

COMMUNE DE BIOT

Pièce 1 : Rapport de présentation

Tome 1 : Diagnostic territorial

PLU prescrit par DCM du 22/09/2022

PLU arrêté par DCM du 23 janvier 2025

PLU approuvé par DCM du



Maîtrise d'œuvre
Terre d'Urba, urbanistes, mandataire
Agence MTDA, bureau d'études environnement
Cyril Gins, Paysagiste





Sommaire

1. LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT	5
1.1. Le contexte intercommunal	5
1.2. Le contexte communal	6
2. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	10
2.1. Un ralentissement de la croissance démographique	10
2.2. L'évolution de la structure démographique.....	11
2.3. Une diminution de la taille des ménages.....	12
3. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS.....	15
3.1. Un parc de logements en croissance.....	15
3.2. Une prédominance de l'habitat individuel et des résidences principales	16
3.3. Une majorité de propriétaires.....	16
3.4. Une majorité de résidences principales de grande taille	17
3.5. Des rotations limitées au sein du parc de logements	17
3.6. Un parc de logements récent	18
3.7. Un parc de logement social à renforcer	19
3.8. Zoom sur le logement vacant	34
3.9. Le logement étudiant sur Sophia Antipolis	36
3.10. La prise en compte des objectifs du PLH de la CASA.....	40
3.11. Le rythme de la construction.....	44
3.12. Un marché immobilier tendu malgré des revenus plutôt élevés	45
4. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES.....	48
4.1. La population active	48
4.2. Une commune pourvoyeuse d'emplois.....	50
5. L'ECONOMIE LOCALE.....	54
5.1. Une spécificité : la technopole de Sophia Antipolis.....	54
5.2. Les zones d'activités transférées à la CASA	63
5.3. L'artisanat, véritable valeur ajoutée pour une commune tournée vers les métiers d'art	65
5.4. Le commerce de proximité	67
5.5. Le tourisme	68
5.6. Une activité agricole fragilisée	70
6. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES	81
6.1. Commerce et services de proximité	81
6.2. Santé et action sociale	81
6.3. Education	81
6.4. Culture, sports et loisirs.....	82
6.5. Divers.....	82
7. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	85
7.1. Le réseau routier communal.....	85
7.2. Le stationnement.....	87
7.3. Les modes doux	90
7.4. L'offre en transports collectifs	92
8. L'ENVIRONNEMENT URBAIN.....	96
8.1. Un découpage territorial très marqué en 9 secteurs	96
8.2. Le patrimoine classé	109
8.3. Analyse paysagère	111
9. L'ANALYSE FONCIERE : CONSOMMATION PASSEE, IDENTIFICATION DU GISEMENT	137
9.1. Méthode globale	137



9.2. Référentiel ENAF	139
9.3. La définition de l'enveloppe urbaine.....	141
9.4. La consommation foncière liée au développement urbain 2011-2021	146
9.5. La consommation foncière entre 2021 et début 2024.....	151
9.6. Le potentiel de densification urbaine et de mutation des espaces bâtis	153

1. La commune dans son environnement

1.1. Le contexte intercommunal

La commune de Biot est située dans le département des Alpes Maritimes, en région Provence-Alpes-Côte d’Azur, et est intégrée à la Communauté d’Agglomération de Sophia Antipolis (CASA), qui recouvre une superficie de plus de **483 km²** et compte près de **178 917 habitants** en 2019.

La CASA est composée de **24 communes** : Antibes, Le Bar-sur-Loup, Biot, Caussols, Châteauneuf, Cipières, Courmes, Gourdon, La Colle-sur-Loup, Le Rouret, Opio, Roquefort-les-Pins, Saint-Paul-de-Vence, Tourettes- sur-Loup, Valbonne, Vallauris, Villeneuve-Loubet, Gréolières, Coursegoules, Bézaudun les Alpes, Bouyon, Les Ferres, Conségudes, La Roque-en-Provence.

La CASA concentre près de 16% de la population du département des Alpes Maritimes, qui se répartissent sur environ 11% du territoire départemental. Cette structure intercommunale, qui se situe à proximité de plusieurs villes importantes (notamment Nice à l’est, ainsi que Cannes et Grasse à l’ouest), présente donc une densité nettement plus élevée que celle du département : 370.6 habitants /km² contre seulement 254.6 habitants au km².

La CASA fait l’objet de multiples enjeux, compte tenu des dynamiques qui la concernent : dynamique résidentielle et touristique, attestée par le poids des migrations et des résidences secondaires, dynamique économique, notamment autour de la technopole. Il semblerait que l’un des principaux enjeux de ce territoire, soit le maintien d’un certain équilibre de ces différentes dynamiques.

La CASA est rassemblée autour d’un projet de développement visant à :

- organiser une alliance entre le littoral, la technopole et le Haut pays ;
- conforter et renouveler l’attractivité du territoire dans le cadre d’un développement maîtrisé ;
- affirmer la place de l’agglomération dans son contexte, local et international.

Carte du territoire de la CASA (Source : CASA)





1.2. Le contexte communal

La commune de Biot comptait **10 306 habitants** en 2020, soit 6 % de la CASA.

Elle est une des cinq communes sur lesquelles s'est développée la technopole de Sophia Antipolis, avec les communes d'Antibes, Vallauris, Mougins (hors CASA) et Valbonne

Ainsi environ 1/3 du territoire communal est intégré au parc international de Sophia Antipolis.

La commune occupe une position géographique particulière, entre d'une part la bande littorale à l'urbanisation dense, et d'autre part le moyen pays qui connaît un développement important. Elle fait donc partie intégrante de l'agglomération de la bande littorale qui s'étend de Nice à Cannes.

Biot est située au-dessus de l'autoroute A8, grand axe Est-Ouest, reliant l'Italie à Aix en Provence. L'accès à Biot s'effectue depuis les sorties d'Antibes ou Villeneuve-Loubet. La commune bénéficie ainsi d'une bonne accessibilité aux principales centralités des Alpes Maritimes, qui, conjuguée à un environnement préservé et un cadre de vie d'excellente qualité, en font une commune attractive à la fois pour les actifs et pour les retraités.

De plus, l'architecture, la forme urbaine et l'ambiance de « village jardin » constituent l'identité propre de Biot.

La commune possède deux centralités :

- La première centralité se concentre autour du « village perché ». Situé en hauteur par rapport au reste de la commune, il constitue le cœur de vie du territoire.
- La seconde centralité de la commune est Saint Philippe. Ce pôle de vie a été créé en 1990, il comprend des équipements (crèche, école etc.), des commerces, services et des logements.

La commune s'organise en trois entités :

1. Au sud du territoire :

- Le secteur de Saint-Pierre/les Cabots/Plan St-Jean, situé le long de la route de la Mer, constitue la première entrée sur la commune depuis Antibes ;
- Les Clausonnes/Chèvre d'or ;

2. Sophia Antipolis dans sa fonction de technopole ;

3. Au nord du territoire :

- Les Vignasses
- Les Issarts / Saint-Julien ;
- La Vallée Verte / les Soullières : ce secteur est doté d'un fort passé agricole qui marque aujourd'hui encore l'identité du quartier ;
- Bois Fleuri.

Le secteur nord est ainsi organisé en lotissements, à dominante pavillonnaire. Le secteur sud présente un tissu urbain plus hétérogène. Il comprend de l'habitat collectif, des activités commerciales et artisanales.

Les secteurs résidentiels, encadrés par de grands massifs boisés, étaient des terrains agricoles, gages d'un cadre de vie privilégié dans un environnement naturel.

Le sud-ouest de Biot est occupé par le parc d'activités de Sophia- Antipolis, plus importante technopole de France et d'Europe. La technopole constitue un secteur spécifique par son architecture et son organisation spatiale, elle accueille principalement des bâtiments d'entreprise. Sophia Antipolis constitue un site préservé exceptionnel de plus de 2 000 hectares entre mer et montagne. Référence internationale des parcs scientifiques, la réussite de cette technopole a été insufflée par la création d'un modèle de développement économique et de recherche, dans un cadre naturel et multiculturel.

La commune de Biot comprend ainsi sur son territoire des entreprises de renommée mondiale dans le domaine de la recherche et du développement.

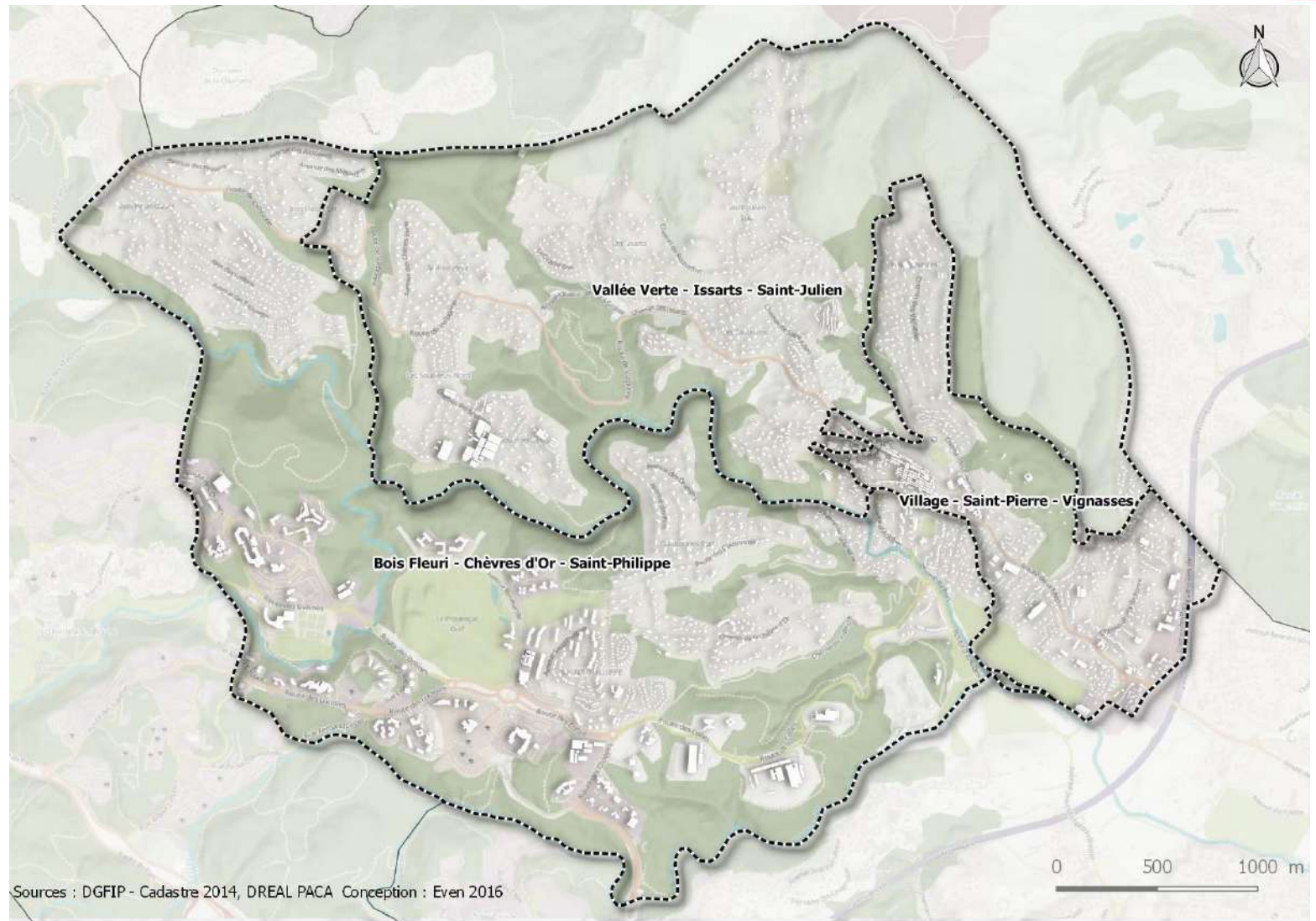


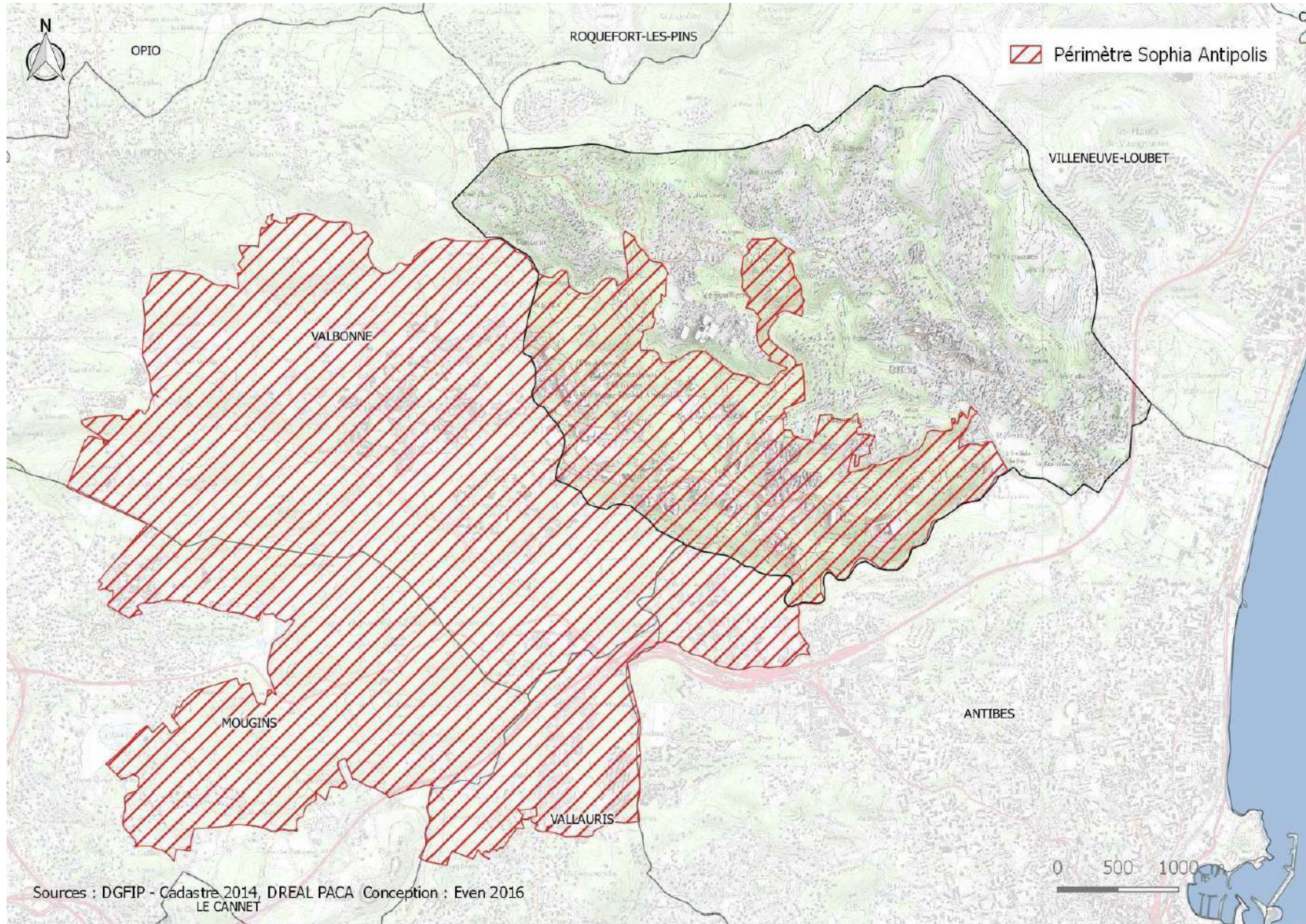
Le quartier de Saint-Philippe, concentre à la fois du commerce, des services et des équipements liés à Sophia Antipolis. De l'habitat, principalement sous forme d'habitat collectif, est également présent sur ce quartier.

Biot est divisé en trois secteurs IRIS selon l'INSEE (découpage du territoire en maille de taille homogène) :

- Village, Vignasses, Saint-Pierre
- Les Issarts, Saint-Julien, Vallée Verte, les Soullières ;
- Saint-Philippe, Bois Fleuri, Chèvre d'or.

L'analyse INSEE ne prend cependant pas en compte la morphologie du territoire et les spécificités du fonctionnement communal. C'est pourquoi la phase de diagnostic du PLU s'attachera à réaliser une analyse territoriale découpée en secteurs cohérents, qui respectent l'identité territoriale de Biot.







NOTE DE LECTURE

Le diagnostic a été établi et présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA) en Juin 2023 et à la population en Octobre 2023.

Les chiffres issus du recensement de l'INSEE ont donc été pris en compte à ces dates.

Le projet démographique et les besoins en logements constitutifs du projet communal sont basés sur ces données initiales : le PADD débattu en Mars 2024, et présenté à la population et aux PPA début 2024, a été élaboré en prenant en compte les tendances et chiffres issus du diagnostic de 2023.

Ces éléments ont depuis été mis à jour par l'INSEE, qui actualise régulièrement les statistiques.

Or il apparaît difficile de faire évoluer l'ensemble des analyses à chaque actualisation de l'INSEE, d'autant que le diagnostic présente un comparatif entre Biot et la CASA.

Ce sont les tendances (sur une période de 10 ans par exemple) qui sont à prendre en compte pour appréhender les dynamiques et justifier ensuite les trajectoires à venir, fixées dans le PADD.

Les données chiffrées issues de l'INSEE des parties 2, 3, 4 et 5 du présent TOME 1 sont donc celles présentées en 2023.

Des encarts et notes sont insérés dans certaines pages pour indiquer les actualisations de l'INSEE les plus significatives.



2. Dynamiques socio-démographiques

Source : Insee, RP2017

2.1. Un ralentissement de la croissance démographique

Biot est la 5^{ème} commune en nombre d'habitants du territoire de la CASA, derrière Antibes, Vallauris, Villeneuve-Loubet et Valbonne.

La commune comptait 10 306 habitants au dernier recensement partiel de 2020. La densité moyenne (habitants/km²) a fortement augmenté depuis les années 70 atteignant 622 habitants/km² en 2017 sur la commune.

L'évolution démographique, confirme la tendance urbaine de la commune, qui a connu une croissance de sa population importante entre 1975 et 2009 en lien avec la création de Sophia Antipolis

Puis la croissance démographique a ralenti depuis les années 2010, et connaît un tassement depuis 2013. Cela s'inscrit dans un contexte intercommunal et départemental en perte de dynamisme démographique.

La CASA connaît ce même phénomène depuis 2008 avec une population qui stagne autour de 178 000 habitants : La population de la CASA est majoritairement concentrée au sud de l'agglomération, sur les communes du Littoral et du Moyen Pays. A contrario, les communes du Haut Pays sont les moins peuplées et comptent toutes moins de 1 000 habitants.

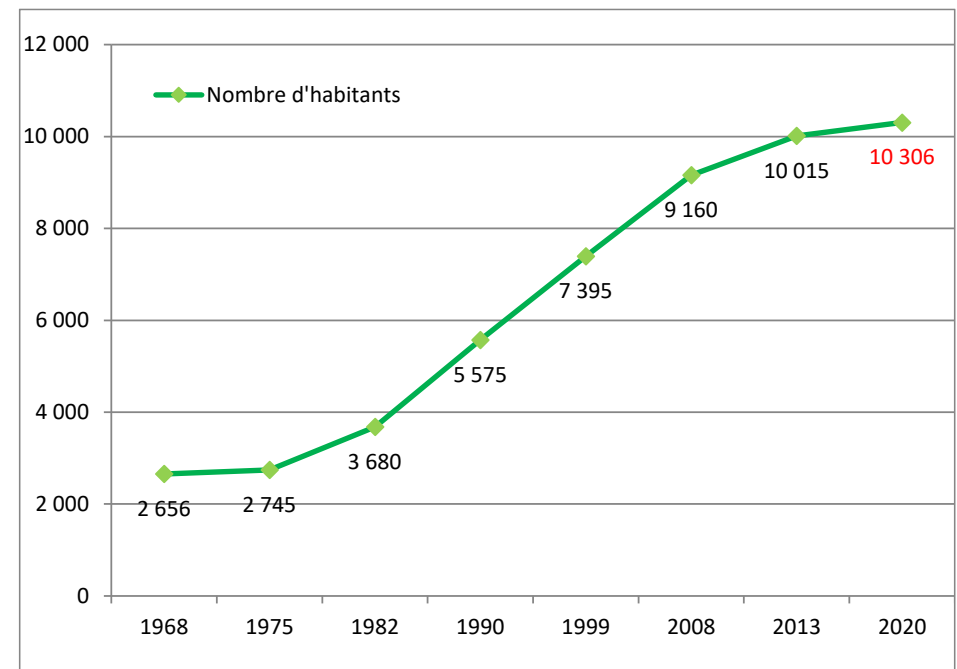
Par rapport aux intercommunalités limitrophes, la CASA possède une dynamique démographique parmi les plus soutenues, similaire à celle de la CA du Pays de Grasse.

La CASA se distingue par une croissance de sa population, modérée mais positive entre 2013 et 2019, avec un taux de croissance annuel moyen de +0.2%, qui se rapproche de l'objectif retenu dans le SRADDET à l'échelle de l'espace azuréen (+0.3% / an).

Quant à Biot, le dernier taux de croissance observé entre 2013 et 2020 montrer un dynamisme un peu plus soutenu, avec + 0.4% par an.

Evolution de la population de BIOT depuis 1968 (INSEE)

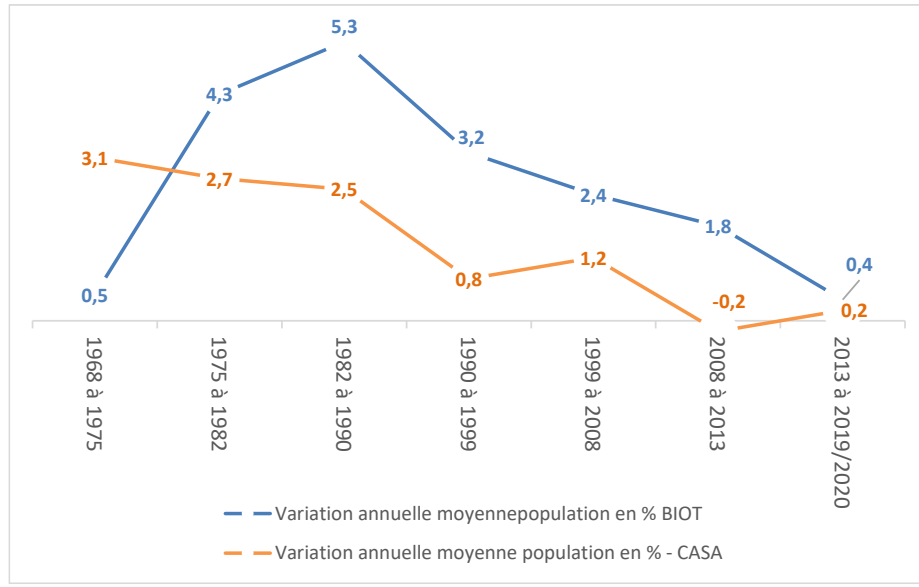
Nombre habitants	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2020
BIOT	2 745	3 680	5 575	7 395	9 160	10 015	10 306
CASA	101 874	122 565	149 858	161 120	178 720	176 687	178 917



A noter que le RGP INSEE de 2021 donne 9 880 habitants. Les chiffres ci-dessus sont issus du recensement transmis à la commune par l'INSEE en 2023. Des écarts peuvent apparaître d'une année sur l'autre : ce sont les tendances qui sont analysées et prise en compte pour le PLU.



Variation de population sur BIOT et la CASA depuis 1968 (INSEE)



En %	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2020
Variation annuelle moyenne pop. BIOT	0,5	4,3	5,3	3,2	2,4	1,8	0,4
Variation annuelle moyenne pop. CASA	3,1	2,7	2,5	0,8	1,2	-0,2	0,2
due au solde naturel	0,2	0,3	0,4	0,6	0,6	0,4	0,2
due au solde des entrées sorties	0,3	4	4,9	2,6	1,8	1,4	-0,7

A noter que le RGP INSEE de 2021 donne une croissance de 0% entre 2015 et 2021 : en fonction des périodes (2013-2020 et 2015-2021), les chiffres varient. C'est donc une moyenne comprise entre 0% et 4% qui refléterait la réalité de l'attractivité démographique de Biot depuis plusieurs années.

2.2. L'évolution de la structure démographique

La commune de Biot connaît une légère tendance au vieillissement structurel de sa population, mais moins forte que celles observées aux échelles intercommunales et nationales.

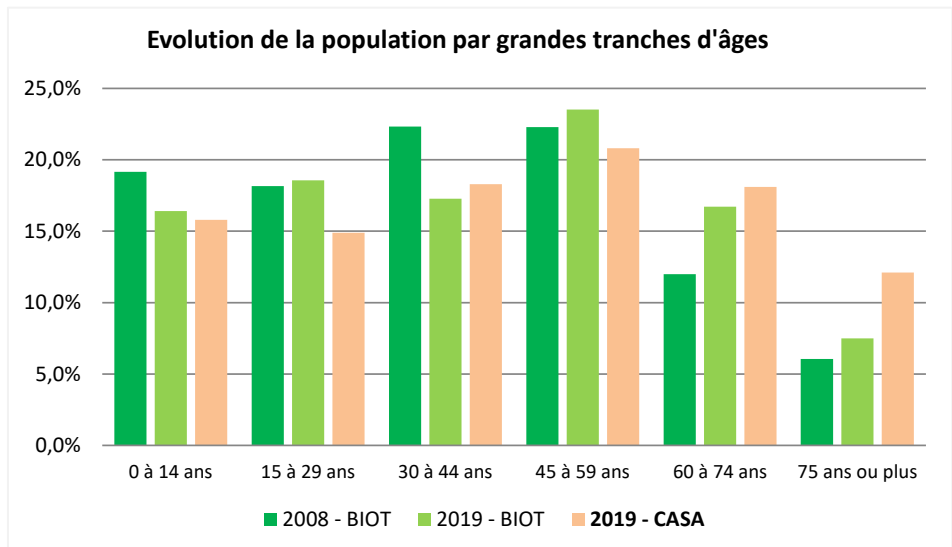
Sa structure démographique est plus jeune, du fait notamment de la présence de Sophia Antipolis, avec une population étudiante et de jeunes actifs plus importante (15-29 ans).

Malgré cet atout, la part des personnes de 30-44 ans (et des 0-14 ans), soit les familles avec enfants, tend à diminuer même si leur part reste importante.

En 2019, les personnes de plus de 60 ans représentaient 1/4 de la population (inférieur à la moyenne intercommunale - 30%), ce qui va conduire dans les années à venir à adapter une partie du parc de logements afin de permettre aussi longtemps que possible le maintien à domicile des personnes âgées.

Biot conserve ainsi un certain équilibre démographique avec 35% de personnes de moins de 29 ans (31% à l'échelle intercommunale). *Ces pourcentages sont identiques en 2021.*

La question de l'accompagnement du parcours résidentiel des familles et du maintien de l'attractivité pour les jeunes actifs va se poser pour la prochaine décennie, afin de maintenir cet équilibre structurel.



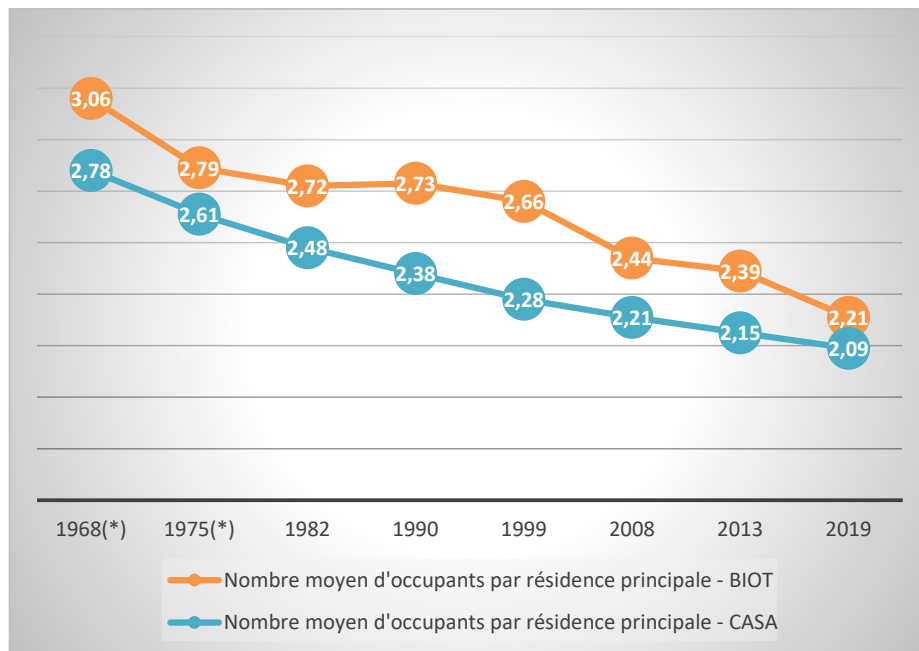


2.3. Une diminution de la taille des ménages

La taille des ménages sur la commune diminue de manière régulière depuis 1968, et tend à se rapprocher de la moyenne intercommunale. En effet, le desserrement des ménages est un phénomène de société important.

Avec à la fois des modes de vie diversifiés (célibat, étudiants, monoparentalité...) et une population vieillissante (veuvage, dépendance...), la question de la baisse continue du nombre moyen d'occupants par ménage est déterminante pour l'évaluation des besoins en logements sur la commune.

Évolution de la taille des ménages



La commune comptait 4 346 ménages en 2019, soit 602 ménages de plus qu'en 2008.

Ce sont les ménages d'une personne qui ont vu leur nombre augmenter depuis plus de 10 ans, et représentent presque un tiers des ménages en 2017 (un quart en 2007). La composition des ménages est assez similaire à celle observée à l'échelle intercommunale en 2017.

Le nombre de ménages avec famille a augmenté entre 2008 et 2019. Cette hausse concerne principalement les couples sans enfant, alors que les couples avec enfants ou les familles monoparentales ont baissé.

A noter que le RGP INSEE de 2021 donne 2.18 personnes / ménage : la tendance à la diminution de la taille des ménages se confirme bien.

Évolution des ménages selon leur composition (mis à jour INSEE 2021)

	BIOT (2010)	BIOT (2021)	% en 2010	% en 2021	CASA (2010)	CASA (2021)
Ménages d'une personne	1 105	1 675	28.3	37.2%	35%	40%
Ménages avec famille(s)	2 724	2 754	69.8%	61.1%	62.4%	58.5%
Autres ménages sans famille*	75	75	2%	1.7%	2.8%	1.5%
Ensemble	3 903	4 505				

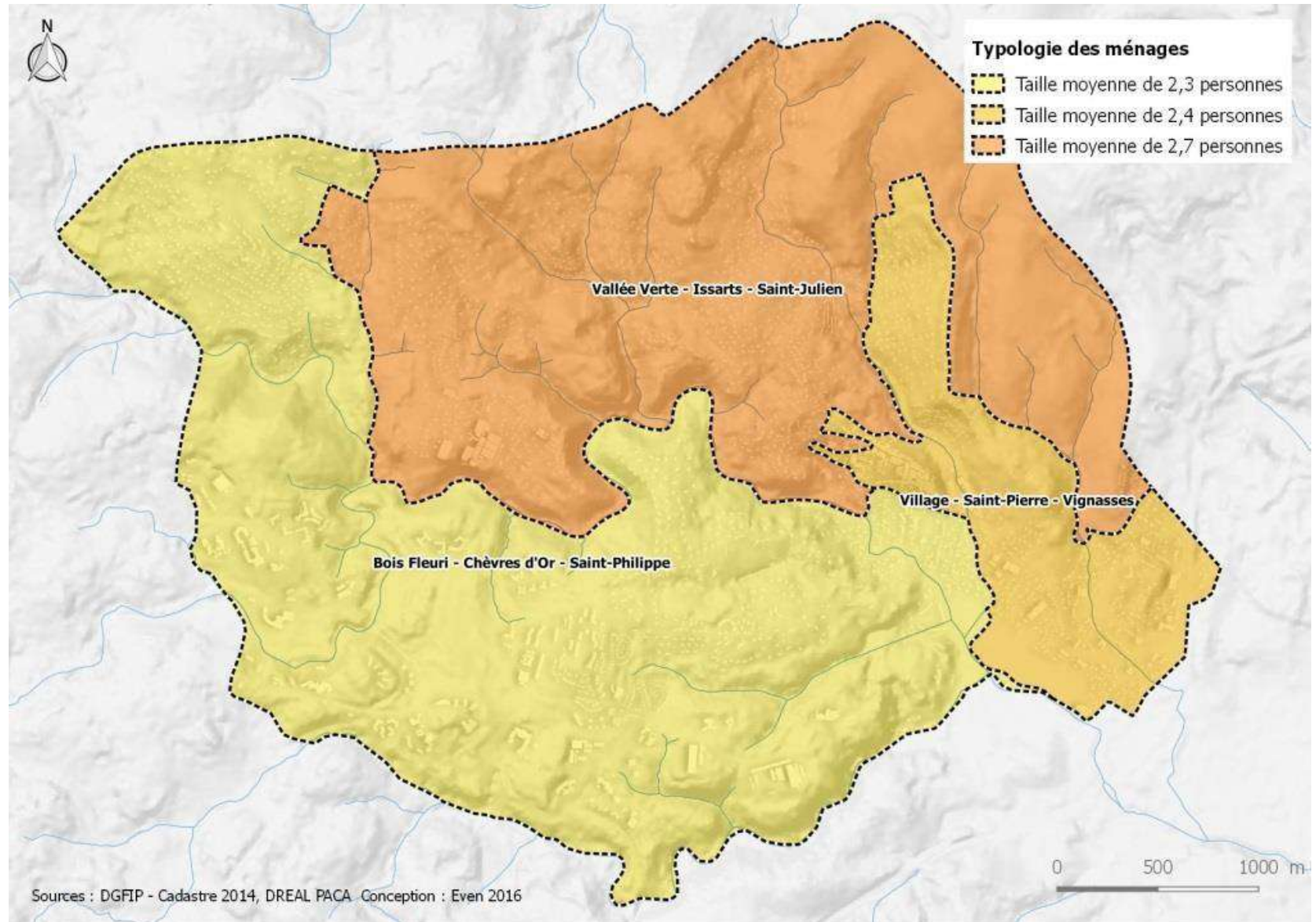
	BIOT (2010)	BIOT (2021)	% en 2010	% en 2021	CASA (2010)	CASA (2021)
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	2 724	2 754	69.8%	61.1%	62.4%	58.5%
Un couple sans enfant	1 048	1 099	26.9%	24.4%	28.3%	26%
Un couple avec enfant(s)	1 296	1 253	33.2%	27.8%	25.1%	23%
Une famille monoparentale	379	403	9.7%	9%	9%	9.5%

* *Autres ménages sans famille : les ménages complexes, au sens statistique du terme, sont ceux qui comptent plus d'une famille ou plusieurs personnes isolées partageant habituellement le même domicile, ou toute autre combinaison de familles et personnes isolées.*



L'augmentation des personnes seules et des familles de petite taille montre une transformation du modèle familial avec la progression du célibat et des personnes âgées, et un non renouvellement des familles avec enfants.

Les enjeux de cette évolution sont importants puisqu'elle conduit, d'une part à adapter la politique de l'habitat de manière à répondre de manière adaptée aux nouvelles demandes, d'autre part à maintenir l'équilibre de la structure démographique actuelle.





SYNTHESE ET ENJEUX

√ Les forces du territoire et les points d'appui du projet communal

La commune de Biot reste un **territoire attractif et dynamique** qui séduit ses habitants par la qualité de cadre de vie malgré une croissance démographique qui se contracte.

La commune a su conserver jusqu'à présent **un certain équilibre démographique** grâce à une politique de l'habitat menée notamment sur Sophia Antipolis, où la production de logements locatifs et sociaux a permis le maintien d'une population de jeunes actifs.

√ Les faiblesses du territoire et les points de vigilance

Une **croissance démographique qui ralentit au niveau intercommunal et communal** en raison de la difficulté de plus en plus grande à retenir des ménages tout au long de leur parcours résidentiel, et notamment les familles avec enfants.

Un nouveau contexte territorial se dessine ces dernières années avec **un phénomène de vieillissement de la population, ainsi que l'évolution structurelle de la composition des ménages** avec une augmentation des ménages de petite taille au détriment des familles avec enfants.

Ces évolutions structurelles vont engendrer une augmentation des besoins spécifiques en termes de logements, d'équipements et de services à la personne (maintien à domicile...).

√ Les défis à relever

Ainsi après une croissance boostée par le développement de la technopole de Sophia Antipolis, une **période nouvelle de développement** s'est ouverte en 2009 sur tout le territoire de la CASA, et se retrouve sur Biot.

Ces tendances démographiques sont en partie liées au **contexte immobilier et aux difficultés de se loger sur le territoire**. Ainsi les ménages actifs ont tendance à se reporter sur les secteurs les plus éloignés du territoire, voire en dehors du territoire sur les EPCI voisins (Pays de Grasse) ou voire même dans le Var.

Un premier défi consistera à **définir une trajectoire d'évolution démographique** en adéquation avec les capacités d'accueil du territoire et les exigences réglementaires, notamment en termes de production de logements sociaux.

Cela passera notamment par la poursuite d'une politique communale volontariste en matière d'habitat, de services à la population, et de préservation de l'environnement.

Un second défi sera de **prendre en compte et d'anticiper l'évolution de la structure démographique dans la définition des besoins** en logements, en services et équipements afin de permettre le maintien d'une mixité sociale et générationnelle sur le territoire communal.



3. Caractéristiques du parc de logements

Source : Insee, RP2019-2020 + recensement partiel 2022

3.1. Un parc de logements en croissance

La thématique du logement est centrale dans le contexte de développement durable dans lequel la commune et sa population souhaitent s'inscrire. La commune de Biot connaît des tensions fortes sur le foncier et le marché du logement.

Le parc de logements de la commune de Biot est en croissance depuis les années 70 et compte, en 2022 (recensement partiel INSEE), 5 782 logements.

En 30 ans le parc de logement a plus que doublé, avec globalement une progression de 700 à 1 000 logements par décennie.

C'est une **commune résidentielle** avec une **large prédominance des résidences principales** (82% en 2022). Les résidences secondaires sont assez peu nombreuses sur la commune (12% du parc de logements), bien que leur nombre augmente de manière régulière depuis les années 2000.

Evolution du parc de logements par catégorie sur Biot

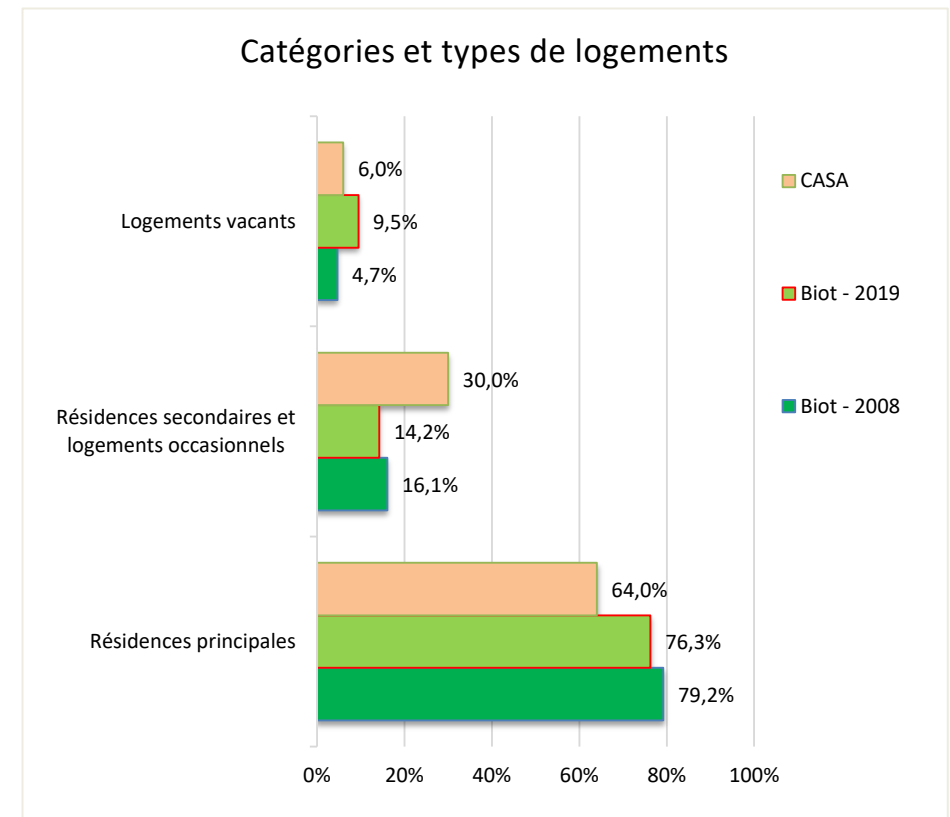
	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2020	2021
Ensemble	1050	1840	2518	3304	4721	5086	5706	5 764
Résidences principales	984	1346	2034	2750	3740	4153	4352	4 506
Résidences secondaires	42	309	352	371	760	574	812	823
Logements vacants	24	185	132	183	221	358	542	436

Taux de variation annuel moyen des logements par catégorie sur Biot

Catégorie	RP	RS	LV
2008-2020	1,27%	0,55%	7,76%
2013-2020	0,67%	5,08%	6,10%

On recense également **365 logements vacants** en 2022 (*vigilance : le recensement INSEE comporte des erreurs statistiques*), représentant **6.3 % du parc de logements**, ce taux ayant légèrement augmenté entre 2008 et 2022. Une partie des logements vacants est nécessaire au parcours résidentiel des habitants, mais certains logements pourraient être remis sur le marché.

Cependant la vacance structurelle (logement vacant depuis plus de 2 ans) reste assez faible sur Biot.





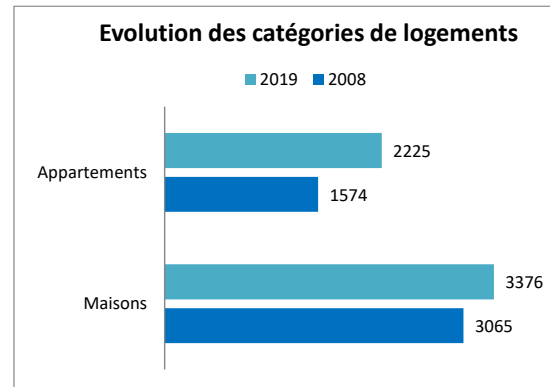
3.2. Une prédominance de l'habitat individuel et des résidences principales

Sur la commune de Biot, le parc de logements est majoritairement constitué de maisons individuelles (60%) bien que le nombre d'appartements ait progressé de manière significative entre 2007 et 2017 (+28%).

Cela traduit une **politique de rééquilibrage progressif du parc** de logements.

Répartition et évolution des logements par type d'habitat

	2008	2019
Maisons	64,9%	59%
Appartements	33,3%	39%



La typologie diffère selon les quartiers. Plus généralement, le pavillonnaire occupe une grande partie de la commune, le collectif se concentre sur le secteur de Sophia Antipolis et de l'habitat ancien est présent dans le village.

Dans le quartier Saint Pierre 64 % des logements sont des maisons, contrairement au quartier du centre-village qui est occupé en très grande majorité par des appartements de type T2 et T3 occupés par des ménages en recherche de proximité de services. Le quartier Saint-Philippe est quant à lui presque autant occupé de maisons que d'appartements.

A noter que le RGP INSEE de 2021 donne 60% de maisons et 40% d'appartements : un équilibre progressif de l'offre de logements est bien en cours, avec une production de logements collectifs notamment issue d'opérations sur Sophia Antipolis.

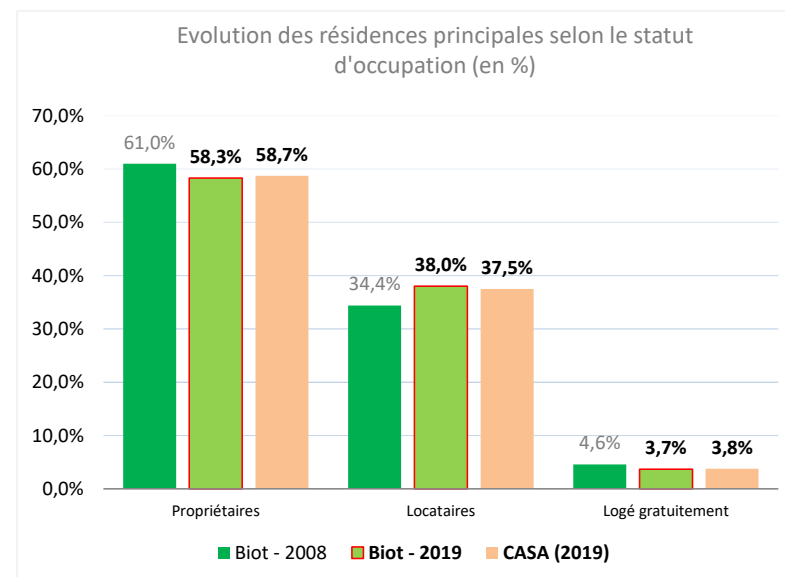
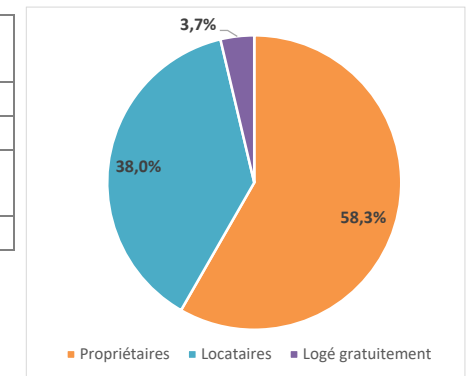
3.3. Une majorité de propriétaires

La commune de Biot compte **58% de propriétaires** et 38% de locataires (dont 6% en HLM). Elle dispose d'une bonne diversité des statuts résidentiels au niveau communal similaire à l'échelle intercommunale.

Le parc locatif en progression sur Biot depuis 10 ans joue un rôle important dans le marché immobilier, en permettant la décohabitation des jeunes, l'accueil des jeunes actifs et des ménages en situation de mobilité professionnelle et l'accueil de ménages plus modestes.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2019 (INSEE)

	Biot - 2008	Biot - 2019	CASA (2019)
Propriétaires	61,0%	58,3%	58,7%
Locataires	34,4%	38,0%	37,5%
Logé gratuitement	4,6%	3,7%	3,8%
	100,0%	100,0%	100,0%





3.4. Une majorité de résidences principales de grande taille

Concernant la taille des logements, 54% des résidences principales ont 4 pièces ou plus. Cette proportion est plus élevée qu'à l'échelle intercommunale (39%). Ce sont surtout les très grands logements de plus de 5 pièces qui représentent une part importante du parc de logements.

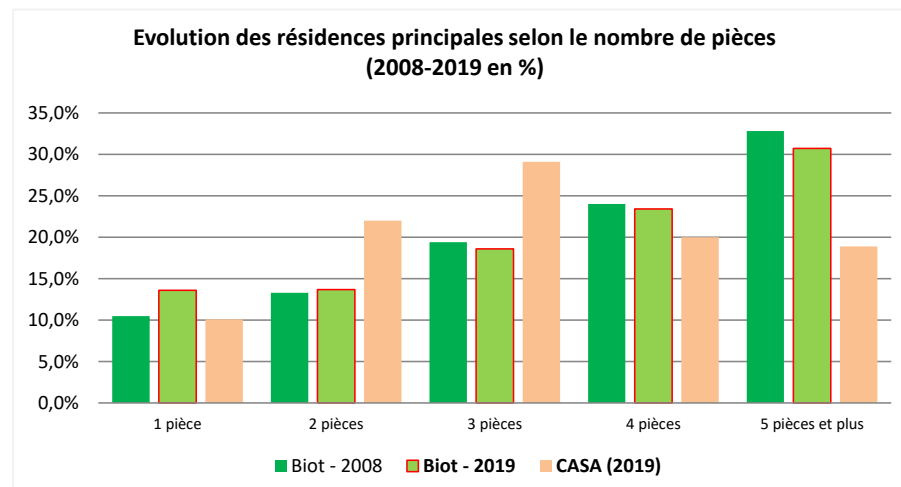
Les petites surfaces d'une 1 à 2 pièces, bien qu'en légère augmentation entre 2008 et 2019, représentent 27% des résidences principales contre 32% à l'échelle intercommunale.

Ce sont surtout les logements de 3 pièces qui sont les moins bien représentés sur la commune et qui constituent une sous-offre au sein du marché immobilier.

Ces données mettent en avant la distorsion existante entre taille des logements et taille des ménages : les logements présentent des superficies importantes alors que dans le même temps plus de 62% des ménages sont composés d'au maximum deux personnes (personnes seules ou couples).

L'arrivée de la technopole a permis l'installation de jeunes diplômés (cadres et ingénieurs) dans le quartier Saint-Philippe. Le centre ancien quant à lui offre la proximité des équipements et services, plus propice à l'installation d'une population vieillissante.

Evolution des résidences principales selon le nombre de pièces (en %) en 2019 (INSEE)



3.5. Des rotations limitées au sein du parc de logements

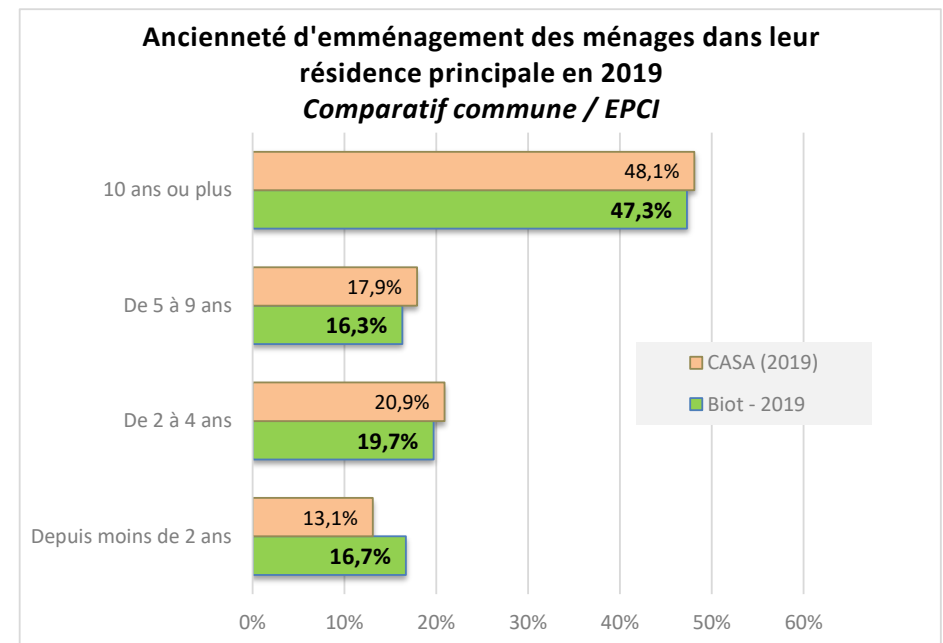
Un peu moins de la moitié (47%) des habitants de Biot habitent dans le même logement depuis plus de 10 ans. Cela traduit un certain attachement d'une grande partie des habitants à leur cadre de vie.

