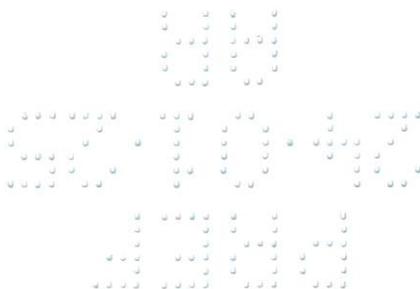




## BILAN DE LA CONCERTATION

Annexe à la délibération approuvant le  
bilan de la concertation



## Table des matières

1. CADRE DE LA CONCERTATION .....	3
2. DEROULEMENT DE LA CONCERTATION.....	4
2.1 - LES OUTILS D'INFORMATION .....	4
2.1.1. Le dossier de concertation .....	4
2.1.2. Le site internet.....	6
2.1.3. Les réseaux sociaux .....	10
2.1.4. Le Magazine communal – BIOT INFOS .....	12
2.1.5. Les Affiches.....	14
2.1.6. Les panneaux à messagerie variable .....	17
2.2 - LES OUTILS DE CONCERTATION ET SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS.....	18
2.2.1. Les réunions publiques.....	18
2.2.1.1. La première phase – réunion publique du 19 octobre 2023 à 16h15.....	18
2.2.1.2. La deuxième phase – réunion publique du 29 février 2024 à 16h30.....	24
2.2.1.3. La troisième phase – réunion publique du 14 novembre 2024 à 16h30.....	26
2.2.2. Le registre de concertation et les observations écrites – courriers et courriels.....	29
3. BILAN ET CONCLUSION.....	31

# 1. CADRE DE LA CONCERTATION

La Commune de BIOT a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération n°2022/79/6-02 en date du 22 septembre 2022.

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus d'élaboration du projet de PLU.

Les modalités de la concertation définies dans le cadre de la délibération citée ci-dessus étaient les suivantes :

- « 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](mailto: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) :
  - A l'élaboration du diagnostic ;
  - A l'élaboration du PADD ;
  - A l'élaboration du zonage.

*Les dates et horaires de ces réunions publiques seront portés à la connaissance du public par les moyens de communication habituels : site internet de la commune et affichage en mairie ».*

La procédure d'élaboration arrivant à son terme, il convient désormais d'établir le bilan de cette concertation.

La concertation publique a pour objectifs :

- d'informer les différents publics (administrés, professionnels, élus, acteurs économiques, associations...) du projet d'aménagement ;
- de faire partager le diagnostic et le projet de planification urbaine ;
- de recueillir les questions et avis sur le projet, ses caractéristiques et ses impacts ;
- de favoriser la participation active du public à travers des moments d'échanges et de dialogue avec la municipalité et l'équipe pluridisciplinaire d'assistance à maître d'ouvrage, afin d'obtenir toutes précisions des techniciens ayant élaboré les études ;

## 2. DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

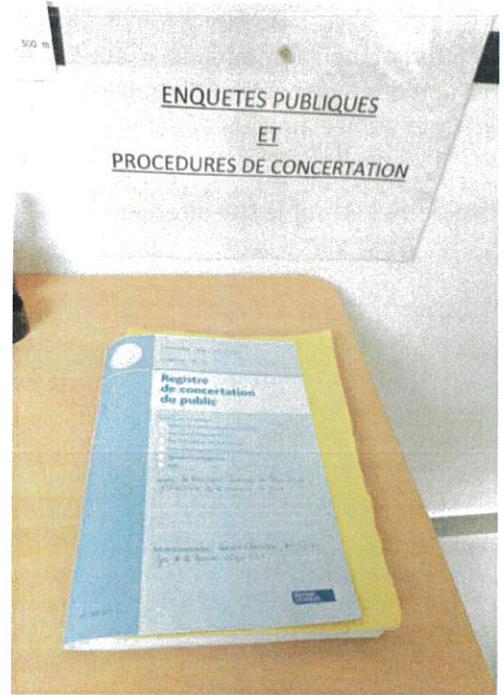
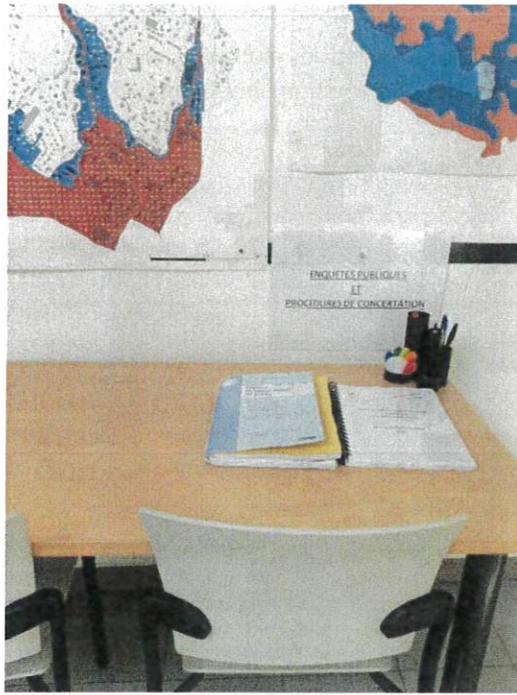
### 2.1 - LES OUTILS D'INFORMATION

#### 2.1.1. Le dossier de concertation

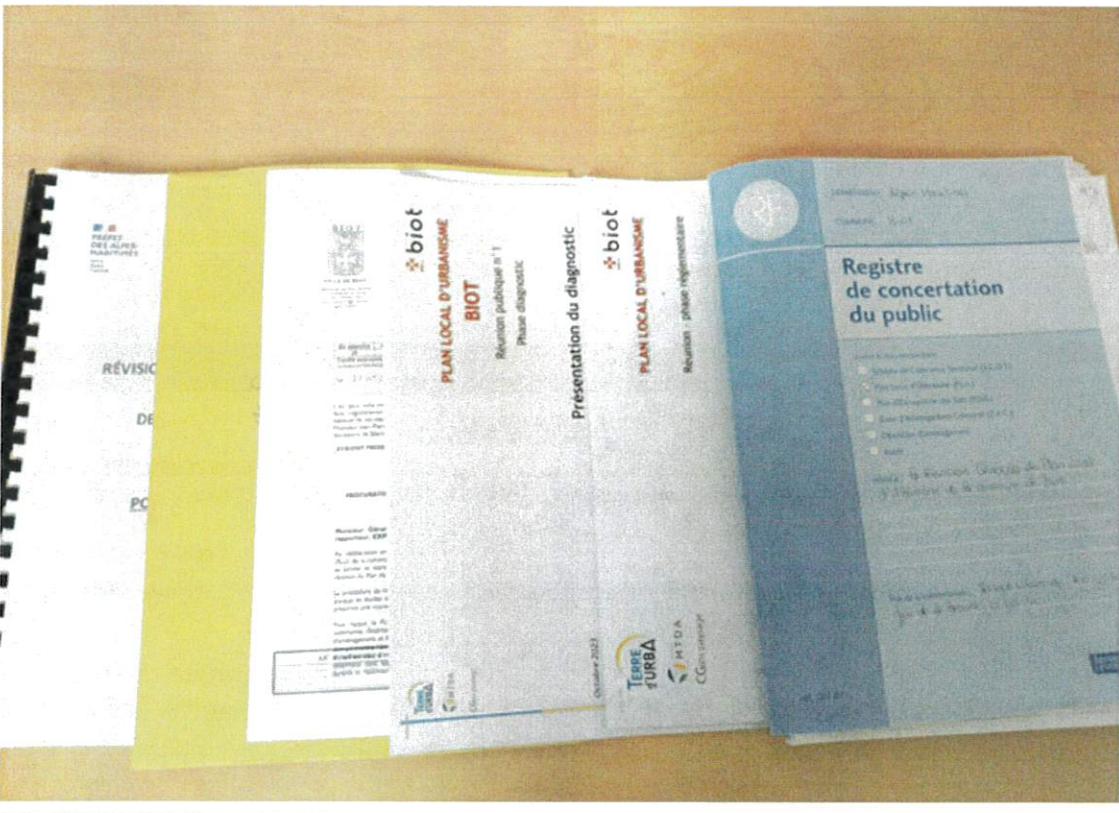
La commune a mis à disposition du public, dans le hall des locaux du service urbanisme, un dossier comprenant les documents d'information relatifs à la procédure, mis à jour au fil de son avancée et un registre destiné à recevoir les observations du public.

Ce dossier contenait :

- Les délibérations suivantes :
  - La prescription de la révision générale du PLU avec la définition des objectifs et des modalités de la concertation en date du 22 septembre 2022 ;
  - Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en date du 28 mars 2024, avec le PADD annexé ;
- La présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (EIE), faite lors de la réunion publique du 19 octobre 2023 ;
- La présentation générale de la phase réglementaire, faite lors de la réunion publique du 14 novembre 2024 ;
- Le Porter A Connaissance (PAC) de l'Etat.



