



VILLE DE BIOT

Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse
Canton d'Antibes-Nord
Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis

R é p u b l i q u e F r a n ç a i s e
V I L L E D E B I O T
E X T R A I T D U R E G I S T R E
des délibérations du Conseil Municipal

SEANCE DU 23 JANVIER 2025	SERVICE URBANISME ET FONCIER
N° d'enregistrement 2025 / 001 / 0-01	RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BIOT – BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET

NOMBRE DE MEMBRES						CONVOCACTION Le 16 janvier 2025
En exercice	Présents	Quorum	Représentés	Votants	Absents	
29	27	15	1	28	1	Le Maire 
Certifié exécutoire compte tenu de :						
LA PUBLICATION EN LIGNE ET L'AFFICHAGE		LA TRANSMISSION EN SOUS-PREFECTURE		LA RECEPTION EN SOUS-PREFECTURE		
Le 24 JAN. 2025		Le 24 JAN. 2025		Le 24 JAN. 2025		

L'An deux mille vingt-cinq, le vingt-trois janvier à seize heures, le Conseil Municipal de la commune de Biot, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de :

Monsieur Jean-Pierre DERMIT, Maire.
Secrétaire de Séance : Madame Laura PAVAN.

ETAIENT PRESENTS | M. DERMIT, **Maire**, Mme DUPRE-BALEYTE, M. CHIFFLET, Mme AUFEUVRE, M. LE COZ, Mme JOUSSEMET, M. PEIGNE, Mme SANTAGATA, M. OPERTO, **Adjoint au Maire**, Mme PRADELLI, M. LATY, M. BIJAOU, M. PETIT, M. PRADELLI, Mme BULKAEN, Mme BAES, M. BORGHI, Mme PELISSIER, M. MARIEN, M. AUSSIBAL, Mme FARINELLI, Mme LETERRIER, Mme PAVAN, M. ANASTILE, M. MALHERBE, Mme OZENDA, Mme ANGER, M. TRAPANI, Mme DELVAL LEFEUVRE, **Conseillers Municipaux**.

PROCURATIONS | M. MARIEN a donné procuration à M. BORGHI

Monsieur Gérard PETIT, Conseiller Municipal, délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement, rapporteur, EXPOSE :

Par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2022, la commune de Biot a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Lors du Conseil Municipal du 28 mars 2024, nous avons débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, le PADD de Biot s'organise autour de 3 axes, se déclinant en 15 objectifs :

- **AXE 1 : RÉSILIENCE ENVIRONNEMENTALE** - Agir pour inscrire Biot dans une démarche globale positive de transition écologique.
 - Objectif R-1 - Intégrer les risques dans les projets pour un territoire moins vulnérable et plus résilient ;
 - Objectif R-2 - Élaborer une stratégie pour la biodiversité à l'échelle communale ;
 - Objectif R-3 - Favoriser des objectifs énergétiques ambitieux en veillant à l'optimisation de la consommation ;
 - Objectif R-4 - Adapter les évolutions urbaines aux capacités des ressources et des réseaux ;
 - Objectif R-5 - Faire évoluer progressivement les habitudes de déplacements.
- **AXE 2 : ÉQUILIBRE URBAIN** - Assurer l'organisation urbaine existante en travaillant sur l'équilibre entre les quartiers, avec une ambition d'optimisation foncière à l'échelle du paysage.
 - Objectif E-1 - Fixer une trajectoire de sobriété foncière en adéquation avec un développement démographique mesuré ;