La



part des résidences principales dont l'ancienneté d'emménagement de leurs occupants est de moins de 2 ans, est d'environ 17% (contre 13% à l'échelle intercommunale) : ce sont notamment les étudiants et jeunes actifs en démarrage de parcours professionnel qui s'installent sur la commune, et notamment sur Sophia Antipolis, mais qui ne restent pas forcément longtemps ensuite sur la commune.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2019 (INSEE)

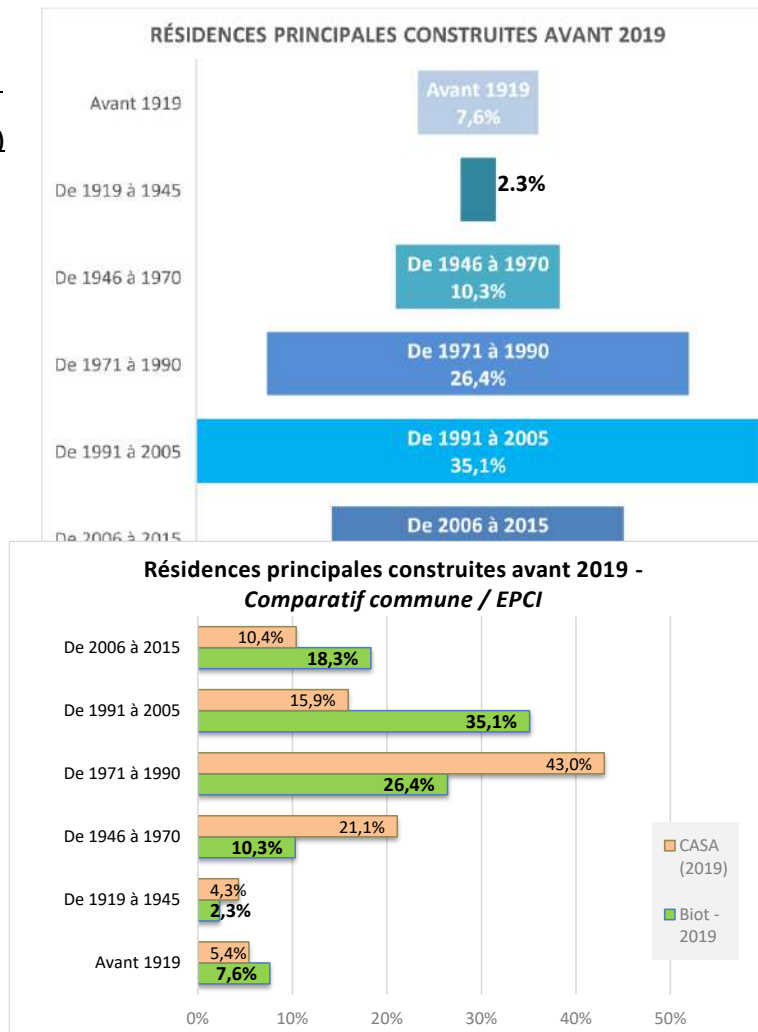




3.6. Un parc de logements récent

L'offre immobilière à Biot est majoritairement composée de logements très récents. Ainsi, plus de 50% ont été construits depuis les années 1990 (contre 26% à l'échelle intercommunale).

Résidences principales construites avant 2015 selon leur ancienneté (INSEE)





3.7. Un parc de logement social à renforcer

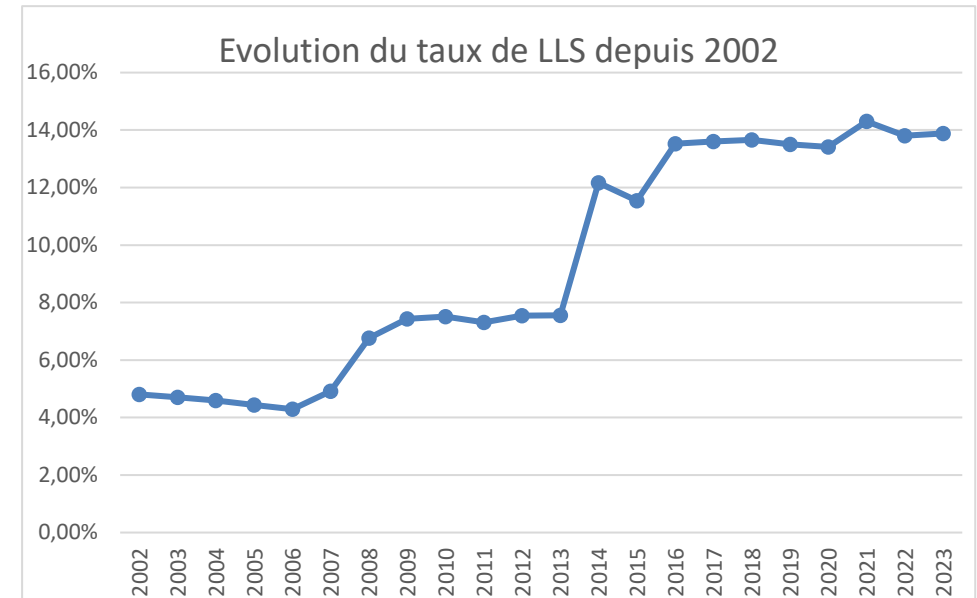
Au 1^{er} janvier 2023, Biot comptait **628 logements sociaux** au sein de ses résidences principales soit 13.88% du parc de logements

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), renforcée par la loi Duflot du 19 janvier 2013, impose aux communes de plus de 3 500 habitants un quota de 25% de logements sociaux.

Biot est concernée par cette disposition depuis 2002, et doit renforcer son parc locatif social.

Au 1^{er} janvier 2024 la commune comptabilise **673 logements sociaux** (628 logements au 1^{er} janvier 2023, l'opération La Boussole ayant été livrée début 2023 donc non comptabilisée).

Evolution du taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2023 + actualisation au début d'année 2024



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de résidences principales	4048	3941	3940	3943	4158	4142	4125	4113	4171	4198	4350	4523	4523	4 568
Nombre de logements locatifs sociaux	296	297	298	480	480	560	561	562	563	563	622	624	628	673
Nombre de logements libres	3752	3644	3642	3463	3678	3582	3564	3551	3608	3635	3728	3899	3895	3895
Taux de LLS	7,31	7,54	7,56	12,17	11,54	13,52	13,60	13,66	13,50	13,41	14,30	13,80	13,88	14,73
Période triennale	4			5			6			7			8	



Les caractéristiques du Parc social

- Parc public à début 2024 :

Programme	Organisme gestionnaire	Logements
Saint-Philippe - PEYNET	CDC Habitat	39
Saint-Philippe - LA ROSERAIE	Côte d'Azur Habitat	60
Résidence du JEU DE LA BEAUME	Côte d'Azur Habitat	53
Route de Valbonne - LES OLIVIERS	Côte d'Azur Habitat	12
Fanton d'Andon - Résidence SAINT JEAN	Côte d'Azur Habitat	36
Ch. des Cabots	Foncière Gestion	24
Ch. Des Soullières	Foncière Gestion	16
Evariste GALOIS - LES CALADES DE SOPHIA	FAC Habitat	181
Saint-Philippe - PEYNET II	SA IN'LI PACA	39
Fernand Léger - BIOTIFULL	SEM Habitat 06	54
Saint-Philippe - GOLF PANORAMA	SEM Habitat 06	17
Bois Fleuri - EHPAD LES RESTANQUES	SFHE	80
Evariste Galois - LA BOUSSOLE	SAH	19
Bourgade – LA VERRERIE	SA HLM ERILIA	4
Les Prés LAPORTE	SA HLM Logis Familial	26

Soit un total de **660 logements sociaux dans le parc public.**

- Parc privé à début 2024 :

Adresse	Propriétaire	Logements
Village - 10 rue Saint-Sébastien	Personne physique	1
Village - 17 rue de la Calade	Personne physique	1
Village - 20 rue Saint-Sébastien/passage Malvan	Personne physique	1
Village - 23/25 place des Arcades	Personne physique	1
Village - 23/25 place des Arcades	Personne physique	1
Village - 23/25 place des Arcades	Personne physique	1
Village - 23/25 place des Arcades	Personne physique	1
Village - 23/25 place des Arcades	Personne physique	1
Village - 23/25 place des Arcades	Personne physique	1
624 chemin des Issarts	Personne physique	1
1780 route de la Mer - Les FRESNES	Personne physique	1
470 chemin des Rouvres	Personne physique	1
2 rue de la Caroute	Personne physique	1

Soit un total de **13 logements sociaux dans le parc privé.**



Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

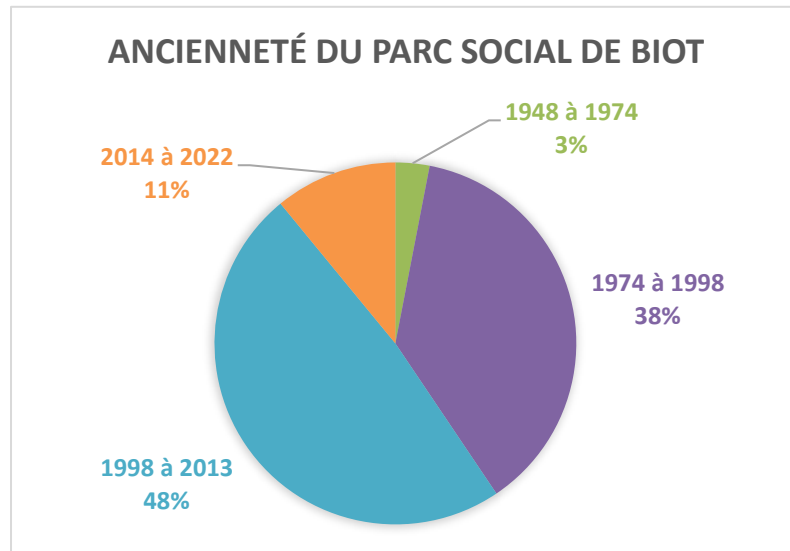
○ Ancienneté du Parc social

Biot

Avant 1948	1948 à 1974	1974 à 1998	1998 à 2013	2014 à 2022
0%	3,04%	37,53%	48,48%	10,95%

Alpes-Maritimes

Avant 1948	1948 à 1974	1974 à 1998	1998 à 2013	2014 à 2022
2,90%	27,68%	34,78%	18,03%	16,61%

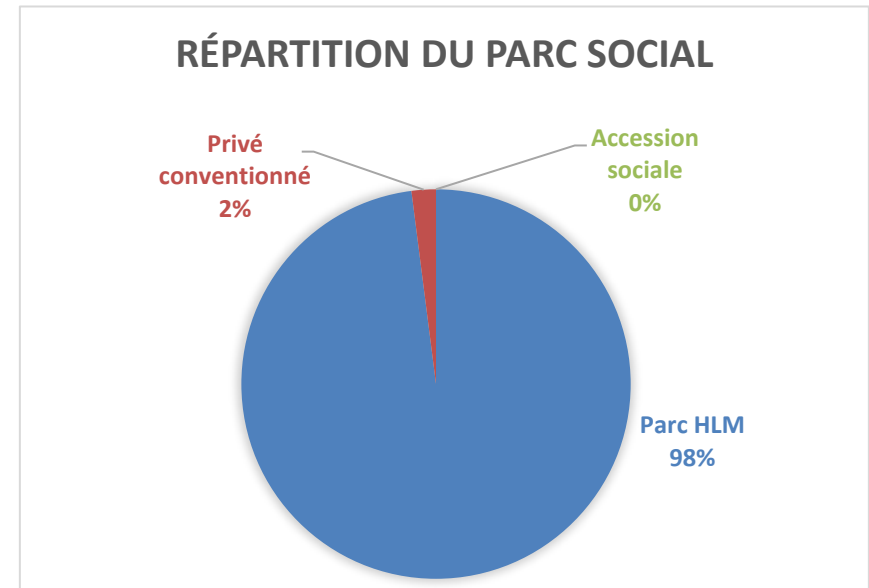


○ Taille des logements :

Typologie	Typologie du logement RPLS en nombre
T1	6
T2	43
T3	111
T4	74
≥ T5	23

Source : Observatoire de l'Habitat CASA – Edition avril 2021

○ Répartition entre parc HLM, privé conventionné et accession sociale



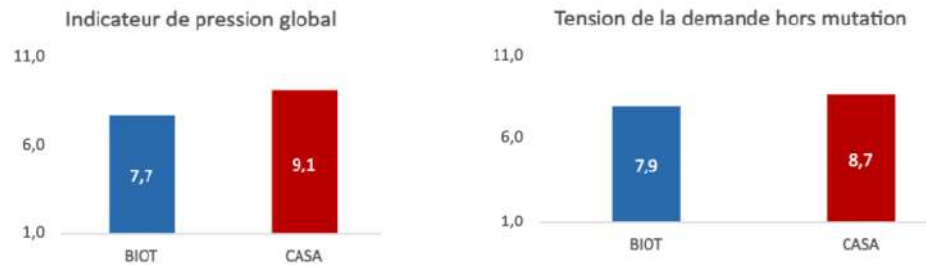


Le niveau de tension du Parc social

- Indice de tension : 7,9 au 01/01/2023

Indicateur de pression globale (total demande/total attribution) = 7,7.
Tension de la demande hors mutation (nbre de demande HM pour 1 attribution HM) = 7,9.

Indicateur de pression globale	Tension de la demande hors mutation
Biot	7,9
CASA	8,7

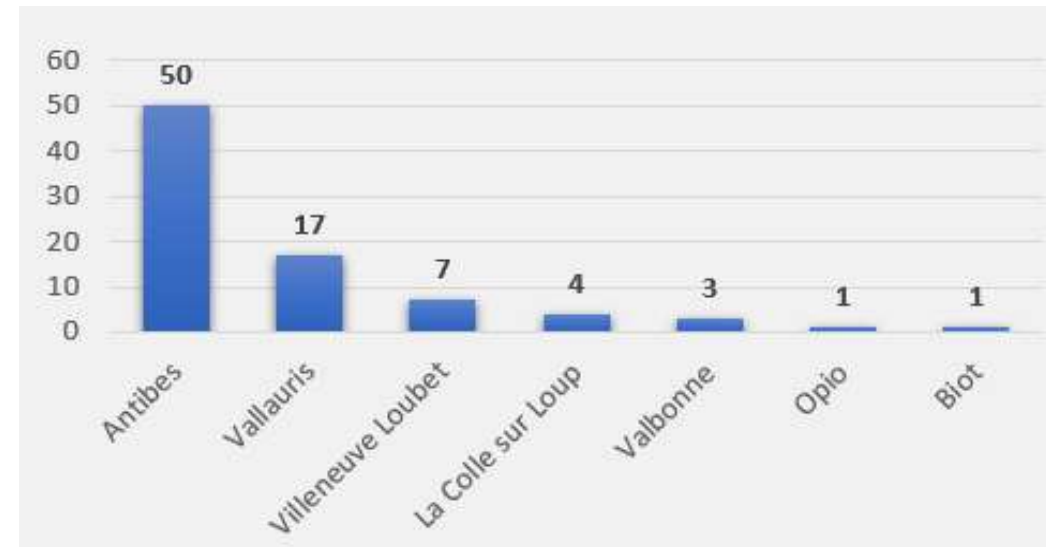


(Source : Observatoire de l'Habitat CASA – Edition juin 2023)

- Taux de vacance : 0,65 % au 01/01/2021
- Taux de rotation : 2,78 % au 01/01/2021
- Délai de satisfaction dès la demande en LLS - ancienneté de la demande :
 - moins de 1 an : 49,40 %,
 - de 1 à 2 ans : 22,89 %,
 - plus de 10 ans : 3,61 %.

Les caractéristiques de la demande de LLS

- La part des demandeurs reconnus DALO : sur 84 ménages reconnus DALO sur la CASA au 31/12/2022, 1 seul concernait la Commune de de BIOT.



- La part des demandeurs reconnus comme public prioritaire : 1 demandeur reconnu comme public prioritaire et restant à reloger au 1er janvier 2023 selon la DDETS.
- La part des ménages dont les ressources n'excèdent pas le plafond PLAI : 55,4% au 01/01/2022.



Profil des demandeurs

- Part des personnes seules : 38,9% au 31/12/2023
- Part des ménages habitant sur la commune : 50 % au 01/01/2024

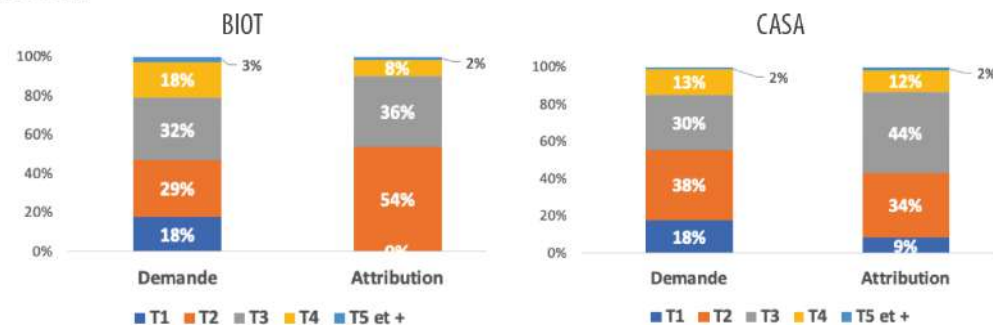
Concernant la typologie des logements sociaux, on constate que les besoins sur la commune de Biot au 01/01/2023 par la typologie des logements sociaux recherchés est répartie selon la ventilation ci-dessous (source DDTM06).

Type de logements recherchés								
	Chambre	T1	T2	T3	T4	T5	T6+	Total
Hors mutation		19	54	41	12	2		128
Mutation		2	7	13	14	5		41
Total	0	21	61	54	26	7	0	169
	0,00 %	12,43 %	36,09 %	31,95 %	15,38 %	4,14 %	0,00 %	

Selon les données SNE au 01/01/2023, la majorité des demandes de logements sociaux porterait en effet sur les typologies T2 et T3. On retrouve globalement ces chiffres dans l'Observatoire de l'Habitat de la CASA.

LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL AU 01/01/2024 (source CASA)

TYPLOGIE



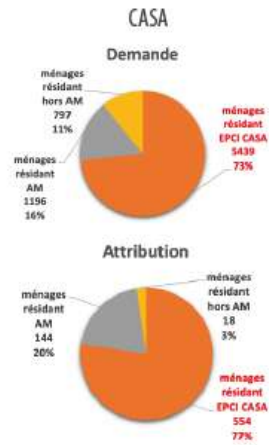
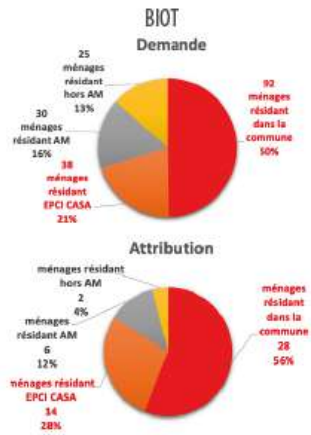
Il convient donc de privilégier ces typologies dans les années à venir sur la commune.

Les deux pages suivantes présentent la fiche pour Biot, issue de l'Observatoire de l'Habitat de la CASA, daté de mars 2024.

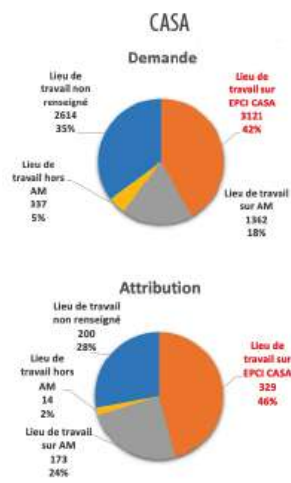
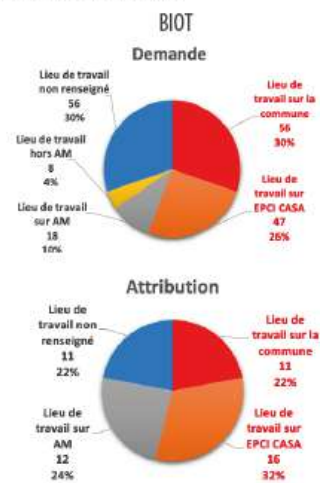
Ces éléments confortent ainsi le diagnostic du logement social et de la demande sociale, avec des éléments actualisés.



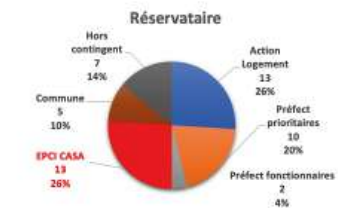
• LIEU DE RÉSIDENCE DU MÉNAGE



• LIEU DE TRAVAIL DU MÉNAGE



• ATTRIBUTION PAR RÉSERVATAIRE ET PAR BAILLEUR



BIOT



LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL AU 01/01/2024

Point méthodologique

Le SNE (Système National d'Enregistrement) s'appuie sur des données déclaratives apportées par les demandeurs. Ces données extraites du fichier SNE sont traitées par la société AATIKO Conseil. Elles portent sur le nombre de demandes actives de l'année écoulée (du 01/01/2023 au 31/12/2023) et portent sur la 1^{ère} localisation souhaitée dans la demande de logement social. Les données sur les attributions correspondent aux demandes satisfaites des communes sur l'année 2023.

DONNÉES DE CADRAGE

	BIOT	CASA
Population municipale au 01/01/2021 INSEE en vigueur à compter du 01/01/2024	9 880	18 1505
Nombre de logements sociaux RPLS au 01/01/2023	315	8 581
Nombre de logements sociaux RPLS en QPV au 01/01/2023		521
Commune soumise à la loi EC	Oui	Oui

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE AU 31/12/2023

	BIOT	CASA
Nombre de demandes	185	7 432
Évolution 2022-2023	9%	10,3%
Nombre de demande hors mutation	145	5 894
% des ménages locataires HLM	21,6%	20,7%
% ménages locataire ou/et propriétaire parc privé	51,9%	50,7%
% ménages hébergé chez famille ou tiers	22,7%	19,7%
% ménages hébergé autre ou/et sans logement	3,8%	8,9%
Nombre de personnes handicapées ayant remplies la fiche handicap	20	1 184
% des ménages ayant déposé leur demande < 1 an	53%	44,3%
% des ménages ayant déposé leur demande il y a plus de 2 ans	28,1%	34,7%
% de personne seule	38,9%	45,7%
% de couple sans enfant	7%	10,7%
% de couple avec enfant(s)	20%	19,5%
% des familles monoparentales	34,1%	24,2%
% des demandeurs emploi stable privé et public	57,3%	52,3%
% des demandeurs retraités et autres	30,8%	36,5%
% des demandeurs se déclarant au chômage	11,9%	11,2%
% des demandeurs > 25 ans et < 59 ans	80,5%	75,4%
% des demandeurs > 60 ans	14,6%	19,3%

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES ATTRIBUTIONS AU 31/12/2023

	BIOT	CASA
Délai d'attente moyen des ménages ayant bénéficié d'une attribution (en mois)	24,4	30,5
Évolution attributions % 2022-2023	127,3%	-3,5%
Attribution hors QPV	50	696

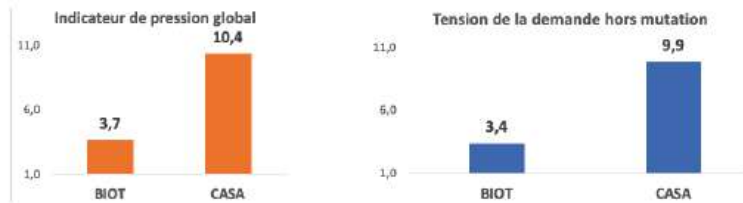


	BIOT	CASA
Attribution en QPV		20
Total attributions en QPV et hors QPV	50	716
Total attribution aux ménages prioritaires hors DALO	27	485
DALO Actif relogé hors QPV	8	69
DALO Actif relogé en QPV		2
Total DALO en QPV et hors QPV	8	71
Total attribution aux ménages prioritaires (y compris ménages reconnus DALO)	35	556
% attribution aux ménages prioritaires dont DALO/total attributions	70%	77,7%
Seuil 1 ^{er} quartile fixé par arrêté	10 920 €	10 920 €
Attribution aux ménages du 1 ^{er} quartile hors QPV	6	123
% d'attribution aux ménages du 1 ^{er} quartile hors QPV	12%	17,7%
Attribution aux ménages hors 1 ^{er} quartile (obj. minimal de 50 %) en QPV		20
Total attributions hors 1 ^{er} quartile en QPV		16
% d'attribution aux ménages hors 1 ^{er} quartile en QPV		80%
% de personne seule attributaire	52%	38,3%
% de couple sans enfant attributaire	10%	7,5%
% de couple avec enfant(s) attributaire	14%	23%
% de famille monoparentale attributaire	24%	31,1%
% des demandeurs attributaires avec emploi stable privé/public	70%	64,9%
% des demandeurs attributaires retraités et autres	28%	30%
% des demandeurs attributaires se déclarant au chômage	2%	5%
Âge moyen du ménage attributaire	45	42

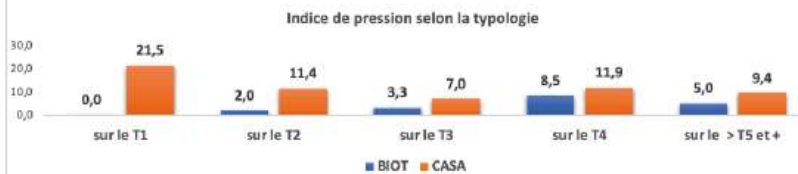
DEMANDES ET ATTRIBUTIONS

• PRESSION ET TENSION

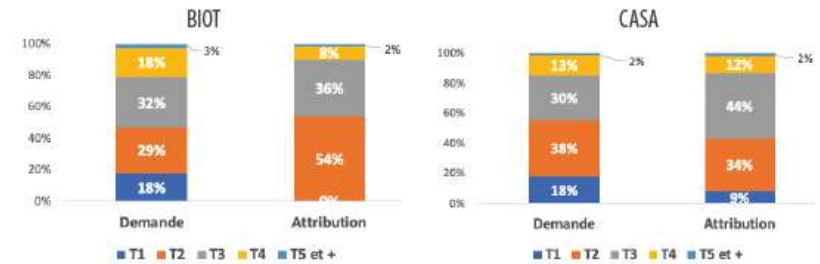
Indicateur de pression global (total demande/total attribution).
Tension de la demande hors mutation (nbre de demande HM pour 1 attribution HM).



Indice de pression de la typologie = Nombre de demande de la typologie concernée/Nombre d'attribution de la typologie concernée.



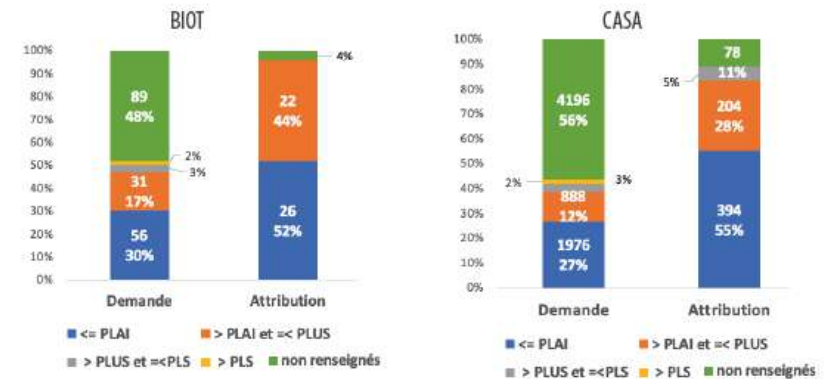
• TYPOLOGIE



• PUBLICS PRIORITAIRES SELON LA LOI LEC (dont DALO) et Art.L.441-1 du CCH

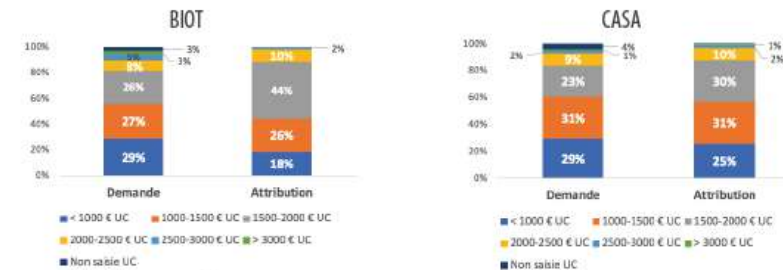


• FINANCEMENT DU MÉNAGE



• REVENUS DU MÉNAGE SELON L'UNITÉ DE CONSOMMATION

1 personne = 1 Unité de Consommation (UC).
Une autre personne de plus de 14 ans = 0,5 UC et les enfants de moins de 14 ans = 0,3 UC.





Un autre élément important concerne la capacité financière des ménages par rapport aux plafonds d'accès au LLS (données SNE 2023) :

	PLAI	PLUS	PLS	Sup PLS	Total	Non renseigné
Hors mutation	66	37	14	9	126	2
Mutation	24	10	2	4	40	1
Total	90	47	16	13	166	3
	54,22 %	28,31 %	9,64 %	7,83 %		
Département	68,99 %	23,25 %	5,10 %	2,66 %	43 630,00	0

Au 01/01/2023 les données SNE démontrent que la majorité des ménages demandeurs de logements sociaux ont un revenu relevant du financement en PLAI, tandis que la part des ménages demandeurs relevant du type de financement PLS est beaucoup plus faible.

La production de logements sociaux de type PLAI (voire PLUS) sur la commune de Biot est donc rendue nécessaire non seulement pour répondre à un besoin réel existant sur la commune, mais aussi pour atteindre les objectifs triennaux qui lui sont assignés.

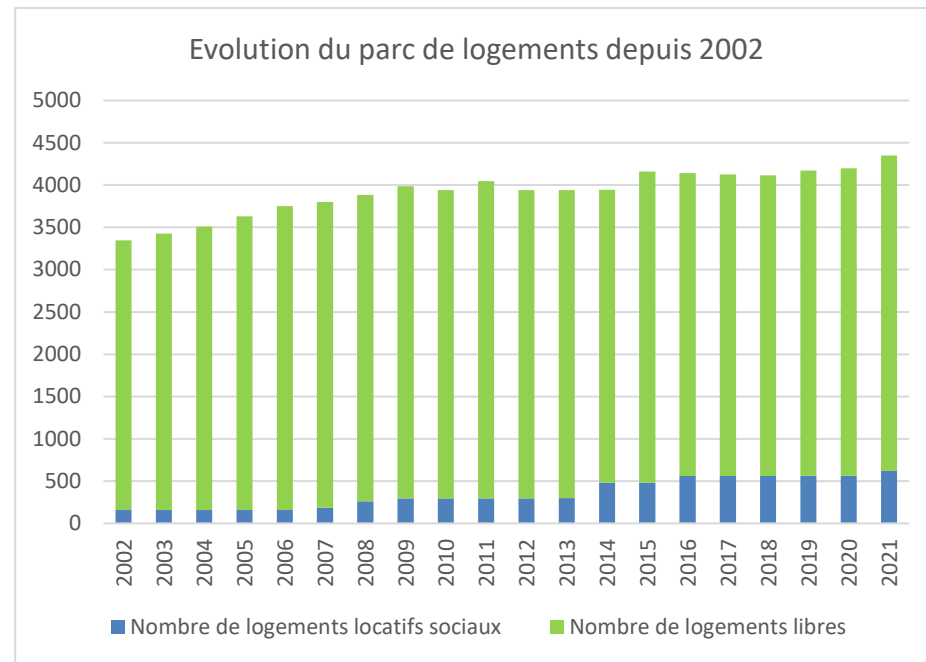
Selon l'inventaire au 01/01/2023, les logements en PLAI ne représentent que 5,57% du parc locatif social de la commune, tandis que la part des logements en PLS s'élève à 73,66%.

La production de logements sociaux financés en PLS devra donc connaître une baisse sensible dans les années à venir afin de permettre un rééquilibrage entre les différents produits.



Dynamique de rattrapage SRU

Part des logements sociaux mis en service dans l'augmentation des résidences principales :

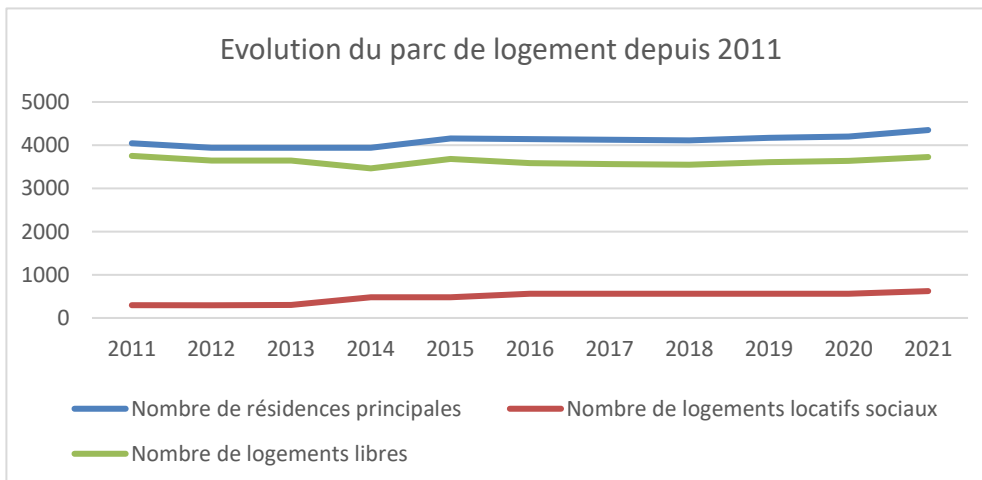


Concernant les résidences principales, la croissance du parc de LLS a évolué de façon proportionnée au parc de logements libres.

Part des logements sociaux financés dans le total des logements autorisés

Bilan triennal	Nombre de logements autorisés	Nombre de logements sociaux financés	Nombre de logements privés	Part des logements sociaux financés dans les logements autorisés
Bilan 2014-2016	61	2	59	3%
Bilan 2017-2019	330	91	251	28%
Bilan 2020-2022	399	171	228	43%

La part des logements sociaux financés augmente de manière significative sur les trois derniers bilans.





Résultats atteints sur les dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		172 logements		157 logements		240 logements	
Réalisés		77 logements		151 logements		60 logements	
Taux d'atteinte		44,77 %		96,18 %		25,00 %	
% PLAI	% PLS	30,77	0	28,48	2,65	2,81	58,99
Taux de carence		/		Sans majoration		75 %	

A noter que pour la période triennale 2023-2025, l'objectif de production est de 240 LLS.

Le taux d'atteinte de 25 % des objectifs sur la période 2020-2022 en dépit de l'agrément des 171 logements locatifs sociaux, s'explique par l'annulation de 4 programmes de 118 logements financés sur les précédentes périodes.

Par ailleurs, le volet qualitatif du bilan triennal 2020-2022 présente un financement à 58,99 % en PLS en raison des opérations à destination de publics spécifiques (résidence sociale étudiante et résidence sociale autonomie) qui correspondent à un véritable besoin identifié sur le territoire communal biotois. La satisfaction de ces besoins permet de libérer des logements dans le parc résidentiel social plus classique.

Il est à noter que la résidence sociale étudiante agréée en 2022 est prévue à 50% en PLUS, et à 50% en PLS décoté (loyers inférieurs au PLS courant), ce qui permettra de mieux répondre aux besoins des étudiants de Sophia Antipolis.

Toutefois, au regard des caractéristiques de la demande de logement social sur la commune, la production de logements familiaux sociaux, voire très sociaux constitue un véritable enjeu.

Entre 2016 et 2022 les modes de production du logement social sur la commune de BIOT ont été les suivants :

	Livrés ou en cours de réalisation	Agréés
Maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM	<ul style="list-style-type: none"> ERILIA - La Bourgade/Verrerie : 4 logements (1 PLAI et 3 PLUS) 1001 VIES – Les Prés : 26 logements (8 PLAI et 18 PLUS) 	<ul style="list-style-type: none"> Habitat 06 – résidence autonomie : 48 logements (48 PLS)
VEFA	<ul style="list-style-type: none"> PITCH/HABITAT 06 – BIOTIFULL : 54 LLS (37 PLUS et 17 PLAI) /161 Logements SCCV LA PEROUSE/SAH/ERILIA : 19 LLS (13 PLUS et 6 PLAI) /60 Logements 	<ul style="list-style-type: none"> PROMOCA/HABITAT 06 : 15 LLS (5 PLAI et 10 PLUS) /50 Logements AMANDIERS 1 : 108 LLS (51 PLUS et 57 PLS)
Parc privé	6 logements locatifs sociaux ont été réalisés en acquisition-amélioration dans le centre historique	

Soit 280 logements locatifs sociaux récents ou remis sur le marché.



Evolution des outils de mixité sociale prévus au PLU

Lors de son approbation en 2010, le PLU prévoyait 9 servitudes de mixité sociale pour un potentiel de 531 logements sociaux réalisables :

N° servitude	Localisation	Clef de répartition	Nbre de logements sociaux réalisables
1/MS	Val de Pome	100% PLS	11
2/MS	Les Prés	50% PLS – 50% PLUS-PLAI	19
3/MS	Les Horts	PLUS	25
4/MS	Les Bâchettes	70%-PLAI-PLUS- 30% PLS	10
5/MS	Saint Julien Nord	70%-PLAI-PLUS- 30% PLS	69
6/MS	Bois Fleuri	Lits d'EHPAD	27
7/MS	Plan St Pierre	70%-PLAI-PLUS- 30% PLS	63
8/MS	Saint Eloi	70%-PLAI-PLUS- 30% PLS	22
9/MS	Saint-Philippe	100% PLS	285

Plusieurs évolutions ont été apportées à cette liste au cours des différentes procédures de modification du PLU.

Dans le cadre de la procédure de modification n° 3 du PLU, trois nouvelles servitudes ont été ajoutées :

- la SMS n° 10 dans le quartier de la Beaume (10 LLS),
- la SMS n° 11 sur le terrain du département des Alpes-Maritimes, occupé par l'INRA (112 LLS)
- la SMS n° 12, au bout du chemin des Soullières (6 PSLA).

Dans le cadre de la modification n°4, un périmètre de mixité sociale a été instauré sur l'ensemble du territoire afin d'imposer la réalisation de logements sociaux au-delà de 800m² de surface de plancher ou de 12 logements créés. Les SMS de Saint-Philippe et de Bois Fleuri ont été supprimées car réalisées (EHPAD « Les Restanques » et résidence étudiante « Les Calades »). Deux nouvelles SMS n°6 et 9 ont été instaurées dans le quartier des Soullières et chemin Durbec (35 et 23 LLS).

Dans le cadre de la **modification n°5**, une SMS n°13 a été ajoutée sur l'ancien terrain de l'INPI (50 LLS).

Dans le cadre de la **modification n°6**, la SMS 14 a été ajoutée à proximité de la résidence étudiante « Les Calades » (20 LLS). Le périmètre de mixité sociale instauré sur l'ensemble du territoire en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, a également été complété par l'obligation, pour les programmes de logements créant plus de 1 500 m² de surface de plancher, d'affecter un minimum de 20% des surfaces à de l'accession sociale et/ou à prix encadré.

Dans le cadre de la **modification n°8**, la servitude de mixité sociale n° 13, dont le programme a été réalisé, a été supprimée et 3 nouvelles servitudes ont été ajoutées :

- la SMS n°15 à proximité de l'opération Biotifull (90 LLS),
- la SMS n°16 pour la réalisation d'une résidence étudiante à proximité du Bus Tram et du campus universitaire (112 LLS),
- la SMS n° 17 sur l'avenue de Roumanille à proximité du pôle de vie de Saint-Philippe (44 LLS)

Pour information, dans la **modification n°9 (procédure suspendue)** 6 ERMS jugés non réalisables avaient été supprimées : n°3-4-6-8-9-12.

Mais 3 PMS avaient été créés, ainsi que 3 nouveaux ERMS.



Le tableau des emplacements réservés et servitudes de mixité sociale applicables au PLU en vigueur (avant la révision) est donc le suivant :

N° servitu de	Localisation	SDP affectée à du LLS	Type de financement				NB LLS
			PLAI	PLUS	PLS	PSLA	
1/MS	Val de Pome	40%	30%	70%			11
2/MS	Les Prés	100%	30%	70%			26
3/MS	Les Horts	70%	15%	70%	15%		40
4/MS	Les Bâchettes	10%	20%	65%	15%		11
5/MS	Saint Julien Nord	100%		100%			43
6/MS	Les Soullières	35%	20%	65%	15%		35
7/MS	Plan St Pierre	30%	30%	70%			86
8/MS	Saint Eloi	15%	35%	65%			30
9/MS	Chemin Durbec	30%	20%	70%	10%		23
10/MS	La Beaume	100%	20%	80%			10
11/MS	Saint-Philippe 1	100%	30%	70%			112
12/MS	Fond des soullières	30%				100%	6
14/MS	Saint Philippe 2	30%	30%	70%			20
15/MS	Sophia Ouest	100%	25 à 35%	60 à 70%	0 à 15%		90
16/MS	Les Templiers	100%		0 à 100%	0 à 100%		112
17/MS	Roumanille	100%	25 à 35%	60 à 70%	0 à 15%		44

Soit un total de 700 logements locatifs sociaux potentiels.

Depuis 2010, plusieurs programmes ont été envisagés mais n'ont pu aboutir :

- Le pétitionnaire du permis de construire autorisant un programme de logements collectifs incluant du logement social prévu sur la SMS n° 9, à proximité immédiate du centre historique a renoncé à la mise en œuvre du projet, notamment en raison de problèmes d'accès.
- Les SMS n° 6 et 12, instaurées dans le quartier des Soullières, ne sont pas exploitables en raison du caractère privé et de l'insuffisance de largeur du chemin, ainsi que des réseaux d'assainissement (cf. ci-dessus). De plus, la densification trop forte de ce quartier n'est pas souhaitée, au regard de son éloignement des pôles de vie (équipements publics, commerces, services, etc.), de son accessibilité contrainte, et du caractère résidentiel. La production de logements sociaux sur ce quartier n'a donc pas été jugée pertinente par l'équipe municipale.
- Le projet de logements sociaux sur la SMS n° 3 du PLU en vigueur / secteur des Horts (modification n°8) a dû être interrompu, le terrain se trouvant désormais en grande partie en zone concernée par l'aléa inondation (zones bleue et rouge du PPRI révisé).
- Le projet de nouveau quartier devant accueillir une crèche et 130 nouveaux logements, dont 30 logements locatifs sociaux, correspondant à la SMS n° 8, sur le terrain communal de Saint-Eloi n'a pu aboutir, notamment en raison de la sensibilité environnementale du site.

Le périmètre de mixité sociale instauré sur l'ensemble de la Commune en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme et imposant la réalisation de logements sociaux dans tous les programmes de logements de plus de 800m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements et 20% de logements en accession maîtrisée au-delà de 1500m², n'a quant à lui, conduit à la création d'aucun logement social.

La révision du PLU est l'occasion de mettre à jour les ERMS et PMS en fonction de la réalité financière et opérationnelle des projets, ainsi que des choix politiques.



Les objectifs de rattrapage et les projets en cours

Pour atteindre l'objectif de 25% du parc de résidences principales, soit environ 1 100 logements locatifs sociaux, la commune devrait donc produire près du double du parc actuel, soit environ 480 logements.

La création de logements locatifs sociaux doit répondre aux besoins en logements exprimés par les ménages les plus modestes.

Compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, la commune de Biot a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Biot d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Le pilotage et la mise en œuvre du présent CMS seront assurés par un comité de pilotage et un groupe opérationnel.

Les engagements et actions à mettre en œuvre pour la période triennale 2023-2025 :

1/ Action foncière

Signature d'une convention habitat à caractère multisites le 17/02/2023, commune de BIOT, CASA, EPF.

2 /Urbanisme

PLU en cours de révision, impliquant un travail en collaboration avec les services de l'Etat et de la CASA pour définir les outils réglementaires de mixité sociale

3/ Programmation et financement

Attribution d'une subvention foncière de 450 000€ à Habitat 06 pour la construction d'une résidence seniors sociale de 48 logements sociaux – Commune de BIOT – HABITAT 06-

Projet de logements 100% sociaux sur foncier communal : Commune de BIOT. Levé topo réalisé – étude de faisabilité en cours

4/ Attribution au public prioritaire

Pour la période **2023-2025, 127 logements sociaux sont à réaliser**, conformément aux possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au 9 de l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
BIOT	506	33%	167	25%	127 LLS

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ses objectifs triennaux devront intégrer au moins 30 % de PLAI et 30 % maximum de PLS et assimilés (ou 20 % si la commune dispose de moins de 10 % de logement sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 35 logements PLAI et un maximum de 35 logements en PLS ou assimilés.

Objectifs quantitatifs de rattrapage

En tenant compte des deux opérations livrées en 2023 et qui sont comptabilisées à l'inventaire du 1^{er} janvier 2024, à savoir :

- les résidences LAPORTE - 26 LLS (1001 vies HABITAT)
- LA BOUSSOLE – 19 LLS (UNICIL).

La commune comptabilise donc 673 LLS à fin 2024.

D'autres projets sont à l'étude ou en cours pour un total de **171 logements** locatifs sociaux potentiels minimum et 50 logements locatifs intermédiaires :

- LA BEAUME résidence jeunes actifs avec le bailleur social HABITAT 06 sur un foncier communal : 40 LLS en PLAI
- RESIDENCE DES AMANDIERS II avec le bailleur 3F modification du permis n° PC 00601823B0013 délivré par arrêté en date du 28/07/2023 : 131 LLS (92 PLAI et 39 PLUS) + 50 LLI



Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétence afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Les opérations agréées en 2022 devraient également être livrées (*chiffres restant estimatifs*) :

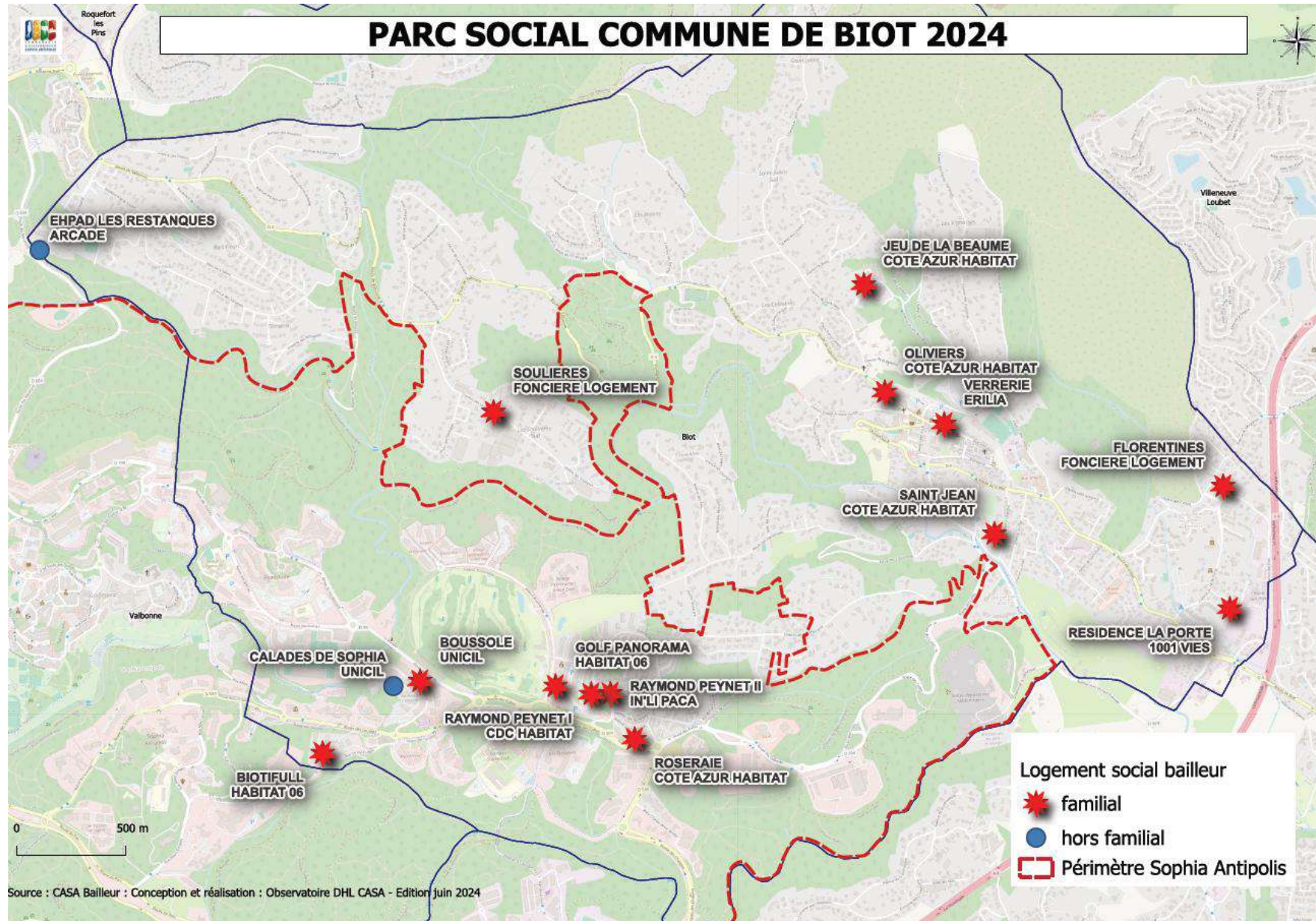
- RESIDENCE AUTONOMIE BIOT avec le bailleur social HABITAT 06 : 48 PLS
- RESIDENCE LES AMANDIERS I avec le bailleur social 3F : 51 PLUS et 57 PLS
- RESIDENCE DU VAL DE POME avec le bailleur social HABITAT 06 : 5 PLAI et 10 PLUS

Une fois réalisées, ces **opérations permettront de porter le nombre de LLS à 1022, soit un taux de 21 % des résidences principales, hors LLI.**



Parc de logements locatifs sociaux de la commune de Biot

Source : CASA - 2024





3.8. Zoom sur le logement vacant

L'analyse plus détaillée de la vacance repose sur la prise en compte des fichiers LOVAC (données livrées en 2023 – sur la base du recensement fiscal 2022). Ils rassemblent les données exhaustives sur les logements vacants au sens fiscal.

