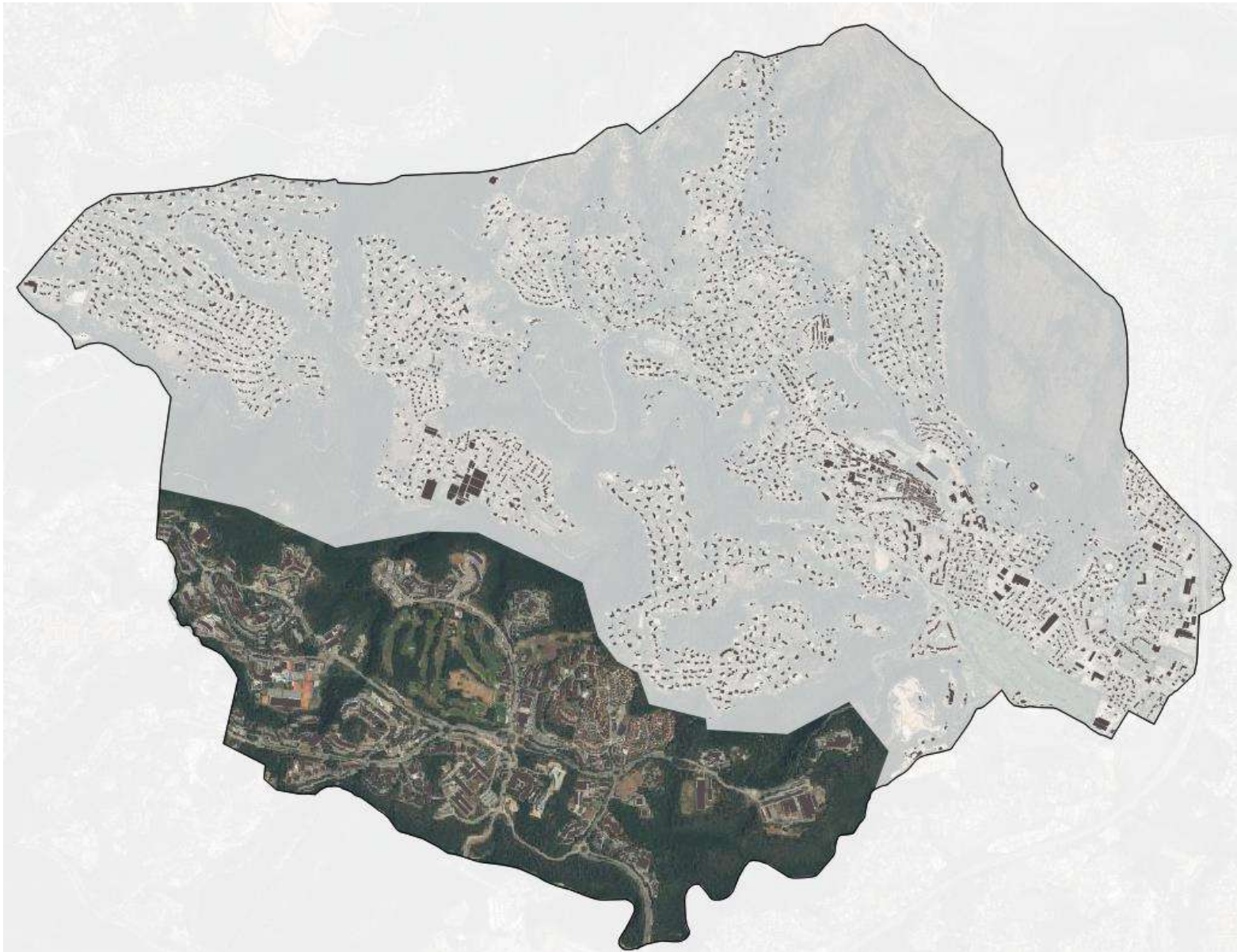
Les 3 zooms



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 Soullières, Vallée-Verte, les Issarts, Saint-Julien, Bois-Fleuri, les Vignasses + les Aspres



Quartiers concernés : Sophia-Antipolis, Saint-Philippe