- Objectif E-2 - Assurer les objectifs de production de logements par une approche foncière différenciée selon les quartiers et leurs cadres de vie ;
 - Objectif E-3 - Répondre aux besoins en logements spécifiques dont les jeunes actifs, tout en s'inscrivant dans les objectifs de la loi SRU et du PLH ;
 - Objectif E-4 - Concilier urbanisation et valorisation des richesses paysagères et patrimoniales de Biot ;
 - Objectif E-5 - Renforcer la qualité de vie des habitants en adaptant progressivement les équipements et services publics.
- AXE 3 : ADAPTATION ÉCONOMIQUE - Accompagner les mutations économiques et les évolutions des attentes de l'ensemble des acteurs (entreprises, actifs, consommateurs, etc.).
- Objectif A-1 - Accompagner les ambitions économiques et les mutations de la Technopole Sophia Antipolis ;
 - Objectif A-2 - Apporter des réponses aux besoins des activités artisanales et commerciales ;
 - Objectif A-3 - Maintenir le dynamisme et l'attractivité des deux polarités commerciales de Biot ;
 - Objectif A-4 - Encourager l'économie touristique ;
 - Objectif A-5 - Favoriser une nouvelle forme d'agriculture urbaine tournée vers les habitants.

Le travail de transcription réglementaire (notamment le règlement et le zonage du PLU) de ces axes et orientations a depuis été réalisé en concertation avec les personnes publiques associées et plus particulièrement avec les services de l'État et de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

Il convient aujourd'hui de poursuivre la procédure en tirant le bilan de la concertation et en arrêtant le projet de PLU.

I/ Concernant le bilan de la concertation

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, la délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2022 visée ci-dessus, fixait également les modalités de la concertation, à savoir :

- Mise à disposition du public, dans les locaux du service urbanisme aux conditions habituelles d'ouverture, d'un registre d'observations au format papier, et d'une adresse internet - plu@biot.fr - permettant de recueillir les observations et remarques du public tout au long de la procédure de révision.
- Mise à disposition sur le site internet de la commune, d'un dossier alimenté au fur et à mesure de l'avancée du projet, durant toute la procédure de révision.
- Publication d'articles dans la revue d'information communale, et sur tous les supports de communication numérique de la commune, afin de tenir la population informée de l'état d'avancement de la procédure.
- Organisation de réunions d'information du public et de débat, par secteur (plaine de la Brague et village, collines, Sophia Antipolis) :
 - À l'élaboration du diagnostic ;
 - À l'élaboration du PADD ;
 - À l'élaboration du zonage.

Ainsi, depuis 2022, la démarche de révision du PLU a fait l'objet d'une large concertation publique associant étroitement les Biotois, les associations locales et les autres personnes concernées. La concertation s'est tenue de manière continue durant l'établissement du projet de Plan Local d'Urbanisme conformément au cadre fixé par la délibération initiale :

- Un registre d'observations au format papier consultable dans les locaux du service urbanisme et une adresse internet - plu@biot.fr – ont été mis à disposition pour permettre de recueillir les observations et remarques du public tout au long de la procédure de révision.
- Un dossier sur le site internet de la commune a également été alimenté au fur et à mesure de l'avancée du projet (<https://www.biot.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plu>).
- Quatre articles ont été publiés dans la revue d'information communale, et sur tous les supports de communication numérique de la commune, afin de tenir la population informée de l'état d'avancement de la procédure.
- Trois réunions d'information du public et de débat, ont été organisées à chacune des phases clés de la procédure (élaboration du diagnostic, élaboration du PADD et élaboration du zonage).

L'ensemble des remarques et demandes ont été analysées au fur et à mesure de la procédure, afin de faire évoluer le projet. Elles ont permis notamment de :

- Conforter les diagnostics,
- Intégrer les réflexions lors de l'élaboration du PADD.

Le projet de PLU sera alors de nouveau exposé au Conseil Municipal pour approbation, tel que présenté dans le dossier soumis à enquête, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Les modifications apportées ne devront toutefois pas remettre en cause l'économie générale du projet.