Éléments de compréhension LOVAC vs INSEE

L'INSEE produit également des données sur la vacance issues du recensement de la population : les données sont différentes car la définition même du logement vacant est différente. On observe ainsi une surestimation de la vacance dans LOVAC par rapport au recensement INSEE, notamment en raison de logements indiqués comme « fiscalement vacants » mais correspondant en réalité à des locaux loués, voire non habitables (bâtiments à l'abandon, etc.), détruits ou retirés du marché en vue de leur démolition, et pour lesquels l'information fiscale n'a pas encore été mise à jour.

De plus, les données fiscales prises en compte dans LOVAC jusqu'en 2024 renseignent sur la vacance déclarée au 1er janvier de l'année n-1.

Pour l'INSEE l'ancienneté de la donnée varie de n-1 à n-5 années et les données sont basées en partie sur des estimations. Lorsqu'on sait qu'au niveau national, environ 25% des logements du parc privé vacants depuis au moins deux ans sortent de la vacance d'une année sur l'autre, les écarts peuvent vite se creuser.

Les différents types de vacance

Ces chiffres sont donc à prendre avec précaution, pour autant ils donnent quand même une tendance de l'importance du parc de logements vacants sur la commune.

La problématique de la vacance de logements est complexe, et l'on trouve plusieurs types de situations :

- La **vacance conjoncturelle** : principalement liée à la conjoncture du marché et désigne une période de transition pour le logement. C'est une vacance à court terme (moins de 6 mois),
- La **vacance de projet** : correspond au temps de réflexion et de mise en place d'un projet de location, d'occupation, de vente, de rénovation, de mise aux normes ou encore de démolition. Elle s'inscrit sur une période d'une durée modérée à longue (moins de 2 ans),

- Enfin la **vacance structurelle** : elle concerne les logements dans une situation de blocage administratif ou d'indivision par exemple, les logements « hors marché » (vacance d'obsolescence liée à la vétusté) et les logements inadéquats aux attentes du marché immobilier (mal situés, trop grands, trop petits, trop chers, énergivores ou sur un territoire peu attractif). Elle est considérée comme la plus problématique, car elle s'inscrit sur une temporalité longue et difficilement résolvable.

La vacance structurelle sur Biot

L'intérêt dans l'analyse pour Biot est d'identifier via les fichiers LOVAC ce qui relève en priorité d'une vacance structurelle.

Chiffres clés de la vacance structurelle sur Biot :

- **65 logements vacants depuis plus de 2 ans**
- Environ 12% des biens vacants le sont depuis environ 10 ans
- 25 % des logements sont vacants depuis 5 à 10 ans
- 22 % des logements sont vacants depuis 3 à 5 ans
- 41 % des logements sont vacants depuis 2 ans

La vacance structurelle représente environ **18% du parc de logements vacants**.

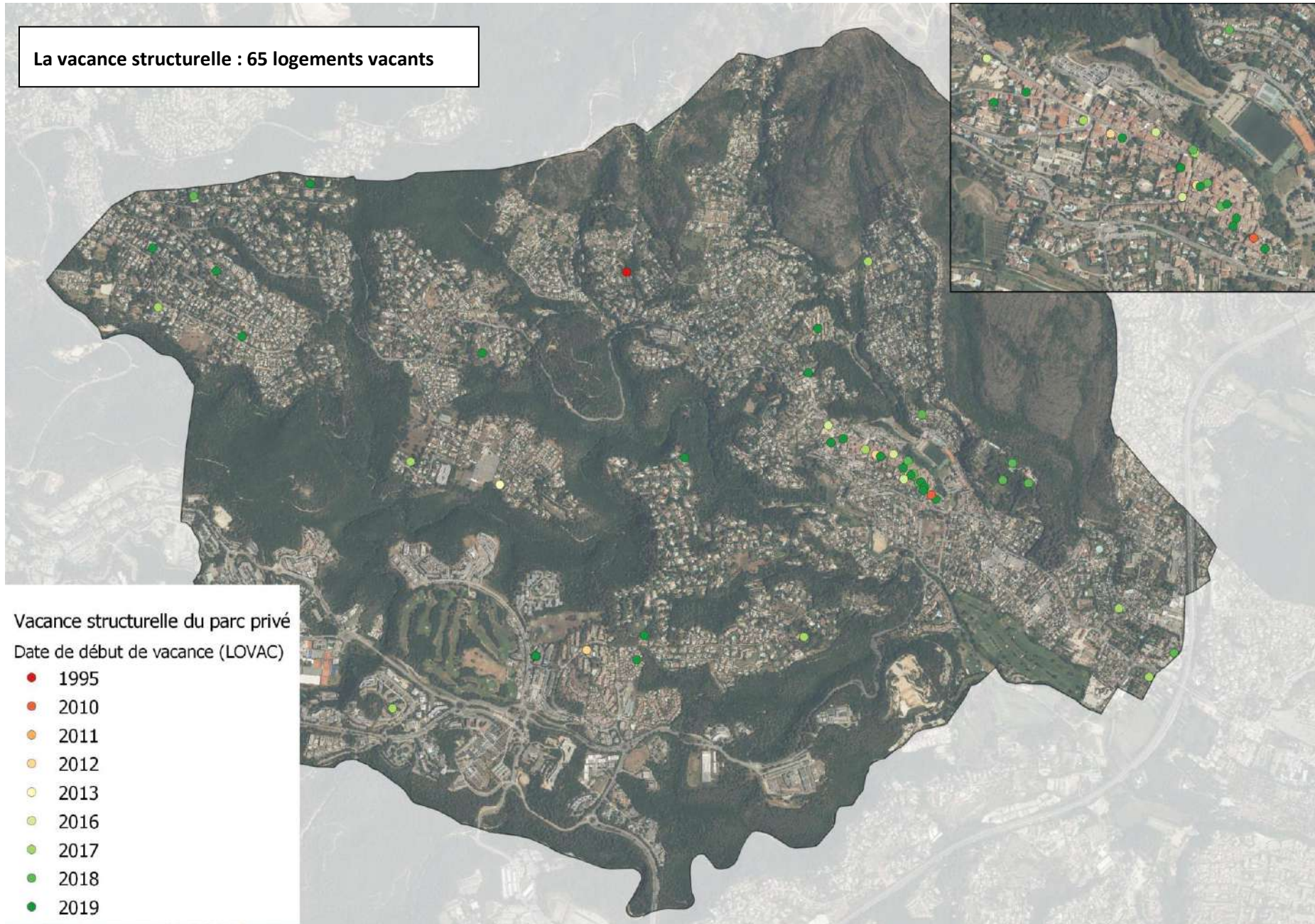
Les biens sont essentiellement localisés dans le centre ancien.

On retrouve ensuite quelques biens disséminés dans le reste du territoire.

On retrouve par exemple dans ce décompte le Château des Aspres et 2 des maisons du Domaine indiqués comme vacants.

La **vacance de projet** (de 1 an à 2 ans) est estimée à **environ 70 logements supplémentaires**.

La **vacance conjoncturelle** de moins d'1an, voire moins de 6 mois, est plus difficile à estimer avec les fichiers LOVAC, car on trouve par exemple les programmes immobiliers neufs non encore occupés. Elle est de l'ordre de **220 logements**.





3.9. Le logement étudiant sur Sophia Antipolis

La technopole de Sophia Antipolis accueille de nombreux étudiants.

Etude ADIL 06 – 2021

(Enquête par questionnaire sur les étudiant(e)s et leur logement)

	Effectifs étudiants	% de la population étudiante	Nombre d'établissements d'ens. supérieur*	Population de la commune	% dans la population maralpaine
Nice	38 055	78%	88	341 032	31%
Sophia Antipolis	5 428	11%	12	42 489	4%
Cannes	2 645	5%	17	73 965	7%
Antibes	810	2%	5	72 915	7%
Menton	564	1%	4	30 231	3%
Autres communes*	1 555	3%	19	154 785	14%

	Effectifs étudiants	Nb de rés. secondaires et log. occasionnels	% de rés. sec. et de log occ dans le parc de logements
Nice	38 055	31 344	14%
Sophia Antipolis**	5 428	3 417	15%
Cannes	2 645	31 433	45%
Antibes	810	22 438	36%
Menton	564	12 912	43%
Autres communes*	1 555	20 281	21%
TOTAL	49 057	121 825	24%

Environ 1 536 logements étaient spécifiquement dédiés aux étudiants en 2012 sur le territoire. Le besoin était alors estimé à 975 logements supplémentaires pour la période 2013-2020.

Afin de répondre à leurs besoins, **17 résidences étudiantes existent à ce jour sur la CASA, dont 4 sur Biot** (soit un total de **661 logements sur la commune**).

10 sont des résidences privées, 5 sont des résidences universitaires publiques et 2 sont des Foyers de Jeunes Travailleurs. **L'ensemble des résidences sur Biot sont privées.**

Le nombre d'étudiants est largement supérieur au nombre de logements dédiés au sein de Sophia Antipolis. Sur les trois pôles étudiants, Garbejaire, la Cité du Savoir et Saint-Philippe, on compte 1 logement pour 4 étudiants.

L'Observatoire Territorial et Partenarial du Logement des Etudiants des Alpes-Maritimes comptabilisait environ 5 048 étudiants sur Sophia Antipolis sur l'année scolaire 2018-2019 et 5 428 en 2021 (tableau ci-contre).

Les établissements de SKEMA et l'UNSA concentrent environ 76% des effectifs étudiants sur la technopole.

Près de 60% de ces étudiants indiquent ne pas vivre au sein du foyer familial, ce qui nécessite d'importants besoins en matière de logements étudiants.

Avec le BHNS, une partie des étudiants se tourne vers le littoral et l'agglomération antiboise : d'où des projets de résidences étudiantes au niveau des Trois Moulins.

De l'étude menée par Sémaphores en 2014 pour le compte de la CASA, il ressort que **l'offre en logements étudiants est bien pourvue sur le territoire de Sophia Antipolis avec un taux de logement dédié par étudiants inscrits dans un établissement au sein de la CASA de 29%**. Généralement ce taux est compris entre 20 et 25% pour des villes universitaires.

Certaines résidences privées rencontrent un problème de remplissage car les étudiants ne sont pas là toute l'année, compte tenu des programmes proposant des stages à l'étranger.

En revanche, il existe un déficit de logements destinés aux étudiants ayant de faibles ressources. Il conviendrait de développer une offre sociale ciblée comme des logements en PLUS, afin de s'adapter aux plus modestes.

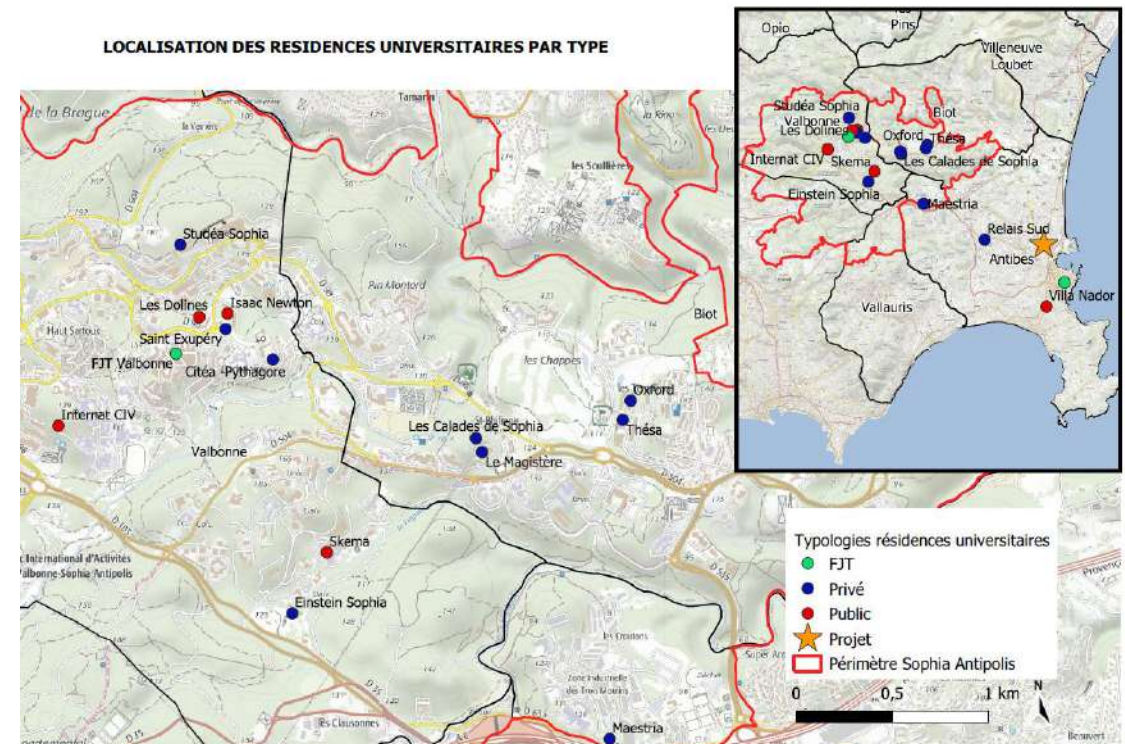
Les 4 résidences localisées sur Biot se trouvent dans un périmètre de 800m, dont 2 dans un même périmètre de 500m. Elles sont donc **assez proches du site des templiers**. En revanche, 1 seule résidence est conventionnée en PLS (Les Calades de Sophia), les autres relevant du logement libre. Les résidences conventionnées en PLUS (et PLAI pour quelques logements seulement) sont essentiellement localisées sur le site de Garbejaire à Valbonne.



Les résidences étudiantes sur Biot (2021)

NOM	Gestionnaire	Type	Financement	Nb de lgts	Adresse
Thésa	Etud'accueil Méditerranée	Privé	Libre	187	210 avenue Roumanille
Oxford	Etud'Accueil Méditerranée	Privé	Libre	158	85 rue Henri Poincaré
Le Magistère	Néméa Appart'Etud	Privé	Libre	140	75 rue Evariste Galois
Les Calades de Sophia	Habitat Pluriel	Privé (propriétaire SA HLM UNICIL)	PLS	176	475 rue Evariste Galois

LOCALISATION DES RESIDENCES DEDIEES AUX ETUDIANTS ET DES PRINCIPAUX SITES D'ENSEIGNEMENT ET DE RECHERCHE AU SEIN DE LA TECHNOPOLE (SOURCE : CASA)





Perspectives pour le logement étudiant :

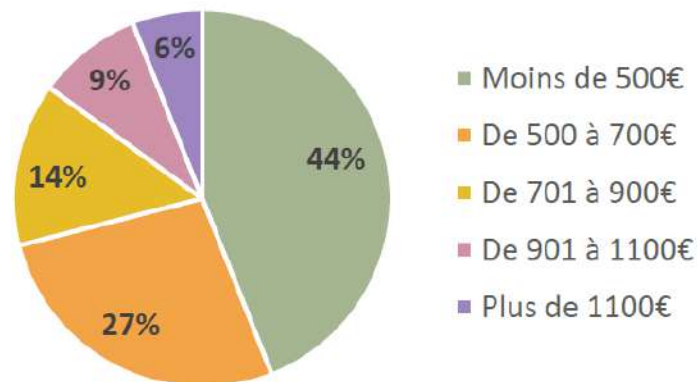
Sophia Antipolis a de plus en plus valeur de campus. La vie estudiantine permet de soutenir l'activité économique du secteur. Par conséquent, la compétitivité et l'attractivité du secteur passent également par le logement étudiant.


L'offre dédiée privée et sociale en PLS se trouve en inadéquation avec le budget de la plupart des étudiants. Le marché des résidences privées souffre d'une suroffre et d'une concurrence avec le parc locatif privé banalisé hors de la technopole.

Etude ADIL 06 – 2022

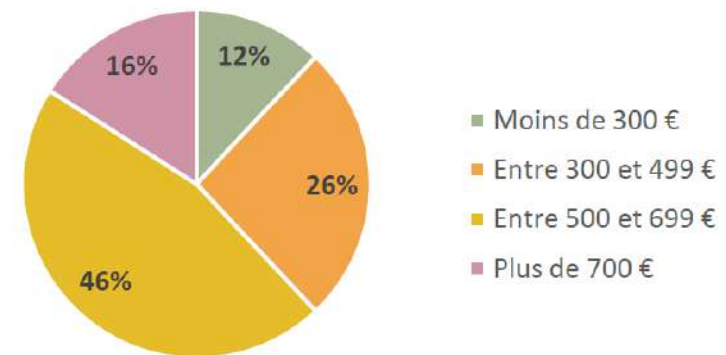
(Enquête par questionnaire sur les étudiant(e)s et leur logement)

Montant total des ressources mensuelles des répondants (aides publiques comprises)



 **56%** des répondants rencontrent des difficultés financières pour subvenir à leurs besoins.

Le coût du logement des décohabitants (charges comprises)



L'offre dédiée « sociale » ne parvient pas à satisfaire la demande sur la période de la rentrée (septembre) face à une demande importante, pour autant le taux de remplissage reste satisfaisant tout au long de l'année, au vue de la diversification les clientèles.

Le marché des résidences sociales (ou assimilées) « souffre » d'une sous offre en période de rentrée mais connaît également une fluctuation et une baisse des taux de remplissage au cours de l'année.

Parallèlement, on assiste à une forte croissance d'étudiants étrangers avec des ressources modestes, voire très modestes qui rencontrent des difficultés à se loger.

Selon l'enquête ADIL 2021, les perspectives d'évolution des besoins des étudiants en termes de logements pour les années à venir sont les suivantes (à l'échelle des Alpes Maritimes - Projections des effectifs dans l'enseignement supérieur à l'horizon 2029 - MESRI –SIES) :

- A l'horizon 2029, une augmentation de 5,2% des effectifs par rapport à 2019 est attendue, soit **+ 2550 étudiants** dans les Alpes-Maritimes ;
- Il faudra accroître l'offre de logements dédiés aux étudiants dans les Alpes-Maritimes d'au moins **2 500 places** (afin de pouvoir accueillir tous les étudiants boursiers et faire face à l'augmentation des effectifs à l'horizon 2029).



Estimation des besoins en logements étudiants par filière dans les Alpes-Maritimes en 2019 et 2029

	2019	2029
Ingénieur	836	949 (+ 13,5)
CPGE	714	705 (-1,2%)
IUT	899	1 298 (+ 44,4%)
STS	1 064	1 096 (+ 3,0%)
Santé	3 337	2 957 (- 11,4%)
Autres écoles	5 913	6 830 (+ 15,5%)
Université	8 929	8 974 (+ 0,5%)
TOTAL	21 692	22 809 (+5,15%)

La concentration des effectifs étudiants sur **Nice et Sophia Antipolis suppose une production ciblée sur ces 2 secteurs.**

De fait, des défis sont à relever :

- Anticiper les besoins dans les années à venir en production de logements sur Sophia Antipolis, avec une répartition territoriale à définir à l'échelle de la technopole,
- Rendre les logements étudiants accessibles financièrement en limitant les produits de type PLS,
- Développer de nouveaux modes d'habiter pour les étudiants.



3.10. La prise en compte des objectifs du PLH de la CASA

La CASA dispose d'une politique de l'habitat active et existante depuis 2004.

Face aux caractéristiques du territoire, et plus particulièrement de son marché du logement tendu, la question de la diversification de l'offre de logements est centrale pour répondre aux besoins de tous, et notamment :

- les actifs tout en veillant à la diversité de leurs besoins et de leurs capacités : primo embauchés, actifs du secteur du tourisme, actifs des entreprises de services, cadres...,
- les ménages jeunes et entrant dans le parcours résidentiel,
- les personnes âgées.

Les élus de la CASA souhaitent s'inscrire dans le prolongement des tendances récentes et maintenir la dynamique démographique constatée à l'échelle de l'agglomération, c'est à dire 0.02% par an sur la moyenne des communes.

Il s'agit ainsi de maintenir la population de l'agglomération, tout en proposant une amorce de rééquilibrage de la dynamique de population :

- Privilégier les communes littorales et à proximité de la technopole (dont Biot),
- Prioriser l'urbanisation sur les gisements fonciers proches des centralités des communes du Moyen Pays Est et Ouest,
- Limiter au maximum le développement de logements neufs des communes du Haut-Pays, en se concentrant avant tout sur la mobilisation du parc existant.

Les enjeux pour le PLH 3

Calibrer la production neuve en accord avec les enjeux d'articulation Habitat Transport Emploi

- Poursuivre le développement d'une offre diversifiée
- En priorisant des gisements fonciers en cohérence avec les enjeux d'aménagement et du SCoT
- En développant les outils fonciers adaptés aux enjeux

Mieux optimiser et valoriser le parc privé existant

- Assurer une meilleure coordination des acteurs
- Améliorer les performances énergétiques du parc
- Conforter l'attractivité des centre-villes
- Traiter les dernières poches de vacance et d'insalubrité
- Anticiper et réduire la fragilité des copropriétés, en particuliers non organisées

Répondre mieux à la diversité des besoins des populations jeunes

- Pour permettre les décohabitations
- Pour contribuer à un écosystème favorable aux nouveaux embauchés du territoire, mais aussi aux start-up, chercheurs, étudiants...
- Pour permettre d'amorcer un parcours en accession

Anticiper et accompagner les besoins des personnes âgées

- Envisager le développement d'offres banalisées mais néanmoins adaptées
- Accompagner les mutations dans le parc social
- Construire des offres globales intégrant l'habitat (espaces publics, services,...)
- Rendre possible le maintien à domicile des plus modestes

Poursuivre l'amélioration des réponses aux populations fragiles

- Par la poursuite de la mise en place de réponses partenariales permettant plus de fluidité et d'efficacité
- Par la mise en place de dispositif d'accompagnement



Ce scénario de développement démographique se décline en **objectifs de logements neufs**, calculés à partir des hypothèses suivantes :

	Scénario tendanciel	Scénario retenu	
croissance annuelle 2009-2014	0,02%	0,02%	
scénario de croissance annuelle 2014 à 2025	0,02%	0,02%	
taille moyenne des ménages 2014	2,15	2,15	
scénario d'évolution de la TMM 2014 à 2025	-0,37%	-0,37%	Poursuite du rythme de desserrement constaté entre 2009 et 2014.
taille moyenne des ménages en 2025	2,07	2,07	
Evolution annuelle de la vacance 2009/2014	6%	6%	Réduction de l'augmentation de la vacance (passage de 6 à 2%)
scénario d'évolution de la vacance 2014 à 2025	6%	2%	
Evolution annuelle des résidences secondaires 2009/2014 (pour rappel)	1,8%	1,8%	Poursuite de l'évolution constatée entre 2009 et 2014
scénario d'évolution des résidences secondaires 2014 à 2025	1,8%	1,8%	
Besoins liés au renouvellement du parc	-103	-103	Reprise des éléments calculés dans le point mort
Besoin annuel en logements	1552	1086	

Concernant l'évolution du nombre de logements vacants, il a été retenu un ralentissement de la très forte augmentation entre 2009 et 2014 selon l'INSEE.

Dans ce contexte, la CASA a décidé de retenir une hypothèse raisonnable de progression du parc vacant de +2% /an.

Cette moindre progression de l'offre de logement vacant permet en outre de limiter **le besoin de logements neufs supplémentaires permettant d'atteindre un besoin de 1086 logements supplémentaires par an à produire, tout type de logements confondus.**

L'objectif global se décline à l'échelle des grands secteurs retenus dans le diagnostic en fonction du poids de population présents sur chacun de ces secteurs :

	Poids de la population en 2014	Répartition des objectifs par grands secteurs	Rappel du nbre de logts commencés entre 2012-2017
Sophia & Littoral	78,7%	855	785
Moyen Pays Ouest	4,7%	52	42
Moyen Pays Est	14,7%	160	153
Haut Pays	1,9%	20	6
Total CASA		1086	982

L'anticipation des **besoins en logement de la technopole** est un enjeu pour son développement économique et son rayonnement universitaire. Le ratio défini dans le cadre de l'étude « Sophia 2030 » (1 logement pour 3 emplois) demeure opportun, pour l'ensemble des partenaires.

A l'échelle du PLH 2020-2025, si l'on prend en compte une augmentation de 1000 emplois par an, il s'avère nécessaire de répondre aux besoins de 6000 emplois supplémentaires en proposant 2000 nouveaux logements soit environ **300 logements par an (soit près de 28% de la production neuve totale).**

	Nombre de logement par an	Nombre de logement à l'échelle du PLH 2020-2025
Objectif de logements pour les actifs Sophilopolitains	300	2000
Secteurs à enjeux	67	400
Gisements SOPHIA	61	370
TOTAL	128	770



Les objectifs du PLH en faveur du logement locatif social

L'enjeu est de renforcer l'offre locative sociale du PLAI au PLS en passant par le PLUS.

Depuis 15 ans, la CASA s'est engagée dans le développement du parc social (PLAI PLUS PLS) avec près de 460 logements financés par an depuis 2002, et 521 logements par an entre 2012 et 2017.

A partir des gisements fonciers des communes, il a été identifié un potentiel pour poursuivre ces efforts en matière de logements locatifs sociaux à hauteur de **488 logements par an**, malgré le contexte national qui rend plus complexe les équilibres d'opérations et la capacité des bailleurs à mobiliser des fonds propres en quantité suffisante.

Concernant la répartition par type de financement, le PLH indique à l'échelle de la CASA la répartition suivante :

	PLAI	PLUS	PLS
3ème PLH	25 à 35%	60 à 70%	0 à 15%

Cette clé de répartition s'entend à l'échelle de la CASA

Il convient de **développer davantage le PLAI**, qui permet de développer une offre à loyer modéré répondant à la plus grande part des demandeurs (62% sont des revenus en dessous des plafonds PLAI).

Le PLS doit être développé dans des proportions maîtrisées, soit ciblé sur ces populations spécifiques comme les seniors, soit vers des ménages actifs, mais à certaines conditions de localisation et de commercialisation.

La loi Elan promulguée le 28 novembre 2018 renforce l'intérêt du segment des primo-accédants, en ouvrant la possibilité de comptabiliser une partie de l'accession sociale dans le décompte SRU : **le PSLA d'une part et le BRS** (Bail réel solidaire) d'autre part.

Ainsi la CASA réaffirme son soutien à ces différents produits en proposant deux gammes de prix et de cibles :

- L'accession sociale cible les ménages en dessous des plafonds PSLA avec un plafond de prix de vente à 3200€ TTC/m² SHAB parking compris,
- L'accession encadrée cible les ménages dont les revenus sont plafonnés à 130% du PLS avec un prix de vente plafonné à 3600€ TTC/m² SHAB parking compris.

Ce sont ainsi 102 logements en PSLA par an qui sont visés à l'échelle du territoire et 100 logements en accession encadrée.

Le développement de logement intermédiaire constitue une autre opportunité intéressante sur le territoire, compte tenu de la tension du marché et le profil d'une partie importante des salariés de la technopole.

Aussi la CASA souhaite développer ce segment via le **PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) ou le LI (Logement Intermédiaire)** : ainsi un objectif de 70 logements est programmé sur le territoire, plus particulièrement sur le secteur proche de la technopole de Sophia-Antipolis.

Ainsi en cumulant l'ensemble des segments d'une offre régulée, il est programmé d'atteindre 590 logements par an susceptibles d'être comptabilisés au titre de la loi SRU (soit environ 54% de la production neuve totale).

	Objectifs annuel PLH 3	Décompte dans l'inventaire SRU
Logements Locatifs Sociaux (PLAI, PLUS, PLS)	451	oui
Logements conventionnés parc privé	37	oui
Accession sociale de type PSLA et / BRS	102	oui
Total logement SRU	590	
Accession encadrée	100	non
LLI –PLI	70	non



Les objectifs du PLH pour Biot

Les objectifs par segment sont déclinés à la commune.

Ainsi pour Biot les objectifs du PLH 2020-2025 sont les suivants :

- ➔ **61 logements par an** à produire tous types confondus,
- ➔ **Dont 34 logements sociaux par an**

Commune	LLS neuf	LLS Accession/ Amélioration	Accession Sociale	ANAH	Total
Antibes	180	35	35	10	260
Biot	24	2	6	2	34
Valbonne	16	0	6	0	22
Vallauris	58	12	12	12	94
Villeneuve-Loubet	40	6	10	4	60

Le PLU doit prendre en compte ces données, tout en s'inscrivant dans une temporalité plus longue.

Ainsi le PLU va donner des objectifs démographiques et de production de logements pour la période 2024-2034. Ils seront ainsi adaptés en fonction des tendances observées et de l'évolution des dynamiques.

L'enjeu est de poursuivre la diversification du parc de logements (libre, social, accession sociale notamment), en proposant des produits adaptés aux besoins.

La fiche action pour BIOT

Situation du parc locatif social Source : SRU, 2017	Biot	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de logements locatifs sociaux (au 01.01.17)	561	8586	-
Taux de logements locatifs sociaux au 01.01.17 (Nb de lls recensés par l'inventaire SRU par rapport au nombre de résidences principales en 2014)	13%	-	-
Estimation du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 25% du parc en 2025 (1)	478	-	-
Commune carencée (2)	oui	-	-
Contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-
Date du contrat de mixité sociale	Pas de CMS	-	-

(1) Selon un nombre de résidences principales équivalent au montant Insee 2014 et au vu du bilan SRU au 01.01.17

(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

La demande en logement locatif social Source : SNE, 2015	Biot	CASA	Alpes Maritimes
Nombre de demandeurs au 31.12.15	112	4729	28 279
Nombre d'attributions au 31.12.15	0	564	3 903
Niveau de tension (nb de demandes pour une attribution)	0,0	8,4	7,2
Nombre de demandes pour 1000 habitants	11,2	26,8	26,1

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Biot	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	61	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	24	387
En acquisition Amélioration	2	84
En accession sociale (1)	6	102
En conventionnement Anah (2)	2	37
Objectif total de logements sociaux	34	590



3.11. Le rythme de la construction

Sources : données communales sur les autorisations d'urbanisme, mars 2023

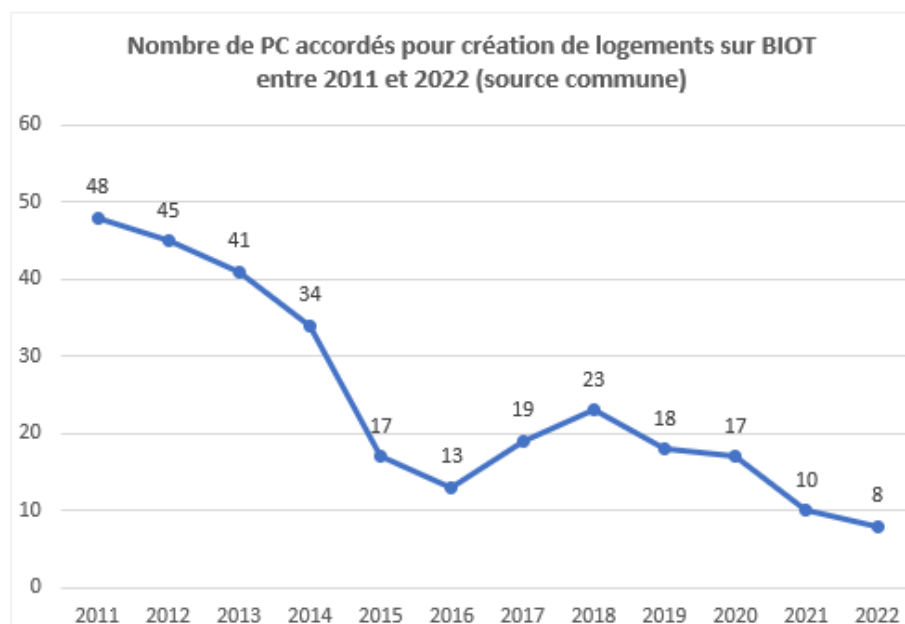
Environ 880 logements ont été produits depuis 2011 avec un rythme annuel d'autorisations irrégulier variant entre 15 et 200 logements.

Les pics de production de logements correspondent notamment à la construction de plusieurs opérations de logements (dont sociaux) sur Sophia Antipolis. On trouve ainsi 10 opérations de plus de 10 logements expliquant les années avec des pointes de constructions.

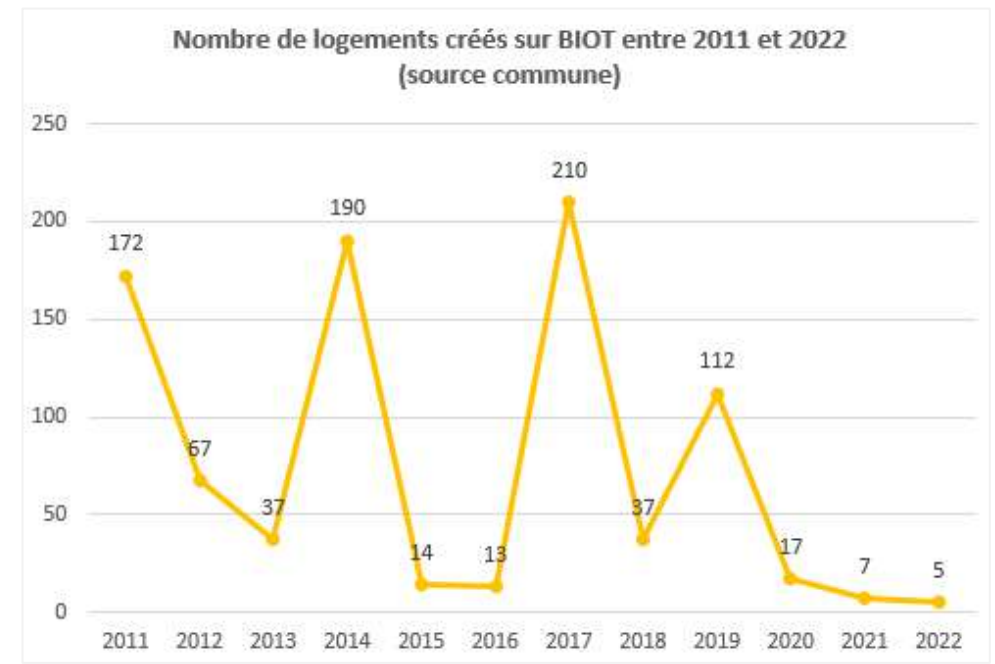
Nombre total de logements créés dont :	Nombre de logements collectifs créés	Nombre de logements créés financés par logement locatif social	Nombre de logements créés financés par accession sociale	Nombre de logements individuels créés	Nombre de logements sociaux créés
884	576	63	20	284	287

Certaines lignes n'étant pas renseignées dans le détail des Permis de Construire, le total des typologies de logements ne correspond pas au total de logements créés.

Evolution du nombre de PC accordés avec démarrage de chantier depuis 2011



Evolution du nombre de logements produits depuis 2011



Globalement, la production de logements neufs depuis 10 ans concerne :

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



3.12. Un marché immobilier tendu malgré des revenus plutôt élevés

Sur Biot, le revenu net déclaré moyen par unité de consommation s'élève en 2019 à 29 470 euros par an pour Biot. Il est supérieur au revenu moyen dans le département (22 630 €/an) et sur la CASA (24 750 €/an).

Par ailleurs, alors que 53.7% des foyers sont imposables dans le département, ils sont 68 % sur Biot (et 58.8% sur la CASA). Ainsi le seuil de pauvreté est assez faible, s'élevant à 8% sur la commune.

Face à ces niveaux de vie plutôt élevés, le marché immobilier sur la commune est assez tendu, avec des niveaux de prix élevés.

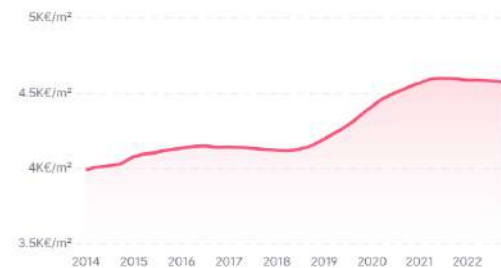
En 2022, les tendances du marché donnent les moyennes suivantes (source DVF / notaires) :

- 4 574 € / m² pour un appartement, avec des prix qui stagnent depuis 1 an, voire qui baissent légèrement sur certains produits
- 6 138 € / m² pour des maisons, avec une hausse de +6% en 1 an

🏠 Appartements - Prix au m² moyen

4 574€/m²

Taux de croissance sur l'année passée: **-0.5%** ↓



🏠 Maisons - Prix au m² moyen

6 138€/m²

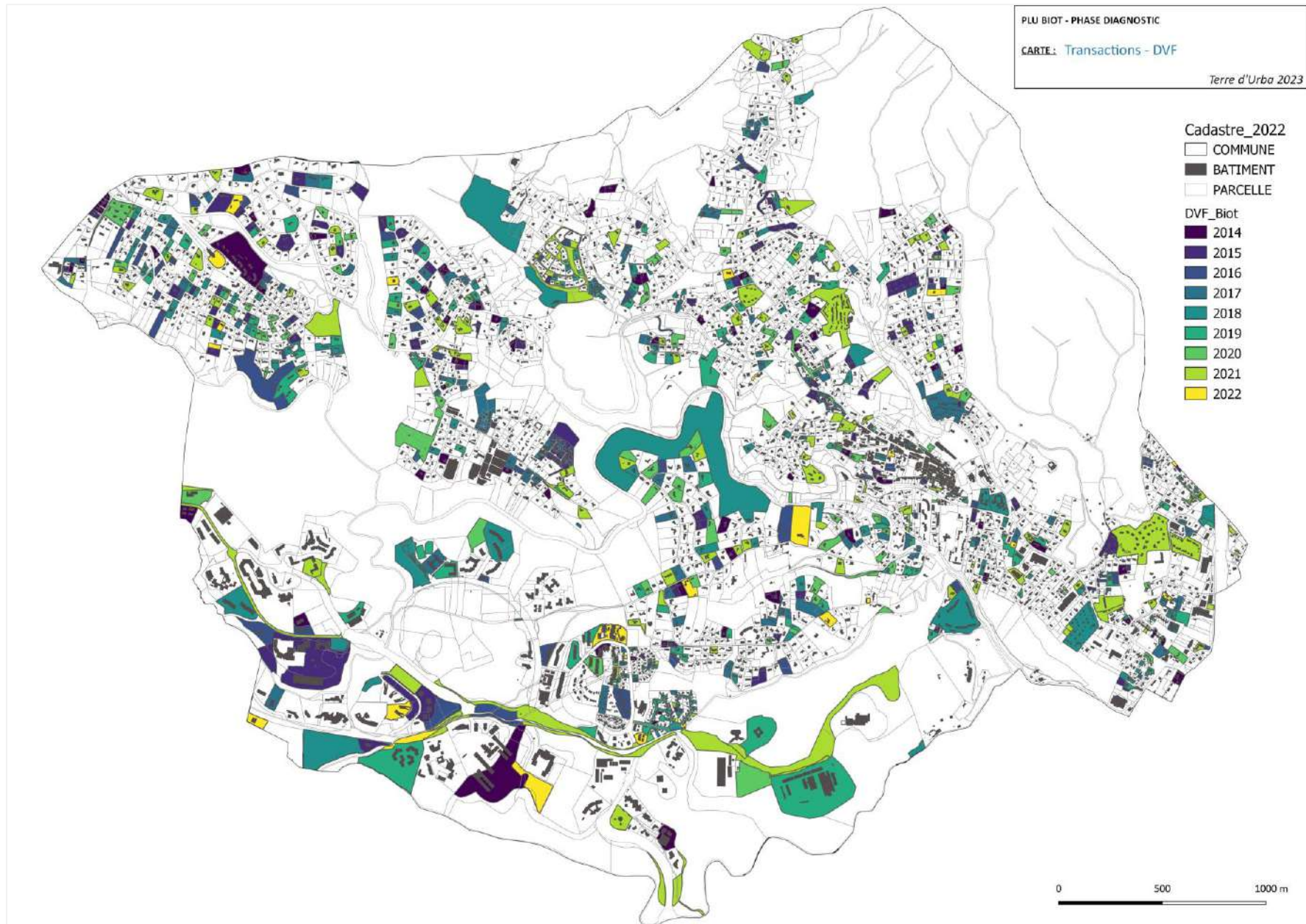
Taux de croissance sur l'année passée: **+5.9%** ↑



Globalement les prix des marchés immobiliers sur Biot sont parmi les plus élevés de la CASA, proches de Valbonne, Mougins mais reste un peu plus accessible qu'Antibes.



Localisation des transactions par années – sources DVF 2014-2022





SYNTHESE ET ENJEUX

√ Les forces du territoire et les points d'appui du projet communal

Malgré une dynamique de construction soutenue, la commune de Biot a la **volonté de maîtriser son développement urbain**, de diversifier son parc de logements tout en limitant la consommation d'espace.

Biot est une **commune résidentielle et dynamique** avec une prédominance des résidences principales.

La **production de logements collectifs** a connu une dynamique positive jusqu'en 2019, avec la création de près de 580 logements neufs.

√ Les faiblesses du territoire et les points de vigilance

L'habitat pavillonnaire s'est développé de façon importante et le territoire subit une pression foncière importante et présente **un marché du logement sous tension**.

Avec une majorité de logements de grande taille et des prix de l'immobilier élevé, le parcours résidentiel des jeunes ménages et des personnes âgées est parfois compliqué. Ils se voient souvent contraints de quitter la commune pour pouvoir trouver un logement adapté à leurs besoins et leur budget.

La politique communale en matière de logements a permis de développer **une offre locative en augmentation**, mais cette offre reste insuffisante face à un nombre important de demandes, notamment pour les logements locatifs sociaux, et des obligations légales de production à respecter.

Des ménages, notamment des jeunes actifs, sont ainsi exclus du marché immobilier privé et les besoins en logements non satisfaits entraînent parfois des situations de mal logement.

Par ailleurs, les tensions observées sur le marché du logement ont également un impact sur le développement économique avec **une raréfaction des logements pour les actifs**.

√ Les défis à relever

La commune devra relever le défi de **poursuivre la diversification de son parc de logements** afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle.

L'objectif est de permettre, aux ménages plus modestes, aux jeunes ménages ainsi qu'aux personnes âgées, d'évoluer dans leur parcours résidentiel sur le territoire communal.

Un des défis consistera également à **équilibrer la production de nouveaux logements entre le secteur de Sophia Antipolis et le reste de la commune** pour ne pas pénaliser l'offre en équipements, commerces et services du centre.

C'est bien cette notion **d'équilibre de l'offre nouvelle en logements** qui devra être prise en compte dans le projet communal.



4. Dynamiques socio-économiques

Source : Insee, RP2019-2020

4.1. La population active

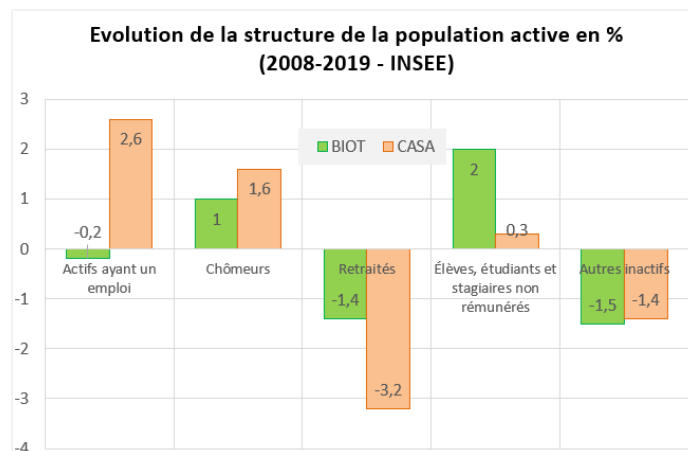
Une population active et occupée

La part des actifs ayant un emploi a augmenté entre 2008 et 2019 sur la commune avec un taux de 66.6%, similaire à la moyenne intercommunale.

La part des chômeurs sur la commune de Biot est de 6.8% en 2019, soit un taux assez faible, qui s'explique par la présence de la Technopole.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité (INSEE 2019)

2019	2008-2019			
	BIOT (2019)	CASA (2019)	BIOT	CASA
Actifs ayant un emploi	66,6	66,6	-0,2	2,6
Chômeurs	6,8	9,5	1	1,6
Retraités	5	5,3	-1,4	-3,2
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	15	10,2	2	0,3
Autres inactifs	6,6	8,4	-1,5	-1,4
	100	100		



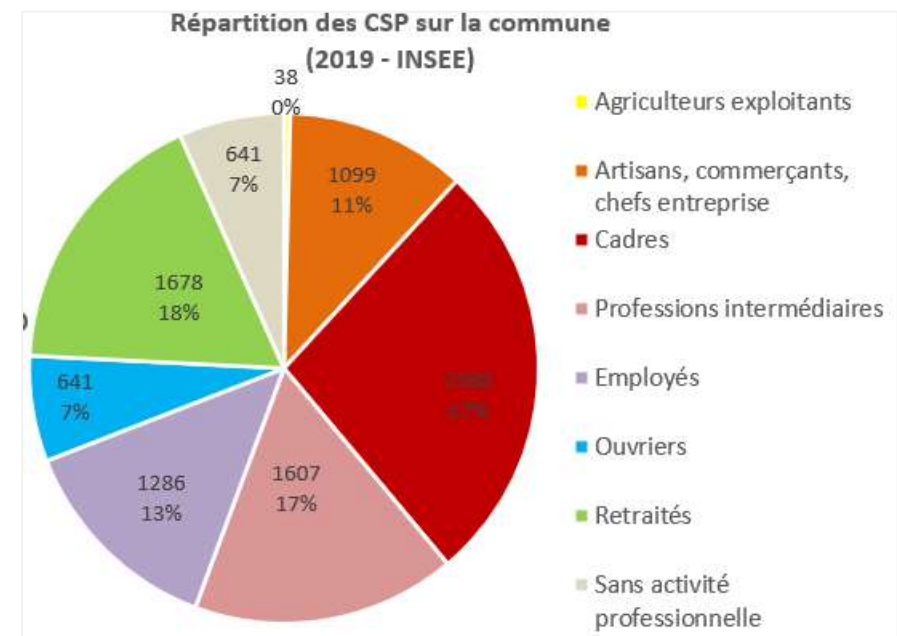
La population par catégories socioprofessionnelles (CSP)

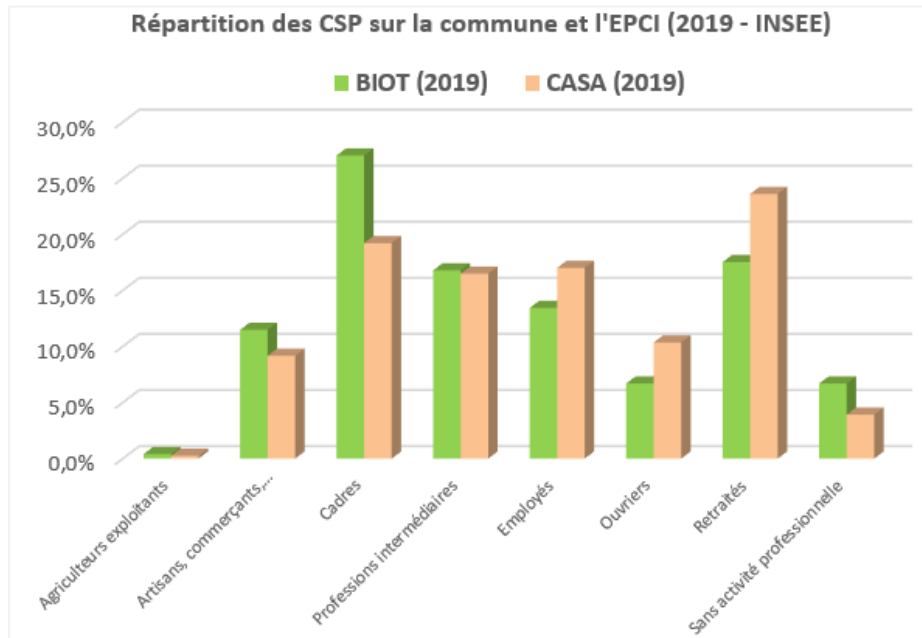
Avec la présence de grandes entreprises sur Sophia Antipolis, les CSP les plus représentées dans la population active sont les cadres (27%), suivis des retraités et professions intermédiaires.

Les ouvriers, artisans, commerçants, employés sont moins représentés sur la commune qu'à l'échelle intercommunale, ce qui correspond à la structure économique très spécifique de Biot.

Les agriculteurs sont la catégorie la moins présente sur cette commune très urbaine.

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

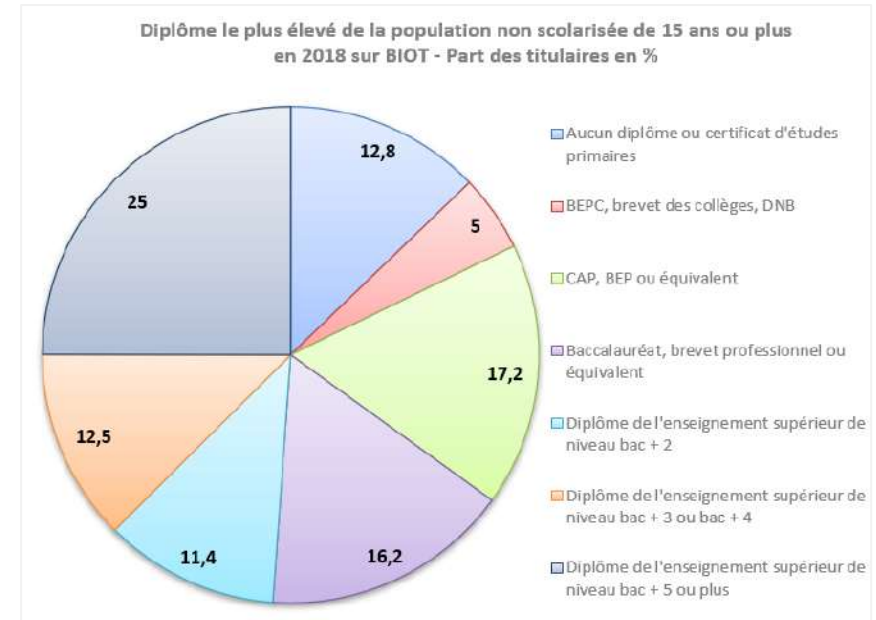




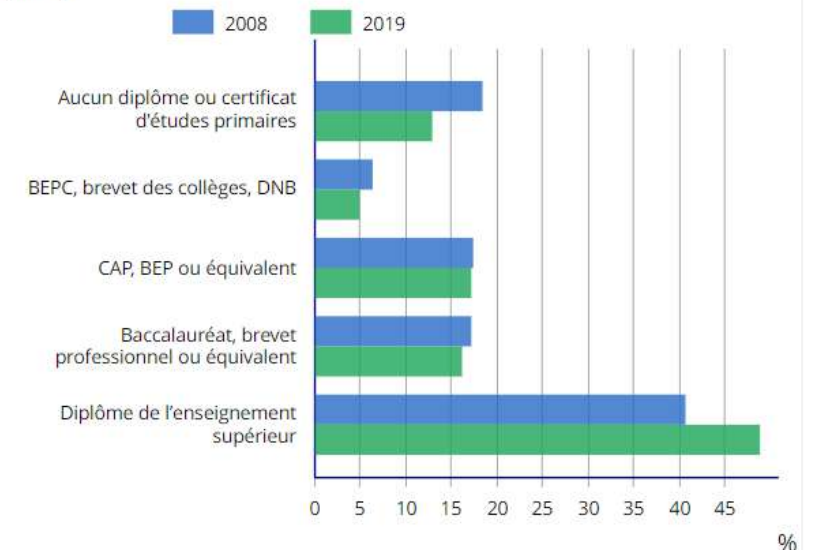
Des niveaux de formation élevés

65% des Biotois non scolarisés de 15 ans et plus sont titulaires d'un diplôme de **niveau baccalauréat ou supérieur**, et près de 50% ont au moins un Bac+2.