Registre de concertation

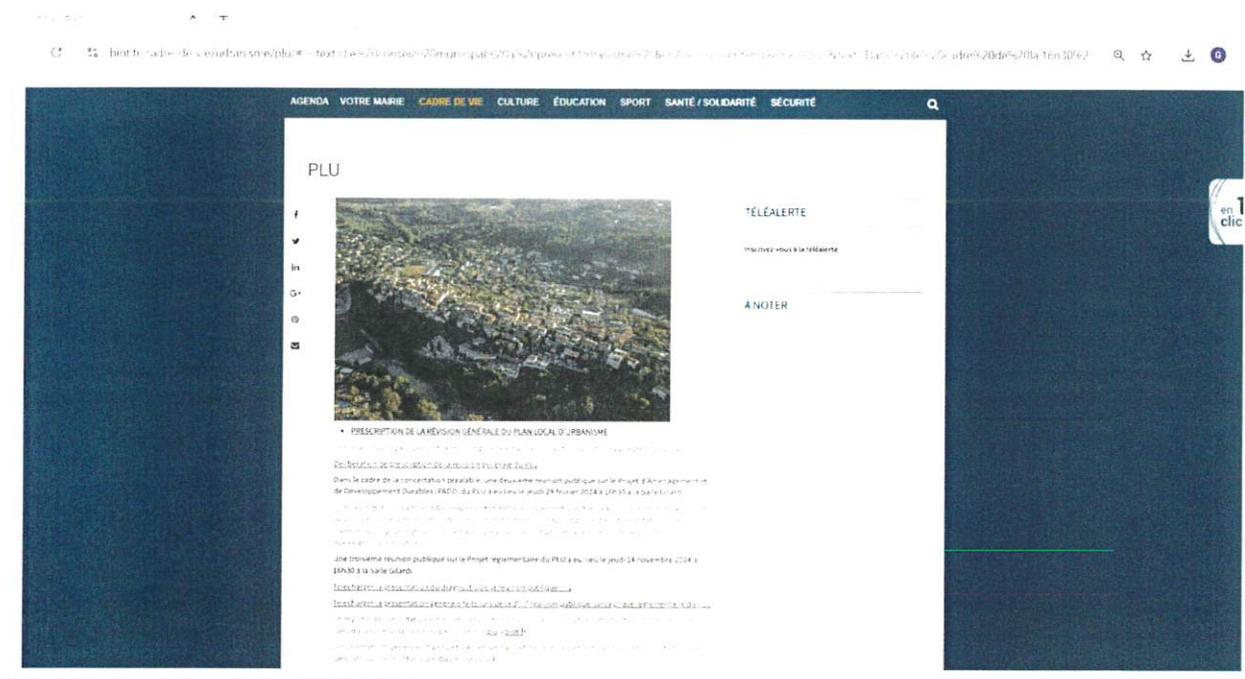


Registre de concertation

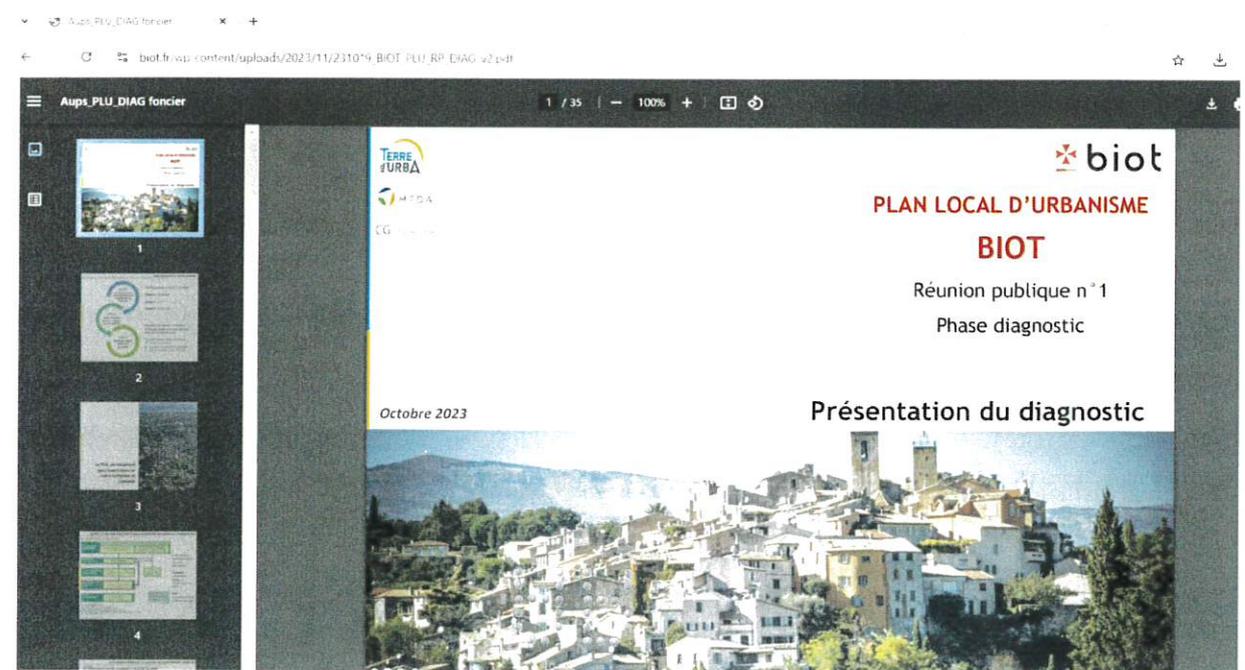
## 2.1.2. Le site internet

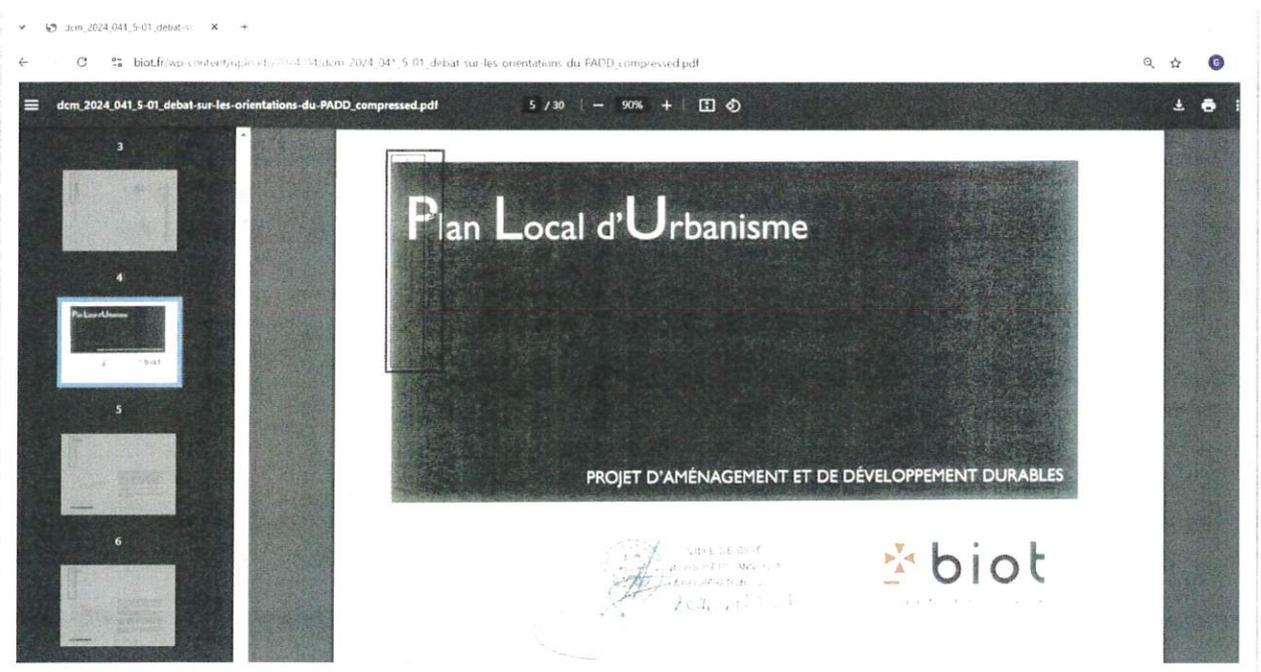
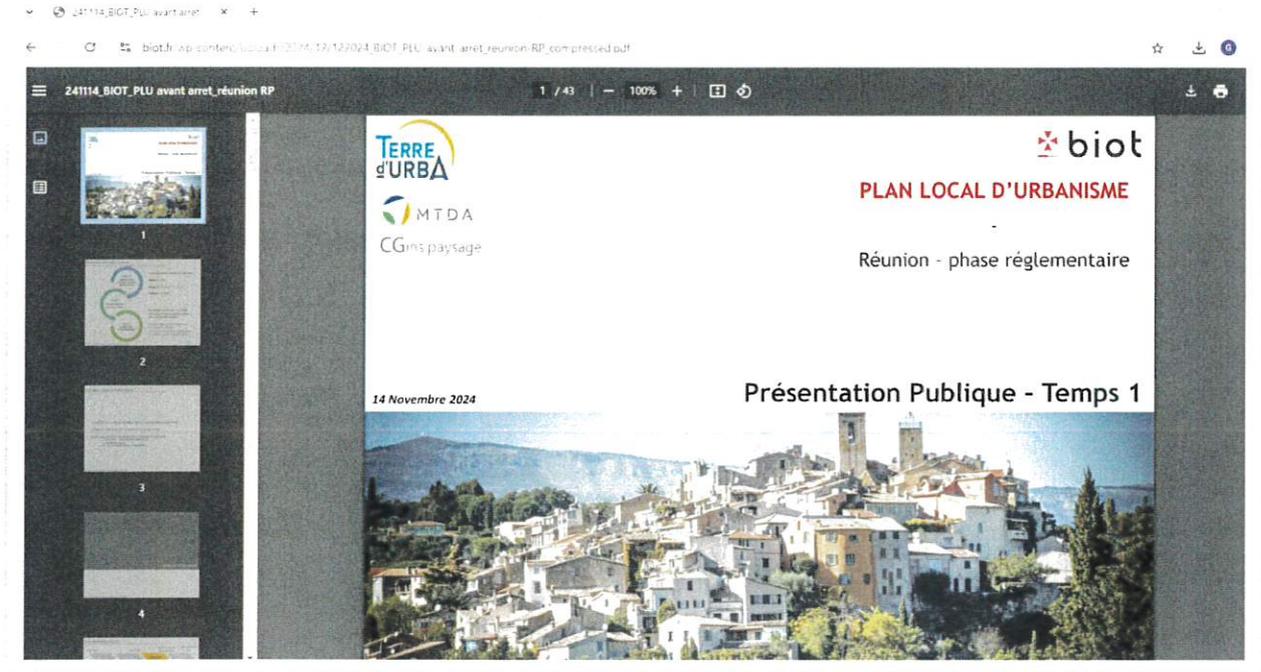
Le site internet de la commune a été régulièrement alimenté avec les supports d'information et de concertation mis à disposition du public (délibérations, support des réunions publiques, PADD, etc.), sur la page internet dédiée au PLU.