Au vu de cet exposé, je vous propose la délibération suivante :

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.101-2, L.101-3, L.103-2, L.103-6, L.153-11, L.153-12, L.153-31 et suivants, L.424-1, R.153-3 ;

Vu le Code de l'environnement, et notamment les articles R.123-2 et suivants ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, et notamment son article 136 ;

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Climat et Résilience »), notamment son article 194 ;

Vu la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023, visant à « faciliter la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux » (dite « ZAN ») ;

Vu la délibération n°CC.2019.163 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en date du 14 octobre 2019, adoptant le 3ème Programme Local de l'Habitat 2020-2025 ;

Vu la délibération n°CC.2020.180 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en date du 5 octobre 2020, prescrivant l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA valant Plan Climat Air Énergie Territorial ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biot approuvé le 06 mai 2010, dans sa version en vigueur résultant de la modification n°8 approuvée le 14 décembre 2021 ;

Vu la délibération n°2022/7916-02 du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2022, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Biot et déterminant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération n°2024/4115-01 du Conseil Municipal en date du 28 mars 2024, prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD et autorisant Monsieur le Maire à faire usage du sursis à statuer prévu à l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

Vu le projet de PLU annexé à la présente délibération ;

Considérant l'exposé du rapporteur ;

Considérant les objectifs poursuivis par la commune de Biot dans le cadre de la révision du PLU ;

Considérant les actions menées dans le cadre de la concertation publique et les observations formulées par la population ;

Considérant que le présent bilan met fin à la phase de concertation et qu'il sera par la suite joint au dossier d'enquête publique ;

Considérant le projet de PLU présenté comprenant notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et toutes ses pièces annexes ;

Le CONSEIL MUNICIPAL,

OUI le RAPPORTEUR en son EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

ADOPTÉ A LA MAJORITÉ DE 26 VOIX POUR et 2 ABSTENTIONS (Mme OZENDA et Mme ANGER)

- **ARRÊTE** le bilan de la concertation ;
- **ARRÊTE** le projet de PLU de la commune de Biot ;
- **CHARGE** Monsieur le Maire de transmettre le projet arrêté de PLU aux personnes mentionnées aux articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme ;
- **CHARGE** Monsieur le Maire de transmettre le projet arrêté de PLU à l'autorité environnementale en application de l'article L.104-6 du Code de l'urbanisme ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à poursuivre la procédure de révision du PLU.

- Compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques.
- Vérifier les évolutions de zonages réglementaires.
- Vérifier la cohérence des règles avec les enjeux urbains.
- Vérifier et compléter les emplacements réservés.

Les échanges ont également permis d'apporter au public une large information sur le cadre législatif et réglementaire qui contraint assez fortement le projet urbain (notamment la loi Climat et Résilience de 2021).

Le bilan de la concertation, joint en annexe à la présente délibération, expose en détail les modalités de la concertation mises en œuvre.

2/ Concernant la constitution du projet de PLU et suite de la procédure

Le projet de PLU joint à la présente délibération est constitué d'un rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement, justifications du projet), du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'un règlement écrit et graphique, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et toutes ses pièces annexes listées ci-après.

Le projet de PLU joint à la présente délibération intègre pleinement le cadre législatif et réglementaire qui a fortement évolué depuis plusieurs années, et notamment la loi Climat et Résilience d'août 2021 concernant la trajectoire de sobriété foncière. Le nouveau projet réglementaire permet ainsi de répondre à l'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers fixé à -55% de la consommation sur la période de référence 2011-2021.

Cette sobriété foncière s'accompagne d'une recherche d'amélioration du cadre de vie, avec un renforcement important des protections paysagères et environnementales, mais également par les quatre OAP qui viennent apporter des recommandations complémentaires concernant la prise en compte de l'environnement, la qualité des constructions, et l'aménagement de deux quartiers jugés stratégiques (les Soullières et les Aspres).

La trajectoire démographique fixée au PADD, de l'ordre de 0.3% à 0.4% par an, prend en compte les dynamiques locales du territoire, en engageant la commune dans une perspective de croissance mesurée, en adéquation avec ses ressources (foncières, naturelles, en eau, etc.) et la capacité de ses infrastructures et de ses équipements.