La présence sur Sophia Antipolis de centres de recherches, de formations, explique ce taux très élevé.



FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)





4.2. Une commune pourvoyeuse d'emplois

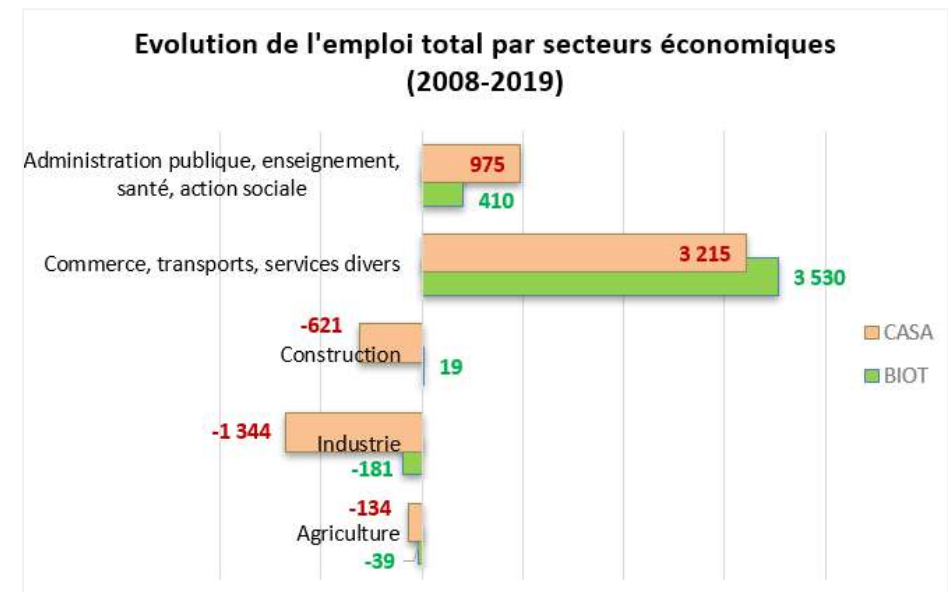
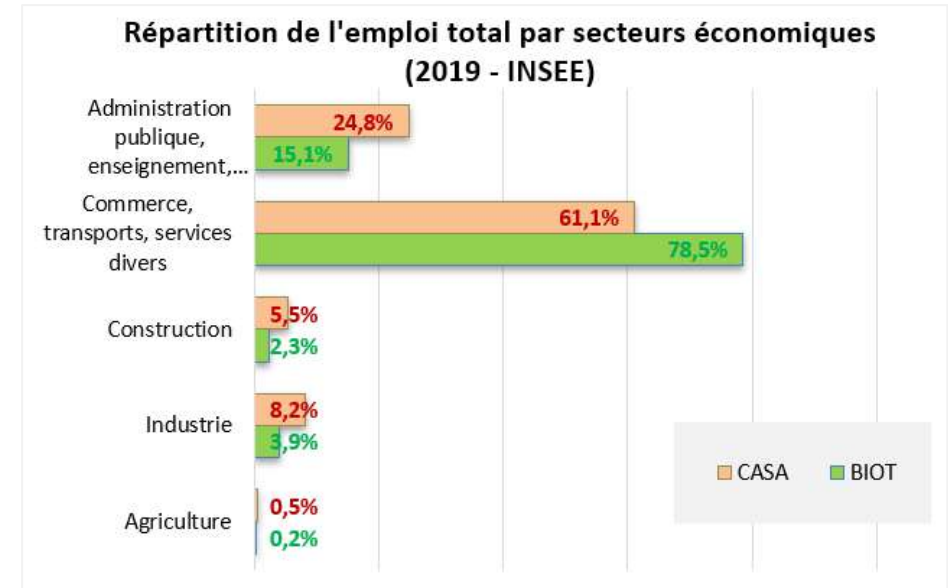
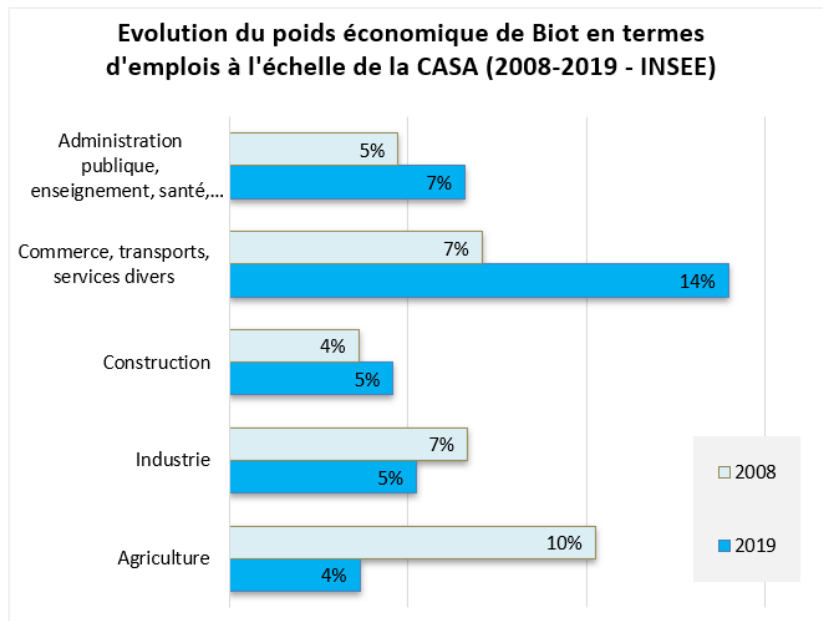
Des emplois qui progressent, orientés de plus en plus vers le secteur tertiaire

Le **nombre d'emplois** sur la commune a **fortement augmenté** entre 2008 et 2019. La commune offre ainsi plus de 8500 emplois en 2019, grâce à la Technopole de Sophia Antipolis, avec une forte progression des activités de services / commerce / transports.

L'**indicateur de concentration d'emploi*** est de fait **très élevé** (171 emplois pour 100 actifs) et largement supérieur à la moyenne intercommunale (106.5 emplois pour 100 actifs).

* L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune.

Pour autant, on note quelques faiblesses économiques, avec un **secteur industriel** qui a perdu de l'attractivité, et une **agriculture quasi-inexistante** sur la commune. Le secteur de la construction a connu une période de ralentissement sur la CASA, mais semble pour le moment se maintenir sur Biot (mais les crises de 2020 et 2022 vont sans doute impacter ce secteur).





Des flux domicile-travail importants

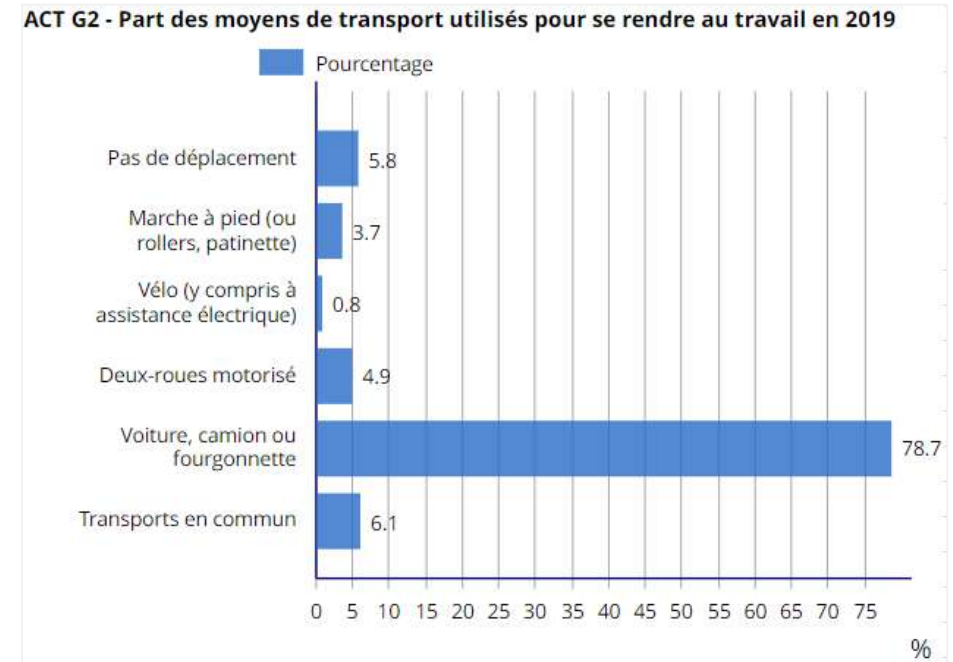
Si l'emploi est important, les biotois travaillent pourtant en partie en-dehors de la commune (61%).

Attractive économiquement, Biot subit en conséquence un phénomène important de flux pendulaires, ayant un impact sur le trafic routier et la qualité de l'air.

Les déplacements se font à 80% en voiture : les enjeux de déplacements doux et transports en commun sont importants sur Biot, pour diminuer l'impact de la voiture et les nuisances induites.

Si la topographie du territoire communal et l'étalement urbain rendent difficiles un maillage complet par des voies douces, des efforts doivent être faits pour améliorer les mobilités douces.

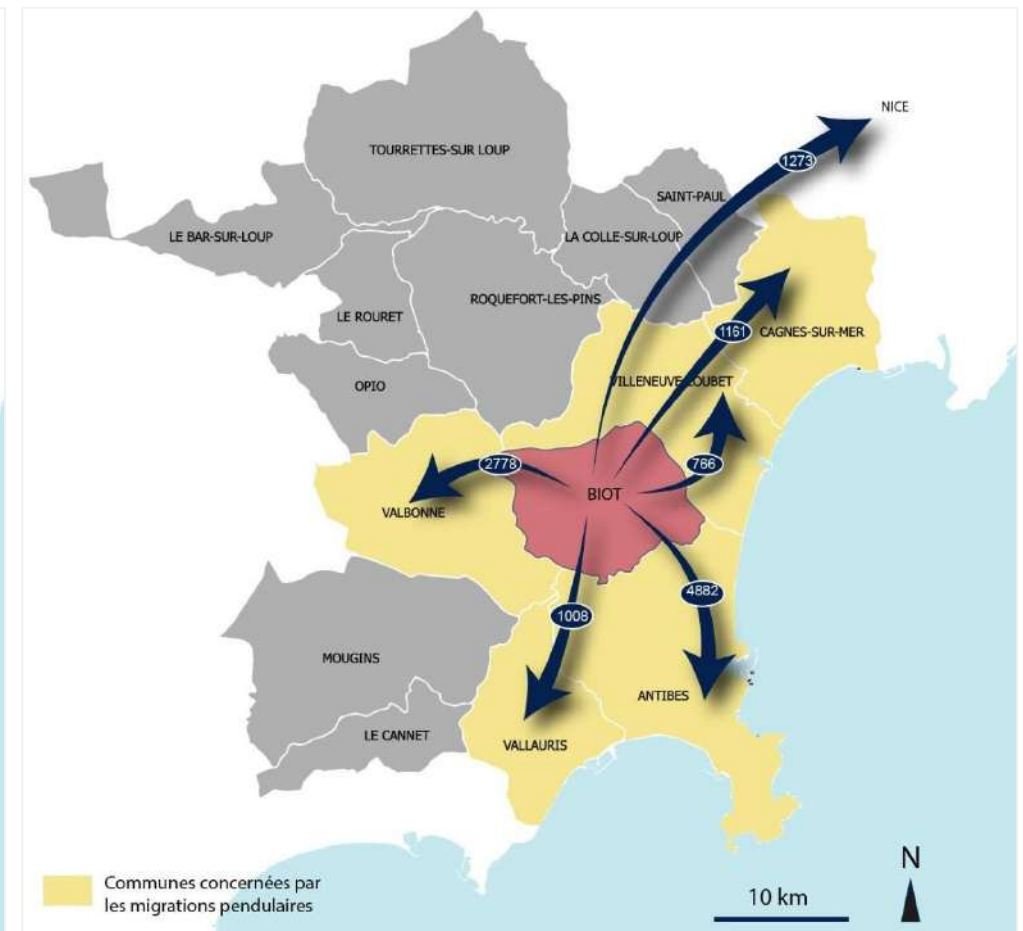
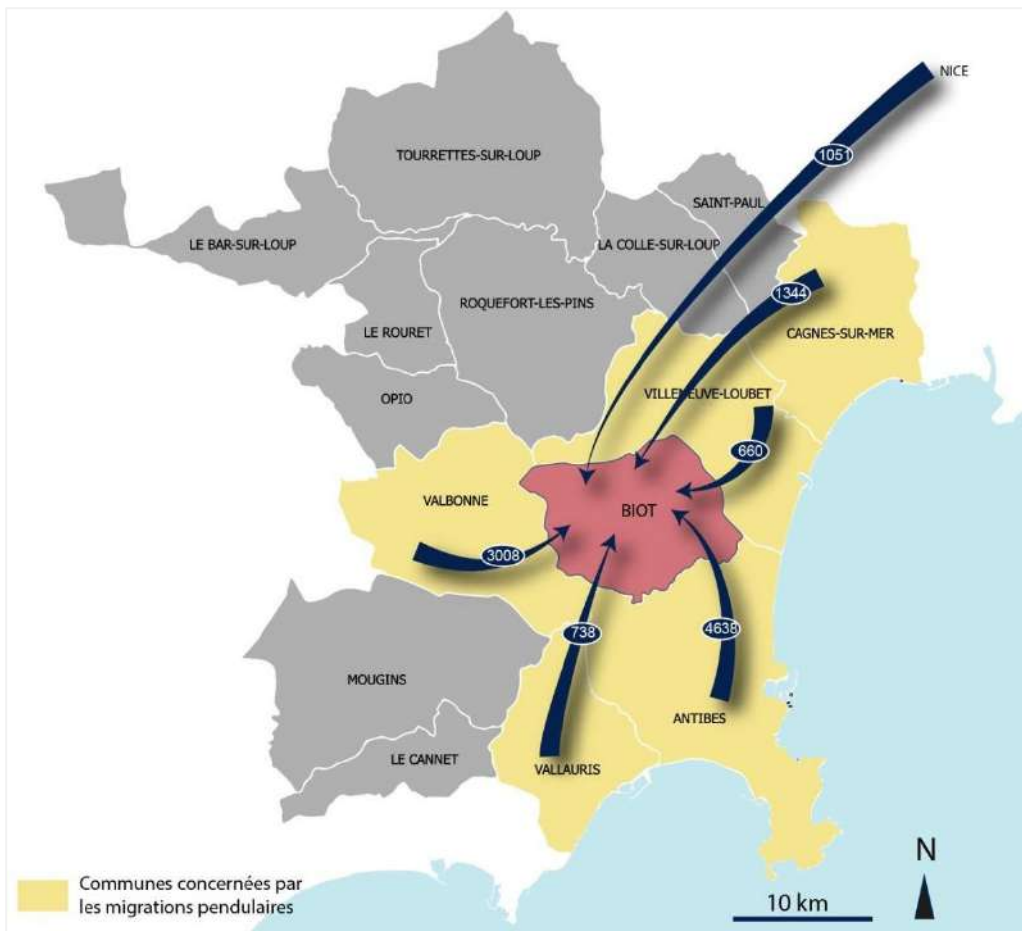
	BIOT (2008)	%	BIOT (2019)	%
Travaillent :	4 205	100	4 361	100
dans la commune de résidence	1 208	28,7	1 693	38,8
dans une commune autre que la commune de résidence	2 997	71,3	2 668	61,2
	CASA (2008)	%	CASA (2019)	%
Travaillent :	72 831	100	73 484	100
dans la commune de résidence	30 971	42,5	29 523	40,2
dans une commune autre que la commune de résidence	41 861	57,5	43 961	59,8





Nombre de déplacements pendulaires journaliers (> à 500 déplacements) à destination de Biot (à gauche) et Nombre de déplacements pendulaires journaliers à partir de Biot

(Source : Enquête Ménage Déplacement, conception : CITADIA 2016)





SYNTHESE ET ENJEUX

√ Les forces du territoire et les points d'appui du projet communal

Biot est une commune active avec un taux de chômage inférieur à la moyenne intercommunale. Elle présente **une dynamique favorable de l'emploi** grâce à la Technopole de Sophia Antipolis.

La population est plutôt diplômée et relativement aisée avec une part importante de cadres et professions intermédiaires, et des revenus supérieurs à la moyenne intercommunale.

√ Les faiblesses du territoire et les points de vigilance

Le **marché du logement est difficilement accessible** aux actifs souhaitant s'installer sur la commune.

La commune souffre d'une **saturation des principaux axes de circulation** dus aux déplacements quotidiens, notamment domicile-travail avec un recours prédominant à la voiture particulière.

√ Les défis à relever

Le premier défi consistera à **soutenir la création d'emplois sur la commune** afin de maintenir un dynamisme économique communal et de limiter les flux de déplacements domicile-travail vers les communes voisines.

De manière transversale, le dynamisme économique communal devra s'accompagner d'une politique locale volontariste en matière de logements et de déplacements.

L'objectif est d'arriver à basculer progressivement de l'usage de la voiture individuelle **vers les transports en commun ou vers les modes doux de déplacement.**

5. L'économie locale

5.1. Une spécificité : la technopole de Sophia Antipolis

La commune de Biot, suivant la tendance nationale à la tertiarisation de l'économie voit son secteur du commerce, des transports et des services occuper les ¾ des entreprises et établissements présents. La croissance se fait par l'implantation de quelques entreprises tertiaires fortement employeuses dans le domaine de l'information et de la communication et des activités spécialisées scientifiques et techniques.

Biot est intégrée à la technopole de Sophia Antipolis qui s'étend au total sur 2 400 ha.

Ce pôle de compétitivité à vocation mondiale regroupe 2 500 établissements, 41 300 salariés emplois (soit 9% de l'ensemble des emplois sur les Alpes-Maritimes), 4 500 chercheurs, 5500 étudiants, et génère un chiffre d'affaires de 5.6 Mds €.

Concernant la taille des établissements, 2/3 des emplois sont générés par des établissements de plus de 50 salariés (24 277 emplois au total).

7% des établissements ont plus de 50 salariés contre moins de 1% dans l'ensemble des Alpes-Maritimes.

Plus de la moitié des entreprises est installée depuis moins de 10 ans, et plus précisément, 34% des entreprises depuis moins de 5 ans.



L'« écosystème » de Sophia Antipolis est composé de trois secteurs particuliers avec des caractéristiques différentes :

- Cœur de Cible : les activités Cœur de Cible regroupent 516 établissements et génèrent 20 173 emplois sur le territoire. Ce secteur, qui regroupe les entreprises de technologie de pointe et d'instituts de recherche, réalise à lui seul plus de la moitié du chiffre d'affaires de Sophia Antipolis (58%) ;
- Services aux entreprises : 524 établissements sont répertoriés dans le domaine des services aux entreprises (soit 24% de l'ensemble des établissements de Sophia Antipolis). Ce secteur génère 4 626 emplois et 10% du chiffre d'affaires de la technopole ;
- Services à la personne : 713 établissements permettent de répondre aux besoins des particuliers sur Sophia Antipolis. 4 880 emplois sont répertoriés dans ce secteur d'activités.

Le SYMISA, Syndicat Mixte Sophia Antipolis a été créé en 1972 afin de mener à bien la coordination des actions, la planification et la programmation de la technopole Sophia Antipolis.

Il a pour missions la maîtrise foncière, l'équipement, la commercialisation et l'entretien du parc, et participe à l'animation et à la promotion économique pour un développement harmonieux de la technopole.

Les grands principes urbains de Sophia Antipolis

Fondée en 1969 par le Sénateur Pierre LAFFITTE, Sophia Antipolis a bénéficié d'une portée nationale et d'investissements publics correspondants, avec notamment la réalisation de routes départementales en vue de sa desserte. L'engagement financier de l'Etat, du Département des Alpes-Maritimes, de la Chambre de Commerce et d'Industrie a permis l'émergence de ce site.

Sophia Antipolis est reconnue comme une opération d'aménagement majeure. Le succès du modèle spatial, reconnu comme référence internationale dans le paysage du monde technopolitain des années 80/90 s'explique principalement par le respect sans faille de quelques orientations d'aménagement de base et l'inscription permanente des projets dans un cadre programmatique clair, pragmatique et rigoureux.

La Charte de Sophia Antipolis de 1977 a contribué à définir ce cadre d'aménagement en s'appuyant notamment sur :

- Le principe d'aménagement de Sophia Antipolis avec 2/3 d'espaces protégés pour 1/3 d'espaces aménagés,
- La protection des parties sommitales du paysage ainsi que des vallons et des cours d'eau,
- La limitation à 40 voire à 50% des emprises minéralisées à l'intérieur des parcelles privées,
- La limitation des hauteurs en fonction de la topographie et des espaces boisés environnants.

L'aménagement du Parc de Sophia Antipolis s'est appuyé sur une mise en œuvre maîtrisée via la création de zones d'aménagement concerté, dont la première a été créée en 1976.

Depuis décembre 2018, les zones d'aménagement concerté ont été clôturées. Par conséquent, les PLU des cinq Communes concernées par la technopole Sophia Antipolis, dont Biot, sont garants du maintien de ce développement harmonieux tout en anticipant les besoins à venir.



C'est dans ce contexte que la CASA, en concertation avec les communes et les partenaires de l'aménagement du territoire, souhaite proposer une vision prospective de Sophia pour les 20 ans à venir.

Elle a ainsi été désignée lauréate de l'**Appel à Manifestation d'Intérêt « Quartiers Durables »**. Cette démarche constitue un élément intrant du SCOT de la CASA (en cours de révision).

Un 1er diagnostic a été élaboré en 2021, la CASA et ses partenaires travaillent depuis à la définition d'une stratégie validée par l'ensemble des partenaires. L'objectif est d'aboutir à un schéma directeur d'aménagement à l'échelle de la technopole avec des orientations réglementaires à inscrire dans les PLU.

Actuellement, ces orientations ne sont pas encore connues.



Une organisation urbaine spécifique : des polarités auto-centrées liées par un réseau routier départemental

Sophia Antipolis est actuellement divisée en plusieurs zones d'activités, et la gestion du périmètre de Sophia Antipolis se ainsi :

- CASA pour les ZAE
- Communes pour les secteurs à vocation d'habitat
- CD 06 pour les voiries départementales.

- ➔ **Toutes les zones d'activités sur Biot sont gérées par la CASA.** Seul le secteur urbain de Saint-Philippe relève d'une gestion communale.

Dans un premier temps, la structure s'est fondée sur la présence et le respect des boisements d'intérêt et du réseau hydrographique.

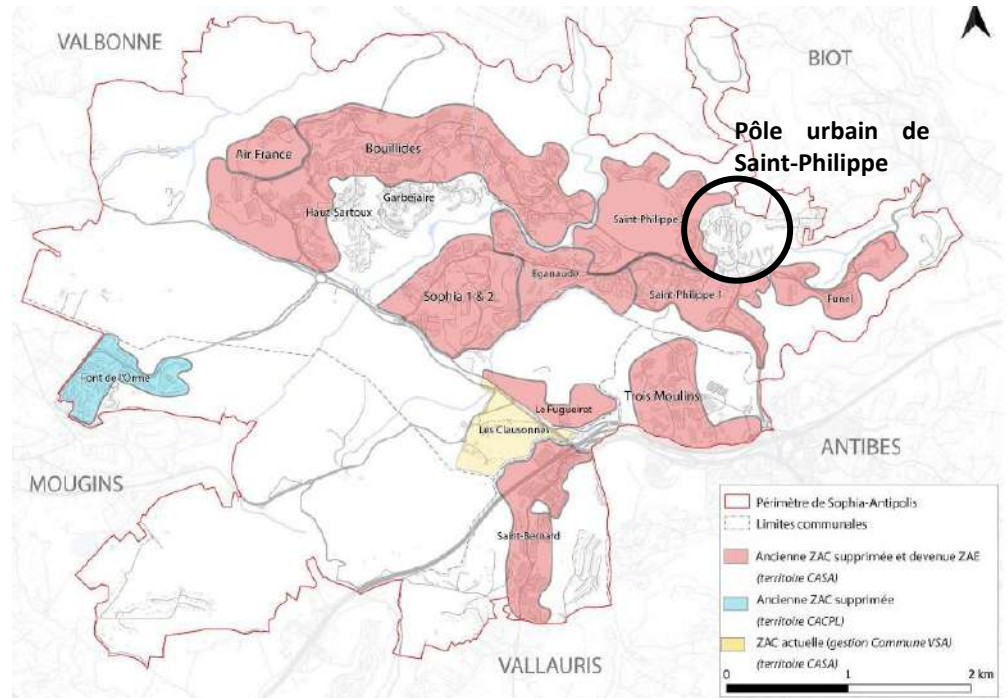
Des zones d'implantation d'activités et d'habitat ont été délimités en partie Nord-Ouest sur des terrains où l'emprise végétale était faible. L'espace urbanisé s'est ensuite étendu sous forme de « grappe », au sein d'un environnement naturel identifié comme « couronne verte » et dans les zones les moins soumises aux risques naturels.

La création de parcs naturels départementaux notamment de la Valmasque et de la Brague, a permis la sanctuarisation de ces espaces naturels, aujourd'hui inaliénables. Ces parcs créent une rupture d'urbanisation très nette dans cette partie de l'aire urbaine de la Côte d'Azur. **Cette organisation en forme « d'archipels » se retrouve au travers l'occupation du sol.**

Cette organisation implique des difficultés d'identification des quartiers, ou de repérage des destinations.

Le réseau routier départemental permet de faire le lien entre ces quartiers, dénommés en fonction du nom des dites ZAC. Les espaces publics partagés manquent et les mobilités douces sont peu aisées. Cela aboutit à une urbanité fragmentée où les circulations inter-zones sont rares.

Les espaces privés sont des espaces clos car les entreprises fonctionnent en îlot isolés, en grands sites, plusieurs bâtiments, une organisation auto centrée ou dispersée.



LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITES DE SOPHIA ANTIPOLIS





Les typologies des sites privés sont diverses :

- soit par grande entreprise (Air France, Thales, Amadeus) occupant une grande emprise foncière,
- soit un regroupement d'entreprises (les Espaces de Sophia, village d'entreprises, ...).

Elles peuvent alors prendre la forme d'un bâtiment autour d'une cour, ou bien de plusieurs bâtiments dans un site.

Les sites d'enseignement, les universités et centres de formations sont organisés en campus, souvent plusieurs bâtiments dans un espace vert (le campus Sophia Tech).

Cette configuration est l'ADN de la technopole, sa particularité. Elle correspond par ailleurs au fonctionnement et aux attentes des grandes entreprises, fonctionnant en « campus » fermé, pour des raisons pratiques d'échanges internes, pour offrir aux salariés tous les services sur place, mais également pour sécuriser des sites sensibles de recherches et de haute technologie.

Ce fonctionnement en archipel est un atout et correspond bien à la fois aux enjeux de continuités écologiques, mais également de développement des entreprises visés par la technopole.

- ➔ **Le PLU devra prendre en compte cette configuration urbaine très spécifique facteur d'attractivité économique et d'équilibre entre urbain et environnement.**

Les objectifs du SCOT de la CASA révisé

La délibération du Conseil Communautaire du 5 octobre 2020 précise les objectifs poursuivis par le nouveau SCOT de la CASA à l'horizon 2040 :

1. Organiser les politiques publiques en assurant un développement équilibré, solidaire et durable du territoire en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques :

- Maîtriser la consommation de l'espace en fonction des spécificités du territoire,
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle (...),
- Proposer une offre de mobilités adaptée (...) et améliorer l'accessibilité du territoire,
- Faciliter l'accès aux équipements et services et le développement des infrastructures numériques,
- Contribuer à l'attractivité du territoire et conforter son rayonnement notamment (...) en encourageant l'innovation et la recherche et en soutenant les différents moteurs économiques;
- Définir une stratégie d'aménagement artisanal et commercial en tenant compte des centralités existantes (...),
- Préserver et développer une activité agricole durable et de proximité,
- Assurer la complémentarité entre le littoral, le moyen-Pays et le haut-Pays et favoriser les synergies avec les territoires voisins,
- Définir une politique de mobilité intermodale en collaboration avec les territoires voisins et anticiper l'arrivée du projet de la « LNPCA »,

2. Définir des objectifs d'aménagement et de développement du territoire en répondant aux enjeux de transitions écologique, énergétiques et climatique :

- Accompagner la transition énergétique et climatique (...)
- Favoriser une gestion intégrée des risques (...),
- Intégrer les spécificités des zones littorales et de montagne,
- Intégrer les besoins en gestion des déchets, assainissement, eau.

Les enjeux économiques et les équilibres à maintenir

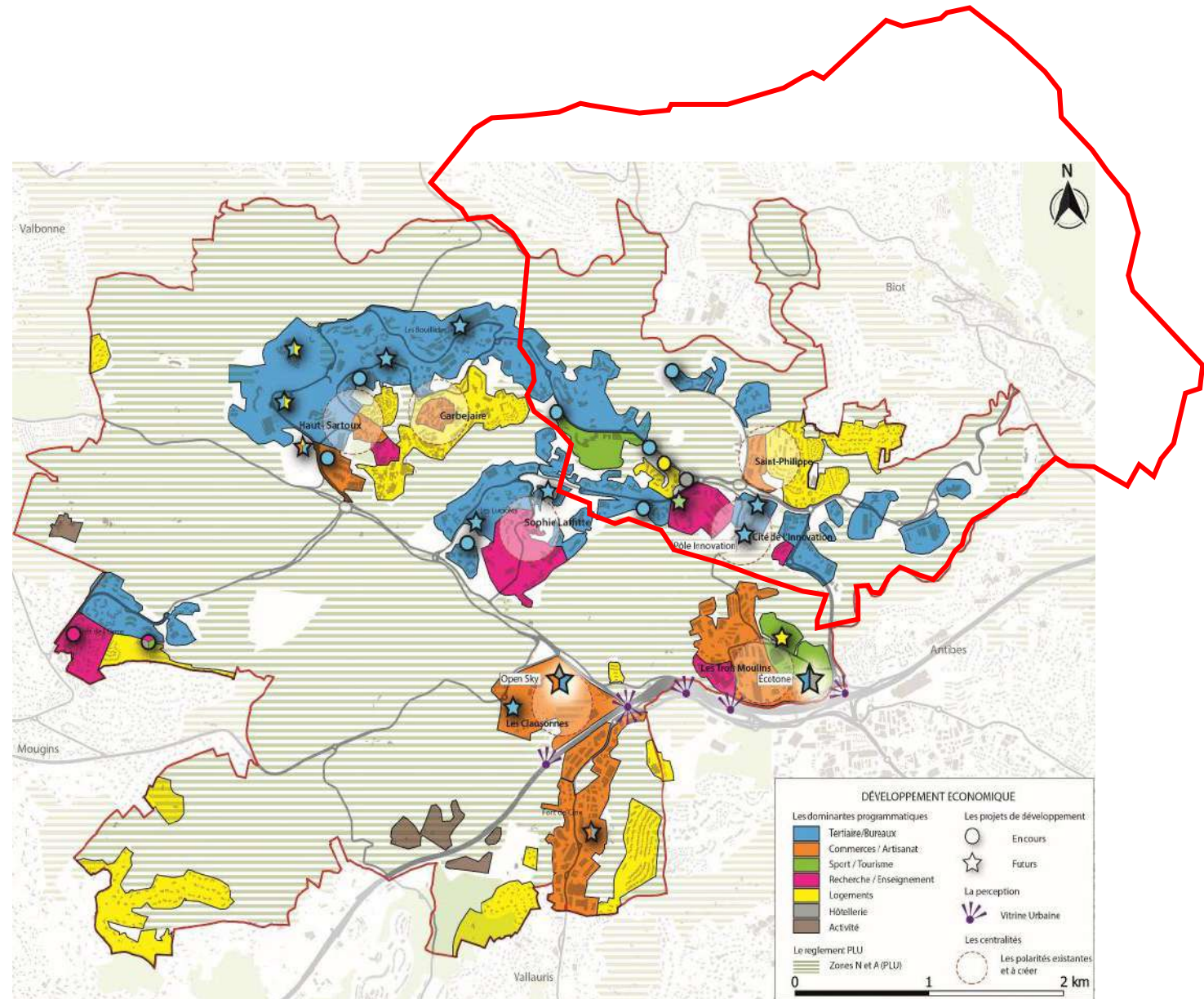
Des spécificités par quartiers avec :

- une **dominante tertiaire** aux Bouillides, en partie Nord des Eganaudes, Funel, partie Est de Saint-Philippe 1 et le long de la route des Lucioles,
- une **dominante recherche et enseignement** à Saint-Philippe 1, autour de la Place S. Laffite mais aussi au Sud du Haut Sartoux et à l'Ouest des Trois Moulins,
- une **dominante commerciale et artisanales** aux Clausonnes, Trois Moulins, Font de Cine/Saint Bernard et à l'extrémité Sud des Bouillides,
- une **dominante tourisme et équipements de loisirs** à Saint Philippe 2 et Eganaude, ainsi qu'au Sud de Garbejaire et le long de certains vallons,
- une **dominante équipements de santé** au Font de l'Orme.

Sur Biot, se sont ainsi les activités tertiaires et de bureaux qui prédominent (carte ci-contre).

On retrouve des fonctions urbaines mixtes (habitat, commerces, équipement scolaire) sur Saint-Philippe et le pôle sportif avec l'Académie Mondiale de Tennis (Mouratoglou Tennis Academy).

- ➔ **Ces fonctions urbaines doivent être consolidées dans le cadre du PLU.**



Le pôle de vie de Saint-Philippe à prendre en compte

Quatre pôles de vie sont identifiés sur la technopole

Les quatre pôles de vie principaux dans la technopole de Sophia sont ceux de :

- Garbejaire,
- Haut-Sartoux,
- Saint-Philippe sur BIOT,
- Place Sophie Laffitte.

Le site de Saint-Philippe présente une configuration radicalement différente, plus contemporaine et moins typique de la Provence.

Sa partie publique s'organise sur une grande dalle accueillant un centre commercial, des restaurants et commerces et surplombée d'un ensemble de logements collectifs de standing. Situé face au golfe Le Provençal sur lequel il a une vue plongeante, il est desservi par le carrefour de Saint-Philippe.

La forte présence de parking publics en fait une destination pour tous, travailleurs, comme habitants. La grande place est dissociée de la circulation des véhicules. La mairie annexe de Biot y est également implantée dans un bâtiment à l'arrière.

Au nord et à l'ouest de la place, de grandes résidences étudiantes sont aménagées, liées à la présence d'un IUT de l'école polytech Nice, d'Eurecom et de SKEMA et du CNRS. Quelques opérations en mixité sociale se sont également développées dans ce quartier.

Dans la pente de la colline, à l'Ouest, des quartiers de résidences de haut standing sont aménagées, selon un plan très organisé dans les courbes de niveaux. Il s'agit là de résidences fermées et sécurisées, de petits collectifs au nord et villas au sud. Il jouxte le quartier résidentiel de la Chèvre d'Or sur la commune de Biot.

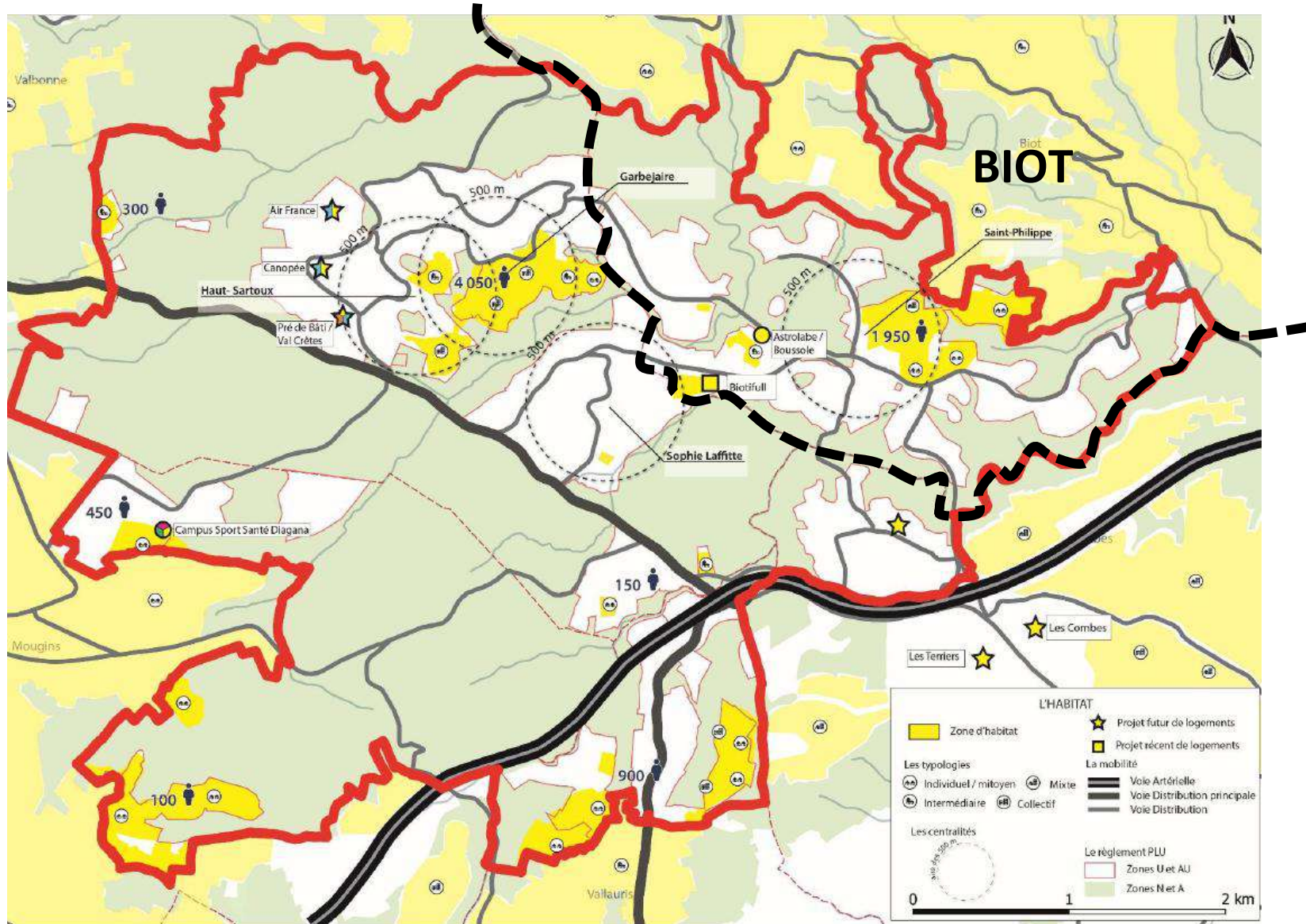
- ➔ **Le quartier de Saint-Philippe, plus récent, est le plus organisé : le PLU doit conforter les fonctions urbaines présentes, et conforter ce pôle de vie et son rayonnement.**



Lieu de centralité du quartier

La technopole de Sophia Antipolis totalise environ 5 600 logements dont près de 30% de logements locatifs sociaux. L'habitat collectif ou intermédiaire prédomine dans la technopole, avec près de 85% de logements collectifs, répartis que l'on retrouve en partie Nord-Ouest de Saint-Philippe.

Saint-Philippe compte ainsi près de 1 950 habitants, soit près de 20% des habitants de Biot.



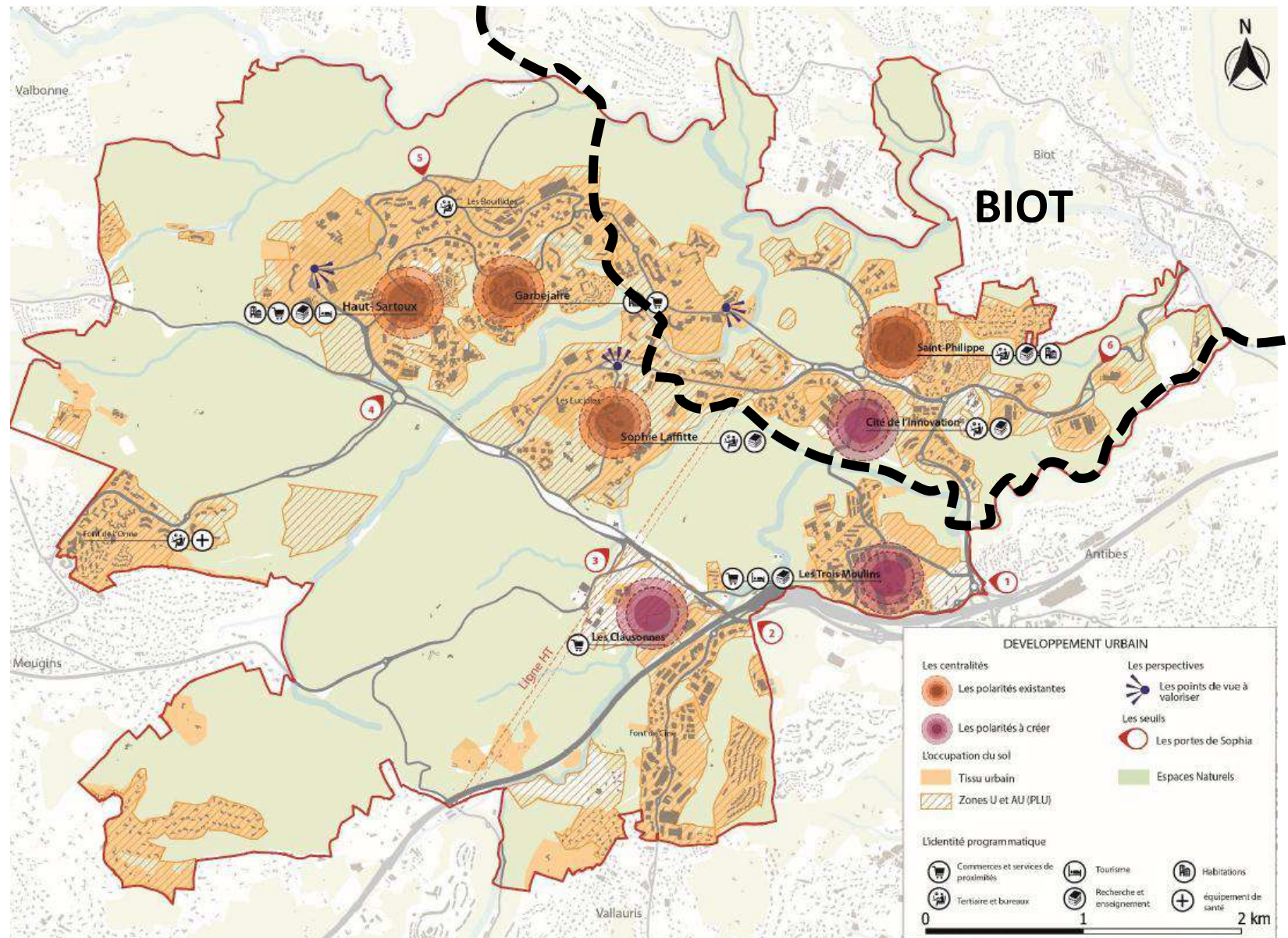
LOCALISATION DES PRINCIPAUX POLES D'HABITAT SUR LE TERRITOIRE DE SOPHIA ANTIPOLIS (SOURCE : INSEE)



Synthèse des enjeux urbains (AMI quartier durable) sur Biot

Sur Biot, deux centralités sont à prendre en compte :

- 1- Le pôle de vie constitué de Saint-Philippe à conforter ;
- 2- La Cité de l'Innovation à accompagner.





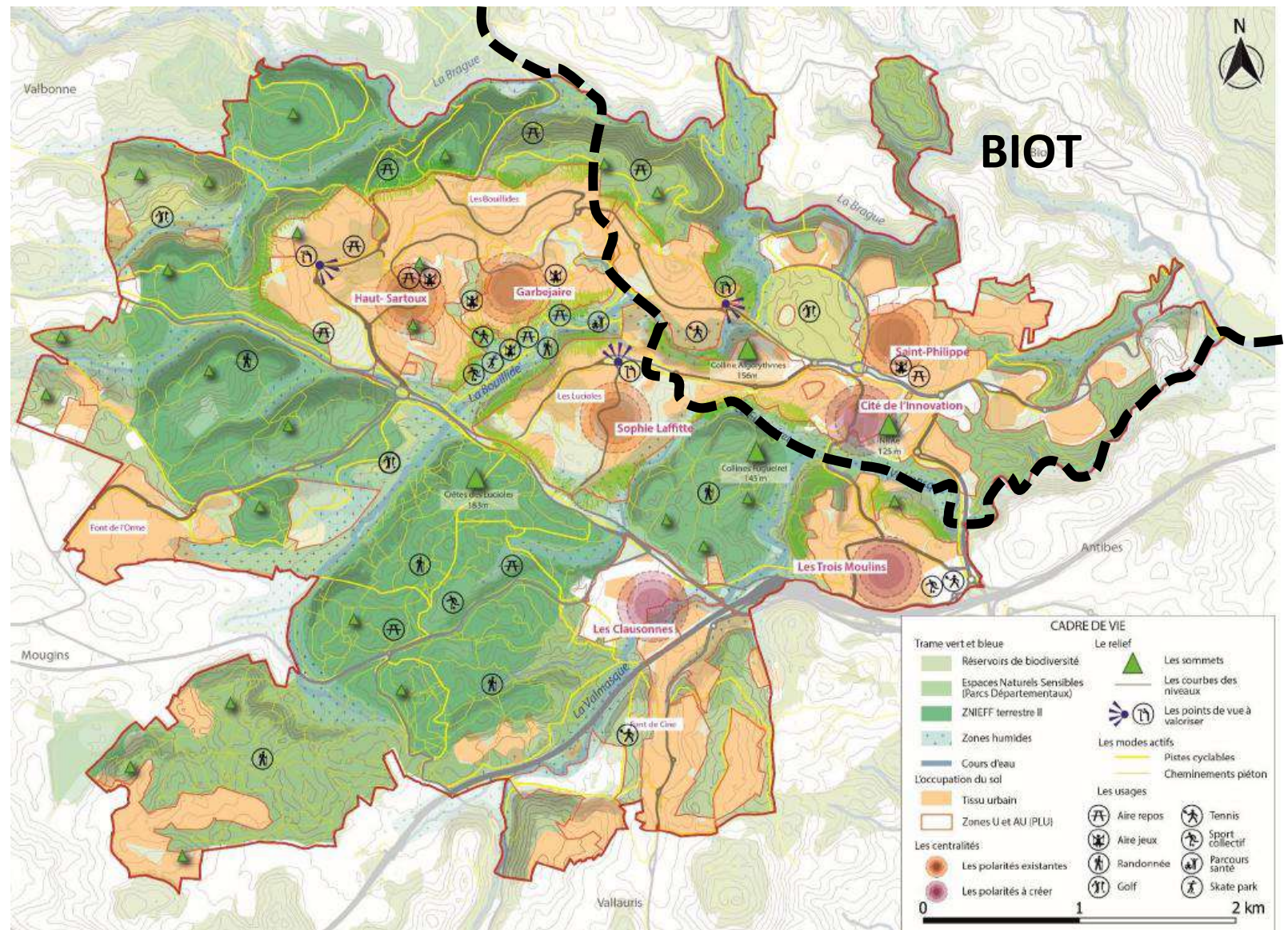
La valorisation du cadre de vie (AMI quartier durable) sur Biot

Un des enjeux du futur projet de Sophia 2040 et de renforcer et développer la qualité du cadre de vie.

Cette thématique croise les enjeux environnementaux et ceux de la transition écologique, qui devront être pleinement intégrés au PLU de BIOT.