Page dédiée au PLU sur le site internet :

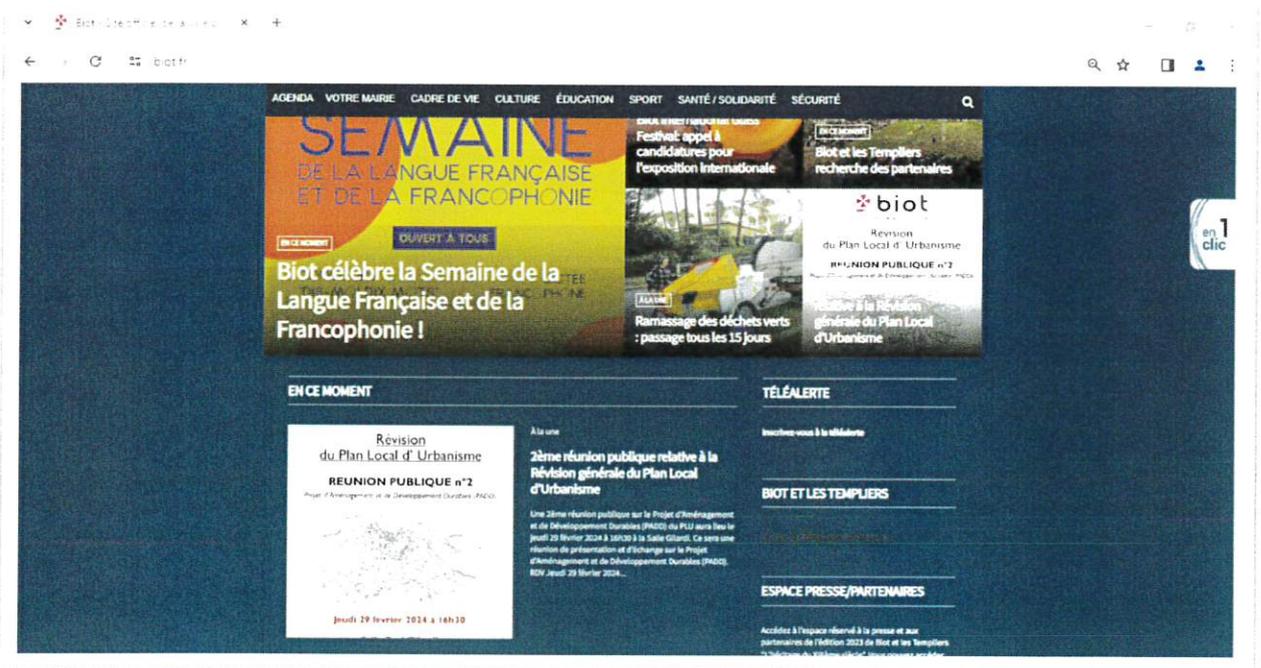
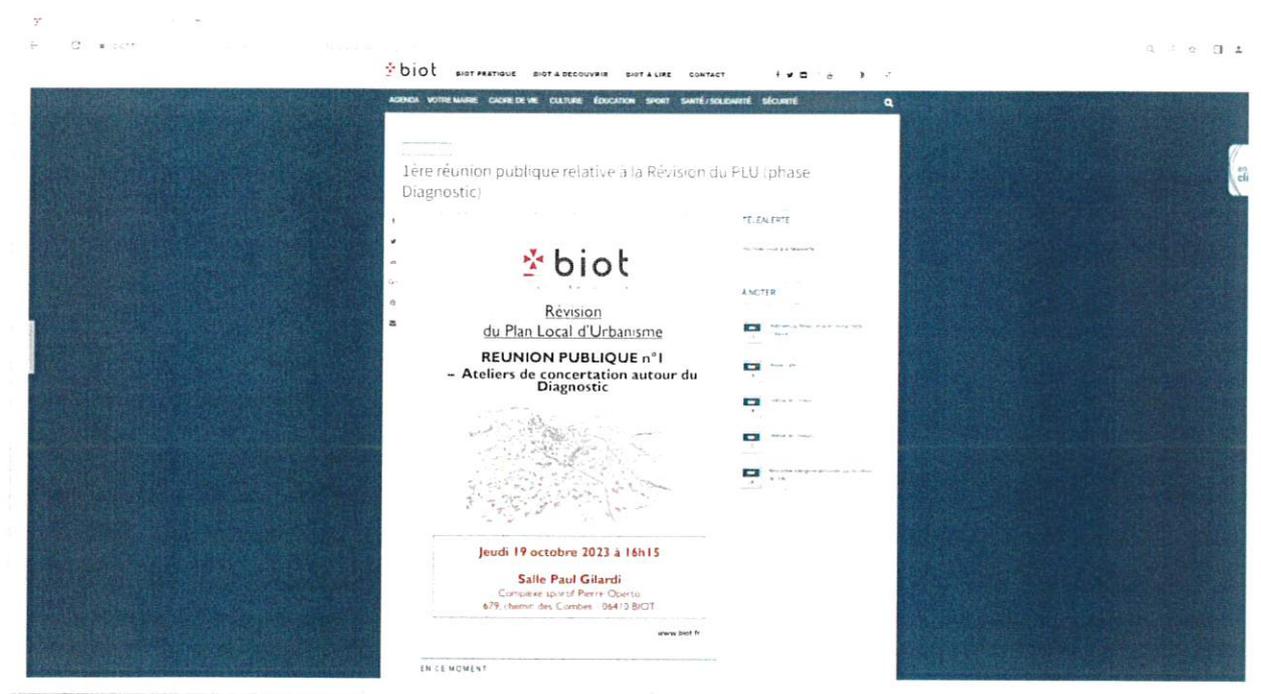


Documents téléchargeables :





Annonces des réunions publiques :



Événement

### Réunion Publique n°3 sur la Révision du PLU

- f
- t
- i
- s

Le 14 septembre 2023, nous avons organisé la troisième réunion publique de concertation sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Biot. Cette réunion a permis aux habitants de s'exprimer sur les propositions de modifications du PLU et de poser leurs questions.

Le thème de cette réunion était la "Zonage et l'habitat". Les participants ont pu discuter des propositions de zones d'habitat individuel et collectif, ainsi que des modalités de construction et de densification.

Un questionnaire a été distribué à l'issue de la réunion pour recueillir vos avis et suggestions. Ce questionnaire est disponible en ligne sur le site de la commune.

#### EN CE MOMENT

		
Démolition des préfabriqués de l'école Paul Langevin	Des séjours à tarifs préférentiels pour les Biotais	Retour en images sur la rentrée 2024
		
Le DICRIM Jeunes 2.0	Collecte des ordures ménagères - Biot Village	Consultation du public - Réunion de l'amblyopie