Dans les années à venir, le développement de Biot se fera ainsi en grande partie dans les enveloppes urbaines existantes, définies en concertation avec les services de l'État, avec une densification adaptée aux enjeux paysagers, urbains, environnementaux de chaque quartier.

L'amorce du renouvellement urbain, dans les secteurs de la plaine les moins vulnérables au risque inondation, va notamment permettre de produire du logement dans ce secteur stratégique, proche des équipements, services et commerces.

Les enjeux liés à l'accompagnement de la mutation et du confortement économique à l'échelle régionale et nationale de la Technopole Sophia Antipolis est également pris en compte. Sur Biot, elle est confortée dans son enveloppe urbaine actuelle (sans nouveau secteur d'extension), le projet réglementaire permettant d'assurer la transition entre les anciennes ZAC devenues caduques, et l'application de règles homogènes et adaptées aux enjeux de mutation de ce pôle économique stratégique. L'habitat y est limité dans les secteurs destinés au développement économique et de formation, le pôle de vie de Saint-Philippe est conforté dans son rôle de centralité.

L'environnement et le paysage, qui ont constitué des fils conducteurs pour bâtir le projet communal, ont largement été pris en compte, avec un renforcement des protections réglementaires.

Le patrimoine de la ville est également fortement protégé dans le projet de PLU, permettant de mettre en valeur les richesses locales, qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie des Biotois.

Ce projet de PLU concilie donc développement et résilience.

Une fois arrêté, il sera soumis pour avis aux personnes publiques associées conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme. Ces dernières auront trois mois pour émettre un avis sur l'ensemble du dossier.

Conformément aux articles R.123-2 et suivants du Code de l'environnement, une enquête publique suivra pour une durée d'un mois. Le commissaire enquêteur disposera d'un mois pour rendre son rapport, avis et conclusions motivés.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale : 18 avenue des Fleurs CS 61039 – 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir de l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr.

FAIT et DÉLIBÉRÉ les jour, mois, et an ci-dessus,
Suivent les signatures,

Pour extrait certifié conforme,

Fait à Biot, le 23 janvier 2025,

Le Maire,

Jean-Pierre DÉRMIT



La secrétaire de séance

Laura PAVAN



Pièces jointes :

- Bilan de la concertation
- Projet de PLU composé du rapport de présentation, du PADD, du règlement, du zonage, des prescriptions spéciales (emplacements réservés, emplacements réservés pour mixité sociale, éléments de patrimoine et paysage), des OAP, et des pièces annexes listées ci-dessous :
 - La liste des servitudes d'utilité publique ;
 - Le plan des servitudes d'utilité publique ;
 - Le plan de prévention du bruit dans l'environnement de la CASA ;
 - Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (voies routières) ;
 - Le PPRI ;
 - Le PPRIF ;
 - La carte des aléas retrait/gonflement des argiles ;
 - La carte des aléas géologiques – commune ;
 - La carte des aléas géologiques – secteur de Saint-Eloi ;
 - Le régime forestier ;
 - Les obligations légales de débroussaillage ;
 - Les principes de prévention relatifs aux aléas miniers résiduels ;
 - Le classement de l'A8 (arrêté et plans des secteurs pour Biot) ;
 - Le règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA ;
 - Le règlement d'assainissement pluvial communal ;
 - Le règlement du service public d'assainissement collectif eaux usées de la CASA ;
 - Le zonage d'assainissement de Biot ;
 - Le réseau d'alimentation en eau potable ;
 - Le règlement d'assainissement non collectif de Biot ;
 - Le règlement du service public d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la CASA ;
 - L'arrêté d'archéologie préventive ;
 - La palette chromatique BIOT 2025 ;
 - Le guide des bonnes pratiques : « mise en valeur du centre historique – intégrer les climatiseurs » ;
 - Les « palettes végétales » de la CASA ;
 - Le Règlement Local de Publicité ;
 - Le tableau de classement des voies communales et inventaires des chemins ruraux.