Les principaux enjeux :

- Conforter et valoriser le paysage de Sophia
- Assurer la continuité des corridors écologiques et protéger la faune et la flore
- Maintenir et développer les usages des espaces naturels
- Assurer les fonctions hydrographiques du site
- Prévenir les risques d'incendie de forêt, d'inondation et de mouvements de terrains
- Contenir l'artificialisation des sols
- Anticiper les besoins en traitement des eaux usées
- Limiter les rejets des eaux pluviales dans les cours d'eau



5.2. Les zones d'activités transférées à la CASA

Par délibération du 18 décembre 2017, vu la loi NOTRE d'août 2015, plusieurs zones d'activités ont été transférées à la CASA :

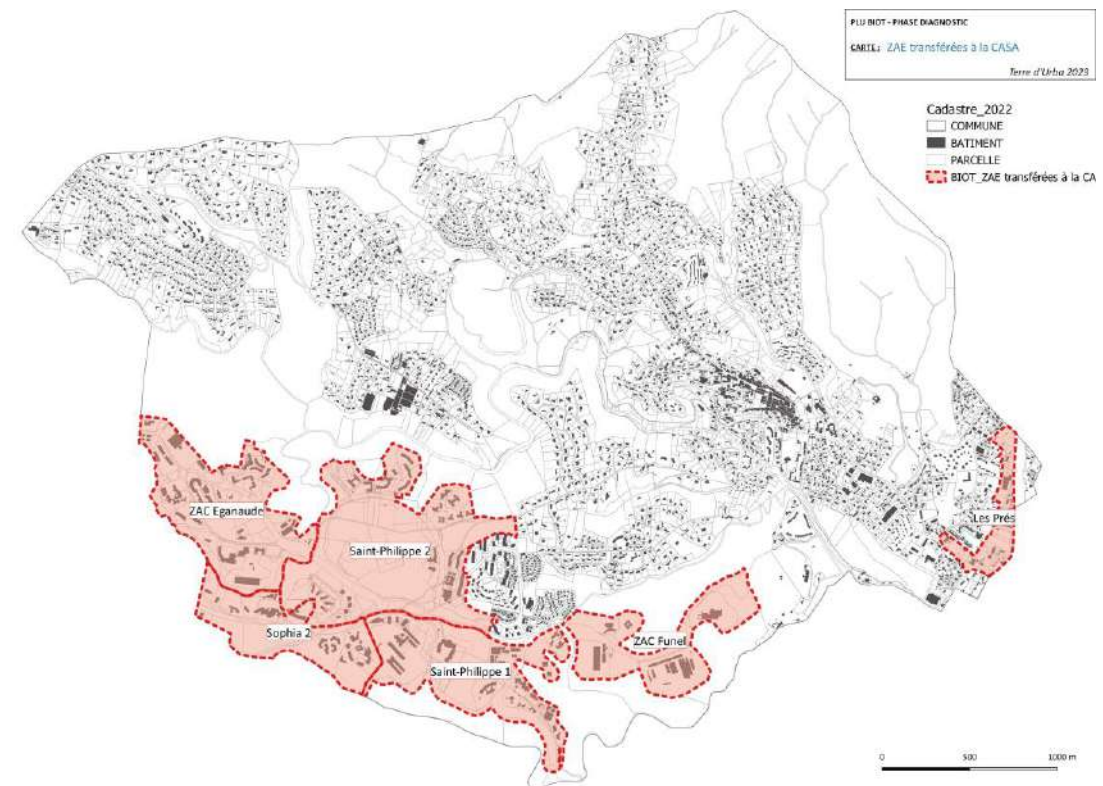
- Les Prés
- Saint-Philippe 1
- Saint-Philippe 2
- Sophia 2 (partiellement)
- ZAC Funel
- ZAC Eganaude

Les périmètres ont été définis dans cette délibération, la carte page suivante localise ces 6 périmètres, et représentent environ 255 ha sur Biot.

Les zones de Saint-Philippe 1 et 2, la ZAC Funel, la ZAC Eganaude et Sophia 2 sont 5 périmètres intégrés au secteur de Sophia Antipolis.

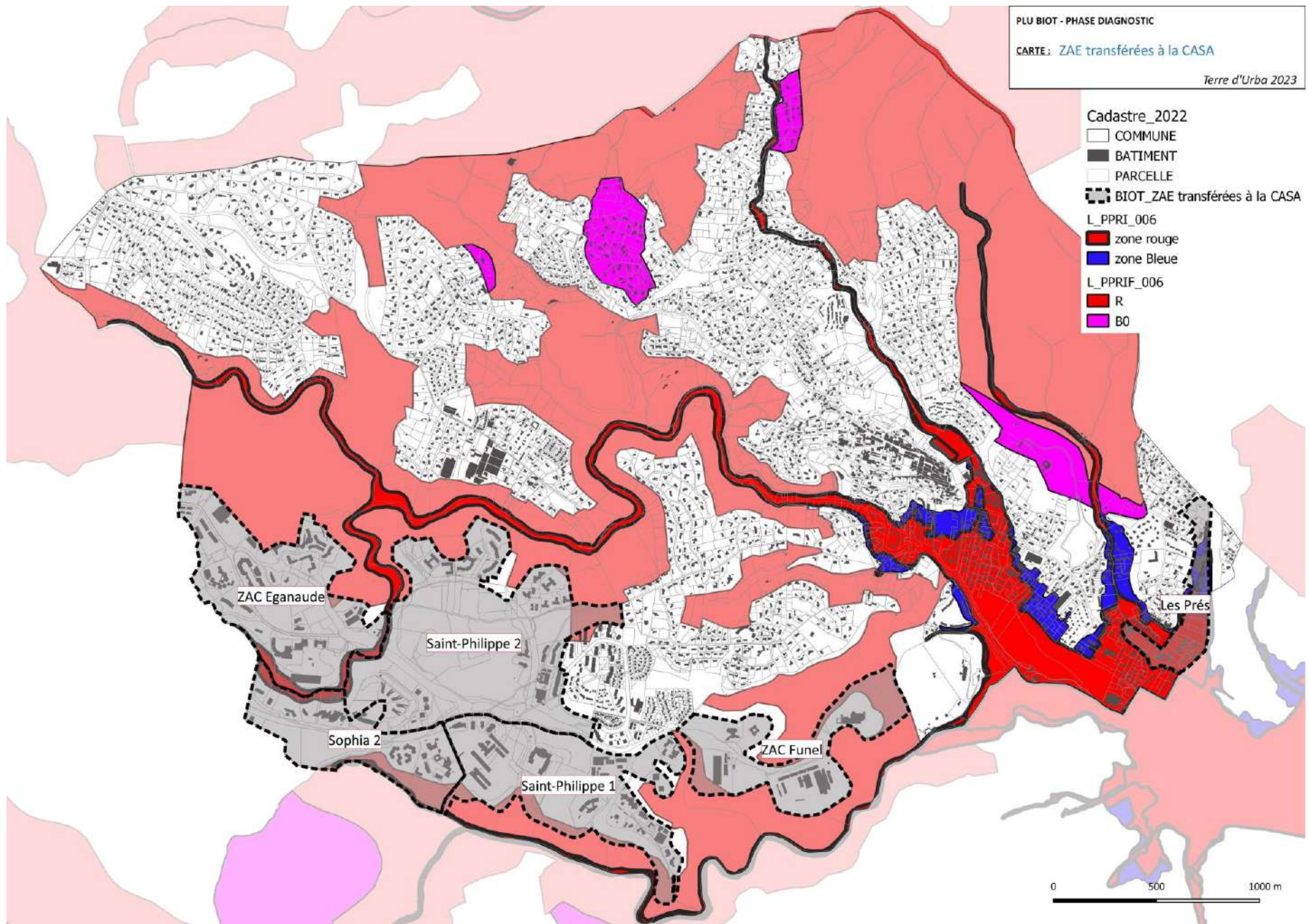
Ces zones sont plutôt bien délimitées par le réseau routier, assez lisibles. On trouve encore des pcohes foncières non bâties.

Seule la ZA des Prés est dans la zone urbaine de Biot, en limite d'Antibes, et longe en partie l'autoroute. Il s'agit d'une zone mixte, où l'on retrouve de l'activité artisanale, du commerce, des services et du logement. Les limites se confondent avec la zone urbaine, cette zone n'est pas structurée, peu lisible, et la desserte est constituée de voies parfois peu larges. Elle est en très grande partie concernée par la zone rouge du PPRi.





PLU BIOT - PHASE DIAGNOSTIC
CARTE: ZAE transférées à la CASA
Terre d'Urba 2023





5.3. L'artisanat, véritable valeur ajoutée pour une commune tournée vers les métiers d'art

En 1997, Biot se voit décerner le label « Villes et Métiers d'Art » pour le verre, symbolisant sa tradition et son savoir-faire.

Les métiers d'art par leur double appartenance à la vie culturelle et économique, sont porteurs de l'identité de Biot.

Afin de valoriser leur potentiel « Métier d'Art », les villes de Biot, le Cannet, Vallauris et Cagnes-sur-Mer ont travaillé en partenariat pour constituer un réseau « Villes et métiers d'art » et développer des actions communes.

En parallèle, la MAMAB (Maison des Artisans et des Métiers d'Art Biotois) a fédéré les artistes et artisans d'art sur la commune en facilitant la diffusion des œuvres, en informant, en formant, en jouant un rôle pédagogique auprès des écoles etc. Aujourd'hui en sommeil, c'est la « Créative », association qui reprend le flambeau avec des ambitions renouvelées et sur un territoire plus large.

La commune œuvre en faveur des métiers d'art. Biot organise des expositions de métiers d'art tout au long de l'année, finance le musée d'Histoire et de céramiques Biotoises. La ville s'est également rapprochée de Tacoma, cité du verre de 20 000 habitants à proximité de Seattle aux Etats-Unis, pour un jumelage dédié au verre pour favoriser les échanges entre verriers et organiser différents événements.

Biot s'est également enrichie d'une ligne d'un « tourisme créatif » afin de faire partager à tous une expérience en lien avec les métiers d'art.

Au moins 8 verriers indépendants travaillent dans leurs ateliers. 5 verreries sont ouvertes au public, dont La Verrerie de Biot qui a reçu le label entreprise du Patrimoine Vivant en 2007.

Artistes et artisans d'art à Biot (donné à titre indicatif)	
Céramiste : 6	Bijoutier joaillier : 5
Coutelier : 1	Multimédia : 1
Ferronnier : 2	Photographe : 4
Verrier : 8	Couturière : 2
Illustrateur : 2	Maroquinier : 2
Peintre sculpteur : 15	Comédien : 1
Plasticien : 2	Tatoueur : 1
Sculpteur : 3	Tournage bois : 1
Marionnettiste : 1	Matériel de coiffures pour les artistes-coiffeur : 1
Autre artisan d'art : 1	Miroiteire / vitrailliste ! 1

Si la dernière poterie, La Poterie Provençale, a fermé ses portes en 2011, des céramistes développent une poterie contemporaine. Cinq orfèvre et joailliers sont installés à Biot, à cela s'ajoute des maroquiniers, ferronniers, photographes, illustrateurs, graphistes.

L'association LA CREATIVE a pour objet le développement de la filière de production des Métiers d'art sur le territoire de la CASA et des Villes voisines labellisées « Villes et Métiers d'art » en s'appuyant sur des fonctions mutualisées.

Pour renforcer cette dynamique, la Ville de Biot a **lancé l'opération "Les Ateliers de Biot"** à destination des artistes, artisans et artisans d'art qui souhaitent s'installer au cœur du village.

L'objectif est de dynamiser, de promouvoir les savoir-faire et de favoriser la visibilité auprès du public local et international en facilitant l'installation des artistes et artisans sur le territoire à travers un appel à candidature.

En plus de la mise à disposition de locaux, la municipalité apporte une aide aux démarches administratives et à la recherche de financements nécessaires au démarrage et au développement d'une activité.



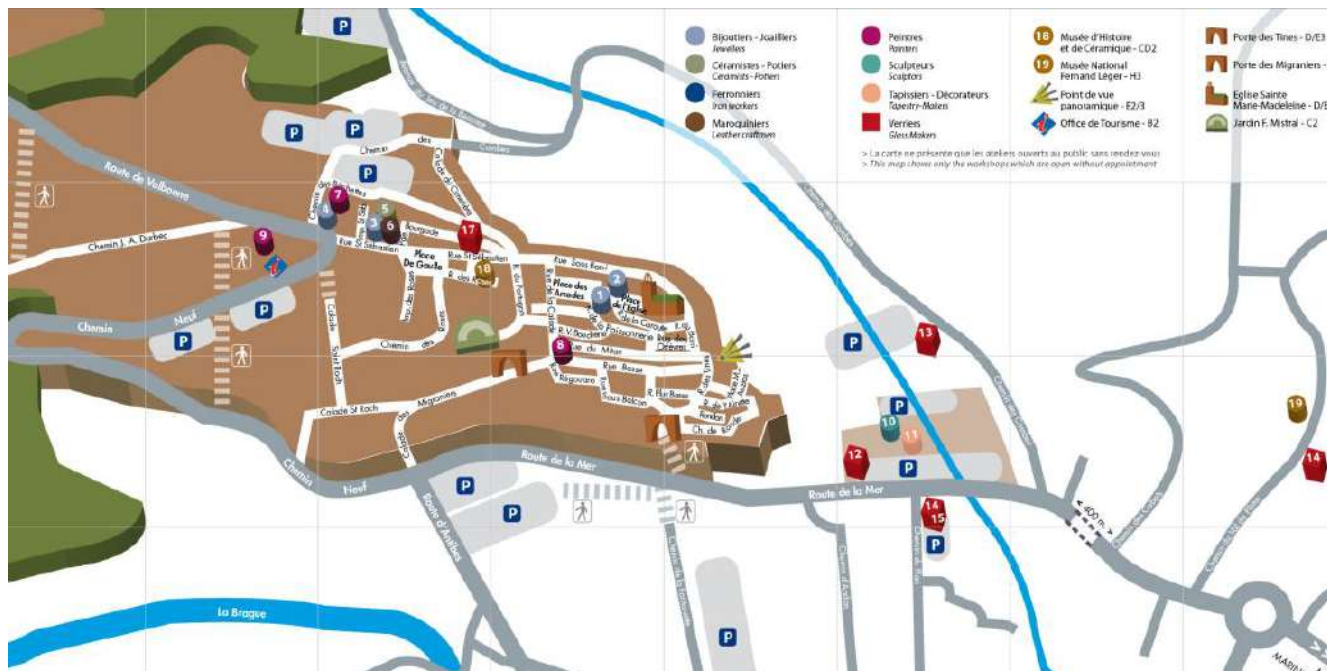
Cette opération est menée en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie Côte d'Azur, L'Institut National des Métiers d'Art, La Chambre des Métiers et de l'Artisanat Provence Alpes Côte d'Azur et le réseau Ville et Métiers d'Art et UPE 06.

La municipalité a également pour projet la **création de la Maison du verre à Biot, au cœur du vieux village.**

L'objectif est de remettre les artisans au cœur du village en réhabilitant un patrimoine bâti (maison datant de 1890 située rue du Barri).



Carte des principaux artisans d'art (site Internet de la commune)



5.4. Le commerce de proximité

La commune dispose d'un droit de préemption depuis 2014 afin de dynamiser son centre-ville. La sauvegarde du commerce de proximité dans le centre historique et le maintien d'une offre commerciale diversifiée sont les deux principaux volets de cette approche.

Le périmètre de sauvegarde du commerce dans le centre-village permettra donc au visiteur et à l'habitant de trouver l'offre commerciale en adéquation avec ses besoins. La commune souhaite donc redynamiser le village en ciblant sur trois points particuliers :

- les équipements (faciliter l'accès, réaliser des équipements publics, aménager des espaces publics, valoriser le patrimoine) ;
- l'attractivité (multiplier les animations du village, mener des réflexions sur le marché, attirer de nouveaux résidents à l'année, renforcer le lien social) ;
- l'offre commerciale (travailler avec les commerçants existants, usage du droit de préemption commercial

Dans ce cadre, en 2014, la commune répertoriait 45 commerces sur le centre village. Sur l'ensemble de ces commerces, 64% d'entre eux étaient du commerce de détail spécialisé, 29% dans la restauration et 7% du commerce de détail non spécialisé. Ces petits commerces participent à l'identité et l'attractivité de Biot.

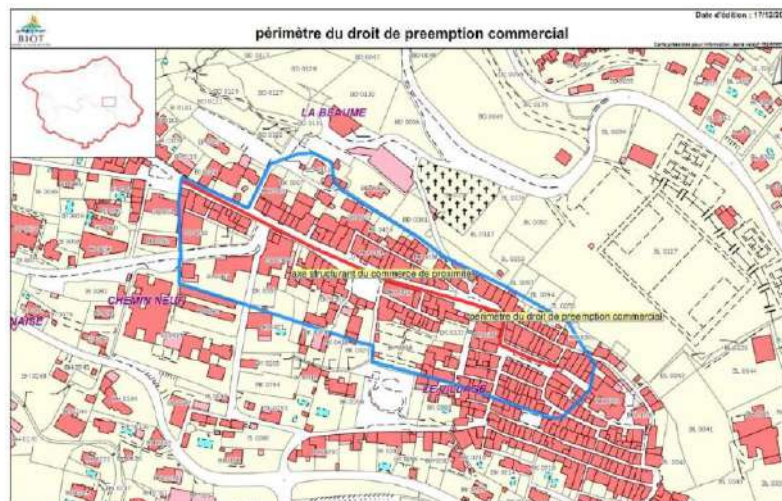
La commune compte également des agences immobilières (64% de l'ensemble des services du centre-village), qui, malgré leur activité et leur présence sur la commune, ne concernent pas au quotidien les habitants. Des banques (18% de l'ensemble des services du centre-village), un institut de beauté (9%) et un salon de coiffure (9%).

Biot étant une ville de métiers d'art, elle concentre une forte activité commerciale liée à ce secteur qui représente 41% des commerces de détails. Ces activités s'adressent pour la plupart à une clientèle initiée et de passage.

Les commerces répondant aux besoins quotidiens des habitants représentent un tiers des commerces du centre, ce qui est insuffisant en comparant avec l'offre de loisirs et de tourisme.

Périmètre du droit de préemption commercial

Source : données communales



Liste des commerces sur la zone - Source : dossier droit de préemption Biot

Liste des commerces sur la zone		
Alimentation générale : 1	Antiquaire : 1	Boulangerie-pâtisserie: 1
Cadeaux et souvenirs : 4	Cave à vin : 1	Décoration (commerce) : 3
Fleuriste : 1	Galerie d'art: 13	Optique (commerce) : 1
Presse (commerce) : 1	Restauration :13	Tabac (commerce) : 1
Prêt à porter : 4		



5.5. Le tourisme

Une offre touristique intéressante

Située au cœur de la Côte d'Azur, entre Nice et Cannes, dominant la Méditerranée, Biot, possède une identité forte, héritée d'un passé riche en événements historiques, d'un patrimoine culturel et artistique surprenant. Le musée national Fernand Léger en est l'un des témoins prestigieux. La "cité verrière" abrite par ailleurs depuis plus d'un demi-siècle les plus grands noms parmi les maîtres-verriers. L'activité du verre biotoise est devenue un véritable mouvement artistique et artisanal, et contribue à la renommée de la ville dans le monde entier.

Forte de son identité artistique qu'elle doit à son histoire et à ses 80 créateurs, Biot propose désormais une nouvelle expérience créative. En adhérant au Creative Tourism Network, elle fait le pari d'un tourisme plus participatif en misant sur des expériences créatives dans les ateliers de ses artistes et artisans d'art.

Cette démarche innovante renforce l'image culturelle dynamique de la ville et permet une réelle interactivité entre touristes et résidents.

De nombreux musées, équipements sportifs et de loisirs permettent de découvrir le territoire et de profiter des aménités qu'offre la commune (cf partie équipements) en proposant notamment des événements sportifs et expositions et conférences à l'année.

Le tourisme vert, à travers les espaces verts, les aménagements pour les modes doux et les 5 sentiers de randonnée (sentier de la Vallée de la Brague, circuit Saint-Philippe, circuit des Macarons, circuit des Pierres à Four, et Promenade des Colles) permet aux visiteurs de profiter de la commune d'une autre manière.

Les 5 sentiers de randonnée traversant Biot

Sentier de la Vallée de la Brague



Circuit Saint-Philippe



Circuit des Macarons Circuit des Pierres à Four



Circuit des Pierres à Four



Promenade des Colles



Source : <http://www.biot-tourisme.com>

Un hébergement touristique scindé en 2 zones avec des clientèles distinctes

La commune compte aujourd’hui 5 établissements hôteliers étoilés et un hébergement non classé pour 476 chambres, un camping « L’Eden » de 136 emplacements, et deux résidences de tourisme (« Néméa » et « Golf Side ») de 328 places.

A noter également que sur Sophia Antipolis, 12 établissements d’hôtel/hébergement sont répertoriés. Le tourisme d’affaires occupe donc une place non négligeable sur le territoire.

Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2023

	Hôtels	Chambres
Ensemble	6	476
1 étoile	0	0
2 étoiles	2	114
3 étoiles	1	179
4 étoiles	2	171
5 étoiles	0	0
Non classé	1	12

Source : INSEE RP 2022 exploitation principale

Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2023

	Terrains	Emplacements
Ensemble	1	136
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	1	136
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	0	0

Source : INSEE RP 2022 exploitation principale

De par sa proximité avec Antibes, Biot est une commune très touristique, et malgré sa faible capacité d’accueil en hébergement touristique, elle reste une commune appréciée par les touristes de par ses activités autour de l’art.



Camping Eden (Source : camping Eden)



Résidence de tourisme Néméa (Source : Hotels.com)



Résidence de tourisme Golf Side (Source : booking.com)



5.6. Une activité agricole fragilisée

Panorama de l'agriculture sur la CASA

Une faible surface agricole utile (SAU) dominée par les prairies

La surface agricole utile représente 10% du territoire de la CASA (5 080 ha en 2021), chiffre qui témoigne de la forte urbanisation du territoire quand la SAU représente 54% du territoire national.

La grande majorité de ces surfaces sont des prairies et parcours (97%), les 3% restants se partageant entre l'arboriculture (65 ha), les cultures maraîchères (40ha) et l'horticulture (16ha).

Si l'élevage domine dans les surfaces dédiées à l'agriculture, les filières végétales représentent un plus grand nombre d'exploitations

Les trois zones du territoire présentent des caractéristiques agricoles différentes

Le haut pays, partie la plus agricole est dominée par les zones d'élevage extensif sur parcours. La pratique traditionnelle du pastoralisme y joue un rôle fondamental d'entretien des paysages et de maintien de la biodiversité. Ce territoire est soumis aux conflits d'usage entre activité d'élevage, de loisirs et à la présence du loup. La ressource en eau, l'adaptation du pastoralisme au changement climatique (stress hydrique) sont des défis majeurs. Le morcellement des exploitations et la diminution des grands troupeaux ovins extensifs en libre parcours vont mener à une modification des espaces et activités agricoles du haut pays.

Le moyen pays, où une agriculture multifonctionnelle avec des activités traditionnelles (oliveraies) perdurent. Dans sa partie ouest, quelques zones agricoles se maintiennent bien qu'elles aient largement régressé au profit de l'urbanisation. On y note également une présence non négligeable d'agriculture d'agrément, avec des « jardins » attenants aux habitations principalement des oliveraies, des vignes. Ces espaces jouent un rôle clé pour la prévention des aléas climatiques extrêmes notamment liés aux collines (crues exceptionnelles, coulées de boue, érosion...) mais y sont très vulnérables. Les cultures étant diversifiées (maraîchage, arboriculture,

horticulture), la ressource en eau et la prévention des maladies et ravageurs sont des enjeux clés.

Le littoral, c'est dans cette zone densément urbanisée que se situe l'essentiel du bassin de consommation du territoire. Une agriculture interstitielle (horticulture) y persiste mais a aussi largement été abandonnée (serres abandonnées à Antibes).

Biot est intégrée à l'espace littoral : on retrouve en effet des reliquats d'espaces agricoles, mais la plupart des exploitations ont disparu. D'anciennes serres horticoles sont présentes (ex. quartier des Soullières), mais les exploitations ne sont plus en activité et ces espaces sont laissés en friche.

L'agriculture en quelques chiffres au 1er janvier 2022 (source CA06)

- 309 agriculteurs = 19% des exploitants du département (chiffre en hausse depuis 2 ans)
- 2/3 chefs d'exploitation (= agriculteurs à titre principal)
- 1/3 solidaires (= activité agricole secondaire) en constante augmentation
- Il existe un équilibre entre cessations et installations sur les 8 dernières années (30/an)
- Renforcement pour les nouvelles installations de la dominante végétale (maraîchage, PPAM)
- Une moyenne d'âge élevée de 54 ans (chefs d'exploitation) et 60 ans (cotisants solidaires) avec un enjeu de transmission des exploitations à relever dans les 5 ans à venir

Des filières de production à dominante végétale

- - 37 % en élevage (15% d'éleveurs viande et fromage, 12% d'éleveurs équin et asin, 10% autres éleveurs - pisciculteurs, apiculteurs, etc)
- - 30 % en horticulture
- - 16% en maraîchage
- - 8% en autres cultures (plantes à parfum, agrumes, fruits rouges)
- - 6% en oléiculture
- - 2% en viticulture



Panorama de l'agriculture sur la BIOT

Situé dans les collines du bassin de versant de la Brague, le territoire de Biot a toujours constitué une terre d'accueil pour les activités agricoles.

Ce secteur constituait autrefois un bassin de production, dans lequel l'agriculture s'imposait comme composante structurante du paysage local. Cependant les procédures d'aménagement du territoire de ces dernières décennies et le contexte agricole global ont engendrés une décroissance de l'activité agricole.

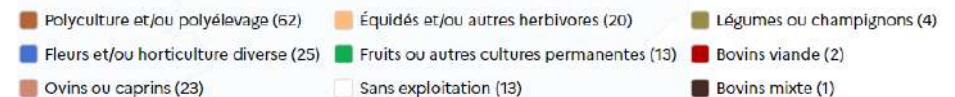
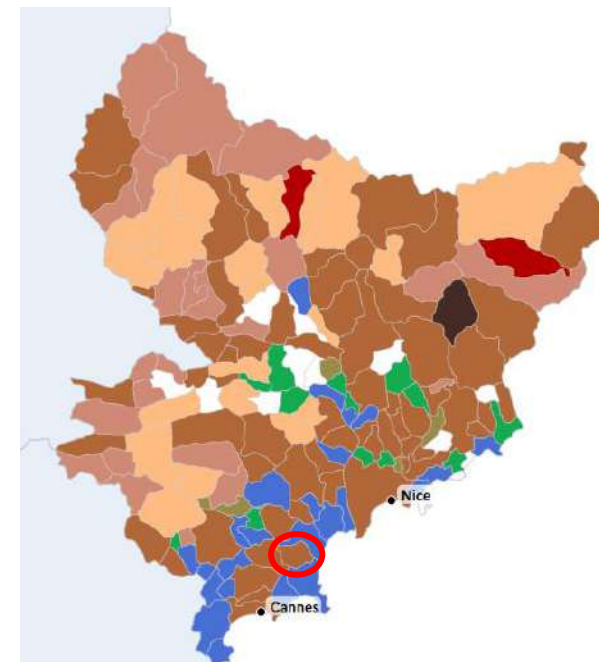
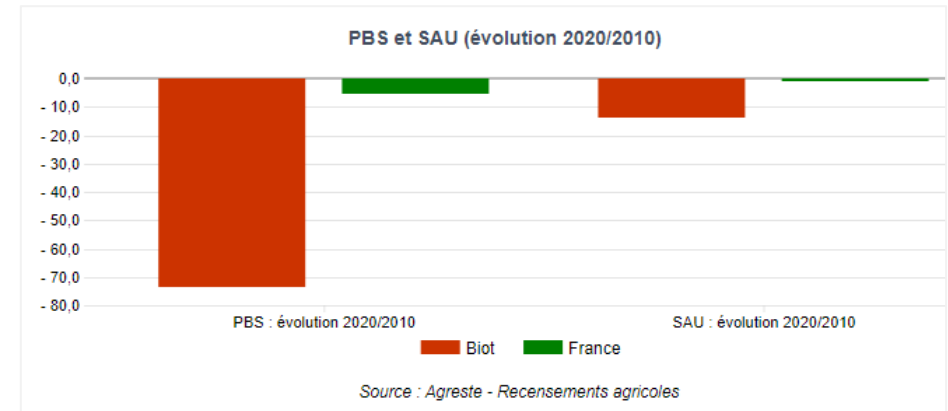
Cette situation se ressent dans l'évolution des statistiques agraires relatives au territoire communal : en 1970 Biot n'abritait pas moins de 87 hectares de Surface Agricole Utile (SAU), soit près de 5,6% de la surface communale, contre **5 hectares (0,4% du territoire communal) au recensement agricole de 2020**.

L'économie agricole a connu une forte chute entre 1970 et 2010, avec la disparition de 124 exploitations et de 245 emplois liés à leurs activités. Depuis 2010, elle continue de diminuer doucement (- 14% en 10 ans).

Evolution du secteur agricole à Biot entre 1970 et 2020 (source : AGRESTE)

	1970	1979	1988	2000	2010	2020
NOMBRE EXPLOITATIONS	135	100	69	23	11	6
SAU (EN HA)	87	69	29	9	6	5
UTA	268	236	153	46	23	nr

Le recensement MSA de 2023 indique que 17 Chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole sont présents sur Biot.



Des filières inégalement structurées et dynamiques (étude Tercia 2014)

Sur le territoire de la CASA, il est difficile de parler de filière structurée entendue comme un ensemble organisé par des opérateurs économiques et des modes de coordination (marché, contrat, règles...).

Les producteurs sont en prise directe avec les consommateurs, cette particularité s'explique par la proximité d'un vaste bassin de consommation.

En 2014, l'étude menée par la CAS indiquait des situations assez différentes selon les filières :

Filière	Structuration	Etat économique
Maraichage	Peu structuré car principalement en circuit court	Forte demande des consommateurs locaux, des touristes et de restauration hors domicile mais développement freiné par le foncier (faible compétitivité).
Oléiculture	Bien structurée, viable notamment grâce aux nombreux non-professionnels	Viable pour les productions de qualité, forte demande locale et existence d'appellations d'origine, mais une croissance freinée foncier, l'absence d'accompagnement des non-professionnels manque de professionnels.
Horticulture	Relativement structurée	Principal secteur du littoral (fleurs, feuillages, plants) mais en v de disparition du fait de la concurrence internationale, du prix de l'énergie (serres) et du foncier.
Plantes à parfum aromatiques médicinales	Relativement structurée, dans sa partie aval avant tout	Forte concurrence internationale mais possibilité de maintenir un marché de niche pour des produits à très forte valeur ajoutée. Nécessite le soutien des transformateurs et marques et gagner à diversifier (vente directe, cosmétique,...).
Elevage	Peu structuré car principalement en circuit court	Très présent et structurant sur le Haut Pays mais une faible rentabilité de la filière ovine. Des lacunes dans les infrastructures et la production fourragère (rareté des terres) et une perturbation de l'activité due au loup.
Agriculture bio	Peu structurée car principalement en circuit court	Très présente dans le secteur maraîcher et en progression grâce à une forte demande, mais développement freiné par le manque d'infrastructures et l'approvisionnement difficile en plants.

Espaces agricoles identifiés sur l'occupation du sol de Biot (Source : EVEN 2016)

Il y a encore une dizaine d'années, l'agriculture communale était fortement dominée par le maraichage, l'horticulture et l'oléiculture (≈ 90% des espaces agricoles).

Une étude sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis avait permis d'identifier la présence de 7 sièges d'exploitations, dont 6 étaient en activité sur le territoire communal il y a encore quelques années sur Biot.



Les sièges sociaux en 2014 (source étude Tercia)



Une agriculture de niche qui se recompose progressivement

Depuis 10 ans, la situation des filières a évolué, et la pérennité de certaines exploitations a été remise en question.

En 2020, la filière agricole est surtout à dominante polyculture, alors que c'était l'horticulture en 2010, mettant en avant les difficultés de la filière sur Biot, malgré une relance des plantes à parfum dans le département et le secteur de Grasse.

Les serres agricoles dans le quartier des Soullières sont ainsi à l'abandon

Les Alpes-Maritimes sont soumises à une forte pression urbaine et au manque de terrains.

La viabilité des exploitations dépend des surfaces des tènements fonciers.

Pour autant, un phénomène de réduction de la taille des exploitations est observé (jusqu'à 1ha/1,5 ha) : les agriculteurs s'adaptent et se positionnent sur des filières à plus haute valeur ajoutée.

Par exemple, une école de maraîchage urbain a été créée à Cannes en 2022.

Il pourrait y avoir sur Biot une dynamique pour aider à l'installations de petites exploitations de ce type, sur des filières porteuses :

- Le maraîchage
- Les plantes à parfums
- Les plantes aromatiques
- Plantes médicinales
- Arboriculture (dont oléiculture)

Des projets ont été initiés sur la commune :

- Verger communal de Saint-Eloi
- Projet de zone agricole en bord de Brague : des agriculteurs intéressés pour des petites surfaces(de 3 000m² à 5 000 m² par exemple ?)

Des réflexions sont en cours sur d'autres secteurs (les Aspres, l'ancienne carrière), et pourraient aboutir à des remises en culture de certains terrains.

Un faible recours à l'irrigation de l'agriculture

La CASA, comme les Alpes-Maritimes, est par ailleurs un territoire ayant un faible recours à l'irrigation et où la part des usages agricoles dans l'ensemble des usages de l'eau est limitée.

Ainsi l'agriculture ne représenterait que 2 à 3% des usages de l'eau au niveau des Alpes-Maritimes, là où la moyenne française se situe à environ 10% des prélèvements (2022). Sur le territoire, entre 2010 et 2020, les surfaces agricoles irriguées sont passée de 69 ha à 78 ha (+13%).

L'un des problèmes est le recours de l'agriculture à de l'eau potable. Il faut rappeler historiquement que ces réseaux d'eau potable se sont souvent appuyés sur ces anciens canaux d'irrigation agricoles et ont fini par les remplacer, ce qui explique pourquoi on irrigue autant à l'eau potable.

Les réseaux ne sont également pas adaptés à l'usage agricole car mêmes réseaux desservent aussi les communes pour les usages domestiques. Ainsi, même si sur une année l'usage agricole de l'eau est faible, en été ou en période de sécheresse, cela peut se traduire par un usage intensif, privant alors les communes de leur recours à l'eau.

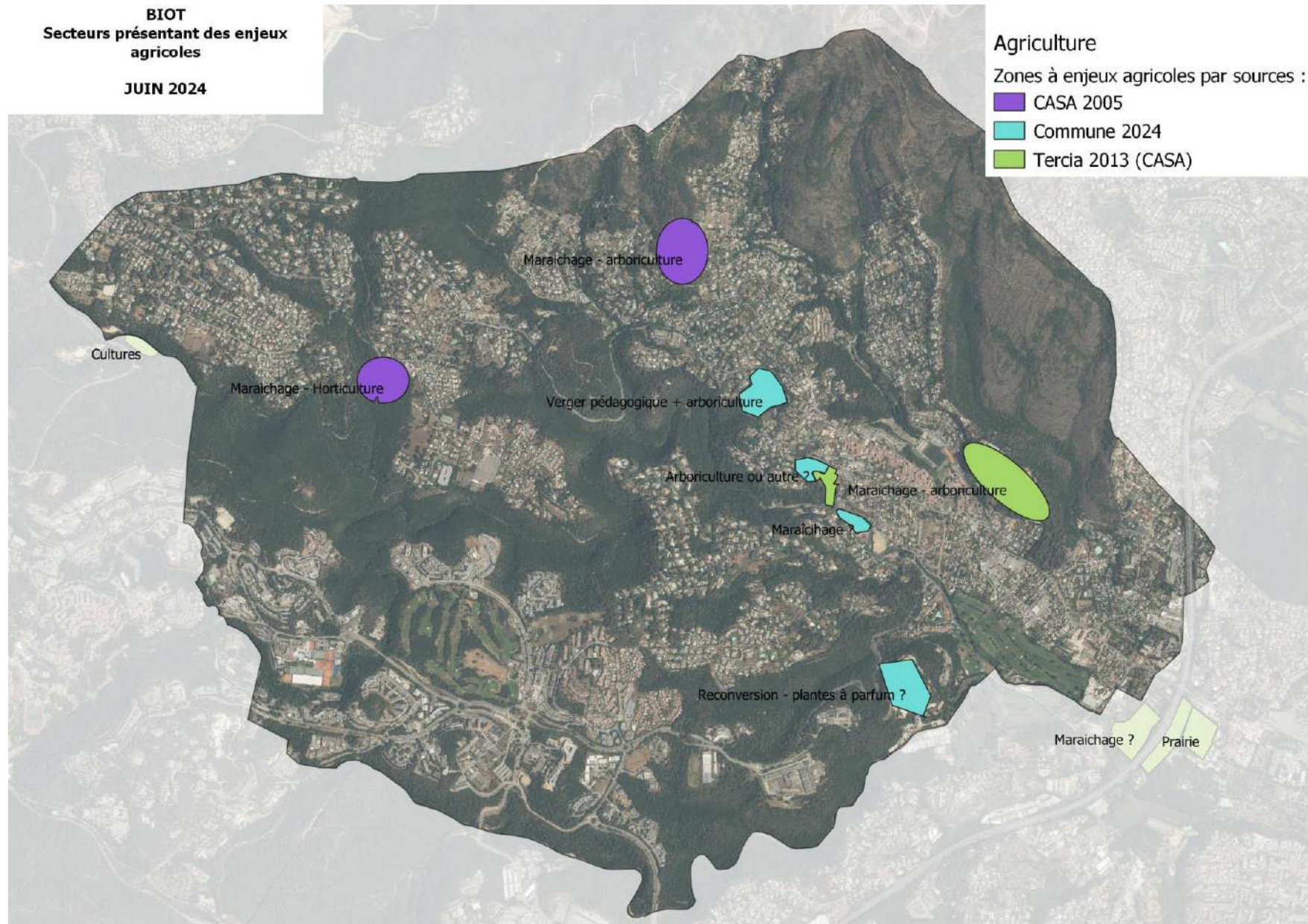
Le développement de l'agriculture est donc contraint par cette faible ressource en eau sur la CASA come sur Biot.

L'un des enjeux du territoire est donc de développer des systèmes de récupération d'eau pour les activités agricoles pour répondre aux problématiques de ressource.

A ce titre, les anciens bassins horticoles / agricoles privés feront l'objet d'une protection sur la commune de Biot, permettant de maintenir à la fois un patrimoine bâti, et en même temps répondre aux enjeux de récupération des eaux de pluie pour les particuliers (dont certains possèdent des petits jardins vivriers encore utilisés).



Cartes des principaux secteurs à enjeux agricoles : croisement des données CASA (études 2005 / 2013) et analyses communales (2024)





La carte ci-dessous a été transmise en par le service Agriculture de la CASA. Il met en évidence les zones à enjeux de développement de l'agriculture sur Biot, ainsi que les secteurs actuellement exploités soit avec des usages professionnels (exploitations), soit spécifiques (jardins familiaux des Bâchettes).

Les zones à enjeux sont localisées sur 5 espaces (Brague, Saint-Eloi, ancienne carrière, entrée du quartier des Soullières, les Aspres). Le PLU doit prendre en considération ces espaces.

COMMUNE DE BIOT - Synthèse des usages agricoles et zones d'enjeux



Usages agricoles

- Professionnel
- Agrément

Zones à enjeux de développement agricole

- Zone à enjeux

Usages agricoles professionnels

- Maraîchage
- Apiculture (2 terrains communaux)
- Pépinière municipale d'Antibes
- 2 Centres équestres de loisirs

Autres usages

- Jardins familiaux
- Verger
- Oliveraie

Zones à enjeux

- Berges de la Brague
- Saint-Elois
- Les Aspres
- Les Soullières
- Carrière de Biot

Près de 12 ha d'espaces agricoles utilisés
Dont 9,8 ha d'exploitations professionnelles

Document de travail
Sources : CASA-DAE-AA / Commune de Biot – 11-2024

Zoom sur le secteur de Saint-Eloi

La mairie de Biot mène un projet de verger pédagogique sur le secteur de Saint-Eloi depuis plusieurs années.

Elle a été accompagnée dans sa démarche par la CASA et la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes (CA 06).

Rappels historiques du projet :

- 2021 : Première étude CA 06 sur l'intégralité du site
Validation du potentiel de productions arboricoles méditerranéennes sur le site, notamment oliviers, agrumes, kiwis, avocats.
- 2022 : Audit Mycophyto et Sols et essai
A démontré une pollution importante des sols du site, imposant à la commune de restreindre l'espace de culture (3,86ha→7000m²)
- 2023 : Nouvelle demande de la commune de Biot à la Chambre d'Agriculture pour proposer 2 scénarii d'aménagement et comparer le potentiel de récolte

Aménagements nécessaires pour le projet :

Aménagement d'accès

- Accès et circulation entre blocs fruitiers à aménager

Défrichage

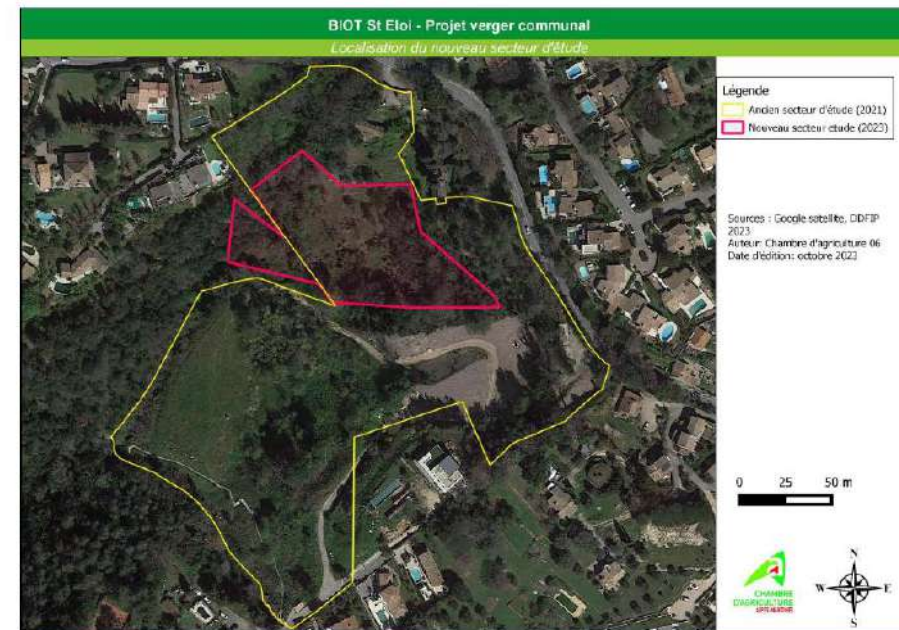
- Défrichage des espaces cultivables
- Nettoyages des espaces contigus aux espaces cultivables (ombrage)
- Vigilance quant au respect des réglementations existantes.

Irrigation

- Eau nécessaire aux cultures (notamment agrumes)
- Vérification nécessaire de la disponibilité en eau avant plantation

Site initial : 3,86 ha

Nouveau secteur étude : 6935 m²



Bâtiments et électricité

- Nécessité de bâtiments raccordés aux réseaux.

Clôtures

- Nécessaires pour éviter intrusions humaines ou animales



Un territoire engagé dans un Projet Alimentaire Territorial (PAT) – 2024-2029

Engagée dans le soutien d'une agriculture locale et durable depuis 2012, la CASA a mis en place de nombreuses actions axées sur la préservation du foncier agricole, l'accompagnement à l'installation d'agriculteurs, le soutien à la

structuration des filières locales, le développement de projets agricoles innovants, la sensibilisation du grand public aux enjeux de l'agriculture.

De plus, le Projet Alimentaire Territorial de la CASA devra répondre aux enjeux d'ancrage territorial de l'alimentation, de résilience alimentaire et de santé.

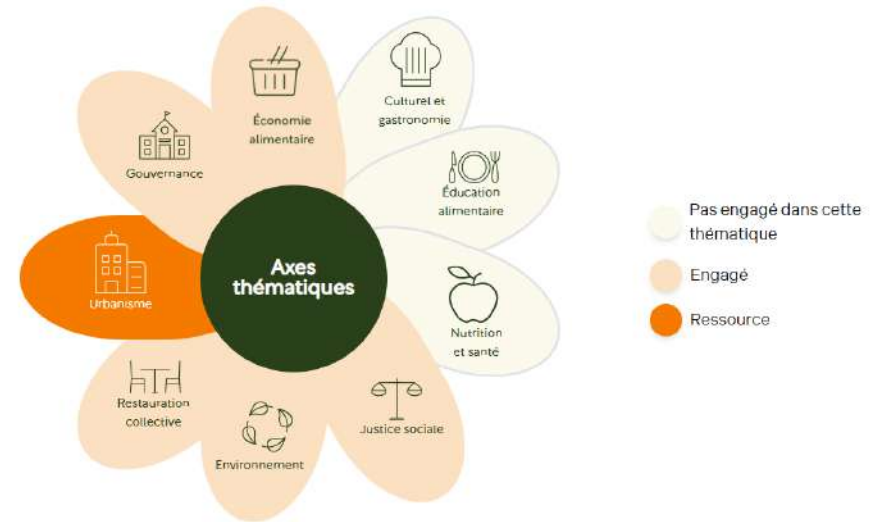
L'objectif est l'élaboration d'un diagnostic partagé de l'agriculture et de l'alimentation avec la mise en oeuvre d'un système alimentaire territorial à l'échelle des 24 communes et la proposition d'une gouvernance cohérente prenant en compte les spécificités et complémentarités des autres PAT du territoire de la CASA et ceux du département des Alpes-Maritimes.

La CASA a adopté sa nouvelle Stratégie Agricole et Alimentaire le 11 décembre 2023.

Les 5 objectifs :

- 1/ Préserver le foncier agricole et faciliter l'installation et la transmission des exploitations agricoles
- 2/ Augmenter les capacités nourricières
- 3/ Favoriser une agriculture rémunératrice en soutenant la formation et l'emploi agricoles
- 4/ Développer une agriculture durable et résiliente face au changement climatique
- 5/ Soutenir une alimentation de qualité accessible à tous

La commune de Biot s'inscrit dans cette démarche, et devra mobiliser des ressources pour permettre l'atteinte des objectifs notamment en protégeant les espaces agricoles et à enjeux agricoles dans le PLU.



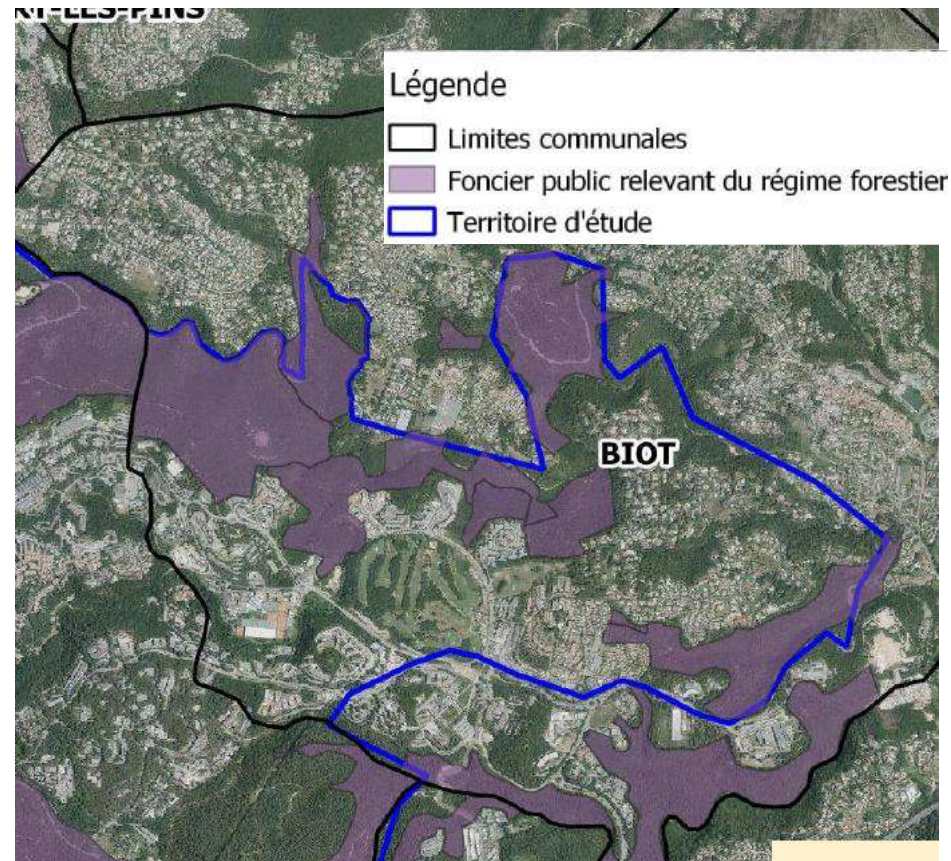
Type d'action	Actions phares	Avancement	
 Économie alimentaire	Maintien et développement des circuits de proximité	Soutenir l'économie agricole	Action programmée
 Environnement	Autres actions environnementales	Accompagner la recherche sur les variétés et la structuration d'une filière de plants et semences locaux	Action en cours
 Restauration collective	Respect de la Loi Egalim : augmentation de l'approvisionnement en produits "durables" et de qualité	Accompagner les communes de la CASA dans leur politique alimentaire	Action programmée
 Urbanisme	Protection et mise en valeur des espaces agricoles		
 Gouvernance	Groupes de concertation thématiques pérennes	S'appuyer sur la technopole Sophia Antipolis pour initier des démarches innovantes en lien avec l'agriculture et l'alimentation	Action programmée

Le pastoralisme, un enjeu agricole à prendre en compte

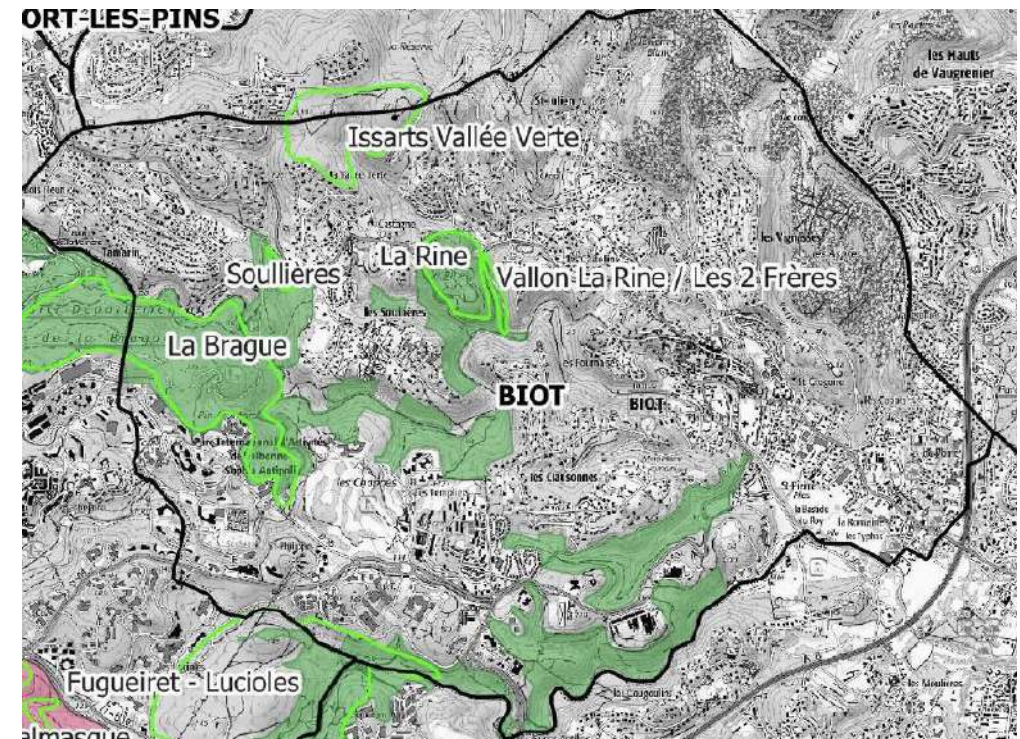
Dans le cadre de l'AMI Quartiers durables, une étude sur la valorisation des espaces forestiers de la technopole Sophia Antipolis a été menée en 2022.