#### TÉLÉALERTE

Inscrivez vous à la téléalerte

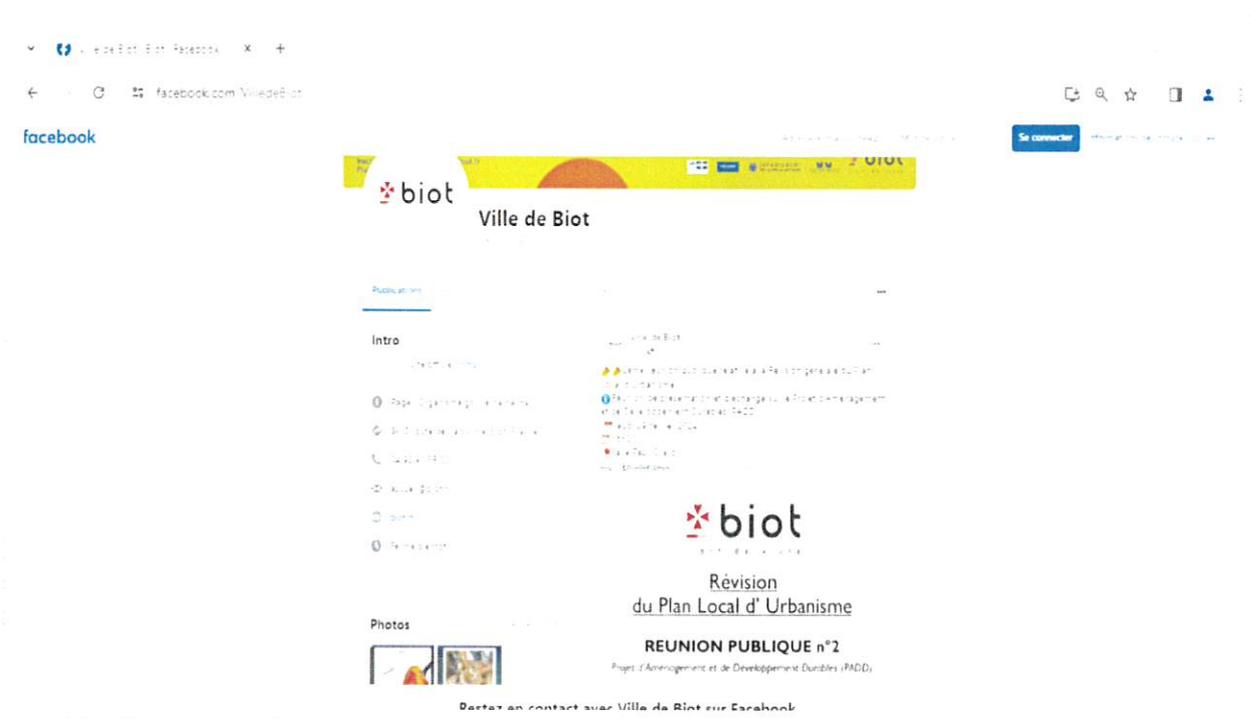
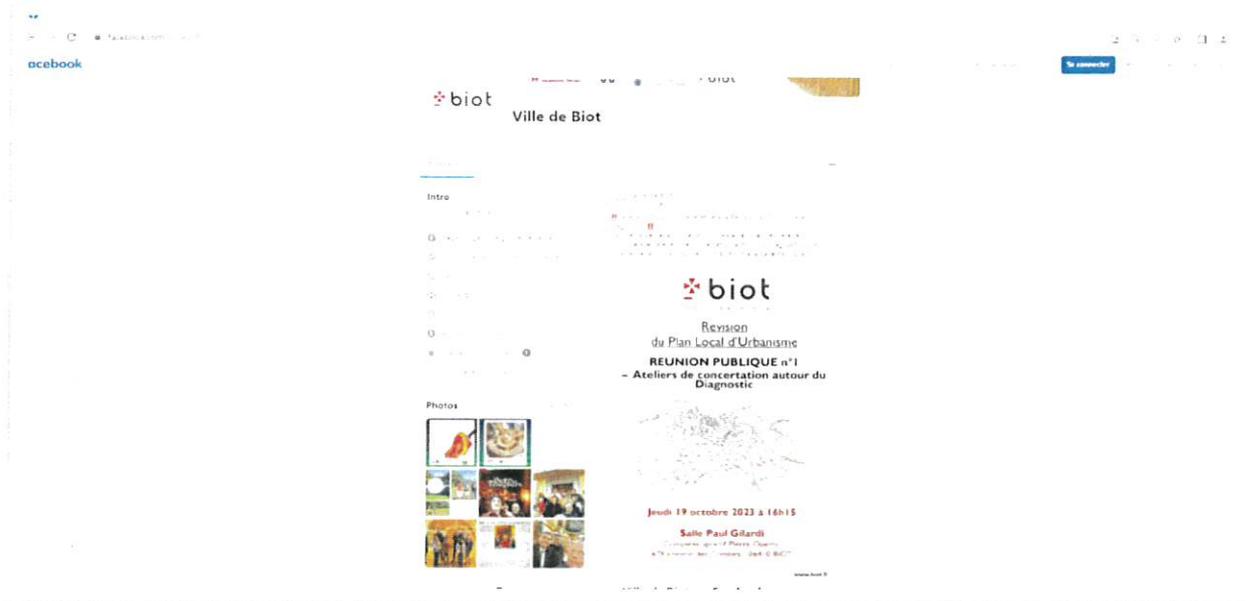
#### À NOTER

**Calendrier de Biot**  
 11 septembre 2023 - 12 septembre 2023

en 1 clic

### 2.1.3. Les réseaux sociaux

Les réseaux sociaux de la commune (Facebook) ont relayé les actualités liées au PLU en particulier pour annoncer les réunions publiques.



Facebook post from Ville de Biot. The post features a flyer for a public meeting regarding the revision of the Local Urban Plan (PLU).

**Photos** (Toutes les photos)

**biot**  
 Révision  
 du Plan Local d'Urbanisme  
**REUNION PUBLIQUE n°3**  
 Projet Réglementaire du PLU  
 (Règlement écrit, plan de zonage, OAP...)

**Jeudi 14 novembre 2024 à 16h30**  
**Salle Paul Gilardi**

Offrez-vous le meilleur des itinéraires de navigation de Page - confidentialité  
 © 2024 Meta Platforms, Inc. Tous droits réservés. | [A propos](#) | [Nous contacter](#) | [Confidentialité](#) | [Conditions](#)

## 2.1.4. Le Magazine communal – BIOT INFOS

Conformément aux modalités de concertation fixées initialement, le magazine de la commune a relayé des articles sur l'avancement du PLU.

### VAL DE PÔME.

Le maire de Biot, Jean-Louis Béranger, a été élu président de la commission d'urbanisme de la région de la Vallée de la Pôme. Cette commission a pour mission de donner un avis sur les projets de permis de construire et de permis de modifier un permis de construire déposés dans la commune de Biot.

### LE CLOS SAINT-GRÉGOIRE

Après de longues négociations avec le groupe Trépas, une proposition de rachat de terrain a été présentée par la ville. Une fois les diagnostics effectués, le bâtiment sera détruit pour laisser la place à de nouveaux logements.

### PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Biot est en cours de révision. Les habitants sont invités à participer à la concertation publique pour donner leur avis sur les propositions de modifications.

### LES VACANCES EN FAMILLE TRÉPAS

Les vacances en famille Trépas sont organisées chaque année pour permettre aux familles de profiter de la commune pendant les vacances scolaires. Des animations et des ateliers sont proposés.

REJOIGNEZ VOS VOISINS VIGILANTS ET SOLIDAIRES sur [www.voisinsvigilants.org](http://www.voisinsvigilants.org)

### LA FÊTE DU MIMOSA BAT SON PLEIN !

La fête du mimosa a été un grand succès. Plus de 100 personnes ont participé à la manifestation organisée par la commune.

### UN TRÈS BEAU CRU 2024 !

Le cru 2024 a été exceptionnel. Les vendanges ont été réalisées dans de bonnes conditions, et les premières dégustations ont été très positives.

### UNE ÉTOILE AU FIRMAMENT !

Une étoile a été ajoutée au firmament de la commune. Cette récompense est attribuée à une personne ou une entreprise pour ses réalisations exceptionnelles.

### 2<sup>e</sup> RÉUNION PUBLIQUE AUTOUR DU PADD

La 2<sup>e</sup> réunion publique a permis de recueillir les avis des habitants sur le Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD). Les propositions de modifications ont été prises en compte.

### POINT D'ÉTAPE SUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BIOT

Four steps: La commune de Biot a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en septembre 2022. Le travail technique a débuté en 2023 suite à la désignation d'un groupement d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le PLU est un document qui définit les orientations d'aménagement et de développement durable de la commune. Sa révision permet d'adapter le territoire aux évolutions de la société et de l'environnement.

### SCHEMA DE LA HIERARCHIE DES DOCUMENTS D'URBANISATION

Le SMIADDT (Schéma Municipal d'Aménagement, d'Intégration et de Développement Durable) est le document d'urbanisme de référence de la commune. Il définit les orientations stratégiques de développement durable.

### UNE RÉUNION PUBLIQUE AUT<sup>1</sup> TRIMESTRE 2024

Une réunion publique aura lieu le 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Elle sera consacrée à la présentation du projet de PLU et à la collecte des avis des habitants.

### Plus d'infos

### UNE URBANISATION STOPPÉE

Le processus de révision du PLU est actuellement suspendu. Les travaux techniques sont en attente de la fin de la pandémie de COVID-19.

Le processus de révision du PLU est actuellement suspendu. Les travaux techniques sont en attente de la fin de la pandémie de COVID-19.

Une réunion publique aura lieu le 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

Une réunion publique aura lieu le 1<sup>er</sup> trimestre 2024.



**D**epuis son élaboration en 2010, le premier PLU de la Ville de Biot a subi 9 modifications et une révision du Plan de Prévention du Risque Inondation. Suite à d'ajustements du cadre réglementaire qui ont conduit les services de l'État à demander une révision complète du document directeur d'urbanisme de la commune.

La Municipalité s'engage en 2022 la révision du PLU de Biot afin d'ajuster le règlement à celui de concertation les autres règlements en vigueur par l'Etat, soit la poursuite de concertation.

Après, après les différentes études, l'étude et de concertation auprès des habitants, des associations et des Personnes Publiques. A la suite de cette concertation publique, les services de l'Etat ont transmis le projet de PLU à la Commission d'Urbanisme de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (COURPA) pour avis. Le 15 mars 2024, la Commission d'Urbanisme de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (COURPA) a transmis son avis favorable au PLU de Biot.

A cette occasion, Jean-François, Maire de Biot, a rappelé les différents enjeux de ce projet de PLU. Il a souligné l'importance de ce projet de PLU pour la commune et la région. Il a également souligné l'importance de la concertation avec les habitants et les associations. Il a enfin souligné l'importance de la concertation avec les services de l'Etat.

Le projet de PLU sera arrêté au Conseil Municipal du 23 janvier 2025. Le projet de PLU sera arrêté au Conseil Municipal du 23 janvier 2025. Le projet de PLU sera arrêté au Conseil Municipal du 23 janvier 2025.

**OAP 1 - LE VILLAGE ET LES QUARTIERS RESIDENTIELS**

L'objectif de cet OAP est, d'une part, de définir le quartier de construction résidentielle de Biot village. L'autre objectif est de définir les règles de construction et de construction de logements collectifs. L'objectif est de définir les règles de construction et de construction de logements collectifs.

**OAP 2 - LA QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS**

L'objectif de cet OAP est de définir les règles de construction et de construction de logements collectifs.

Le projet de PLU sera arrêté au Conseil Municipal du 23 janvier 2025. Le projet de PLU sera arrêté au Conseil Municipal du 23 janvier 2025. Le projet de PLU sera arrêté au Conseil Municipal du 23 janvier 2025.

**OAP 3 - LE QUARTIER DES SOULIÈRES**

L'objectif de cet OAP est de définir les règles de construction et de construction de logements collectifs.

**OAP 4 - LE QUARTIER DES ASPRES**

L'objectif de cet OAP est de définir les règles de construction et de construction de logements collectifs.

L'objectif de cet OAP est de définir les règles de construction et de construction de logements collectifs.

Rendez-vous est donc pris au Conseil Municipal du 23 janvier à 18h, en salle du Conseil Municipal pour l'arrêt de ce nouveau PLU qui sera ensuite soumis à enquête publique au cours du printemps avant d'être approuvé définitivement en septembre 2025.