Le diagnostic fait ressortir un enjeu intéressant.

On trouve sur Biot des fonciers publics relevant du régime forestier notamment sur le secteur de la Brague (carte ci-dessous) :



Emprise des Parcs naturels Départementaux (PND)



L'étude met en évidence le potentiel du redéploiement du pastoralisme sur le territoire élargi, permettant de répondre à plusieurs enjeux :

- Le développement d'une filière agricole,
- L'entretien et la gestion de la forêt,
- la réouverture des milieux favorable à la biodiversité
- La prévention des risques.



Une commune intégrée dans plusieurs périmètres d'AOC / AOP et IGP

- Alpes-Maritimes Vin IGP
- Huile d'olive de Nice AOC - AOP
- Méditerranée IGP
- Miel de Provence IGP
- Olive de Nice AOC - AOP

AOP / AOC Huile d'olive de Nice et Oliove de Nice

L'aire géographique s'étend au territoire de 99 communes du département des Alpes-Maritimes.

Dans les Alpes-Maritimes, depuis plus de deux millénaires, l'olivier fait partie du paysage. Implantée en premier lieu sur la zone littorale et les collines de la côte à la suite des invasions successives phéniciennes, grecques et romaines, la culture de l'olivier s'est développée au cours des siècles dans le moyen et le haut pays jusqu'à 700 mètres d'altitude.

Grâce à son huile, l'olivier a toujours été une des cultures essentielles des populations du "Comté de Nice" et de la Côte d'Azur.

Dans les Alpes-Maritimes, la concurrence sur les collines de la côte de l'horticulture florale avec la culture de l'œillet niçois et l'expansion des villes ont fait le plus de tort à l'oléiculture départementale, touchant les oliveraies probablement les plus anciennes.

Depuis plus de 25 ans, l'oléiculture des Alpes-Maritimes se maintient et tend à se développer dans la zone post-côtière où elle a pu même reconquérir des coteaux à l'horticulture florale.

Depuis plus d'une vingtaine d'années, les producteurs élaborent également de la pâte d'olive, produit original, naturel, sans additif et qui préserve les caractéristiques de la matière première ; ce produit bénéficie d'une excellente notoriété qui laisse craindre l'apparition de contrefaçons.

Plusieurs IGP pour les vins

Biot est concernée par plusieurs périmètres d'IGP : Alpes-Maritimes primeur ou nouveau blanc / rosé / rouge, Méditerranée blanc, Méditerranée Comté de Grignan, Méditerranée Comté de Montélimar, Méditerranée mousseux.

IGP Miel de Provence

Par ailleurs, le Sud-Est de la France bénéficie de conditions climatiques optimales et de floraisons précoces (dès les mois de février-mars pour le romarin) et tardives (septembre-octobre pour la bruyère par exemple). L'existence de nombreuses plantes mellifères et une pratique traditionnelle de la transhumance permettent la production de miels très variés et appréciés des consommateurs.

La notoriété du miel de Provence est également liée à sa typicité et à ses qualités aromatiques reconnues (miels de lavande, de romarin, miels toutes fleurs. . .).

→ **Sur le site de l'INAO, aucune parcelle sur Biot n'est classée dans un de ces aires d'appellation.**



SYNTHESE ET ENJEUX

√ Les forces du territoire et les points d'appui du projet communal

Biot doit son **attractivité économique à la Technopole de Sophia Antipolis**. Centre économique de renommée mondiale, son dynamisme profite à la commune, et permet d'offrir de nombreux emplois dans des domaines d'activités de pointe. Son écosystème favorise la création d'entreprises avec des emplois qualifiés, et permet d'attirer des étudiants et jeunes actifs.

Au sein de la Technopole, des services et commerces sont implantés pour répondre aux besoins des habitants et actifs.

En parallèle, la commune dispose d'une **offre diversifiée en commerces et services de proximité** adaptée aux besoins de la population locale. Cette offre est **majoritairement concentrée au centre-ville** ou en périphérie proche de ce dernier, ce qui facilite son accessibilité.

Biot présente également une **spécificité économique** avec la filière des **artisans d'art**, et notamment **les verriers**, qui ont forgé son histoire, son identité et assurent son image de marque en France et à l'étranger.

En matière de **tourisme**, la commune bénéficie de plusieurs hébergements marchands, de moyen à haut de gamme. Sa proximité avec Antibes, son image de ville d'art, le cachet du village ancien perché, lui confèrent une bonne attractivité. Le tourisme d'affaires est une particularité de la commune, liée à Sophia Antipolis.

√ Les faiblesses du territoire et les points de vigilance

L'**accessibilité à l'offre commerciale** nécessite le **recours à la voiture** pour les habitants de certains quartiers d'habitat éloignés.

La **zones d'activités des Prés**, seule zone artisanale, est couverte par la **zone rouge du PPRi** : la raréfaction du foncier disponible et les contraintes réglementaires liées aux risques impactent le dynamisme économique (en-dehors de Sophia).

Il y a un enjeu à répondre aux besoins des entreprises notamment artisanales souhaitant s'étendre ou s'implanter sur la commune et confrontées à une pénurie de foncier à vocation d'activités.

L'**artisanat d'art connaît des difficultés**, notamment avec les crises économiques depuis 2020 : la commune soutient la filière avec plusieurs projets, mais cette économie reste fragile.

Au niveau touristique, l'offre est également scindée en 2 parties : le tourisme d'affaires sur Sophia Antipolis, et un tourisme de passage ou de séjour sur le village.

L'agriculture sur la commune est fragilisée et très faiblement représentée.

√ Les défis à relever

La commune devra relever le défi de **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.

En parallèle, elle devra continuer à **travailler de manière transversale sur la desserte de son territoire en transports en commun et modes doux** afin de limiter l'usage de l'automobile.

Une attention particulière devra être **porter à la qualité urbaine et paysagère des aménagements sur Sophia Antipolis**.

Des **réponses devront être trouvées pour les artisans** en partenariat avec la CASA, au regard du manque de foncier et des contraintes réglementaires fortes du PPRi.

Le **développement de l'offre d'hébergement** sur le village pourrait permettre de **conforter la filière** et de favoriser des retombées pour les commerces et artisans d'art.

La relance d'une forme **d'agriculture de proximité** pourrait revaloriser cette filière.



6. Caractéristiques de l'offre en équipements et services

6.1. Commerce et services de proximité

En termes de commerce, la commune compte une station-service, cinq boulangeries, un supermarché (et drive), épiceries, des commerces de proximité, des magasins de vêtements ainsi que des commerces variés (parfumerie, bijouterie, fleuriste, magasin d'optique...), ces commerces se situent, au village, à Biot 3000 et à Saint Philippe, ainsi qu'au Mignanier.

En termes de service, la commune compte également un service pôle emploi, quatre banques, un bureau de poste, une agence postale communale.

Biot est également dotée d'un marché provençal hebdomadaire.

L'hôtel de ville, situé au début de la route de Valbonne, et la police municipale situé au quartier Saint-Philippe.

6.2. Santé et action sociale

En termes d'équipements de santé, la commune ne se situe pas dans un désert médical.

La commune dispose de :

- Trois pharmacies,
- Trois cabinets médicaux,
- Un laboratoire d'analyses,
- Un laboratoire prothésiste dentaire,
- Deux établissements pour enfants et adolescents handicapés.
- Un EHPAD
- Un service de soin à domicile pour les personnes âgées.

6.3. Education

Petite enfance :

Aujourd'hui la commune de Biot accueille sur son territoire 119 enfants de moins de 3 ans. La commune dispose de deux crèches avec une capacité d'accueil chacune de 45 et 70 enfants. Biot dispose également d'une crèche familiale et d'une crèche privée.

1^{er} cycle maternel et élémentaire :

En matière d'éducation, la commune est bien équipée avec 3 écoles maternelles accueillant un total de 349 élèves (St-Roch, Moulin Neuf et Olivari), 4 écoles élémentaires qui accueillent 590 élèves (Biot, St-Roch, Moulin Neuf et Olivari) et une école privée qui compte 118 élèves (Montessori).

	Capacité d'accueil max	Surfaces plancher (m ²)
ÉCOLE DU MOULIN NEUF MATERNELLE	450	3 500 m ²
ÉCOLE DU MOULIN NEUF PRIMAIRE		
ÉCOLE OLIVARI primaire & maternelle	315	3 000 m ²
ÉCOLE OLIVARI CLSH	99	
ÉCOLE PAUL LANGEVIN	100	1250 m ²
ÉCOLE SAINT ROCH MATERNELLE	450	3100 m ²
ÉCOLE SAINT ROCH PRIMAIRE		

Second cycle :

Le collège de l'Eganaude, situé sur le périmètre de Sophia- Antipolis, accueille 687 élèves.

Biot ne dispose pas de lycée. Les lycéens se rendent à Valbonne ou Antibes.



Cycle universitaire :

On recense également sur la commune, et plus particulièrement à Saint Philippe : le CAMPUS STIC et un Institut Universitaire Technologique (IUT), l'école d'ingénieurs Polytech'Nice-Sophia, l'école d'ingénieurs EURECOM. Ainsi, l'Université Nice Sophia Antipolis accueille 29 500 étudiants dont 20 300 inscrits en cursus

LMD, 2 000 inscrits en DUT, 1 100 en formation ingénieur et 3 500 étudiants inscrits en formations médicales et odontologiques.

6.4. Culture, sports et loisirs

La commune dispose d'une offre de proximité conséquente pour ses habitants, en termes de sports et loisirs.

L'offre en équipements culturels de Biot se concentre surtout sur les trois musées (musée Fernand Léger, musée d'histoire et de céramique biotoise et musée du bonsaï) et un écomusée sur le verre, une médiathèque et un espace des Arts et de la Culture Henri Carpentier accueillant le Festival des Heures Musicales et autres évènements culturels pendant l'année.

En termes d'équipements sportifs, la ville de Biot comprend unetrentaine d'associations sportives qui rassemblent plus de 2 000 adhérents et dispose d'un parc d'équipements sportifs :

- Square de la Fontanette : jeux multifonctions et pré de la Fontanette ;
- Aire de jeux de Saint Philippe : jeux multifonctions, terrain multisports, terrain de pétanque et table de
- Teqball ;
- Square Camatte : jeux multifonctions ;
- Plateau sportif Eugène Olivari : 2 terrains multisports, 2 tables de ping-pong et aire de sport libre ;
- Square des Clausonnes : Jardin avec bancs ;
- Square du 3 octobre 2015 : Jardin avec bancs ;
- Jardin Frédéric Mistral : Jardin avec bancs et théâtre plein air ;
- Square de la Baume : Terrain multisports, table de ping-pong et jardin avec bancs ;

- Complexe sportif Pierre Operto : Terrain de football synthétique.
- L'académie de tennis Mouratoglu et les 3 golfs (1 practive et 2 golfs) présents sur la commune sont privés.

Elle compte également un centre communal d'action sociale, un club pour les retraités.

6.5. Divers

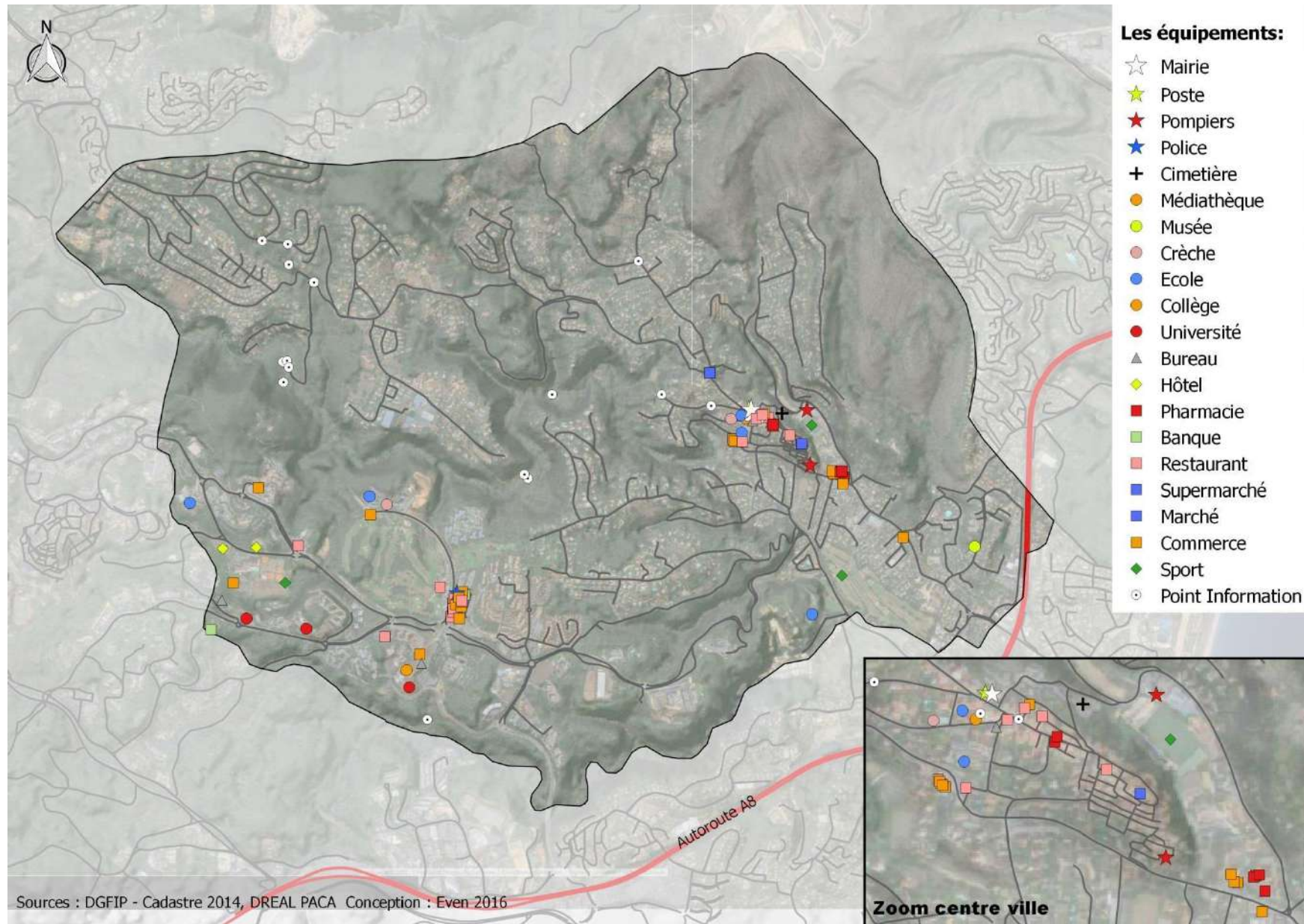
Caserne de pompiers :

Biot dispose d'un Centre d'Incendie et de Secours situé chemin des Combes.

Or ce dernier est situé en zone rouge du PPRi : une relocalisation en-dehors de la zone de risque fort se pose.



Les équipements sur Biot (Source : CITADIA 2016)





SYNTHESE ET ENJEUX

√ Les forces du territoire et les points d'appui du projet communal

Biot dispose d'une **offre en équipements adaptée à la taille de la commune**, et dépassant même le rayonnement communal.

Un des points forts de la commune est **le regroupement des principaux équipements dans le centre et dans sa périphérie proche** permettant ainsi une bonne accessibilité de ces derniers.

√ Les faiblesses du territoire et les points de vigilance

L'évolution de la structure démographique, notamment la tendance au vieillissement de la population va engendrer **des besoins spécifiques accrus** (établissements spécialisés...).

Un **risque de saturation des équipements scolaires**, et notamment les écoles, en cas de progression démographique trop importante.

L'attractivité des équipements génère **des flux de circulation croissants** engendrés par les habitants des secteurs périphériques et les usagers des communes voisines.

Il apparaît nécessaire de créer encore davantage de **lien urbain entre les équipements structurants de la commune et l'ensemble des quartiers résidentiels**.

√ Les défis à relever

La commune devra relever le défi de **maintenir une offre en équipements et services adaptée et attractive** afin de favoriser l'accès aux équipements et aux services pour toute la population.

Elle devra **poursuivre les actions favorables à la diversité, à la qualité et à la visibilité des équipements, des services et des associations**.

Cela peut passer par exemple par l'élaboration d'un **schéma directeur des équipements** définissant un programme prévisionnel de développement en fonction des besoins identifiés.

La problématique concerne l'accès aux équipements, notamment pour les habitants des quartiers périphériques, mais aussi entre le bas et le haut du village (dénivelé).

La commune devra privilégier la production de logements à proximité des secteurs facilement accessibles et desservis en transports en commun.

Un second défi sera de **poursuivre l'aménagement et la sécurisation des cheminements dédiés aux déplacements non-motorisés**.

Un dernier défi concerne la transition énergétique avec **la généralisation de l'utilisation des énergies renouvelables dans les équipements et services publics**.



7. Les transports et déplacements

7.1. Le réseau routier communal

La commune de Biot se structure avec trois niveaux d'entrée.

➔ Les entrées de commune.

- A l'Est depuis le chemin des Cabots
- Au sud-est depuis la RD4
- Au sud depuis la RD 535
- A l'Ouest depuis la RD 504
- A l'Ouest depuis la RD 98
- Au nord-ouest depuis la RD4

➔ Les entrées de cœur de commune :

- Au sud par la RD4 et la RD 504.
- Au nord par la RD4

➔ Les entrées du centre ancien :

- Depuis la route d'Antibes au Sud
- Depuis la route de Valbonne au Nord.

Réseaux et circulations viaire

Biot est située à 20km de l'aéroport de Nice et plus précisément au Nord de l'autoroute A8, grand axe Est-Ouest, reliant l'Italie à Aix en Provence.

La gare SNCF de Biot située à 3km du centre, et desservie par des lignes de bus directs.

L'accès à Biot se fait depuis les sorties Antibes ou Villeneuve- Loubet. Depuis l'autoroute, la desserte de la commune s'effectue au Sud de Biot par deux axes majeurs :

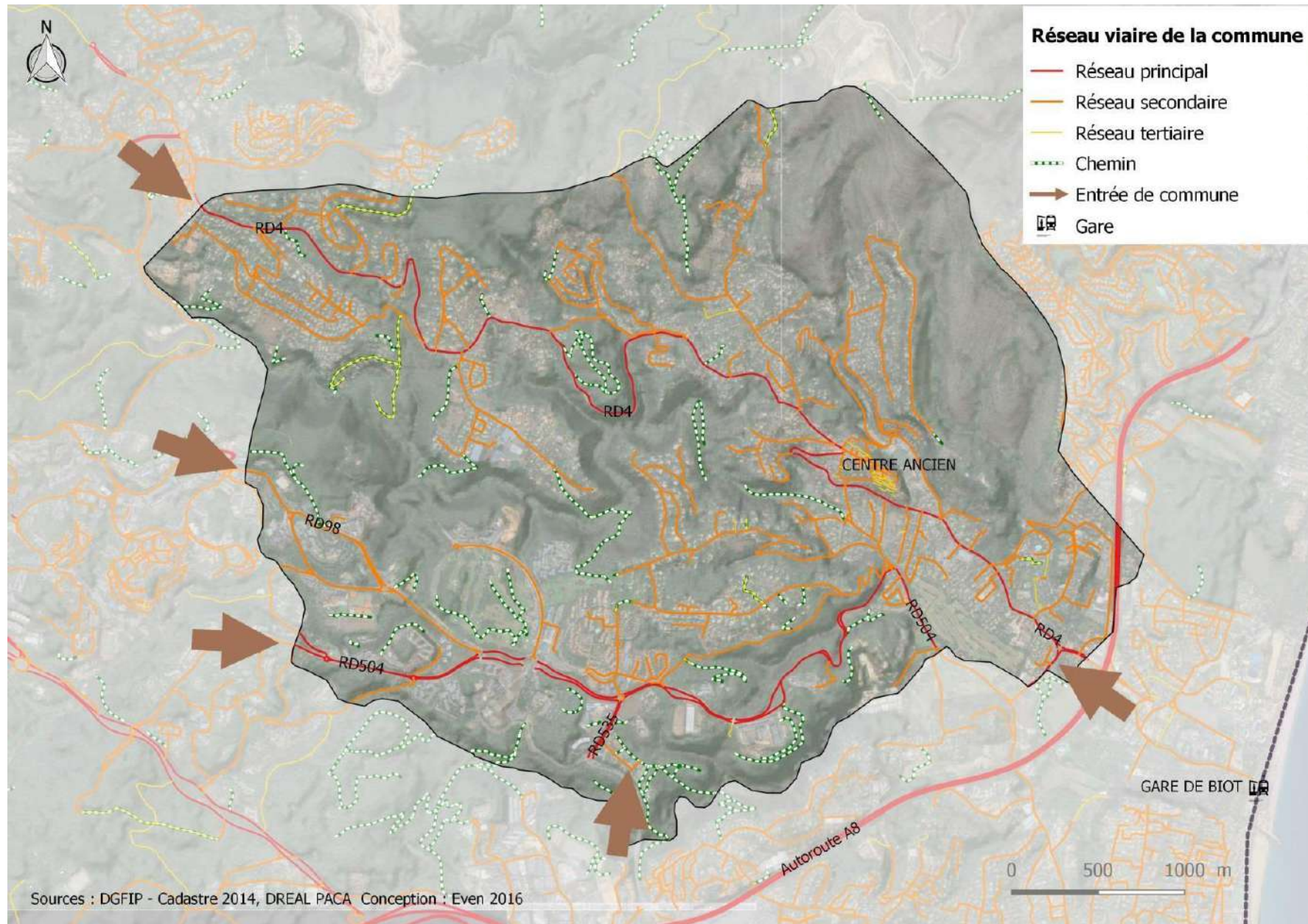
- la RD4 qui relie Antibes à Valbonne
- la RD504 qui dessert le secteur d'activité de Sophia Antipolis.

La desserte locale se réalise le plus souvent par des chemins/allées privées, en terre ou revêtues. Cependant, du fait de nombreux secteurs desservis par des impasses, la perméabilité voiture ou piétonne n'existent pas. Les personnes, afin de passer d'une rue à l'autre sont contraints de passer par l'axe de desserte principal.

Il existe des dysfonctionnements sur le territoire communal liés à des problèmes de congestion en direction de Sophia Antipolis, notamment aux heures de pointe. Les axes routiers sont saturés et peu adaptés à la forte affluence due aux flux pendulaires.



Le réseau viaire de Biot (Source : CITADIA 2016)



7.2. Le stationnement

Les aires de stationnement présentes sur le cœur de commune sont majoritairement publiques. On recense ainsi environ 587 places de parking, dont 62 en zone bleue. De par leur caractère public, celles-ci sont, de fait, mutualisées.

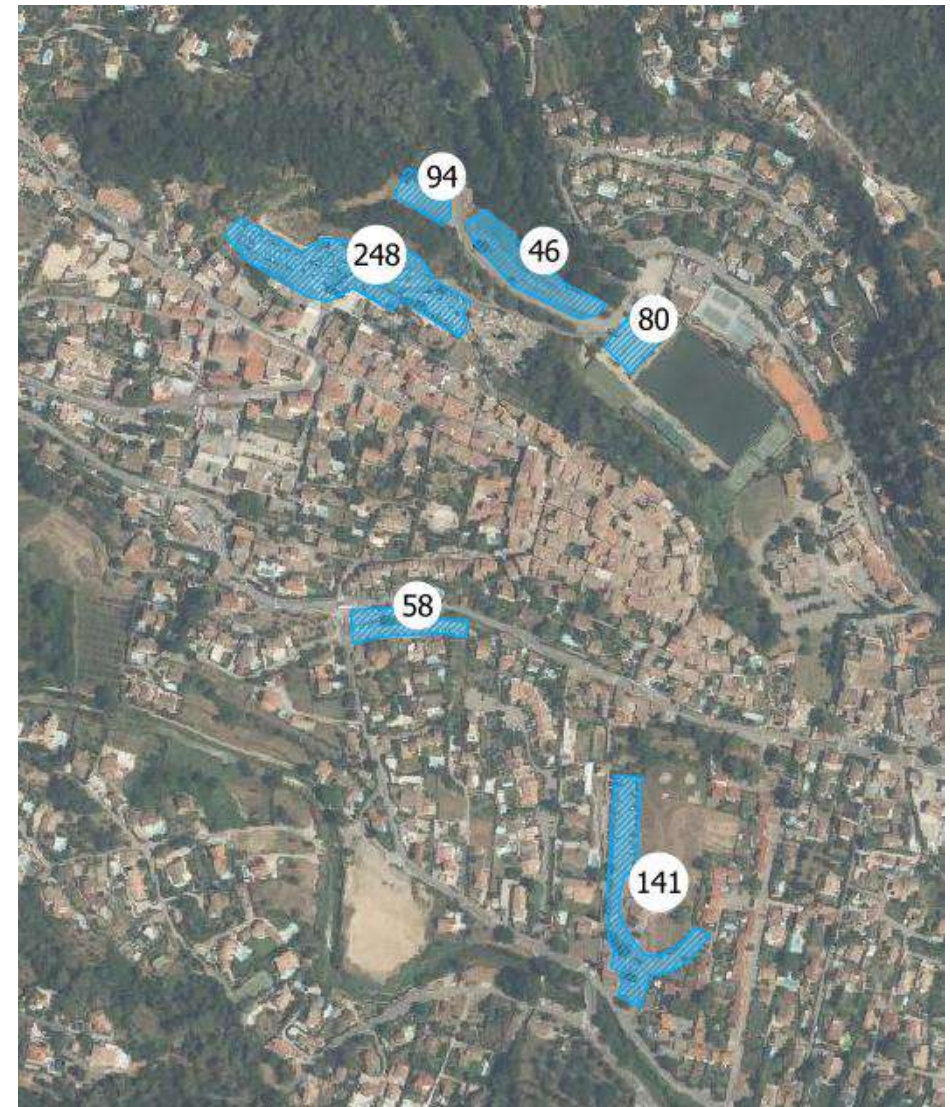
Les parkings sont majoritairement utilisés par les riverains, par les employés des commerces et leurs clients, les touristes et les personnes accédant aux divers équipements publics existants à proximité.

Nombre de places de stationnement sur les parkings du village (mairie)

Parking des Bâchettes	248 places
Parking des Bâchettes - extension	94 places supplémentaires (soit un total de 342 places)
Parking de la Fontanette	141 places
Parking Saint Jean	58 places
Parking de la Baume	46 places
Total du Village	587
<i>Parking équipements sportifs / salle polyvalente</i>	80 places

Hors saison, le stationnement est relativement suffisant au niveau du cœur de commune. Cependant l'afflux touristique important représente une réelle difficulté de gestion durant la saison estivale.

Le cœur de commune fait face à une affluence massive pour laquelle les parkings situés au niveau du centre historique sont insuffisants. Les parkings situés en contre-bas du village sont sous-utilisés en raison de la difficulté d'accès piétonne liée au relief.





Cette difficulté de stationnement est un frein au développement de la vie de la commune.

D'une manière générale, pour toute nouvelle opération d'ensemble, la capacité à mutualiser le stationnement est inévitable pour une gestion intelligente du stationnement sur la commune afin d'éviter toute consommation d'espace superflue.

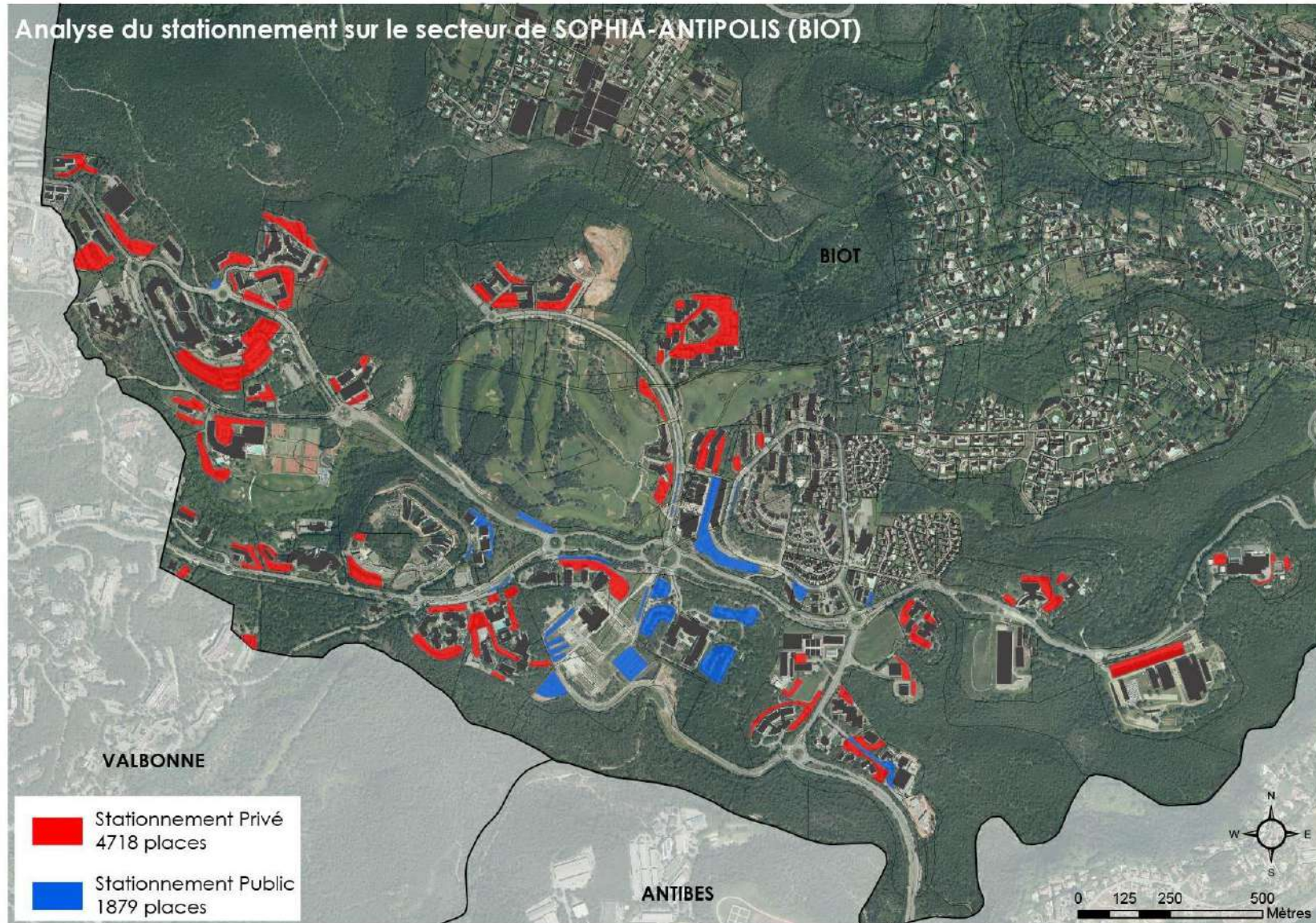
Sophia Antipolis concentre la plus grande partie des zones de stationnement. Ces places sont pour la grande majorité privées (4 178 places).

Ils répondent à la demande de stationnement de la technopole et des commerces. Le secteur compte également 1 879 places de stationnement public.

Offre en parkings de co-voiturage (données CASA 2024) :

Biot compte 1 parking avec des places pour le co-voiturage, la Fontanette (dispositif REZO POUCE), et 2 autres parkings sont à l'étude :

- La Riné - Parc Départemental de la Brague : 20 places (gestion CD06)
- IUT / Sophia Antipolis : 50 places



Carte du stationnement sur le secteur de Sophia Antipolis (Biot)
(Source : Réalisation CITADIA 2016)

7.3. Les modes doux

Déplacements de modes doux

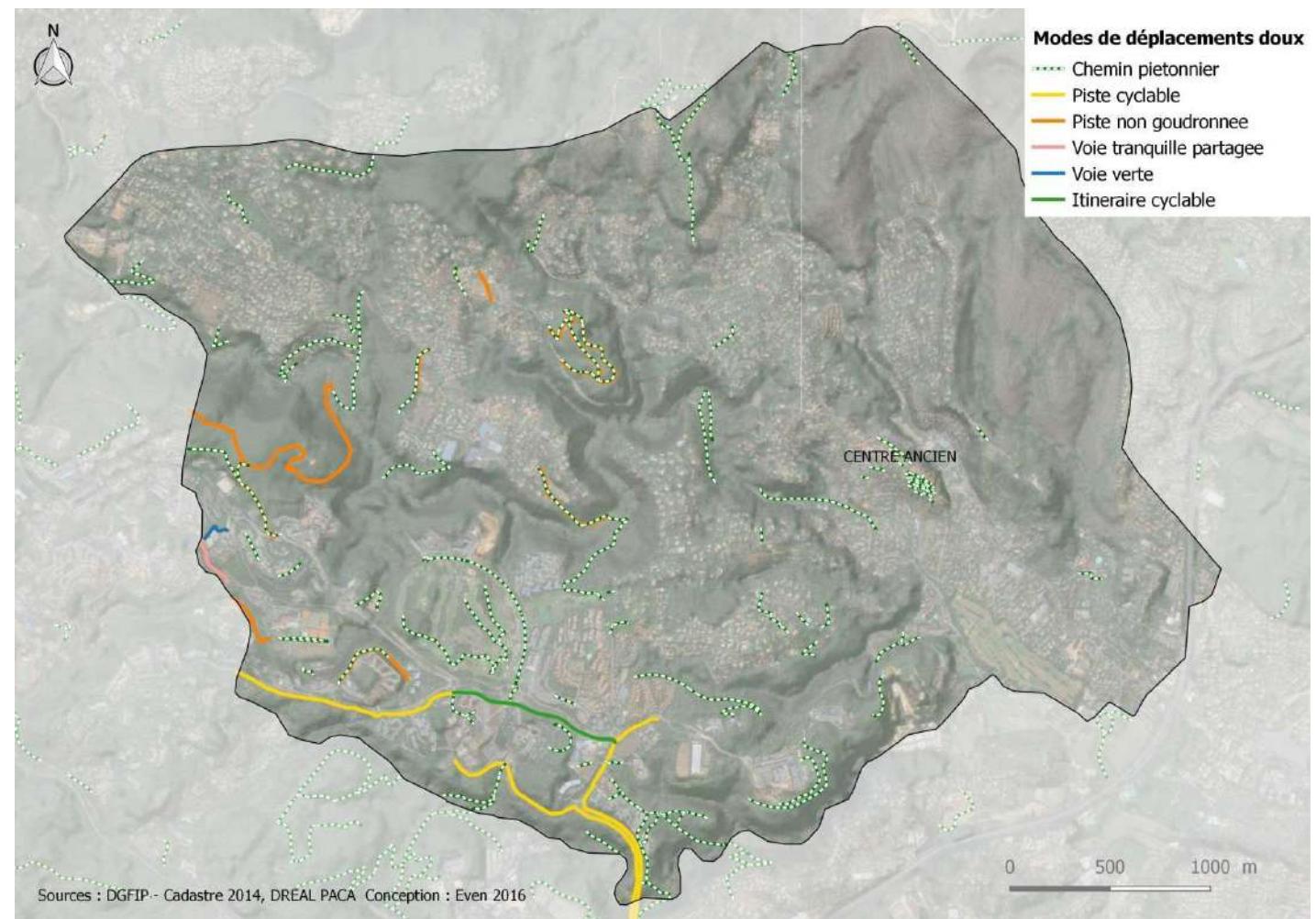
La commune dispose d'aménagements favorisant les déplacements doux (pistes cyclables, chemins piétonniers, chemins non goudronnés, voie verte, espace partagé, sentiers de randonnées, trottoirs etc.). Cette offre est répartie de manière inégale sur le territoire communal.

Sur la partie est de la commune, le manque d'aménagements adéquats (trottoirs, pistes sécurisés) et le relief ne font pas du territoire un lieu propice à l'accueil des déplacements doux notamment pour accéder au centre-village. Aujourd'hui, l'accès sécurisé aux équipements est encore insatisfaisant pour permettre de réels usages piétons et cyclistes.

Seul le secteur de Sophia Antipolis, à l'ouest de la commune, est doté de quelques aménagements favorisant les déplacements doux grâce à une topographie peu contrainte et à un aménagement d'ensemble qui laisse la place pour la réalisation de trottoirs et de pistes cyclables.

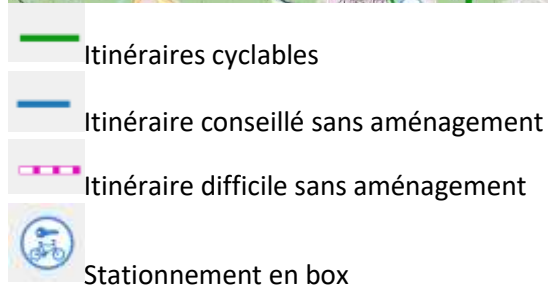
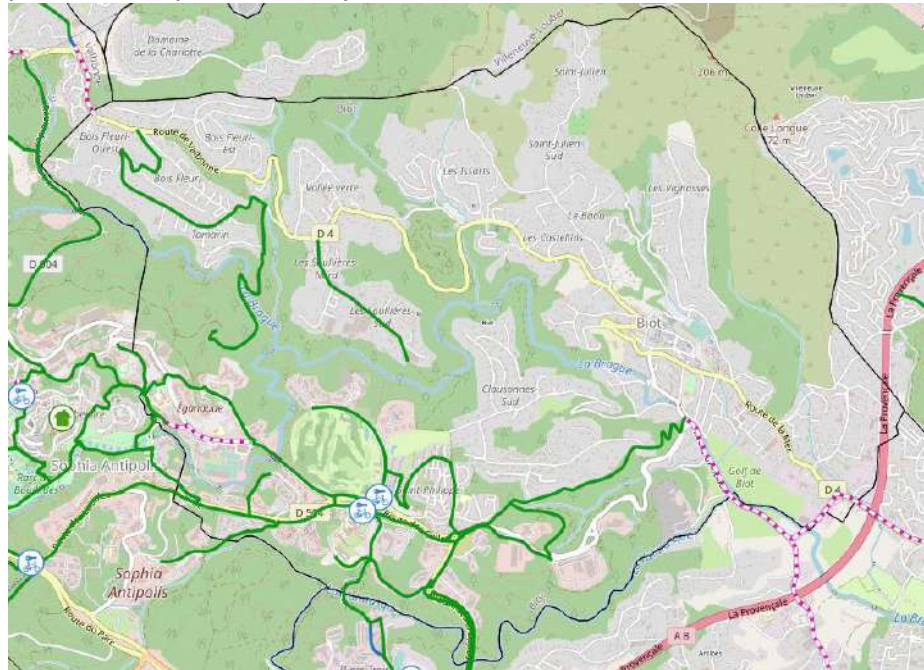
La carte des modes doux ciblée sur Biot illustre d'ailleurs cette dualité.

Localisation des modes de déplacements doux sur Biot (source : EVEN, 2016)



Voies cyclables

La CASA recense l'ensemble des itinéraires cyclables et les stationnements pour vélo au sein d'une carte interactive : la CASA à vélo. Cette carte est développée par la CASA en partenariat avec les communes et le réseau d'utilisateurs « Vélo Sophia ». Ici aussi, on peut noter que l'est de la commune est peu desservi par les voies cyclables



Carte du réseau cyclable sur Biot (source : CASA)

Plusieurs emplacements de stationnement dédiés aux vélos sont à disposition sur les espaces publics de Biot :

- Village : Mairie (3-4 places) ; Médiathèque (6 places) ; parking des Bachettes (4 places – première planche à gauche, devant les jardins partagés)
- Complexe sportif Pierro Operto : 10 places
- Espaces des Arts et de la Culture : 8 places
- Accueil des Services Techniques / Urbanisme : 2 places
- Musée Fernand Léger : 10 places
- Saint Philippe, avenue Roumanille : box 2 places individuelles (à fermer avec cadenas)
- Saint Philippe, devant campus SophiaTech : 6 places et un box 2 places individuelles (à fermer avec cadenas)
- Saint Philippe, centre commercial : 10 places sur avenue Roumanille ; 10 places au sein du parking

Une aide est proposée par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, pour les particuliers souhaitant acquérir un vélo ou un vélo électrique neuf.



7.4. L'offre en transports collectifs

Gare ferroviaire

La gare de Biot se situe à l'est de la commune à environ 3 km du centre ancien. Elle constitue un véritable pôle d'échanges multimodal en étant connectée aux modes doux (parking vélos...) et au réseau de bus.

Cette gare permet de rejoindre Antibes en 3 minutes et Nice Ville en 20 à 25 minutes. Un train passe environ toutes les demi-heures.

Réseau de bus

La commune de Biot ne bénéficie pas de réseau de transport en commun d'échelon communal, la compétence transport étant sous l'autorité de la CASA. Elle est donc desservie par le réseau de transport publics de la communauté d'agglomération « Envibus ».

En été, la CASA met également en place une navette afin de la gare SNCF au centre ancien.

Les lignes scolaires desservent les équipements scolaires présents sur le territoire :

- 3 lignes de bus pour desservir les écoles ;
- 4 lignes desservent le collège Eganaude ;
- 2 lignes desservent le lycée S.Veil ;
- 1 ligne dessert le collège ND de la Tramontane ;
- 1 ligne dessert le collège N. de St Phalle.

Un projet de Bus Tram est en cours de réalisation pour relier Antibes et Sophia Antipolis. Sa mise en service est prévue à l'horizon 2025. Destiné à changer en profondeur l'organisation des déplacements, il va permettre de relier le centre d'Antibes à la gare routière de Valbonne en 30 minutes.

7.4.1.1. Le réseau Envibus

Sur le réseau Envibus :

- 100% des véhicules permettent l'accueil des Personnes à Mobilité Réduite avec plancher surbaissé, emplacement dédié, annonce sonore des arrêts, agenouillement des véhicules et rampes électriques ;
- 40 arrêts aménagés selon la charte d'accessibilité et 100 arrêts selon les normes accessibilités ;
- Pour les moins de 26 ans et les plus de 60 ans : 12€ le Pass mensuel et 100€ pour le Pass annuel (au lieu de 22€ et 200€ en plein tarif) ;
- Mise à disposition du Réseau Icilà, service de transports collectifs à la demande, en complément des lignes existantes sur la même zone de desserte, qui n'empruntent pas d'itinéraires fixes.

Les lignes de bus suivantes desservent Biot :

- Ligne A : Antibes les Pins <> GR Valbonne Sophia Antipolis
- Ligne 9 : Antibes - Place de Gaulle <> GR de Valbonne Sophia Antipolis
- Ligne 10 : Antibes - Place Guynemer <> GR Valbonne Sophia Antipolis
- Ligne 11 : Le Bar sur Loup - Jarrerrie <> GR Valbonne Sophia Antipolis
- Ligne 12 : GR Valbonne Sophia Antipolis <> Antibes PEM
- Ligne 20 : Antibes - Square Nabonnand <> GR Valbonne Sophia Antipolis
- Ligne 21 : Val d'Azur <> Foyer Le Roc
- Ligne 22 : Bel Air <> Foyer le Roc
- Ligne 100 EXP : trajet express entre Antibes Centre et la GR de Valbonne Sophia Antipolis



Zoom du réseau Enivibus sur Biot

7.4.1.2. Le réseau Palmibus

Le réseau Littoral Palm bus est un réseau de transport public de la communauté d'Agglomération du des Pays de Lérins, dont Biot ne fait pas partie. Cela dit, une ligne de bus régulière dessert la commune de Biot au collège de l'Eganaude.

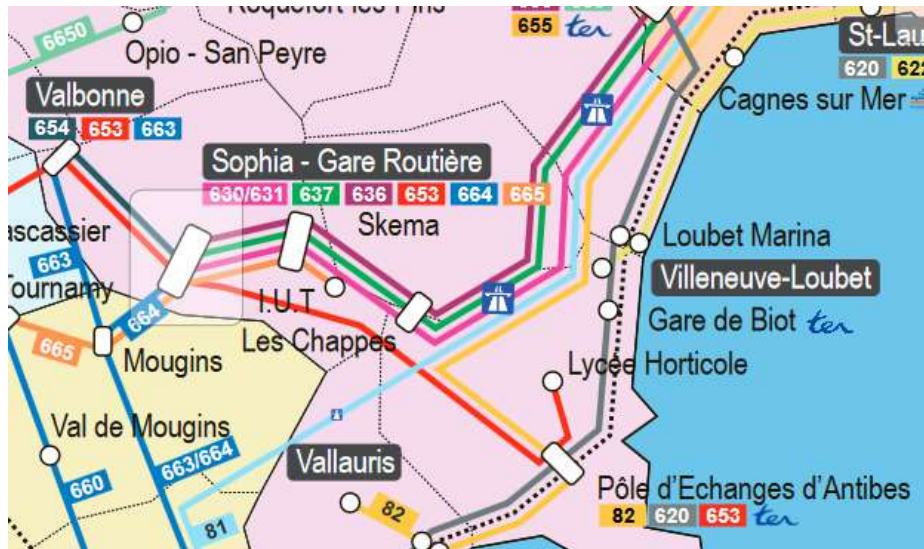
Aussi, 2 lignes de bus à la demande sont présentes sur la commune. Il s'agit de lignes de bus pour lesquelles il est nécessaire de réserver une place en avance. Le réseau comporte 26 lignes de bus, 3 navettes dans le centre de Cannes, et 13 lignes sur demande.



Zoom du réseau Palmibus sur Biot

7.4.1.3. Les bus ZOU

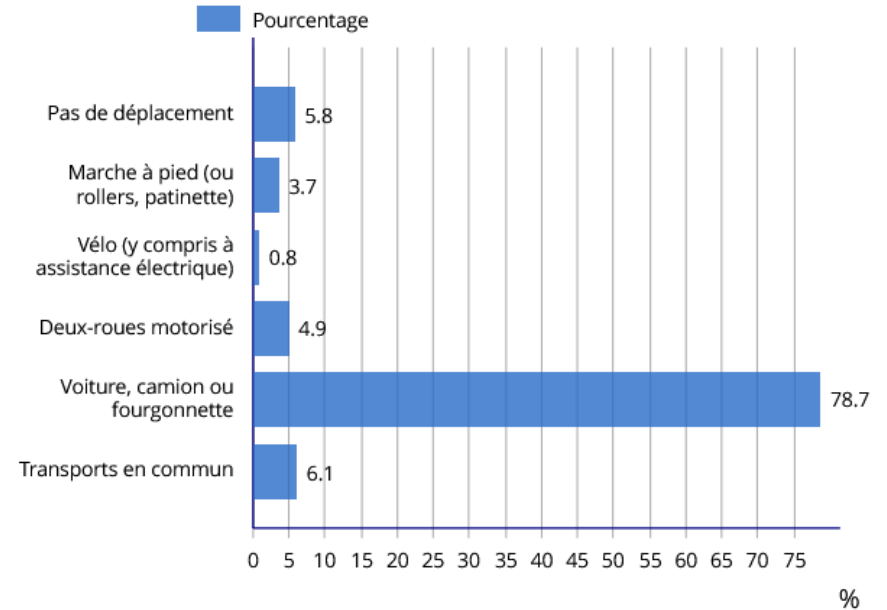
Le réseau ZOU est le réseau du bus et train de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. 3 lignes de bus desservent Biot à 1 seul arrêt « Les Chappes ». Ces lignes vont de la gare routière de Sophia Antipolis – Valbonne à Nice, St-Laurent et Vence.



Réseau ZOU Alpes-Maritimes au niveau de Biot

Ainsi, la commune de Biot, est traversé par diverses lignes de bus et une ligne TER et LER. Le parc d'activité de Sophia Antipolis est très bien desservi au détriment du reste de la commune où la voiture individuelle reste le moyen de transport privilégié

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019



Mode de transport utilisé par les actifs ayant un emploi pour se rendre sur leur lieu de travail¹ (source : INSEE RP 2019)

¹ La catégorie « pas de déplacement regroupe le télétravail à domicile et personnes résidant sur leur lieu de travail »



8. L'environnement urbain

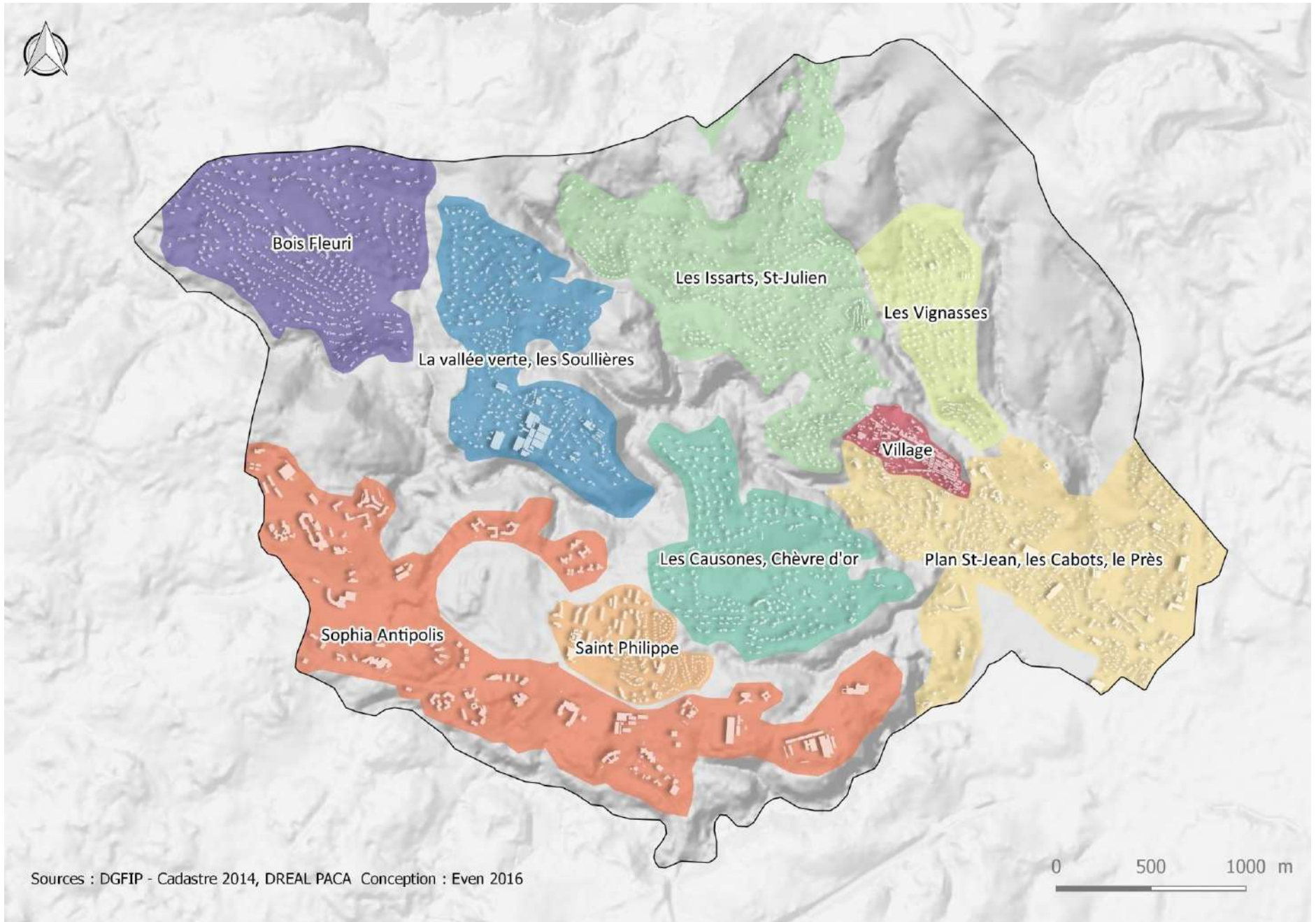
8.1. Un découpage territorial très marqué en 9 secteurs

La morphologie du territoire laisse transparaître de grandes entités urbaines. Ainsi, le territoire biotois fonctionne véritablement en secteurs distincts. Chaque entité possède ses caractéristiques, formes, fonctionnement, et évolutions propres. Faire des études sectorielles permet ainsi de mettre ces éléments en avant.

La commune de Biot se caractérise par une urbanisation multipolaire autour de différentes zones d'habitation et zones d'activités.

Au nombre de neuf secteurs, répartis entre l'espace collinaire et les plateaux, ils possèdent des caractéristiques et formes propres. Ainsi, l'analyse morphologique et fonctionnelle du tissu urbain de la commune conduit à distinguer :

- Secteur village
- Secteur Les Vignasses
- Secteur Plan Saint Jean/ Saint-Pierre/ les Cabots /les Près
- Secteur Les Issarts et Saint Julien
- Secteur Les Clausones/ Chèvre d'or
- Secteur Les Soullières/ la Vallée verte
- Secteur Saint Philippe
- Secteur Bois Fleuri
- Secteur d'activité Sophia Antipolis



Secteur village

Secteur situé à l'ouest du territoire, le village de la commune de Biot est perché sur l'éperon rocheux.

↳ Accessibilité

Le village de Biot est traversé par la RD4, ainsi que la route d'Antibes.

Le stationnement des véhicules est assuré autour du village par de nombreux parkings.

Le centre village est également desservi par 2 lignes de transports ENVIBUS (Les lignes 10-21). Il est principalement piéton car composé de ruelles étroites.

↳ Composition du secteur

Le centre ancien biotois, construit à la période médiévale, présente un tissu dense, avec un bâti relativement homogène en R+2, R+3.

Le centre ancien est occupé par des maisons dites urbaines dotées d'une volumétrie simple, et par des immeubles orientés le long de la rue Saint-Sébastien (secteur correspondant à une structure urbaine différente du centre ancien médiéval).

Tel un promontoire, le tissu urbain de Biot s'organise en suivant la pente.

Il est organisé par des rues parallèles qui fonctionnent comme des voies de distribution.

Le centre s'est développé de façon contrainte sur sa partie Nord- Ouest, à cause de la topographie du site.

De nombreux équipements et services publics sont situés dans le centre-ville de Biot : administration, social, scolaires, culturels et commercial...

↳ Environnement et risques

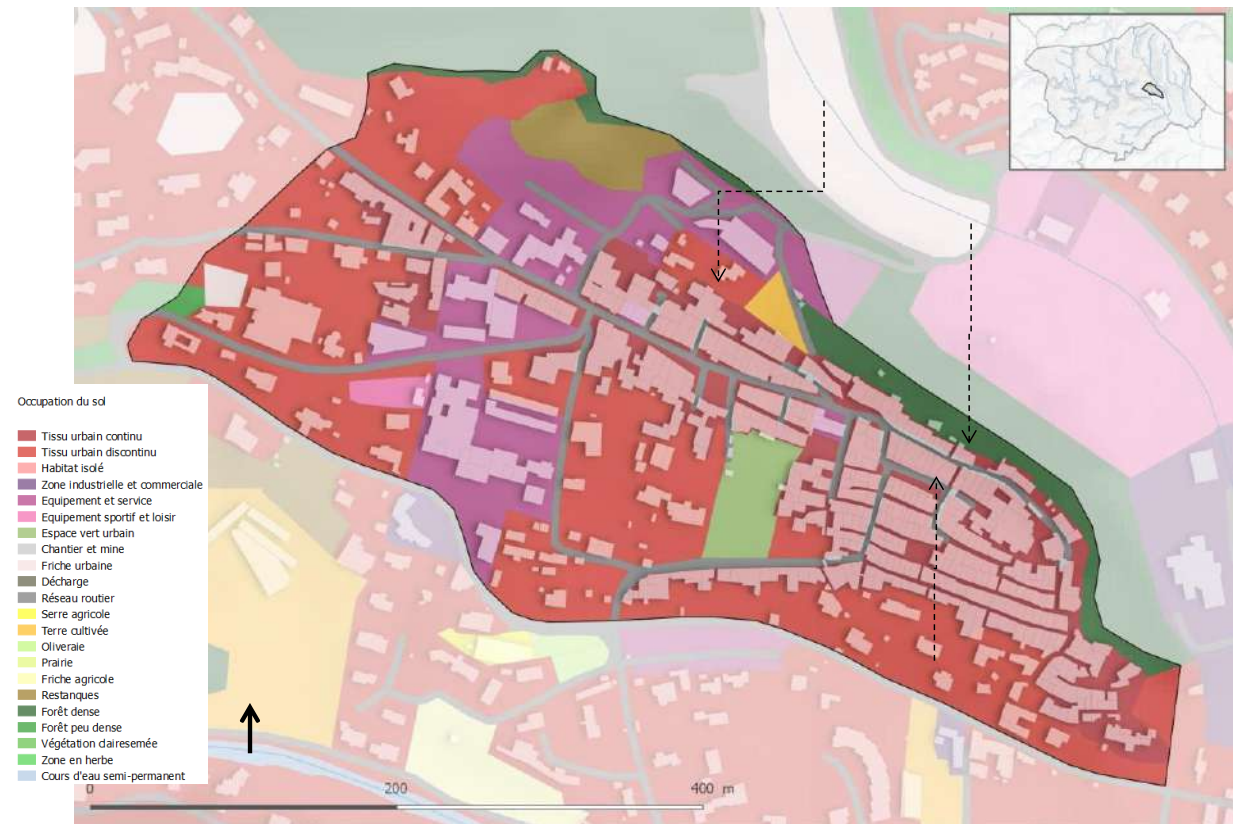
Le village se situe en « zone blanche » du PPRI et du PPRIF. Les espaces verts sont peu présents à l'intérieur du village. Des instabilités du socle du village sont également à noter.

↳ Perceptions paysagères

Situé sur un éperon rocheux, il surplombe la commune. Il est particulièrement visible depuis les secteurs situés en contrebas :

- Plan Saint Jean ;
- Vallon des Vignasses.

Le village est un élément paysager et patrimonial fort, ce point d'appel structure les dynamiques paysagères de la commune.





Secteur Les Vignasses

➤ Positionnement

Le secteur des Vignasses est situé au nord est du territoire communal. Exclusivement résidentiel, il est situé à l'aplomb du vallon des combes sur le flanc ouest du dôme de Biot.

➤ Accessibilité

Le quartier est desservi par un système de réseaux secondaire. Le chemin des Aspres ainsi que le chemin des Vignasses entoure le quartier et permet une desserte des habitations situées le long de ces voies sur le versant. Un 3ème chemin fait office d'axe central de distribution autour duquel sont répartis les ilots : Chemin des Hautes Vignasses.

Les voiries communales sont pour la plupart étroites et ne disposent pas de trottoirs piétons viables. Les revêtements sont globalement très abimés. Le réseau secondaire peut en certains endroits être très restreint, ce qui limite la desserte.

➤ Composition du secteur

Ce secteur entièrement pavillonnaire est composé de maisons individuelles. Il est limité par le vallon des Combes à l'ouest et le dôme de Biot à l'est.

Adossées aux versants les plus avancés du dôme de Biot, les constructions se sont implantées, en restanques, sur des pentes relativement fortes depuis le vallon jusqu'à la crête donnant sur le dôme de Biot.

La morphologie urbaine de ce quartier témoigne d'une certaine diversité ; l'aspect extérieur des constructions (couleur des façades, nombre de pentes des toitures, ornements des façades, forme des clôtures, couleurs des menuiseries, ...) est ainsi peu homogène.

Il présente également certains espaces de friches.

➤ Environnement et risques

L'ensemble du secteur est situé en zone B1 : Zone de danger modéré vis-à-vis du risque incendie et une partie en B1a. Le secteur du dôme de Biot voisin est situé en risque fort incendie.

Le secteur se situe à proximité immédiate du Dôme de Biot qui est classé en zone Natura 2000 et en Znieff de type 1. Le secteur des Vignasses est relativement arboré par la présence de jardins.

➤ Perceptions paysagères

Le secteur est en co-visibilité du village. Il est donc très perceptible depuis celui-ci.

Les vues sur le grand paysage depuis le haut du quartier sont particulièrement remarquables.



Secteur Plan Saint Jean/ Saint Pierre/les Cabots/les Près

➤ Positionnement

Ce secteur, est situé au sud-est du territoire communal, en contrebas du village. Son développement s'est articulé autour de la RD4 aussi identifiée comme la route de la mer, un axe structurant permettant la connexion entre le centre village de Biot et la commune d'Antibes.

Quatre sous-secteurs sont identifiés : Secteur St Jean, celui des Cabots, secteur St Pierre et enfin le secteur des Près. Ces derniers se distinguent par la typo-morphologie, ainsi que par le type d'activité.

➤ Accessibilité

Ce secteur est traversé du nord au sud par la RD4, un axe structurant faisant office de desserte principale de distribution.

Un réseau secondaire dessert ce secteur afin de desservir les différentes zones d'activités industrielles, commerciale ainsi que les différentes zones d'habitations. Grâce au réseau ENVIBUS, ce secteur dispose d'une desserte en transport en commun, les lignes 10 et 21.

➤ Perceptions paysagères

La RD4 constitue la principale entrée du territoire biotois. Des éléments de publicité sont présents sur ce secteur.

➤ Composition du secteur

Le secteur se compose en 4 sous-secteurs :

Au nord le sous-secteur St Jean

Ce secteur est marqué par son habitat individuel et ses activités liées au métier de l'art ainsi qu'un espace des Arts et de la Culture. Il présente un tissu urbain plus lâche.

Il présente une mixité fonctionnelle, en continuité avec le centre village, il contient des ateliers céramiques et verrerie, ainsi ce secteur marque l'identité culturelle de la commune.

A l'est le sous-secteur des Cabots :

Le secteur se compose également de maisons individuelles, de volume moyen, et individuel groupées, avec jardin, situées le long des voiries

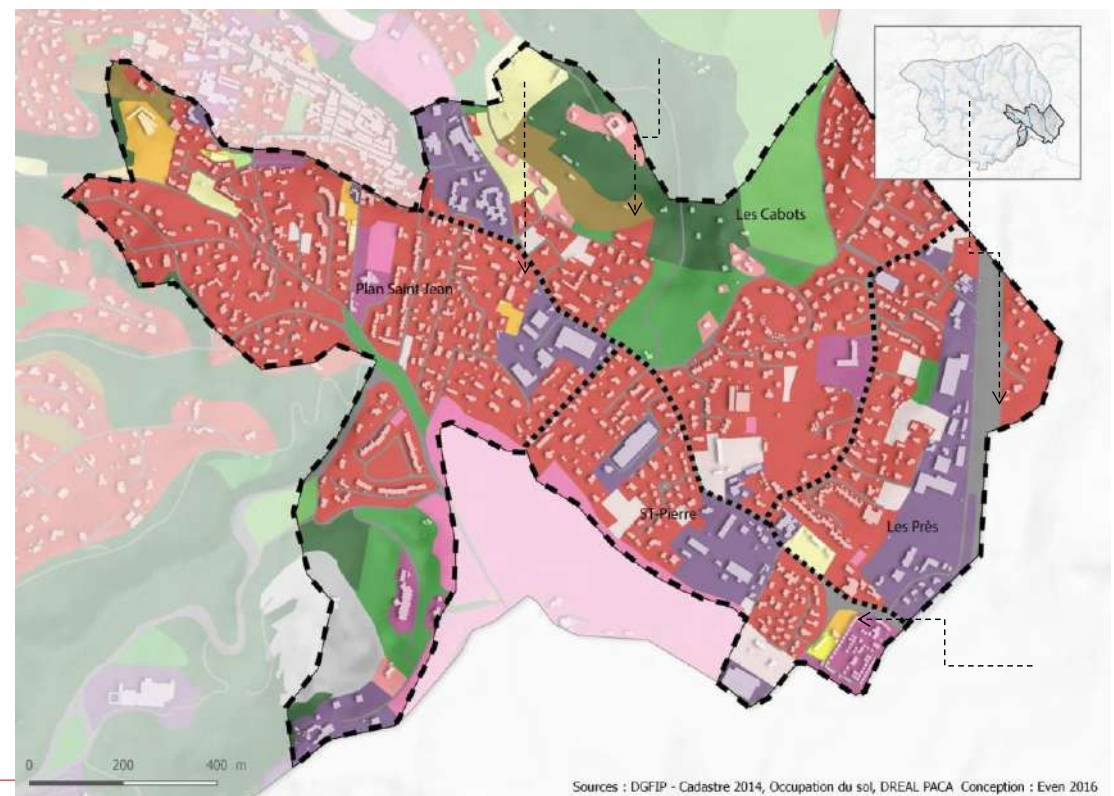
Au sud le quartier des Près :

Dans ce secteur l'habitat est moins dense, plus diffus et hétérogène. Des lotissements collectifs ont été édifiés. Reconnaisables à leurs formes cubiques, elles contribuent à donner à ce secteur une ambiance urbaine particulière. Ce quartier comprend le musée national Fernand Léger, un complexe qui se caractérise par son architecture moderne.

Ce secteur est marqué par l'implantation d'activités industrielles diverses le long de la RD4. Le secteur est marqué par une diversité de bâti et de fonctionnalité qui renvoie une hétérogénéité.

➤ Environnement et risques

Le secteur a été particulièrement touché par les inondations de 2015. Il est recouvert par le PPRI de la Brague (zones rouges et bleues qui contraignent la constructibilité). La zone au nord-est du secteur est concernée par le PPRI en zone de danger faible.





Secteur Les Issarts et Saint Julien

➔ Positionnement

Ce secteur à vocation exclusivement résidentielle est situé au nord de la commune, à l'ouest du vallon des Combes, et à l'est de la Rine.

➔ Accessibilité

Le secteur est traversé par la RD4 qui relie les différents secteurs de Bois Fleuri, au village

Deux réseaux secondaires permettent la desserte de l'ensemble du secteur. Ainsi, le chemin de Saint Julien (et le chemin de Roquefort), le chemin des Issarts et le Grand Bois fonctionnent comme des axes principaux de distribution des différentes zones habitées.

Les routes du réseau viaire communal sont trop étroites, les véhicules sont parfois dans l'impossibilité de se croiser, avec de nombreuses voiries en impasse. Les trottoirs sont inexistant, le piéton est donc contraint de marcher sur les voies routières.

➔ Composition du secteur

Situé sur les collines au nord de Biot, le secteur les Issart -St Julien se compose essentiellement de maisons individuelles et présentent un tissu urbain organisé le long des voies de desserte secondaires.

Le secteur s'est développé dans un contexte topographique contraignant. Il se caractérise par un tissu urbain relativement homogène qui a une vocation uniquement résidentielle.

➔ Environnement et risques

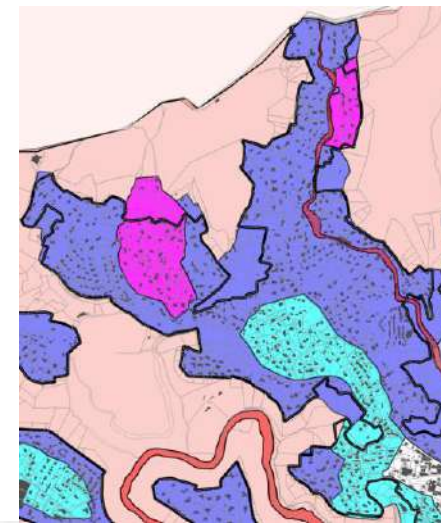
Le quartier est entouré de zones d'aléa incendie fort. La zone est située dans une zone de danger modéré à prescriptions particulières au PPRif (zone B1a). Une partie est soumise à la zone B0 zone rose, zone de danger moyen (deux secteurs concernés).

Le secteur dispose de nombreuses haies et boisements qui peuvent servir de support à la trame verte

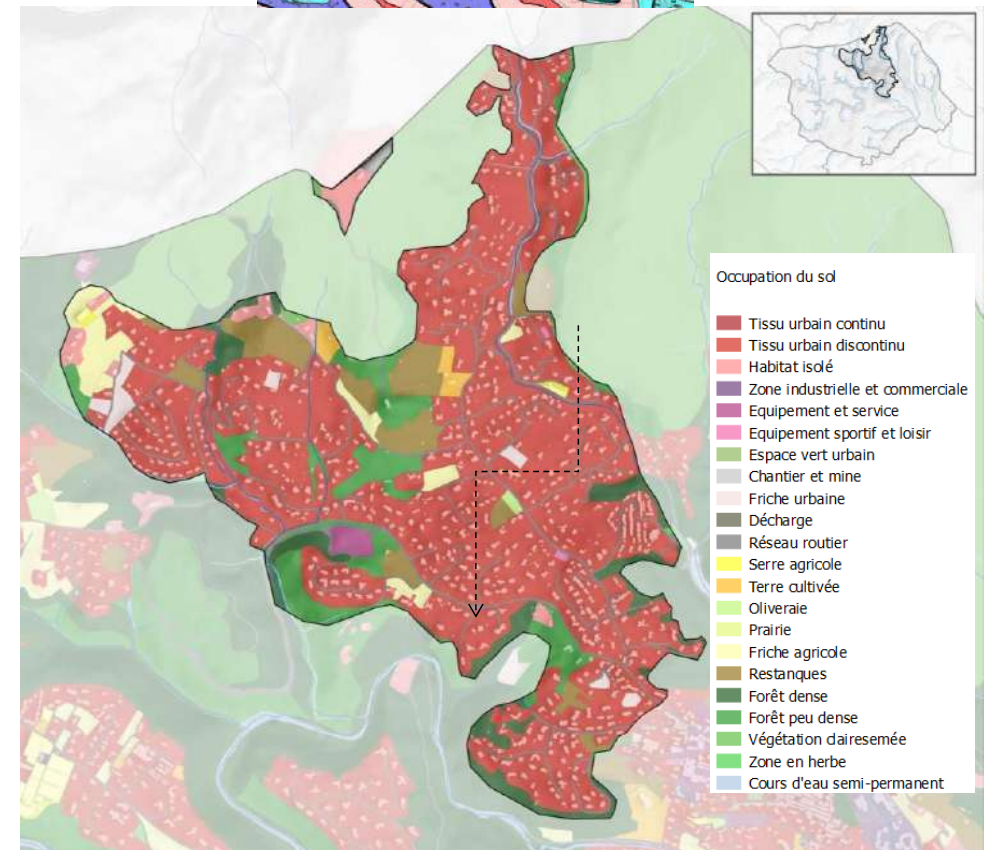
➔ Perceptions paysagères

Le secteur est peu perceptible

Risques PPRif



L_PPRIF_006



Secteur Les Clausonnes / Chèvre d'or

➤ Positionnement

Ce secteur à vocation exclusivement résidentielle, est situé au sud du territoire communal sur la rive droite de la Brague.

Accessibilité

Le quartier des Clausonnes est traversé par un réseau secondaire. Le secteur est relativement enclavé, l'accès depuis l'est se fait par des routes très étroites.

➤ Composition du secteur

La vocation est ici encore essentiellement résidentielle. Le secteur se distingue d'un tissu urbain peu dense, relativement homogène. Il s'est développé à l'ouest du centre village, entre le secteur de Sophia Antipolis et le centre village.

Les habitations sont de type maisons individuelles plutôt avec de gros volumes, situé en milieu de parcelles.

Sur la partie Chèvre d'or, le bâti est plus diversifié. En plus des maisons individuelles, le quartier accueille également du bâti collectif.

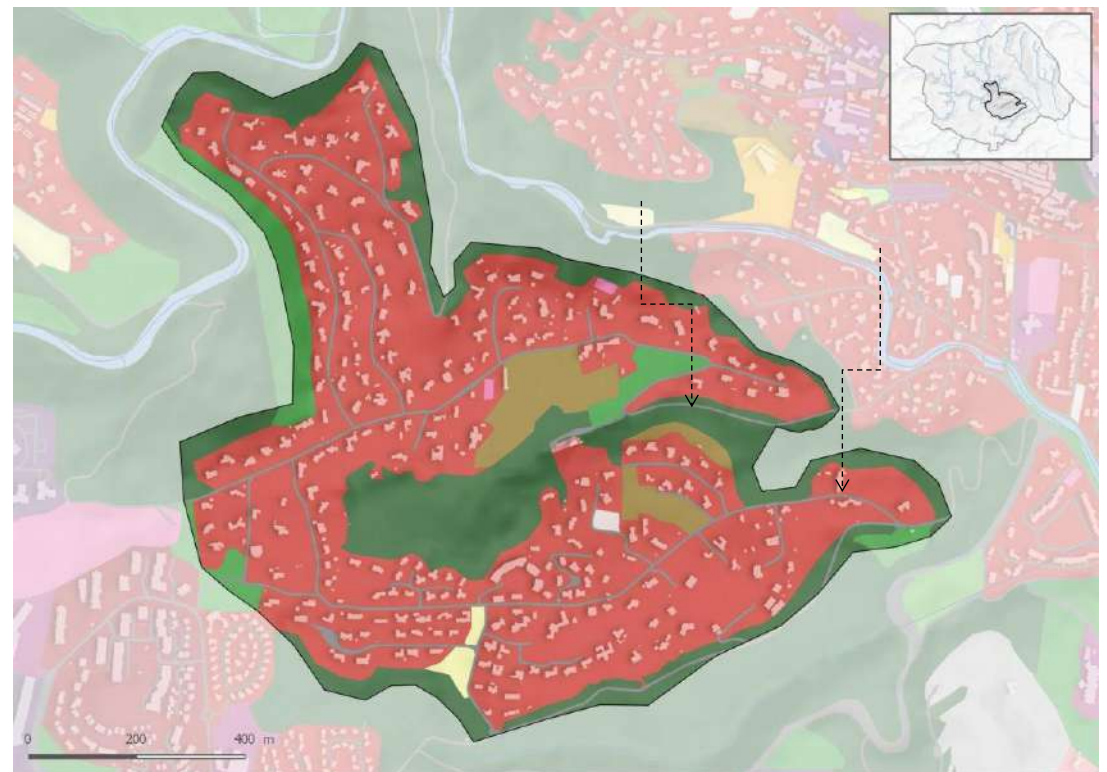
➤ Environnement et risques

Le secteur est particulièrement boisé, il s'insère dans la continuité des boisements de la Brague.

Le secteur se situe en zone B1a : zone de danger modéré à prescriptions particulières.

➤ Perceptions paysagères

Le secteur est particulièrement boisé et visible depuis le village





Secteur Les Soullières/ Vallée Verte

➤ Positionnement

Ce secteur se situe au nord-ouest de la commune sur les collines de Biot.

➤ Accessibilité

Le quartier des Soullières et la Vallée Verte sont desservis par l'axe de la RD4.

Un réseau secondaire relié à l'axe de la route départementale fait office d'axe principal de distribution des différentes zones habitées.

➤ Composition du secteur

Les quartiers des Soullières et la Vallée Verte abritent une urbanisation essaimée qui s'est développée de part et d'autre de la voie de circulation. Il est composé de maisons individuelles et présentent un tissu urbain diffus.

Le secteur propose peu d'espaces publics.

Le secteur est un ancien quartier à dominante agricole. Des serres sont plus ou moins en activité. Elles constituent ainsi un potentiel de renouvellement urbain.

➤ Environnement et risques

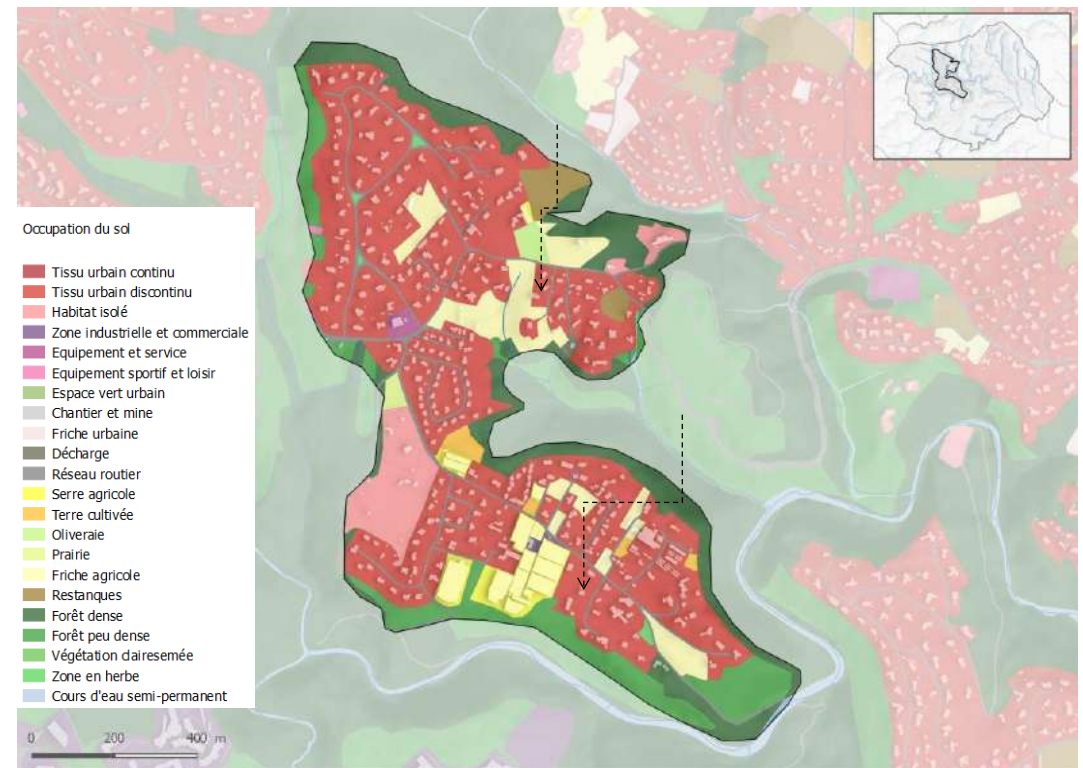
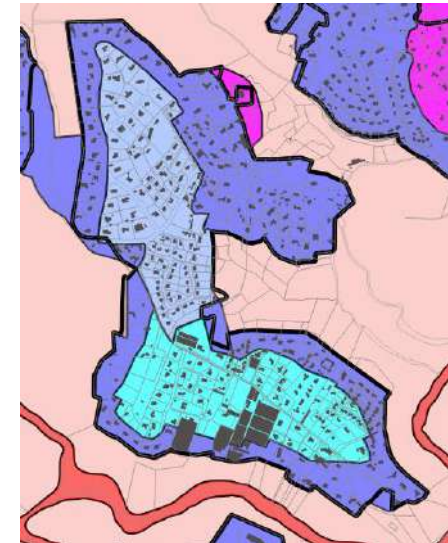
Le secteur se situe en zones B1 et B2 du PPRif. Une petite partie est soumise à la zone B0 zone rose, zone de danger moyen (sur le quartier de Vallée Verte).

➤ Perceptions paysagères

Le quartier des Soullières, qui se trouve dans la partie ouest du territoire communal, il est entouré de boisement, et donc peu perceptible sauf depuis Sophia Antipolis, d'où il est très visible.

Risques PPRif

L_PPRIF_006





Secteur Saint Philippe

➤ Positionnement

Ce secteur résidentiel est situé au sud de la commune de Biot au-dessus de l'axe départementale RD504, en continuité avec le secteur Sophia Antipolis. Ce secteur a été pensé dans son ensemble par la création de ZAC. Il fait partie de la technopole de Sophia Antipolis.

➤ Accessibilité

Ce quartier est accessible par l'axe de la départementale située au sud du secteur. Une grande avenue fait office d'axe central de distribution autour de laquelle se répartissent les résidences d'habitat collectifs, les lotissements et les équipements.

La voirie est large et de bonne qualité.

➤ Composition du secteur

Situé sur le plateau de Valbonne, le quartier abrite différents types d'habitations. À l'est du secteur, un tissu dense, et peu poreux au réseau viaire, les maisons individuelles de petit volume sont implantées le long de la voie de circulation. À l'ouest, un tissu urbain moins dense, de grandes résidences collectives de standing, et des habitations groupées, sont implantées le long de la voirie.

Des équipements, commerces et services publics sont également situés à l'ouest du quartier (police municipale-bureau de poste ...)

➤ Environnement et risques

Le secteur est entouré de boisement.

Une partie du quartier est située en zone B1a : zone de danger modéré à prescriptions particulières, une partie est également située en zone B1 et une autre en zone B2.

➤ Perceptions paysagères

Le quartier, à caractère urbain, a un impact perceptible fort car situé sur une butte. Ce quartier est principalement constitué de logements en R+4 et R+5 qui coupent les lignes d'horizon. Ce quartier présente des vues sur la mer.

Risques PPRif

L_PPRIF_006





Secteur Bois Fleuri

➔ Positionnement

Ce secteur à vocation exclusivement résidentielle, est situé au Nord/ Ouest du territoire biotois, à la frontière avec la commune de Valbonne. Son développement s'est articulé au nord et au sud de l'axe structurant de la RD4, et limité au sud par le fleuve de la Brague.

➔ Accessibilité

Le secteur de Bois Fleuri est desservi par la RD4 qui le connecte à la commune de Valbonne ainsi qu'au reste de la commune de Biot.

Un système de réseaux secondaire permet la desserte de tout le secteur, qui est lui-même, le support de branchement des différentes voies tertiaires menant aux habitations.

Les voiries sont très larges avec des revêtements de qualité diverses.

➔ Composition du secteur

Le secteur Bois Fleuri se compose exclusivement de maisons individuelles avec jardins.

On distingue deux parties au sein même du secteur, en effet la RD marque une fracture entre la partie nord et la partie sud.

La partie sud est desservie un axe central de distribution autour duquel sont répartis les îlots, permettant d'accéder aux différentes parties habitées. Cette zone présente un habitat plus dense implanté en alignement le long de la voirie, légèrement en retrait.

La partie nord est quant à elle moins dense en termes de réseaux viaire, elle est néanmoins desservie par l'axe de la RD4 qui fait office d'axe central de distribution seulement sur sa partie nord. L'habitat est plus diffus et moins dense, les maisons sont plus en retrait à la voirie et présentent de plus gros volumes.

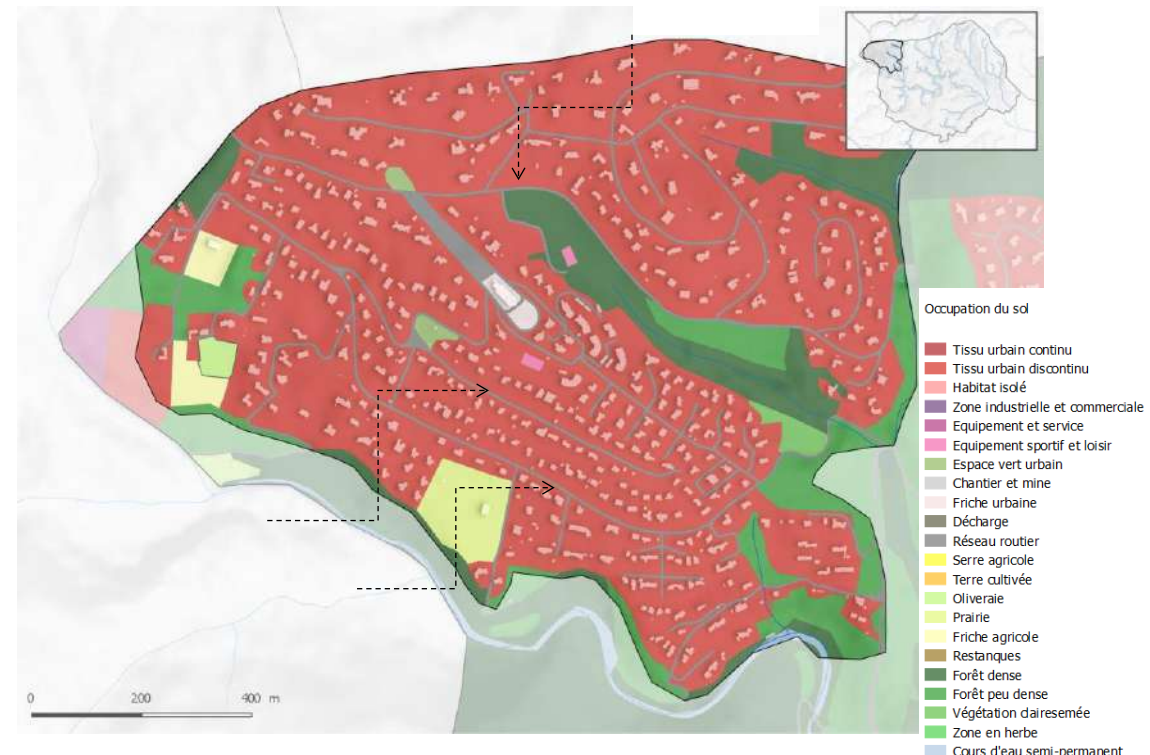
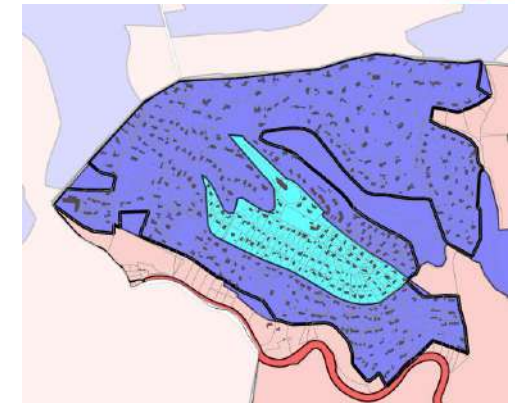
Environnement et risques

Le secteur est concerné par le risque incendie, il est situé en zone B1a : zone de danger modéré à prescriptions particulières, une partie est également située en zone B2.

Le secteur est composé de grands jardins et haies très perméables au passage de la biodiversité.

➔ Perceptions paysagères

Le secteur situé en hauteur dispose de quelques vues sur la mer. Les boisements et jardins sont perceptibles depuis la RD4



Secteur d'activité Sophia Antipolis

➤ Positionnement

Le secteur de Sophia Antipolis est situé sur le plateau de Valbonne sur une large part sud de la commune.

➤ Accessibilité

Ce quartier est traversé d'est en ouest par la RD 504 reliant ainsi le centre village à la commune de Valbonne, et par la RD 535 reliant la technopole à la commune d'Antibes.

Connecté aux routes départementales, le réseau secondaire dessert les différentes poches d'activité au sein du quartier. La voirie est large et de bonne qualité.

Ce secteur bénéficie d'une bonne desserte de transport en commun. Les lignes de bus traversent le secteur et desservent tout le secteur de Sophia Antipolis, et relie, la technopole au reste de la commune ou aux communes voisines.

Il sera également desservi par la future ligne de bus en site propre, un projet de bus à haut niveau de service (BHNS), dénommé bus- tram, mis en place par la Communauté d'Agglomération.

Le secteur Sophia Antipolis est également desservi par des voies de pistes cyclables, le long de certains axes routiers.

➤ Composition du secteur

Le quartier de Sophia Antipolis se distingue du reste de la commune par sa composition et son tissu urbain. Il est essentiellement constitué de zones d'activités composées de bâtiment d'entreprises, de centres de recherche et de formation etc. Les entreprises de hautes technologies sont disséminées dans les boisements.

La morphologie urbaine de ce secteur témoigne d'un fort dynamisme ; l'aspect extérieur des constructions, et son organisation spatiale identifie le quartier à une zone d'activité, dynamique et polyvalente. Il se caractérise par un tissu hétérogène et typique (mélanges de grands bâtiments, parkings, hangar) reflétant l'originalité de l'architecture.

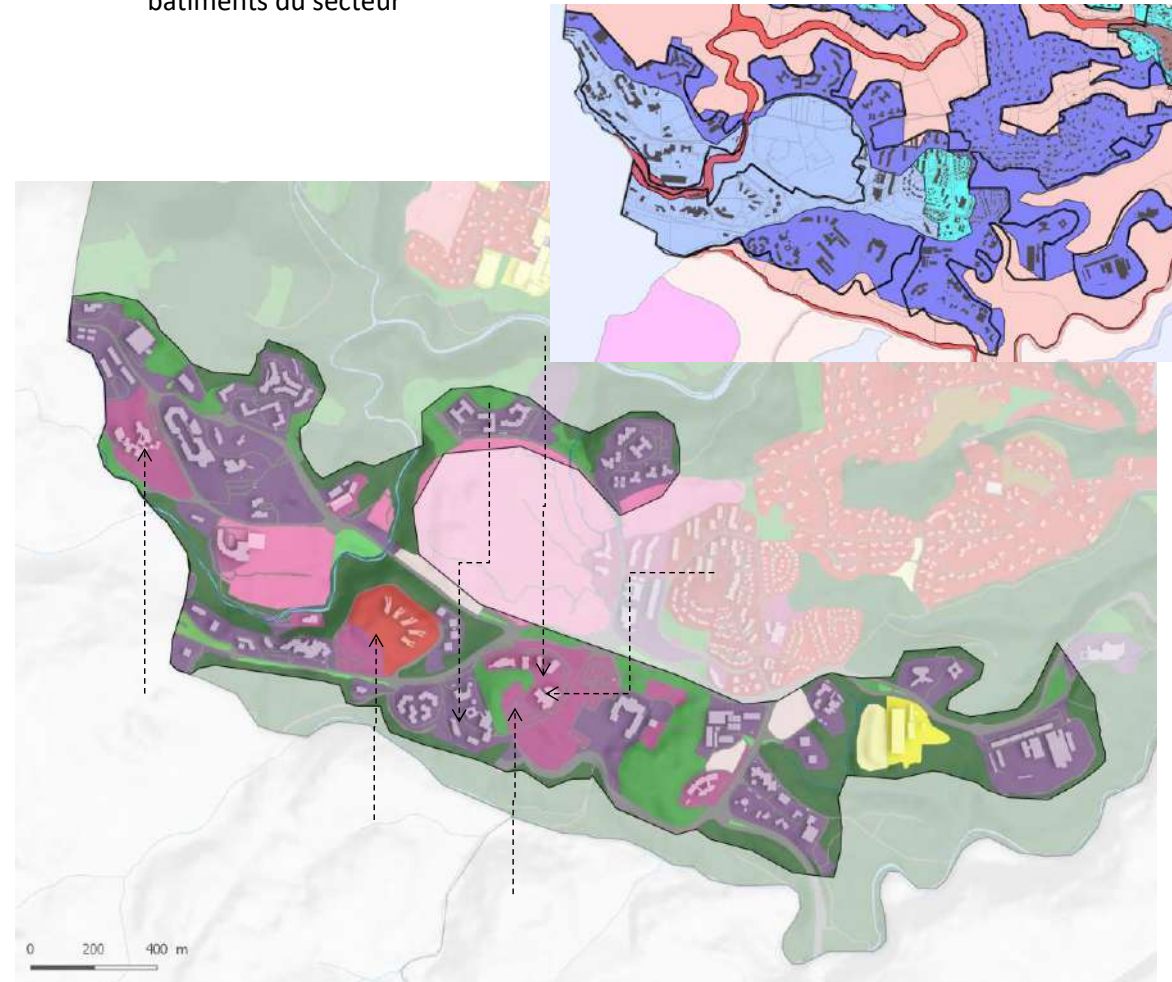
➤ Environnement et risques

Le secteur est très boisé. Les boisements interstitiels sont à protéger. Cependant les parkings des entreprises représentent de grandes surfaces imperméabilisées.

Le secteur est concerné par le risque incendie (zone B1a et B1 zones de danger modérée), et par le risque inondation (zone rouge).

➤ Perceptions paysagères

Les boisements de la zone permettent de limiter les covisibilités entre les bâtiments du secteur





SECTEUR	ENJEUX
SECTEUR VILLAGE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Renforcer la protection et la valorisation des composantes patrimoniales du village pour accroître son attractivité touristique et son rôle fédérateur auprès des Biotois (revenir au village) ➤ Faciliter l'accessibilité du village à travers une offre améliorée en stationnement et rouvrir / rendre lisible le réseau des cheminements piétons qui lient la plaine et le village ➤ Redynamiser les composantes de l'économie du village (commerces, artisanat...) en conservant la diversité commerciale présente ➤ Maintenir comme protégés les espaces verts intérieurs au village et les vues et percées visuelles sur le grand paysage et les secteurs vus depuis le village ➤ Protéger le socle du village pour conserver ses caractéristiques de village perché ➤ Prendre en compte les enjeux d'inondabilité de la Brague en contre-bas du village
SECTEUR LES VIGNASSES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maintenir la protection du quartier face au risque incendie ➤ Respecter les espaces Paysagers Règlementaires du SCoT en conservant un bon équilibre entre le bâti et le végétal ➤ Limiter les mouvements de terre en respectant les principes constructifs dans les zones soumises aux mouvements de terre ➤ Limiter les impacts visuels sur le coteau – forte perception à partir du site du village ➤ Repérer les masques paysagers (linéaires boisés notamment) et les protéger de l'urbanisation ➤ Contrôler le mécanisme d'imperméabilisation des sols ➤ Sécuriser et mettre à niveau le réseau viaire du quartier
SECTEUR PLAN SAINT JEAN/ SAINT-PIERRE/ LES CABOTS /LES PRES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Prendre en compte du risque inondation (projet de renaturation de la Brague) ➤ Mettre en œuvre l'action de requalification urbaine de la route de la mer inscrite au SCoT ➤ Engager le renouvellement urbain du secteur des Prés pour redynamiser son attractivité économique et ses capacités d'accueil ➤ Evaluer la mutabilité urbaine du quartier d'activités du Pré Catelan ➤ Conserver les rideaux paysagers du bas du domaine des Aspres
SECTEUR LES ISSARTS ET SAINT JULIEN	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sécuriser ses deux quartiers face au risque incendie en finalisant le programme de travaux inscrit au PPR Incendies de Feux de Forêt ➤ Mettre à niveau le réseau viaire avant d'engager toute intensification de leur capacité d'accueil ➤ Préserver le cadre résidentiel de ces quartiers par l'instauration d'une trame verte dense qui assure leur intégration dans le paysage ➤ Remettre en fonction les cheminements ruraux existants pour lier les sous-ensembles bâtis et accéder aux espaces naturels adjacents ➤ Freiner l'imperméabilisation des sols et ralentir la concentration du ruissellement urbain



SECTEUR	ENJEUX
SECTEUR LES CLAUSONES/ CHEVRE D'OR	<ul style="list-style-type: none">➤ Assurer le maintien des grands ensembles boisés et du végétal interstitiel➤ Fixer l'interface boisée sur la frange Nord du secteur pour maquer les volumes bâtis perçus à partir du village➤ Connecter par mode doux le quartier au réseau de mobilité durable de Sophia
SECTEUR LES SOULLIERES/ LA VALLE VERTE	<ul style="list-style-type: none">➤ Accompagner le renouvellement urbain lié à la déprise de l'activité agricole et à la fermeture des serres agricoles➤ Adapter le développement du quartier au niveau de desserte en matière de réseaux techniques, et notamment le gabarit des voiries et en matière de circulation piétonne➤ Doter le secteur d'espaces publics et lieux de vie en adéquation avec son poids de population➤ Assurer l'accès aux espaces naturels adjacents, et notamment l'accès à la Brague➤ Préserver le masque végétal qui entoure les Soulières
SECTEUR SAINT PHILIPPE	<ul style="list-style-type: none">➤ Affirmer la seconde centralité de Biot dans son rôle de pôle de services et de vie dans l'espace Sophia (équipements commerciaux, équipements publics, fonctions économiques...)➤ Préparer l'arrivée du Bus-Tram en 2019 en organisant les déplacements modes doux vers cet équipement➤ Connecter le quartier au réseau de pistes cyclables de Sophia Antipolis➤ Mettre en œuvre la trame verte et bleue comme support de cheminement et d'espaces publics au profit du cadre de vie du quartier
SECTEUR BOIS FLEURI	<ul style="list-style-type: none">➤ Ouvrir le quartier sur ses espaces naturels limitrophes en retrouvant les fonctionnalités des cheminements ruraux➤ Conserver les fonctions agricoles présentes➤ Maintenir l'ambiance paysagère actuelle (morphologie foncière, présence végétale), notamment pour les sous-parties collinaires au-dessus de la RD 4
SECTEUR SOPHIA-ANTIPOLIS	<ul style="list-style-type: none">➤ Protéger les caractéristiques des bâtiments remarquables témoins de l'architecture du XXème siècle➤ Mettre en œuvre la matrice verte du projet Sophia 2040 pour offrir un réseau de déplacement nature➤ Pacifier les voies de circulation pour rééquilibrer les priorités des déplacements vers les mobilités actives➤ Accompagner l'arrivée du Bus-Tram par une nouvelle politique de gestion du stationnement des entreprises (mutualisation, intermodalité....)➤ Redonner de la capacité d'accueil à la Technopole en recherchant les possibilités de mobilisation des aires techniques et des délaissés interstitiels➤ Poursuivre la diversification des fonctions urbaines de Sophia Antipolis (habitat, équipement, commerces...) pour optimiser son attractivité.



8.2. Le patrimoine classé

Par référence aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, les éléments suivants présentent un intérêt d'histoire et d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de leur qualité constructive et paysagère comme de leur valeur technique représentative, et sont, de ce fait, inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Monuments historiques classés sur la commune ou avec un régime des abords impactant la commune :

Date	DENOMINATION	LOCALISATION
05/12/1984	Eglise paroissiale Sainte-Marie Madeleine	Place de l'Eglise
02/09/1943	Monument romain dit La Tour de la Chèvre d'Or	Chemin de la Chèvre d'Or
08/02/1990	Bastide du Roy	AE 84 Avenue Jules-Grec - Antibes

Monuments historiques inscrits :

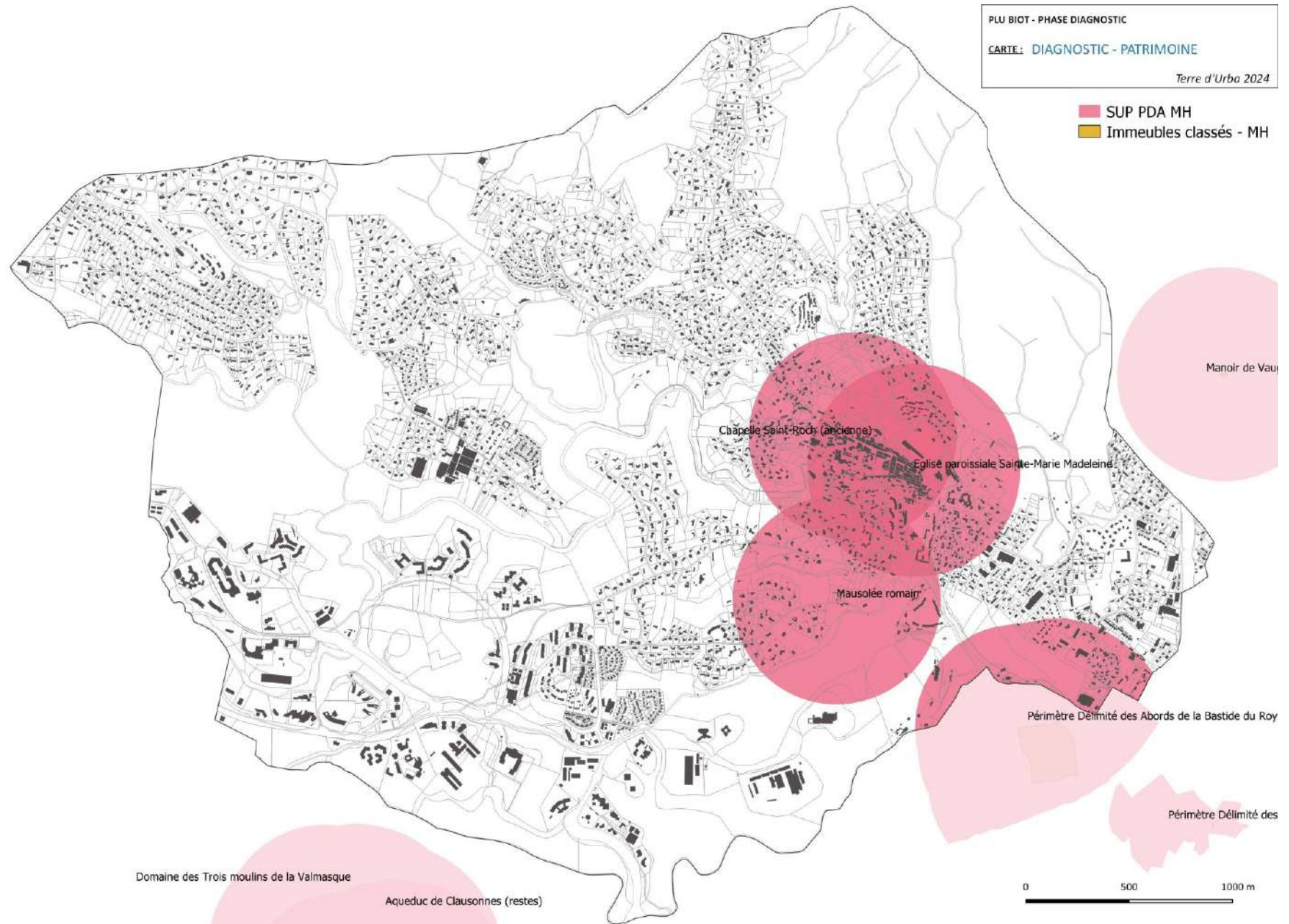
Date	DENOMINATION	LOCALISATION
10/12/1949	Chapelle Saint-Roch (ancienne)	Route de Valbonne
06/06/1988	Bastide du Roy	AE 84 Avenue Jules-Grec - Antibes

Un périmètre de protection est délimité autour de ces monuments (cf. carte page suivante).