Ces articles portaient sur les thématiques suivantes :

- BIOT INFO été 2023 : information sur le lancement de la procédure de révision du PLU et sur les modalités de concertation ;
- BIOT INFO hiver 2024 : double page faisant un point d'étape sur la procédure de révision : désignation du bureau d'étude, présentation du diagnostic et annonce de la réunion publiques n° 2 sur le PADD ;
- BIOT INFO printemps 2024 : compte rendu de la seconde réunion publique et annonce d'une 3<sup>ème</sup> et dernière réunion publique à venir ;
- BIOT INFO hiver 2025 : annonce de l'arrêt du projet de PLU pour le 23 janvier 2025 et de l'enquête publique au printemps 2025.

## 2.1.5. Les Affiches

Des affiches ont été apposées dans les halls d'entrée des bâtiments communaux et sur les panneaux d'information communale, afin d'informer les habitants de l'organisation des réunions publiques.

- Affichage - 1<sup>ère</sup> réunion publique :



- Affichage – 2<sup>ème</sup> réunion publique :

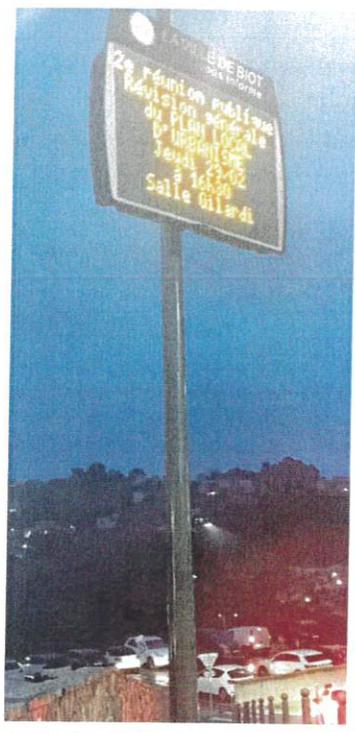


■ Affichage – 3<sup>ème</sup> réunion publique



## 2.1.6. Les panneaux à messagerie variable

Les réunions publiques ont également été annoncées par les panneaux à messagerie variable communaux.



## 2.2 - LES OUTILS DE CONCERTATION ET SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS

### 2.2.1. Les réunions publiques

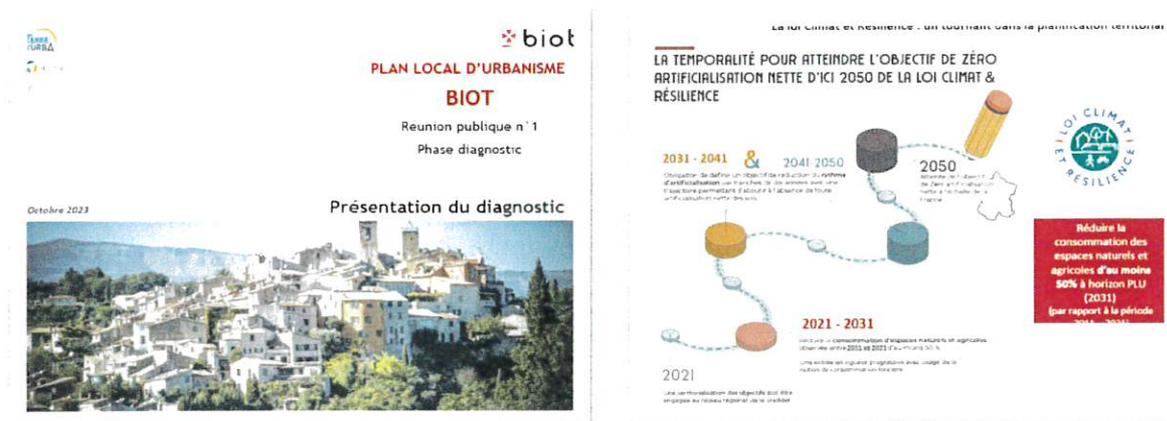
Conformément à la délibération de prescription, la révision générale du PLU a donné lieu à trois temps de réunions publiques liés à la progression de la démarche. Comme évoqué plus haut, chacune de ces réunions publiques a été annoncée par voie d'affichage et via la diffusion d'articles sur le site internet de la commune et les réseaux sociaux.

#### 2.2.1.1. La première phase – réunion publique du 19 octobre 2023 à 16h15

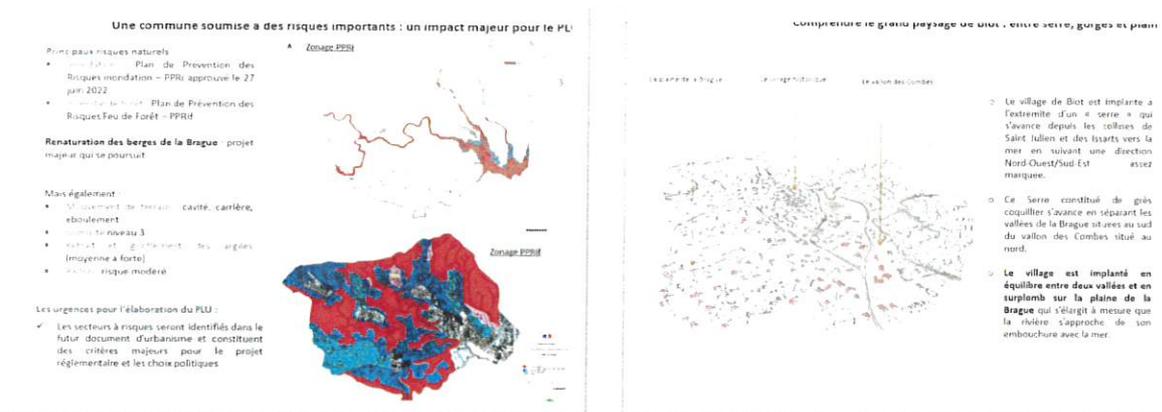
Ce 1<sup>er</sup> temps d'échange qui a réuni une soixantaine de personnes, a permis de présenter la méthodologie de travail, la temporalité pour atteindre l'objectif zéro artificialisation nette de la loi climat et résilience et d'exposer les grands enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

#### Déroulé de la réunion :

- 16h30-16h40 : mot du Maire et explication du déroulé de la réunion par Terre d'Urba ;
- 16h40-17h25 : présentation par Terre d'Urba et C. GINS du diagnostic du PLU (synthèse), avec une 1<sup>ère</sup> partie de présentation de la démarche du PLU (contenu, planning, étapes, etc.), du cadre législatif (loi Climat) et du cadre supra-communal (tout ce qui s'impose à prendre en compte) ;
- 17h25-17h30 : répartition dans les 3 secteurs d'ateliers ;
- 17h30-18h25 : atelier sur 3 grands espaces de la commune (Village et la plaine, les quartiers résidentiels collinaires, Sophia-Antipolis et St Philippe) ;
- 18h25-18h30 : retour dans la salle de plénière.



Extraits de la présentation



Extraits de la présentation

A l'issue de la présentation plénière, 3 ateliers de travail ont été organisés par quartiers :

- Le village/La Plaine, correspondant au centre historique et ses extensions, les Combes, les Bâchettes, Plaine de la Brague, Val de Pome, les Prés et les Cabots ;
- Les quartiers collinaires correspondant à la Chèvre d'Or, aux Clausonnes, à la Vallée Verte, aux Soullières, aux Issarts, à Saint-Julien, à Bois Fleuri et aux Vignasses ;
- Sophia-Antipolis et Saint-Philippe.





Ces ateliers ont permis aux participants de s'exprimer via des supports cartographiques et des tableaux présentant différentes thématiques affichées :

Mobilités et déplacements	Habitat et forme urbaine	Cadre paysager	Qualité environnementale	Vie économique et sociale
<i>Accessibilité routière, piétonne, cycles et 2 roues, cheminements doux, transports en commun</i>	<i>Parcours résidentiel, accueil des nouveaux habitants / des jeunes / actifs, type d'habitat, densification, mixité, qualité architecturale</i>	<i>Ambiance paysagère, grand paysage, patrimoine, cadre naturel, biodiversité, gestion des franges urbaines, entrées de ville</i>	<i>Risques, adaptation des réseaux, politique énergétique, gestion des nuisances et pollutions</i>	<i>Accueil d'activités, équipements publics, services publics, espaces publics / espaces partagés, agriculture, tourisme</i>

Avec des outils tels que les post-its et pastilles de couleurs, l'objectif était de positionner sur les cartes les secteurs présentant des enjeux, et de permettre à chacun de s'exprimer.

Ces débats ont permis de recueillir des données sur le territoire, mais également de répondre aux questions que ce soit sur le montage technique du PLU, son contenu et ses différents documents, le planning prévisionnel, le cadre législatif et réglementaire etc.

Sur les 5 thèmes proposés et mots clés qui ont été travaillés avec les participants lors des ateliers, les principaux points soulevés ont été les suivants :

1. **Mobilités et déplacements** : améliorer la connexion entre le village et le quartier de Saint-Philippe, revoir les emplacements des parkings, sécuriser les déplacements doux, créer de nouveaux cheminements, problème des chemins en impasse, enjeu des dessertes incendie dans les secteurs collinaires ;
2. **Habitat et forme urbaine** : produire plus de logements sociaux, problème des résidences secondaires sur Sophia, question des logements des jeunes actifs et étudiants sur Sophia, problèmes de recrutement lié au logement, sur Sophia s'interroger sur la pertinence de la transformation de bureaux en logements (de plus en plus de vacances des locaux/bureaux notamment depuis le COVID), adapter le bâti au changement climatique, prendre en compte l'impact des climatiseurs notamment

dans le village, réfléchir au devenir du quartier des Aspres, concilier densification avec les enjeux d'inondabilité de la plaine, enjeux de réhabilitation de logements dans le village ancien ;

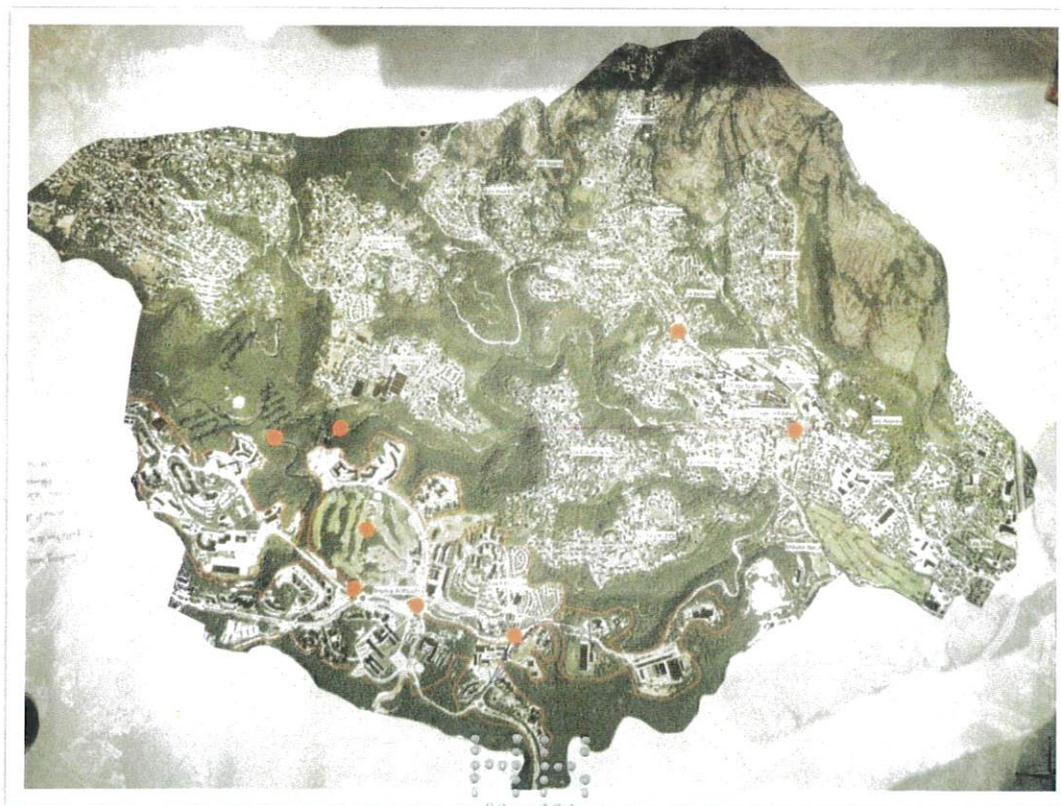
3. Cadre paysager : forte réduction des espaces naturels sur Sophia avec une urbanisation qui s'est beaucoup développée, idem le long de la Bague (avec des problèmes liés aux risques), préserver les vues remarquables en entrée de ville/route de Valbonne, préserver le calme (= qualité de vie = attractivité du village), maintenir les espaces verts car ils participent au cadre de vie du village, garder les restanques ;
4. Qualité environnementale : enjeu des OLD (Obligations Légales de Débroussaillage) et du dimensionnement des voies (dont pistes DFCI), enjeu de la ressource en eau et adéquation avec des activités qui consomment beaucoup d'eau comme les golfs, problème de non réalisation de bassins de rétention lors de construction, enjeu de pollution de la STEP des Bouillides (filtrage non efficace, problème de rejets), adapter les règles dans les zones concernées par le PPRi, problématique de la ressource en eau à analyser (ex. : interdire/limiter les piscines, rendre obligatoire les citernes de récupération des eaux de pluie, respecter la perméabilité des sols), repérer et protéger les arbres et îlots de verdure, limiter les éclairages sur Sophia (pollution lumineuse des bâtiments éclairés toute la nuit) ;
5. Vie économique et sociale : arrêter le développement de structures de loisirs « industrielles » (et de luxe), nuisances avec certains événements, travailler sur Biot 3000 (problème de stationnement, de circulation, risque), équilibre entre logement permanent/résidences secondaires/limiter les airbnb, maintenir des commerces dans le village, penser au logement pour les commerçants.

Mobilités et déplacements	Habitat et forme urbaine	Cadre paysager	Qualité environnementale	Vie économique et sociale
Accessibilité routière, piétonne, cycles et 2 roues, cheminements doux, transports en commun	Parcours résidentiel, accueil des nouveaux habitants / des jeunes / actifs, type d'habitat, densification, mixité, qualité architecturale	Ambiance paysagère, grand paysage, patrimoine, cadre naturel, biodiversité, gestion des franges urbaines, entrées de ville	Risques, adaptation des réseaux, politique énergétique, gestion des nuisances et pollutions	Accueil d'activités, équipements publics, services publics, espaces publics / espaces partagés, agriculture, tourisme

Atelier quartiers collinaires

Mobilités et déplacements	Habitat et forme urbaine	Cadre paysager	Qualité environnementale	Vie économique et sociale
Accessibilité routière, piétonne, cycles et 2 roues, cheminements doux, transports en commun	Parcours résidentiel, accueil des nouveaux habitants / des jeunes / actifs, type d'habitat, densification, mixité, qualité architecturale	Ambiance paysagère, grand paysage, patrimoine, cadre naturel, biodiversité, gestion des franges urbaines, entrées de ville	Risques, adaptation des réseaux, politique énergétique, gestion des nuisances et pollutions	Accueil d'activités, équipements publics, services publics, espaces publics / espaces partagés, agriculture, tourisme
<p>[Yellow sticky notes with handwritten text]</p>	<p>[Yellow sticky notes with handwritten text]</p>	<p>[Yellow sticky notes with handwritten text]</p>	<p>[Yellow sticky notes with handwritten text]</p>	<p>[Yellow sticky notes with handwritten text]</p>

Atelier Sophia Antipolis



Atelier Sophia Antipolis

Mobilités et déplacements	Habitat et forme urbaine	Cadre paysager	Qualité environnementale	Vie économique et sociale
<p>Accessibilité routière, piétonne, cycles et 2 roues, cheminements doux, transports en commun</p> <p><i>Handwritten notes on yellow sticky note:</i>            - Voir l'impact de la route sur le village            - Voir l'impact de la route sur le paysage            - Voir l'impact de la route sur le cadre de vie</p>	<p>Parcours résidentiel, accueil des nouveaux habitants / des jeunes / actifs, type d'habitat, densification, mixité, qualité architecturale</p> <p><i>Handwritten notes:</i>            - Efficacité adaptative liée au vieillissement / impact des densités (village existant)            - Réflexion et adaptation "naturel"            - Devenir du quartier des Aspres et plaines voisines            - Viser village - enjeux réhabilitation de logements</p>	<p>Ambiance paysagère, grand paysage, patrimoine, cadre naturel, biodiversité, gestion des franges urbaines, entrées de ville</p> <p><i>Handwritten notes:</i>            - Vues remarquables à préserver / entrée de ville route Valbonne            - Calme            - Espace vert à maintenir car c'est le cadre de vie</p>	<p>Risques, adaptation des réseaux, politique énergétique, gestion des nuisances et pollutions</p> <p><i>Handwritten notes:</i>            - Elargissement de chemins pour risque FF (ex. Aps)            - Quelles contraintes en zone littoral PPN = adaptation des règles            - STEP à saturation et enjeu de qualité du traitement</p>	<p>Accueil d'activités, équipements publics, services publics, espaces publics / espaces partagés, agriculture, tourisme</p> <p><i>Handwritten notes:</i>            - Travail sur Biot 3000 PB / notamment circulation village            - réflexion sur la possible            - Enjeu habitat et air et équilibre            - Partir des commerces dans le village            - Logements des commerçants</p>

Atelier Village et plaine



Atelier Village et plaine

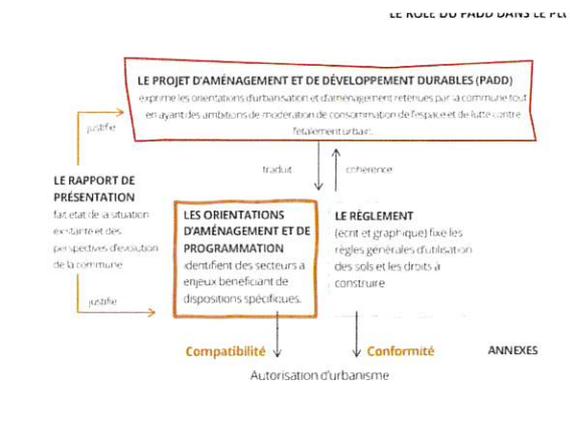
### 2.2.1.2. La deuxième phase – réunion publique du 29 février 2024 à 16h30

Ce 2<sup>ème</sup> temps, qui a réuni un peu plus de 50 personnes, a permis de faire un nouveau point d'étape et de présenter le projet communal avec le PADD. La présentation a été suivie d'un temps d'échange et de débat avec le public.

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
BIOT**  
Réunion publique

19 février 2024

**Présentation du PADD**



un fil rouge pour guider le projet de territoire

Biot, une ville-village tournée vers l'avenir

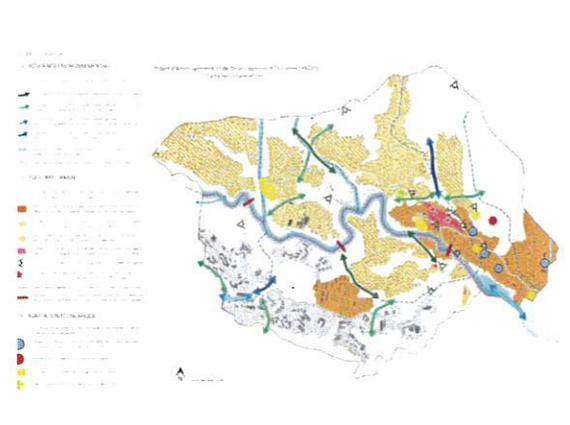
Résilience environnementale

Équilibre 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.)



Extraits de la présentation



Le PADD portant sur l'ensemble du territoire communal, ce 2<sup>ème</sup> temps d'échange a été commun à tous les secteurs de BIOT.

Les questions ont porté principalement sur les 3 axes du PADD, ainsi que sur la procédure de PLU (moyens de concertation mis à la disposition du public etc.).

Ils ont également permis au public de faire part de leurs propositions et remarques quant à la définition des trois grands axes du PADD :

**AXE 1 – RÉSILIENCE ENVIRONNEMENTALE** : questions sur les installations photovoltaïques, comment mieux les intégrer dans l'environnement notamment et sur les réseaux etc. :

Réponses de la mairie :

- *La réglementation dans le PLU pourra être adaptée sauf pour le village en concertation avec l'ABF (périmètre délimité des abords – PDA – pour les Monuments Historiques, avec avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ») ;*
- *Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la qualité des aménagements et constructions est prévue, et abordera ce sujet avec des préconisations (qui s'appuieront sur celles données par la DRAC PACA par exemple) ;*
- *Pour rappel, la commune étant entièrement concernée par le site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule », l'ABF doit donner son avis sur les autorisations d'urbanisme.*

**AXE 2 – EQUILIBRES URBAINS** : questions sur les chiffres du développement démographique, du taux de croissance et des besoins de logements correspondants ; questions sur le développement et l'interconnexion entre les quartiers, question sur les équipements publics, sur le devenir du Domaine des Aspres.

Réponses de la mairie :

- *Le taux de croissance reprend notamment la trajectoire donnée par les documents de planification au niveau régional (SRADDET - Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de 0.3%, et de réflexions en cours au niveau de l'Agglomération dans le cadre de la révision du SCOT CASA 2040 ;*
- *Ce taux permet ensuite de définir les besoins en logements pour accueillir de nouveaux habitants, mais également pour permettre à la population actuelle de rester sur la commune, en prenant en compte des phénomènes tels que la décohabitation, qui engendre des besoins. Ces chiffres sont analysés par les Personnes Publiques Associées (dont l'Etat), pour vérifier leur cohérence par rapport aux dynamiques territoriales ;*
- *Le Domaine des Aspres présente un enjeu géologique majeur (ancien volcan), mais également des enjeux environnementaux et paysagers. Un travail est mené de façon spécifique avec les services de l'Etat et l'ABF pour réfléchir au devenir de ce secteur. L'objectif est de préserver au maximum le site, et d'autoriser en priorité les extensions des constructions existantes.*

**AXE 3 – ADAPTATIONS ECONOMIQUES** : interrogations sur la préservation des commerces dans le centre historique ; interrogation sur la possibilité de créer des jardins pédagogiques et nourriciers.

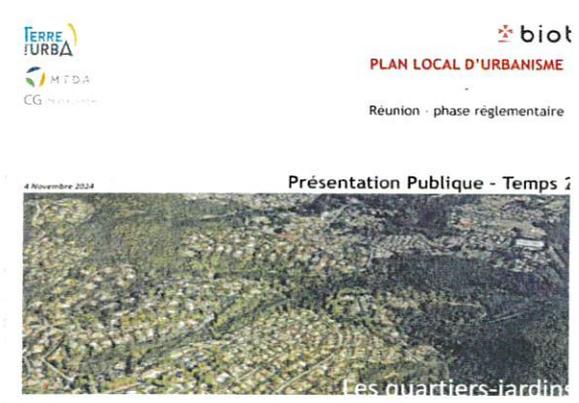
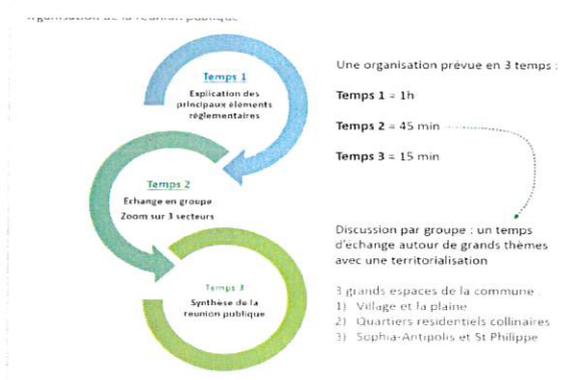
Réponses de la mairie :

- *Le projet sur le quartier de Saint-Pierre, sur un terrain communal, concerne essentiellement un centre médical. Pour rappel, il était envisagé au départ un programme très dense de logements et donc plus vulnérable en zone inondable.*

- *Le PLU est limité dans son action pour la mise en place des projets. Il peut toutefois donner des règles et des préconisations pour permettre et faciliter la mise en œuvre de projets.*

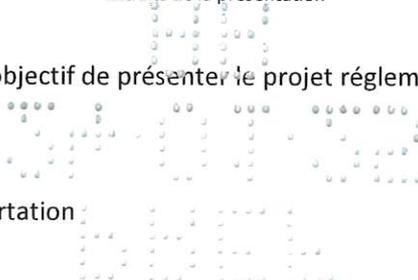
### **2.2.1.3. La troisième phase – réunion publique du 14 novembre 2024 à 16h30**

Ce 3<sup>ème</sup> temps d'échange, qui a réuni plus d'une centaine de personnes a permis de présenter le projet de zonage et de règlement. Après une présentation générale, une présentation quartier par quartier a été proposée au public.



Extraits de la présentation

Cette dernière réunion avait pour objectif de présenter le projet réglementaire en 2 temps :



**PREMIERS TEMPS – PRESENTATION GENERALE :** permettant de rappeler la procédure, les enjeux issus du diagnostic et les orientations du PADD, d'expliquer le contenu global des différentes pièces du PLU. Il a également été expliqué les principales évolutions réglementaires, les équilibres entre les différents zonages du PLU (U, N, A).



Les questions ont essentiellement porté sur la ressource en eau/Le devenir du Domaine des Aspres/La justification de la croissance démographique et de la croissance de Sophia Antipolis/Les besoins de création de logements pour les actifs sur Sophia/La protection du village et ses environs.

*Réponses de la mairie :*

- *Concernant la ressource en eau, la commune prend en compte le Dire de l'Etat. A noter que le Schéma Directeur d'Adduction en Eau Potable est en cours (compétence CASA).*
- *Le taux de croissance reprend notamment la trajectoire donnée par les documents de planification au niveau régional (SRADDET - Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de 0.3%, et de réflexions en cours au niveau de l'Agglomération dans le cadre de la révision du SCOT CASA 2040. C'est un choix de l'équipe municipale de porter un projet de croissance démographique très mesuré, afin de permettre le maintien de la population actuelle et d'accueillir de nouveaux habitants. La commune doit également produire des logements sociaux, il faut donc bien mettre en adéquation la production de logements avec la croissance démographique ;*
- *Le Domaine des Aspres : importance de protéger cet espace aux enjeux paysagers, environnementaux et patrimoniaux majeurs, partagé par les Personnes Publiques Associées ;*
- *Sur Sophia Antipolis, l'objectif est de permettre le renouvellement sur des terrains déjà bâtis. Il n'y a pas d'extension de la Technopole, mais un confortement des zones actuelles et de leurs fonctions économiques et urbaines ;*
- *Sur Sophia, la production de logements est prévue dans les emplacements réservés pour mixité sociale uniquement (sauf le pôle de Saint Philippe) ;*
- *Le village historique et ses abords immédiats sont concernés par de nombreuses protections. La valorisation de terrains pour de l'agriculture de proximité est encouragée en bord de Brague (terrains concernés par les fonds Barnier).*

**DEUXIEME TEMPS – ATELIERS :** permettant de rentrer davantage dans les détails des règles pour les zones concernées par les 3 périmètres des ateliers.



**le noyau villageois : les zones UA et UB**

PLU 2010	PLU 2024
UA 4,2 ha	UA 5,7 ha
UB 5,3 ha	UB 9,2 ha

**DESTINATIONS AUTORISEES**

- Privilégier une mise fonctionnelle et de caractère historique de la ville
- Eviter d'avoir des activités trop importantes qui risquent de générer des nuisances et le règlement n'autorise que les petits commerces et services de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup>

**VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Globalement, les règles restent assez similaires à celles de l'ancien PLU
- Pas d'emprise au sol
- Alignement du bâti privilégié en UA
- En UB, retrait du bâti compris entre 3 m et 4 m
- Hauteur maximale autorisée en fonction du volume urbain observé

**QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- Règles mises à jour et complétées par rapport à l'ancien PLU pour conserver la qualité architecturale du centre ancien
- Les espaces verts ne sont pas réglementés
- En UA, des règles spécifiques pour le stationnement au regard des contraintes techniques

**les quartiers jumeaux : les zones UJA et UJB**

**DESTINATIONS AUTORISEES**

- Afin de préserver la vocation principale mixte de la zone UJ, sont interdites toutes constructions non compatibles avec le caractère résidentiel (exploitation agricole, forestière, artisanat, industrie, entrepôt).
- La mixité fonctionnelle est encadrée avec un certain nombre des destinations autorisées sous conditions, dans une logique complémentaire avec les activités déjà implantées (services, restauration, hébergements touristiques).
- Profondeur de 100 m<sup>2</sup> imposée pour les activités de services.

**VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- CES = 30 % en UJA et 20% en UJB
- Hauteur = 7 m
- Retrait de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques
- Retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives
- Des règles spécifiques relatives à l'implantation des porches et annexes

**QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- L'aspect extérieur des constructions est réglementé afin de préserver le paysage urbain dans son ensemble
- CES = 60 % en UJA et 75 % en UJB. Enjeu : maintenir une qualité de vie avec suffisamment d'espaces verts (indiquer le transiton zone urbaine / espaces verts en partant des espaces verts existants dans la zone d'étude).
- Les règles en matière de stationnement sont similaires à celles d'autres zones urbaines

Extraits des présentations en ateliers

Lors des 3 ateliers, les participants ont pu poser des questions concernant les principales règles et leurs évolutions, les changements de zonage.

L'objectif a été d'expliquer et de justifier les choix faits par la municipalité, tout en rappelant le cadre législatif et réglementaire (et notamment la loi Climat et Résilience avec les objectifs de réduction de la consommation foncière) qui ont été pris en compte pour la définition du projet.

## 2.2.2. Le registre de concertation et les observations écrites – courriers et courriels

Le public a pu s'exprimer et faire connaître ses observations tout au long de la concertation à travers différents moyens mis à sa disposition, via le registre mais également par voie postale à l'adresse suivante :

8/10 route de Valbonne – 06 410 BIOT  
ou  
CS. 90339 - 06906 Sophia-Antipolis Cedex

Et par courrier électronique notamment à l'adresse dédiée :

[plu@biot.fr](mailto:plu@biot.fr)

Au total, le nombre de contributions s'élève à :

- 17 contributions par mail ;
- 8 courriers envoyés ;
- 1 observation écrite dans le registre.

La plupart des contributions écrites portent sur la constructibilité du quartier ou du terrain du contributeur.

Les deux quartiers ayant fait l'objet de plusieurs remarques sont : la Chèvre d'Or et les Soullières.

- Les contribuables ont fait part de leur inquiétude de voir ces quartiers se densifier, en soulevant notamment les problématiques d'accès, mais également d'enjeux patrimoniaux (proximité patrimoine classé sur la Chèvre d'Or).

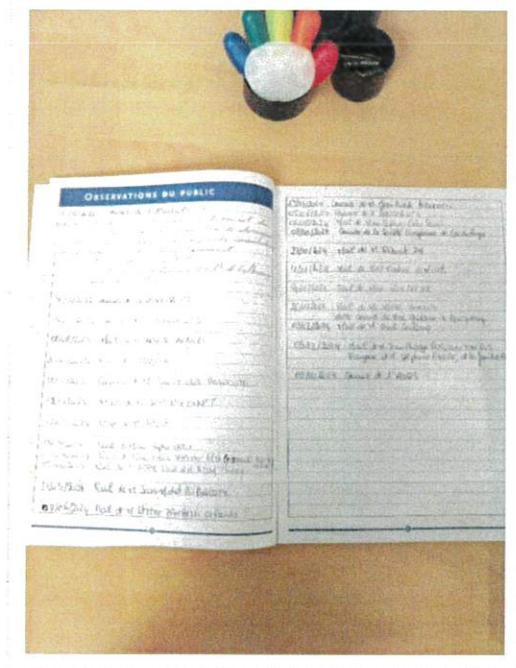
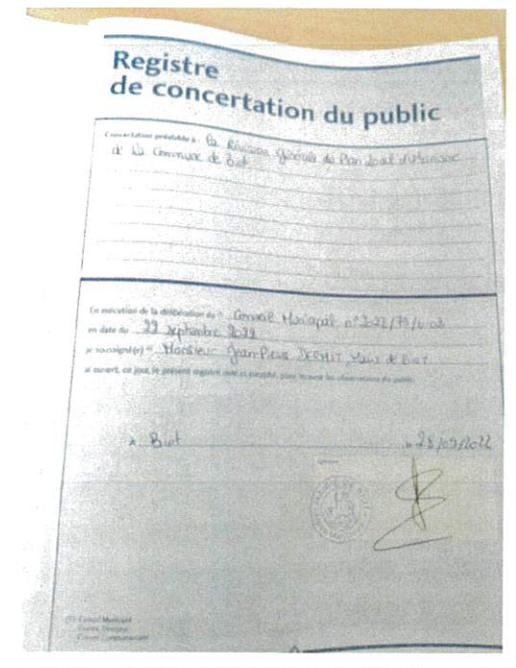
Sur d'autres quartiers, les demandes concernaient :

- Des reclassements en zones naturelles ou agricoles de leur terrain (ex. : secteur de la Brague, Bois Fleuri) ;
- Des reclassements en zone urbaine de terrains classés en zone naturelle (ex. : les Clausonnes) ;
- Une adaptation des règles pour permettre une valorisation des bâtiments existants et de terrains à vocation économique (ex. : quartiers Saint-Pierre / route de la Mer) ;
- Un maintien d'une constructibilité sur le domaine des Aspres pour favoriser un projet touristique.

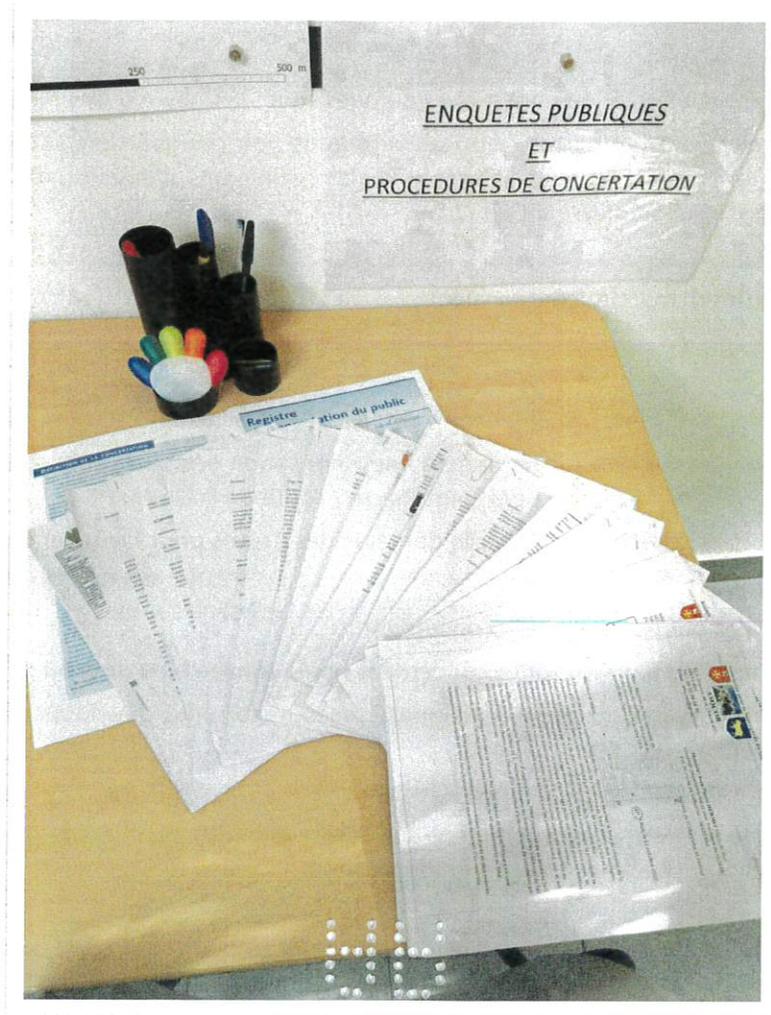
Des remarques générales ont été apportées concernant :

- Les règles de hauteur dans les zones concernées par le zonage bleu du PPRi ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques à encourager pour développer le potentiel d'énergie renouvelable et l'auto-consommation.

Certaines remarques ne relèvent pas directement du PLU (gestion des chantiers et des déchets, classement d'une voie dans le domaine public, mise à jour du fond de plan cadastral).



Registre de concertation



Contributions écrites

### 3. BILAN ET CONCLUSION

Il ressort de l'ensemble des éléments exposés ci-dessus que la concertation s'est tenue de manière continue durant l'établissement du projet de révision du PLU et conformément au cadre fixé par la délibération initiale.

Le bilan des diverses modalités de la concertation montre que le public a privilégié les échanges directs (réunions publiques). Le site internet de la ville, de par sa souplesse et son exhaustivité, a permis de renforcer la diffusion des informations.

Les différents moyens de communication ont suscité de nombreux autres retours : lettres jointes au registre de concertation mais aussi prises de rendez-vous avec les Elus et le service urbanisme.

L'ensemble des remarques et demandes ont été analysées au fur et à mesure par le service urbanisme et l'équipe de maîtrise d'œuvre, afin de faire évoluer le projet.

Elles ont permis notamment de :

- Conforter les diagnostics ;
- Intégrer les réflexions lors de l'élaboration du PADD (dans la définition des objectifs), et notamment dans la poursuite et l'accentuation de la préservation du cadre de vie, de l'environnement et des paysages ;
- Compléter les OAP sectorielles et thématiques (notamment les enjeux paysagers qui sont fortement ressortis des réunions) ;
- Vérifier les évolutions de zonages réglementaires : corrections d'erreurs matérielles, vérification des limites de zonages, adaptation des protections paysagères, proposition de nouveaux zonages davantage en phase avec les enjeux urbains et paysagers ;
- Vérifier la cohérence des règles avec les enjeux urbains et les demandes ;
- Vérifier les emplacements réservés, et en créer de nouveaux notamment pour le développement de cheminements doux.

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).

On peut donc conclure que le public s'est estimé suffisamment informé quant au projet de révision du PLU.

1 2 3 4  
5 6 7 8  
9 10 11 12  
13 14 15 16  
17 18 19 20  
21 22 23 24  
25 26 27 28  
29 30 31 32  
33 34 35 36  
37 38 39 40  
41 42 43 44  
45 46 47 48  
49 50 51 52  
53 54 55 56  
57 58 59 60  
61 62 63 64  
65 66 67 68  
69 70 71 72  
73 74 75 76  
77 78 79 80  
81 82 83 84  
85 86 87 88  
89 90 91 92  
93 94 95 96  
97 98 99 100