Toute demande d'autorisation de construire à l'intérieur de ces périmètres est soumise à l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

La redéfinition de ces périmètres est en cours avec l'UDAP.

Biot est également concernée en totalité par le site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » depuis 1974.



8.3. Analyse paysagère

Le grand paysage de Biot et les évolutions urbaines

La plaine de la Brague

Le village historique

Le vallon des Combes



Biot est implanté à l'extrémité d'un « serre » qui s'avance depuis les collines de Saint Julien et des Issarts vers la mer en suivant une direction Nord-Ouest/Sud-Est assez marquée.

Ce Serre constitué grès coquilier s'avance en séparant les vallées de la Brague située au sud du vallon des Combes situé au nord.

Le village est donc implanté en équilibre entre deux vallées et en surplomb sur la plaine de la Brague qui s'élargit à mesure que la rivière s'approche de son embouchure avec la mer.

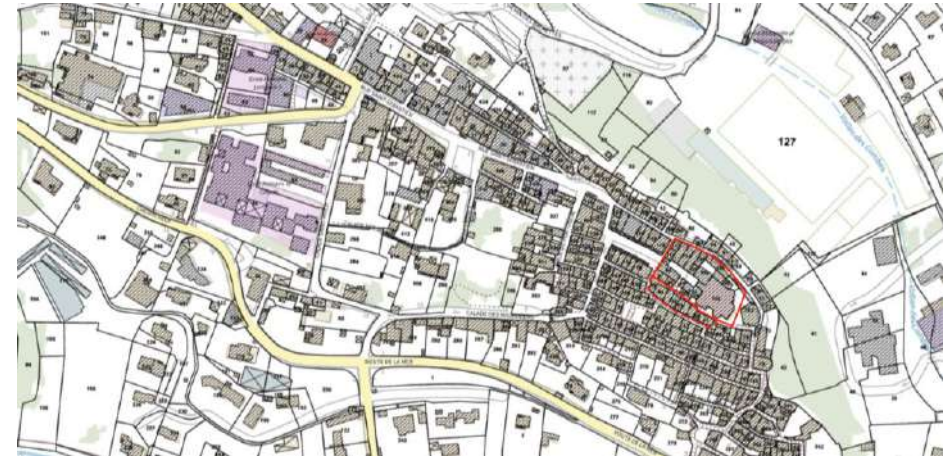
Cette situation topographique génère également de très nombreux points de vue sur la silhouette du village très affirmée qui émerge fortement, grâce à cette adaptation au relief des extensions résidentielles.

En outre, Biot apparaît également comme « un village belvédère » ouvert sur le grand paysage rendant d'autant plus sensible, les opérations réalisées autour du village.

Le site de Biot répond donc à un besoin de protection : Il surplombe la plaine de la Brague, ce qui lui permet de dominer le territoire jusqu'à la mer.

C'est donc à cet emplacement stratégique, situé en face de la mer et d'Antibes que Biot se développa, d'abord sur l'extrémité sud-est de la crête puis sur son prolongement nord-ouest.

La première forme qui se dégage du parcellaire de Biot est celle du castrum primitif. La forme cadastrale, moins régulière que celle du reste du village permet de supposer l'existence d'un premier castrum autour d'une église primitive. Il ne reste rien en élévation de cette première implantation du XIIe siècle ?



Le castrum au XIIe siècle

Extension possible du castrum vers le sud au XIIIe siècle



Autour de l'église, emplacement de l'ancien castrum

Le Renouveau du XV^e siècles

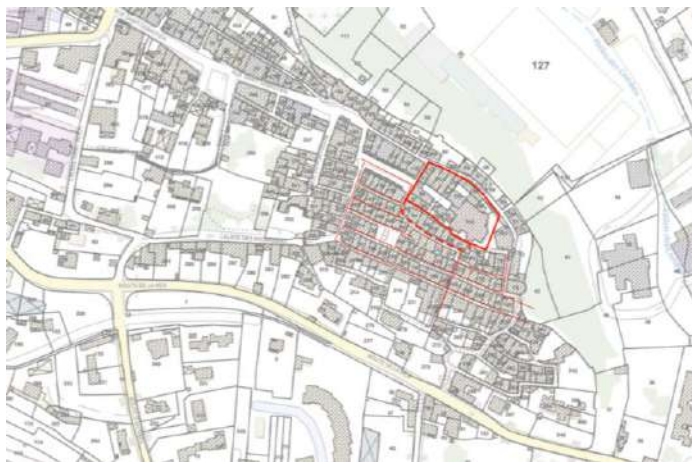
Après une période de troubles et de destructions et surtout d'épidémies (peste noire), le roi René décide en 1470 de repeupler Biot. Il y installe une cinquantaine de familles qui reconstruiront le village et de nouveaux remparts. L'installation de ces nouvelles familles sur le territoire de Biot a conduit à la création d'un nouveau schéma d'arpentage, essentiellement réalisé aux XV^{ème} et XVI^{ème} siècles selon une trame très régulière.

Le village est donc reconstruit selon un plan défini et remarquablement régulier. Les îlots suivent la crête orientée est-ouest et l'observation du cadastre permet de dégager une régularité dans la morphologie et la métrique du parcellaire. Les trois principales demies-bandes de « lotissement » allongées structurent l'espace entre le castrum primitif et les remparts du XVI^{ème} siècle.



Extrait du cadastre napoléonien de 1813

Ce qui fait la singularité de Biot c'est bien l'adaptation d'un plan orthogonal, caractéristique des « villes neuves » du Moyen Age tardif sur un relief très accidenté. Cette situation ne se retrouve ni à Mouans ni à Valbonne, ni à Vallauris.



Le castrum et la trame orthogonale du XV^e siècle



Mouans



Vallauris



Biot



Afin de se protéger des différentes menaces, les habitants durent également élever des enceintes défensives autour du nouveau village. Leur empreinte est identifiable, car la plupart des murs défensifs est encore en élévation. Ils ceinturent la deuxième vague d'habitations du XV^{ème} siècle établie autour du castrum primitif

L'ensemble était ceint de remparts dont il demeure aujourd'hui six tours en élévation



Porte de Saint-Antoine

Chemin de Ronde

Porte des Tines

Rue de la Regouaro

Porte des Migrainiers



L'essentiel du bâti historique s'est donc développé relativement tardivement à partir de la reconstruction du village au XV^e et XVI^e siècle. Le bâti médiéval qui formait le castrum a disparu en élévation.

En effet, on ne retrouve pas le processus courant d'évolution du bâti au sein d'un espace clôt avec une transformation/reconstruction régulière des bâtiments sur eux-mêmes (à l'exception peut-être de la place des Arcades). A l'inverse, il s'agit de la création d'une ville neuve dans un temps restreint, avec une typologie homogène de bâti :

La maison de bourg

Les maisons du centre ancien de Biot sont des constructions qui reprennent les modes constructifs traditionnels de la région (maçonnerie de pierre, enduit, couvertures en tuiles canal à faible pente, génoise,...) mais s'insèrent dans un urbanisme singulier, celui d'une ville nouvelle planifiée avec une trame parcellaire relativement régulière. Ainsi, les rues sont parallèles entre elles, recoupées de ruelles à angles droit, le bâti se regroupe dans des îlots allongés et occupe des parcelles régulières et étroites (5 à 6 m de largeur) sur 8m de profondeur environ.

Les bâtiments sont mitoyens, généralement traversants avec une façade ouverte sur une rue basse au sud et une façade sur une rue haute au nord.

Sur certains îlots plus larges, les maisons s'adossent deux à deux et se retrouvent ainsi mono-orientées. Certains immeubles plus larges correspondent à la réunion de 2 bâtiments mitoyens et quelques immeubles d'angle s'ouvrent sur 3 façades.

Nous sommes en présence d'un bâti très homogène qui s'élève sur 3 à 5 niveaux. Le volume est simple sur la base d'un plan rectangulaire et d'un toit à une ou deux pentes. Les pièces superposées forment une typologie de maison en hauteur caractéristique des centres anciens. La distribution intérieure se faisait verticalement par un escalier droit et étroit. Les combles, éclairés et ventilés par des petites fenêtres carrées correspondaient à un espace de stockage.

Le toit est d'une grande simplicité, à une ou deux pentes, peu pentu, reposant sur les deux murs de refend. La couverture est en tuiles canal disposées en courant et couvert. Le débord de toit repose sur une génoise constituée de 2 rangées

Les maisons sont en pierres grossièrement taillées et liées par un mortier à base de chaux et de sable. Les ouvertures sont étroites, les murs épais. Les façades sont enduites au mortier de chaux et pouvait recevoir un badigeon coloré avec des pigments naturels à base d'ocres.

Le caractère très régulier de l'organisation urbaine du village

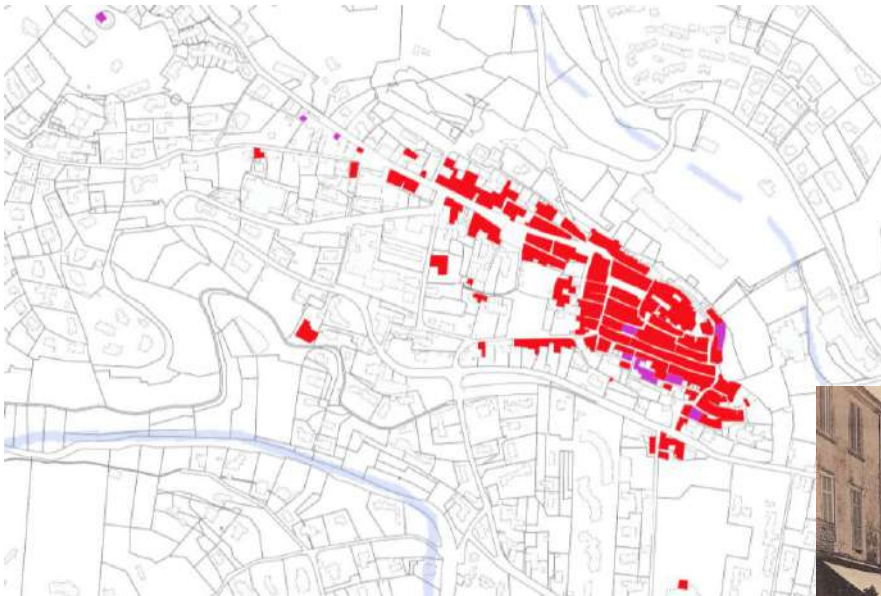




Le village connaît peu de transformation jusqu'aux XVIIIe siècles et XIXe siècles. En effet, à partir du milieu du XVIIIe siècle, le bourg sort de ses limites traditionnelles pour s'accroître vers l'ouest le long de la rue Saint Sébastien. Cette voie relativement récente devient peu à peu le centre de la vie du village où se concentrent commerces et services.



Le cadastre napoléonien: le village en 1813 : constitution progressive de la rue Saint Sébastien



Le village de Biot en 1813



La rue Saint Sébastien au début du XXe siècle

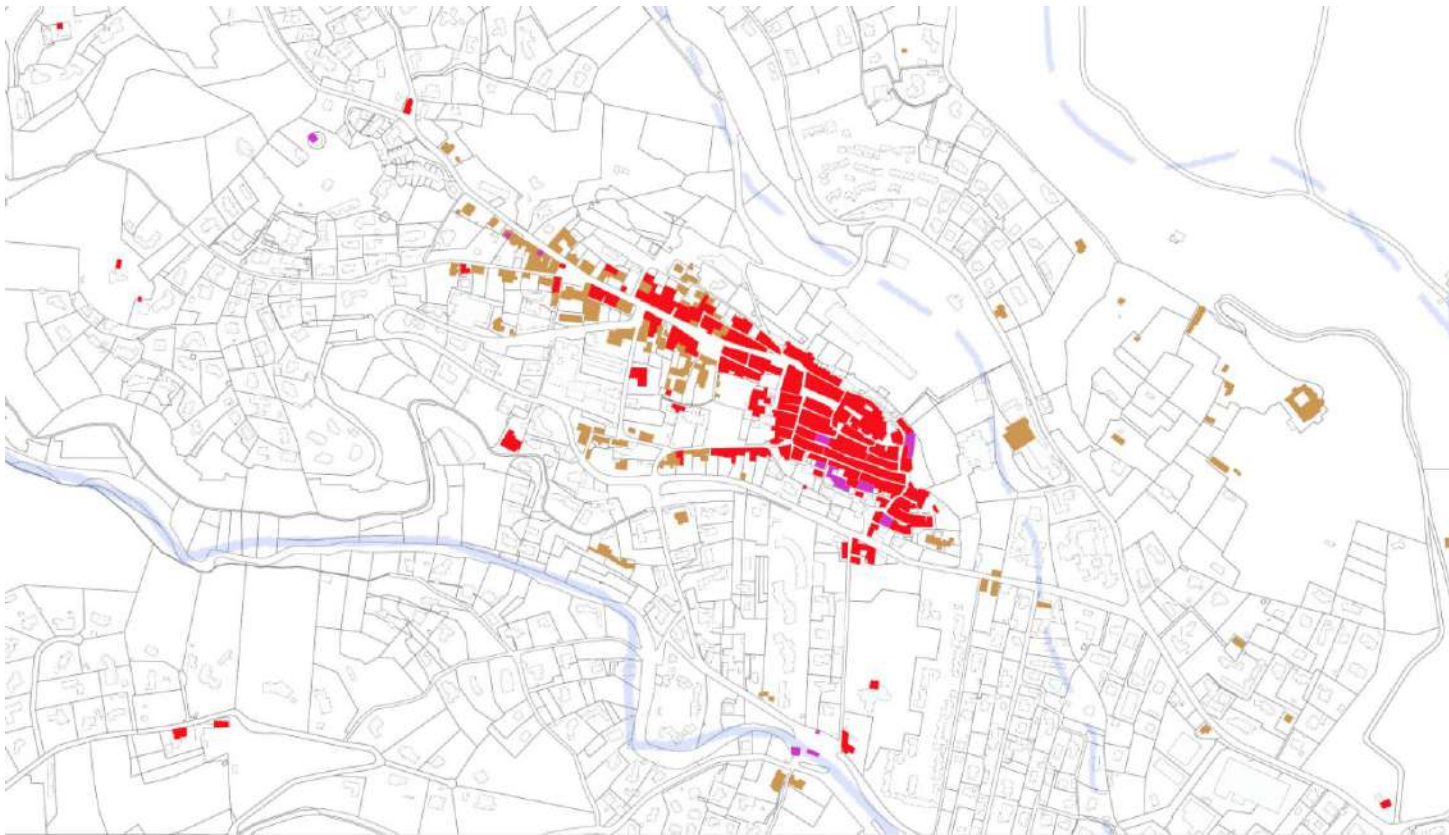


La rue Saint-Sébastien et la route de Valbonne qui prolonge le développement originel du village vont être bordées d'immeubles de faubourg. L'implantation à l'alignement de la rue demeure mais le parcellaire est plus large, permettant de former des immeubles de 5 ou 6 travées.

Ces immeubles sont caractérisés par une cage d'escalier indépendante servant à distribuer plusieurs logements et accueillent parfois un local commercial en rez-de-chaussée.






L'architecture est généralement plus décorée (encadrements en pierre de taille, balcon avec ferronneries, corniches moulurées, bandeau,...) et composée (régularité du plan, ordonnancement strict des façades, introduction des matériaux industrialisés).



La morphogénèse établie entre le cadastre napoléonien de 1813 et la photo aérienne de 1950 révèle une grande permanence du village issu du développement du XVe siècle. En revanche, à partir du milieu du XVIIIe siècle, le bourg s'étend de manière faubourienne le long de la rue de Saint Sébastien puis de la route de Valbonne.

En 1950, apparaît donc clairement deux morphologies villageoises : le bourg du XVe siècle étagé dans la pente en exposition sud et un alignement faubourien assez long d'orientation Est/ouest le long de la rue de Saint Sébastien et de la route de Valbonne.

-  Bâties présents sur le cadastre napoléonien
-  Extensions entre 1813 et 1950
-  Village éablit entre 1813 et 1850



Les villas de villégiature accompagnant les extensions du XIXe siècle et première moitié du XXe siècle

Aux abords du village, quelques villas de villégiature se sont implantées à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle. Certaines sont plus isolées (Chemin de Saint Julien).

Du point de vue urbain, les constructions abandonnent les principes de mitoyenneté et d'alignement sur rue et instaurent les bases de l'urbanisme pavillonnaire qui se généralisera au siècle suivant. Cette typologie architecturale s'accompagne d'une ornementation riche exprimant des styles divers selon le goût du maître d'ouvrage (éclectique, néoclassique, historiciste, régionaliste,...).

Les techniques constructives restent proches de l'architecture vernaculaire (maçonnerie de blocage, enduit à la chaux, charpente en bois,...) avec toutefois l'introduction ponctuelle de matériaux industrialisés : le ciment prompt pour les décors moulurés, la tuile mécanique plate, les éléments de ferronnerie ou de zinguerie préfabriqués, les planchers constitués de voûtains en brique et poutrelles métalliques,...

Par ailleurs, ces villas s'accommodent mal de la perte de leur parc. Elles étaient, en effet, construites pour être entouré de grands parcs plus ou moins composé.



Villa chemin neuf



Bastide Chemin Neuf



Villa chemin de la Fontanette

Une implantation qui offre au village un caractère de belvédère : Les vues orientées vers le nord



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



La colline des Aspres surmontée par la Marina Baie des Anges depuis la route des Colles

Le village offre quelques remarquable échappées visuelles sur le grand paysage et notamment sur le vallon de la Combe surplombé par le quartier des Vignasses et la très préservée colline des Aspres. Grâce à la topographie particulièrement raide du flanc nord, il y a peu de masque entre le village et le grand paysage.

Il existe donc un enjeu particulièrement pour la préservation de la qualité paysagère de la colline des Vignasses et des Aspres qui se trouve en écho avec le village.

Malheureusement, les Vignasses ont été urbanisées dans les années 1980. En revanche, la colline des Aspres conserve un paysage agricole et naturel de très grande qualité qui constitue un point de repère depuis de très nombreux point du territoire et notamment depuis la route des Colles à Sophia. Cette colline offre en effet, un espace de respiration très important dans le continuum urbain qui s'étire d'Antibes à Nice.



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

Une implantation qui offre au village un caractère de belvédère : Les vues orientées vers le sud



Le jardin Frédéric Mistral qui joue sur l'effet de balcon sur le grand paysage

Vers le sud, le village offre quelques vues notables sur la plaine de la Brague, la colline des Clausonnes et la baie des Anges.

D'ailleurs, certains aménagements s'appuient clairement sur ce caractère de belvédère (Jardin F. Mistral) organisé en amphithéâtre face au grand paysage.

La cour terrasse de l'école maternelle est également construite en belvédère en surplomb du grand paysage.

Enfin, le chemin de Durbec, qui correspond à petite amorce faubourienne au sud de la route de Valbonne, présente également quelques points de vue remarquables sur le grand paysage.



Très belle échappée visuelle depuis le chemin de Durbec

Une silhouette villageoise très affirmée



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



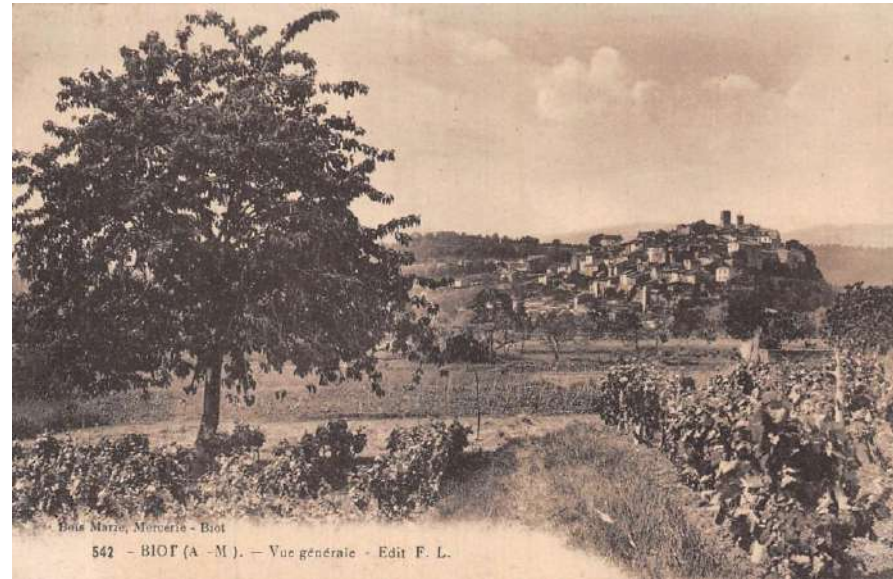
Silhouette de Biot depuis le quartier des Fontanettes



Silhouette de Biot depuis les berges de la Braque

Le dialogue établi entre le village et son site d'implantation génère une silhouette perceptible depuis de nombreux points de vue. Le village apparaissant alors comme un point focal au centre de son territoire.

En conséquence, malgré les extensions résidentielles et le développement urbain généralisé, le village émerge encore fortement et continue d'être un signal et un point de repère pour le territoire.



Cartes postales anciennes de Biot révélant son implantation très singulière à l'extrémité sud-est d'une langue de Grès. Très longtemps, le village coiffait la colline tandis que le socle était cultivé et dessiné par la répétition des lignes parallèles des terrasses.



Une opposition de versant assez nette entre le sud et le nord du « Serre » générant des approches du village différentes»



Le serre de grès qui accueille le village présente un relief, qui selon l'exposition, ne présente pas le même profil.

En effet, au nord, les pentes sont abruptes imposant des aménagements sur un système de terrasses hautes et étroites (cimetière, stationnement des Bachettes) qui a fortement contraint le développement du village...

En revanche les pentes exposées au sud sont plus douces permettant l'accueil de jardins vivriers sur les restanques situées en contre bas de la ville de la Renaissance.

Ces jardins sont notamment plantés d'agrumes et participent très fortement aux qualités paysagères du socle du village.

La couronne de jardins comprise entre la ligne de remparts et la route départementale mérite d'être préservée.



Une opposition de versant marquée



Biot en 1931

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



Biot aujourd'hui

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



L'étalement dans la pente du village prolongé par les jardins vivriers: "une épaisseur" urbaine de très grande qualité



La silhouette nord de Biot vue depuis la colline des Aspres: Le village s'étire sur la crête sans épaisseur. En revanche, le cimetière et le stationnement nécessitent des aménagements importants pour s'inscrire dans la pente

Au nord, un village qui s'étire sur la ligne de crête. Les seules épaisseurs sont conférées par des équipements comme le cimetière ou le stationnement des baches, très perceptible dans le paysage.

A l'inverse, au sud le village s'étage dans la pente par répétition de lignes bâties parallèles.

La couronne de jardin située au pied du village participe à cet ensemble très cohérent.

Les espaces publics dans le village ancien



Rues parallèles à la pente: des voies horizontales et planes réalisées pour le passage des animaux et des charettes

A l'intérieur du village, les rues s'organisent de manière orthogonale avec une opposition marquée entre les rues parallèles aux courbes de niveau, permettant le passage des charettes et les rues perpendiculaires beaucoup plus étroites.

Il convient de noter la végétalisation de certaines rues qui agrémentent grandement la qualité du village.



Place de la mairie récemment refaite avec la technique traditionnelle de la calade en galets: il en résulte un espace de très grande qualité



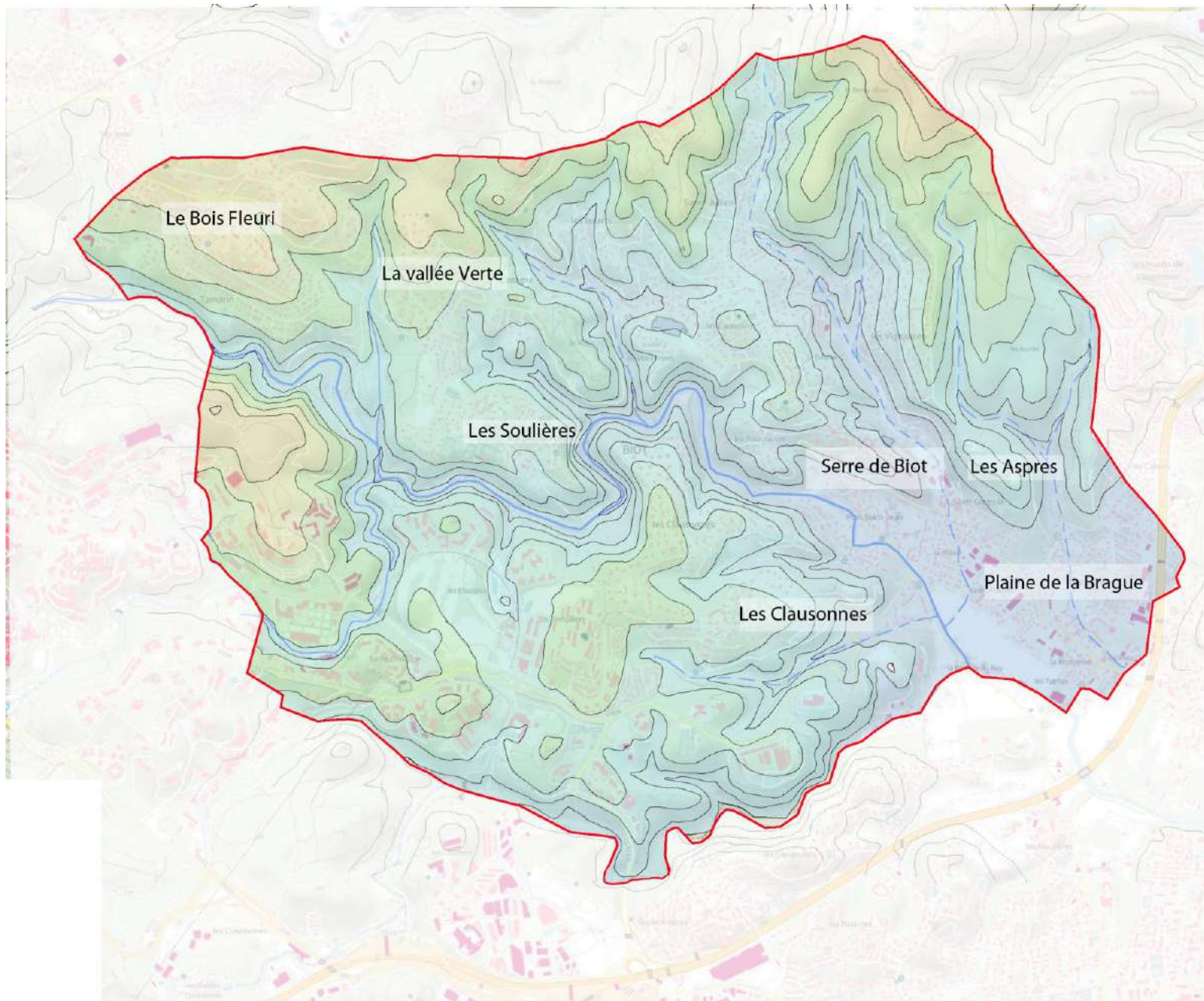
La place des Arcades requalifiée récemment



Ruelles perpendiculaires à la pente : plus étroites elles étaient souvent accompagnées d'escaliers ou de Pas d'Anes parfois passant sous les alignements bâtis



Un relief communal structuré par des serres, des plateaux, une gorge et une plaine alluviale



L'ensemble du territoire communal est structuré par ce système de serres dont l'amplitude varie : Long et étroit pour accueillir le village de Biot en position défensive, beaucoup plus larges pour accueillir les plateaux agricoles comme les Soulières.

La géomorphologie communale se structure donc sous la forme d'un « amphithéâtre » qui s'enroule autour de la plaine de la Bague.

En son centre, la commune est traversée par les gorges de la Bague, véritable « poumon vert » de la commune qui permet de mailler beaucoup des quartiers de la commune via le Gué des Soulières ou le pont des Tamarins par exemple.



Entre paysage très ouvert et paysage de gorges



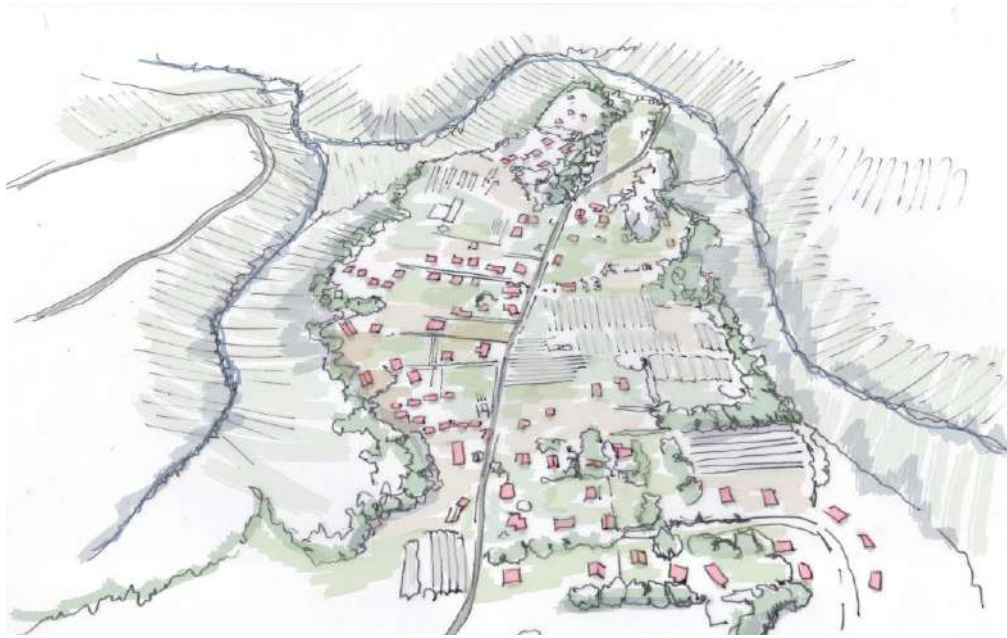
La commune accueille donc une diversité de paysages et d'ambiances particulièrement appréciable :

Paysage des gorges de la Brague, paysage de crête embrassant un grand paysage (col de Roquefort),

Paysage de plateau anciennement agricole (Les Soulières ou de collines boisées (parc départementale de la Rine)



Le cours de la Brague entre le Gué des Soulières et le Pont des Tamarins: un passage en gorges étroites de très grande qualité



Croquis schématique du plateau des Soulières

Paysage du plateau des Soulières formant un vaste replat au milieu de l'un des méandres de la Brague.

Ce type de plateau forme un replat très singulier au cœur d'un paysage très vallonné.

Dans une moindre mesure le plateau des Clausonnes présente cette même physionomie.



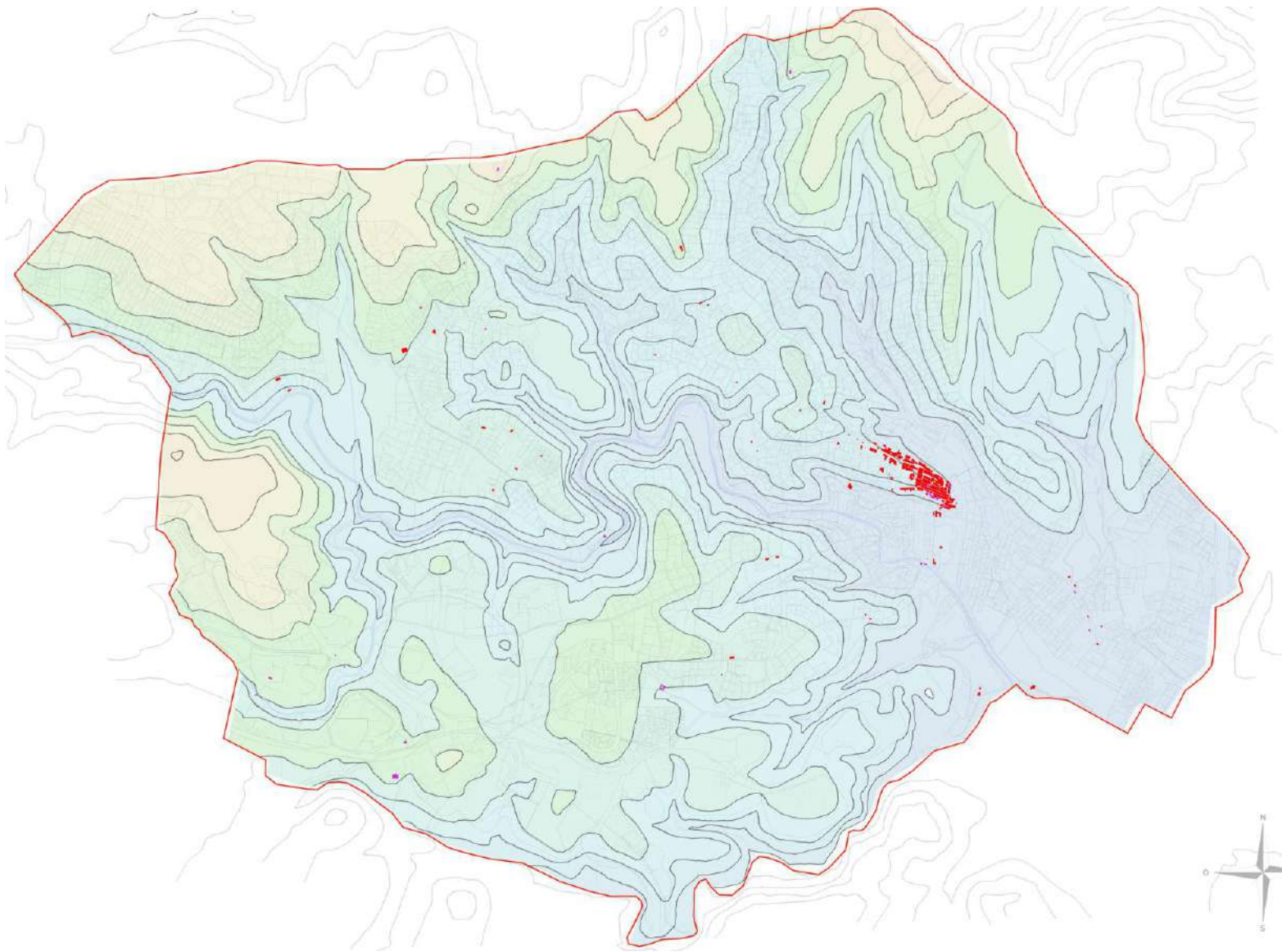
Plateau agricole des Soulières

Echappée visuelle sur le Mercantour depuis le col de Roquefort

Paysage des Soulières: Un paysage agricole de plus en plus "relictuel"




Un territoire longtemps très agricole :



L'emprise bâtie de Biot sur le cadastre napoléonien de 1813 révèle un habitat très modeste en dehors du village. Il n'y a pas d'autres hameaux constitués sur le territoire communal à l'exception de quelques mas isolés et de petits édifices (bergeries u abris) qui ponctuaient les collines du village.

Il est intéressant de noter que les rares emprises bâties correspondent principalement au plateau agricole (Les Soullières et les Clausonnes) accueillait la majeure partie de l'habitat agricole isolé.

 Bâti présent sur le cadastre napoléonien



La superposition des courbes de niveaux sur la photographie aérienne des années 1950 révèle un territoire très agricole qui se décompose

- en prairie et terres labourables dans la plaine de la Brague
- Restanques sur les quartiers des Aspres, des Vignasses et de Saint Julien
- Vaste plateau agricole horizontal (Les Soullières et les Clausonnes)
- Un plateau pâturé composé d'une garrigue méditerranéenne sur la rive droite de la Brague (actuel Sophia Antipolis)

Le patrimoine lié à l'eau :



Prise d'eau et petit moulin sur un affluent de la Brague en descendant du quartier des Chappes (Rive droite)



Rive droite: canal d'irrigation mentionné sur le cadastre napoléonien de 1813

Dans une logique agricole (principale ressource de Biot jusqu'au début du XXe siècle), de nombreux béals ont été construits pour dévier une partie du cours de la Brague et permettre l'irrigation de terres agricoles situées en aval.

Quelques traces de ce béal demeurent notamment le long du chemin de la Brague. Le cadastre napoléonien fait état de quelques constructions très modestes au niveau des prises d'eau ou des sorties. S'agissait-il de petits moulins ?



Reste d'un béal le long du sentier de la Brague

Le patrimoine lié à l'horticulture : Les bassins une ponctuation récurrente sur la commune



Citerne d'eau chemin des Soulières



Citerne d'eau chemin de Saint Julien



Le bassin est l'élément indispensable de toute exploitation horticole. Il permettait de recueillir l'eau qui sert à arroser les plantations.

Partout où ils sont présents, ils sont le signe de la présence ancienne d'une exploitation horticole.

Il en existe de différentes proportions et contenances généralement construites en pierre de taille renforcées de ciment. Certains sont hauts et étroits, d'autres bas et larges, carrés ou circulaires, selon les configurations du terrain et la surface au sol disponible. Ils peuvent être indifféremment fermés ou à ciel ouvert.

Une échelle leur est accolée et permet à l'horticulteur de monter vérifier le niveau d'eau ou bien de nettoyer l'intérieur qui se couvre rapidement de mousse.

Le patrimoine lié à l'horticulture : Les Serres



Serres situées aux Soulières

La construction des serres à Biot n'est pas très ancienne. Il s'agit plutôt du débordement d'une économie antiboise de la fleur coupée très florissante depuis la seconde moitié du XIXe siècle jusqu'aux années 1960.

En effet, les serres apparaissent à Biot seulement dans les années 1940/50 sur d'anciennes terres labourables ou prairie.

Elles vont générer une première dispersion de l'habitat. En effet, nécessitant la présence constante de l'horticulteur, leur construction s'accompagne d'un système d'irrigation, de voies d'accès et d'habitations.

Elles représentent néanmoins aujourd'hui une partie de l'histoire agricole de Biot.

La conservation de certaines à des fins « d'agriculture urbaine », de jardins partagés permettrait de conserver une trace de cette histoire horticole et en même temps conserver un paysage très dessiné par la répétition de bandes horizontales.



Le patrimoine de restanques

A Biot, l'ensemble des terrains pentus accueillait des terrasses de culture qui structurait toutes les pentes notamment sur les collines des Aspres, des Vignasses et de Saint Julien.

Elles dessinent un paysage très construit encore largement visible aujourd'hui malgré le développement de l'habitat résidentiel.

En effet, les voies secondaires étant d'anciens chemins agricoles, ils sont bordés par des restanques. La qualité particulière du chemin de Saint Julien tient en grande partie à la présence de ces murs de pierres qui borde le chemin.

Le pied de la colline des Aspres est encore fortement structuré par ce paysage construit.



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



Remarquable mas agricole à Saint Julien bordé de restanques



Paysage d'oliviers et de restanques à Saint Julien



Mur de séparation issu d'une ancienne restanque



9. L'analyse foncière : consommation passée, identification du gisement

9.1. Méthode globale

En vue de limiter l'étalement urbain, la loi ALUR du 24 mars 2014, a renforcé les obligations des documents d'urbanisme et de planification en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles

La loi Climat et Résilience d'août 2021 est venue compléter cet objectif : les documents d'urbanisme doivent déterminer l'enveloppe urbaine, afin d'analyser le potentiel de densification et de renouvellement urbain.

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme :

« Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »

Biot est couverte par un SCoT en cours de révision.

La densification est un processus permettant l'augmentation du nombre d'unités résidentielles à l'intérieur des espaces d'ores et déjà urbanisés ou artificialisés autrement dit, à l'intérieur de « l'espace bâti ».

Sa définition se pose en opposition à celle de l'étalement urbain, qui est un phénomène à observer au niveau des franges des espaces urbanisés et qui désigne toute extension spatiale régulière ou non de l'urbain à partir d'un centre, entraînant souvent la baisse des densités moyennes de population sur l'espace considéré.

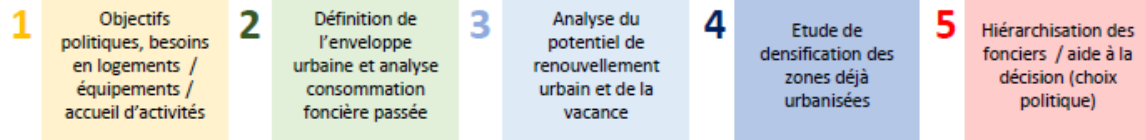
L'analyse des capacités de densification revient donc à chiffrer les possibilités maximales de densification de l'espace bâti, dans une logique d'optimisation des espaces déjà perdus au titre de la lutte pour la réduction de la consommation d'espace.

L'analyse des capacités de mutation consiste quant à elle à identifier le potentiel constitué par des bâtiments, friches ou équipements en cas de changement de destination au profit de la création de logements.

La méthode s'appuie donc sur plusieurs phases (schéma page suivante).



LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE : LES MODALITES D'APPLICATION



1 Objectifs politiques, besoins en logements / équipements / accueil d'activités

- Projection de la croissance démographique, besoins en logements en fonction de la méthode du point mort
- Analyse des besoins en équipements, en accueil d'activités (artisanat, commerces, services, tourisme, etc.)

➔ Objectif = définir les besoins en habitat / économie / équipements

2 Le calcul de la consommation foncière sur la période 2011-2021 et depuis 2021

- Définition de l'enveloppe urbaine (= zone agglomérée / bâtie)
- Comparaison bases cadastrales 2011 / 2021 : évolution des parcelles bâties / photo-interprétation
- Analyse des PC + Sit@del + terrain

➔ Objectif Loi C&R = définir le potentiel maximal de consommation foncière à horizon PLU (2021-2031) en divisant par 2 la consommation foncière 2011-2021

3 Analyse du potentiel de renouvellement urbain et de la vacance

- Analyse des secteurs bâtis sur lesquels des projets sont identifiés (ex. : bureaux avec changements de destination pour de l'habitat) et les friches
- Analyse de la vacance (fichiers LOVAC) et notamment la vacance structurelle (> 2 ans) pour envisager un % de remise sur le marché

➔ Objectif = identifier en les capacités de mutation de l'existant

4 Etude de densification des zones déjà urbanisées et en extension (gisement foncier brut)

- Analyse des secteurs bâtis densifiables /mutables : prise en compte de l'ensemble des dents creuses + division foncière
- Prise en compte des secteurs d'extension urbaine (définis en fonction de l'enveloppe urbaine), dont les zones de projet (AU)

➔ Objectif = identifier en priorité les gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en logements à horizon PLU

5 Hiérarchisation des fonciers en fonction des contraintes et du projet politique

- Analyse au cas par cas du gisement / par quartier : prise en compte des enjeux fonciers, environnementaux, techniques (accès, réseaux) pour hiérarchiser les fonciers et définir les secteurs de densification

➔ Objectif = hiérarchiser les gisements pour définir une stratégie foncière (et réglementaire) en adéquation avec les objectifs de développement / politiques



9.2. Référentiel ENAF

Référentiel s'appuyant en partie sur la méthode donnée par le CEREMA (fascicules 2024) et adapté en fonction du territoire.

L'analyse foncière (foncier consommé et du potentiel foncier planifié) se fait ainsi à chaque étape avec une double approche :

1. Identification **TOTALE** du foncier : dénommé « **foncier brut** » : cette 1^{ère} étape consiste à identifier de façon exhaustive les fonciers consommés et le potentiel foncier
2. Analyse de la base totale en fonction du **référentiel ENAF** : cette 2^{ème} étape permet d'affiner l'analyse par le biais du référentiel en déterminant ce qui relève des EAN ou non.

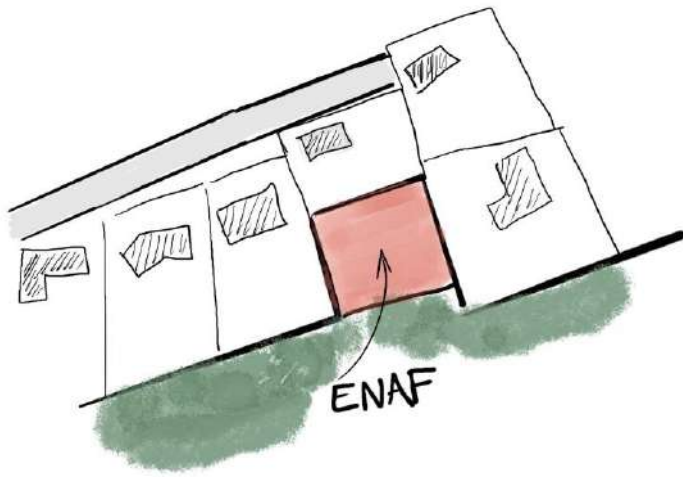
L'étude foncière s'appuie sur ce référentiel pour :

- A. Mesurer la consommation « passée » d'ENAF (2011-2021 et depuis 2021)
- B. Hiérarchiser le potentiel foncier et anticiper la consommation « planifiée » au regard du projet réglementaire

Nature du terrain (référentiel à adapter à chaque commune notamment pour les surfaces)	Classement ENAF	Intitulé dans SIG
Terrain <u>boisé</u> en frange urbaine > 2 000 m ²	ENAF	Boisé
Terrain <u>non boisé</u> en frange urbaine > 2 000 m ²	ENAF	Naturel
Terrain <u>boisé</u> en frange urbaine < 2 000 m ² mais constituant une continuité de boisements existants	ENAF	Boisé
Terrain <u>non boisé</u> en frange urbaine < 2 000 m ² mais constituant une continuité avec l'espace naturel existant	ENAF	Naturel

Terrain <u>agricole</u> au sein d'un espace urbanisé	ENAF	Agricole
Terrain <u>agricole</u> hors espace urbanisé	ENAF	Agricole
Terrain <u>boisé</u> à l'intérieur d'un espace urbanisé rattaché à une maison en terme d'usage et < 2 000 m ²	PAS ENAF	Jardin d'agrément
Terrain <u>boisé</u> à l'intérieur d'un espace urbanisé rattaché à une maison en terme d'usage et > 2 000 m ²	Cas par cas	Jardin d'agrément Ou Boisé
Terrain <u>non boisé</u> à l'intérieur d'un espace urbanisé rattaché à une maison en terme d'usage et < 2 000 m ²	PAS ENAF	Jardin d'agrément
Terrain <u>non boisé</u> à l'intérieur d'un espace urbanisé rattaché à une maison en terme d'usage et > 2 000 m ²	Cas par cas	Jardin d'agrément Ou Naturel
Terrain à l'intérieur d'un espace urbanisé présentant une artificialisation partielle sur au moins la moitié de la surface (ex. : parking, un bâti, un espace de stockage, des remblais, etc.)	PAS ENAF	Déjà artificialisé

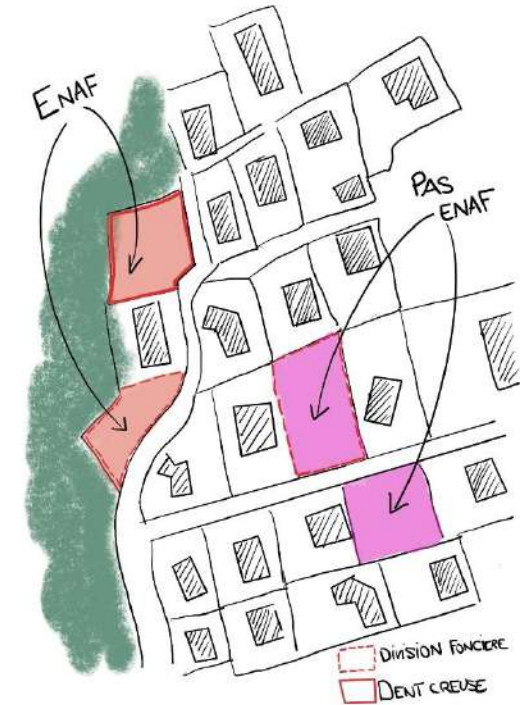
NB. : dans le cas où plusieurs parcelles accolées sont identifiées, même si elles sont rattachées à plusieurs constructions distinctes, l'analyse se fait au regard de l'ensemble du potentiel foncier.



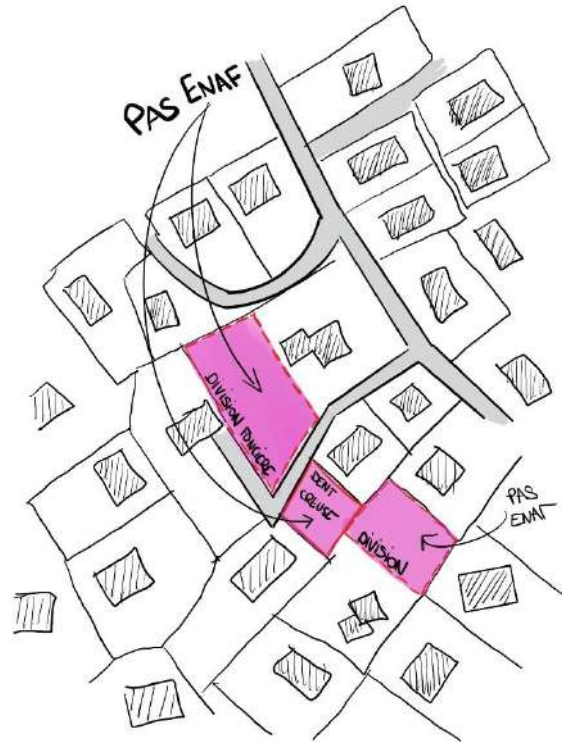
Exemple de terrain pouvant faire l'objet d'une division parcellaire, situé en frange urbaine boisée : classement en **ENAF** car agrandissement de l'enveloppe urbaine.

Exemples de terrains pouvant faire l'objet soit de divisions parcellaires, soit constituant des dents creuses, au sein d'une zone urbaine constituée et en bordure de zone urbaine.

Le terrain pouvant faire l'objet d'une division parcellaire à l'ouest est plus petit, mais son positionnement en bordure d'une espace naturel / boisé entraîne une consommation d'ENAF (agrandissement de l'enveloppe urbaine et impact sur un espace naturel)



Exemples de terrains pouvant faire l'objet soit de divisions parcellaires, soit constituant des dents creuses, au sein d'une zone urbaine constituée : **pas ENAF**, terrains classés en « jardins d'agrément » car constituant déjà une zone urbaine (l'USAGE est déjà un espace urbain).



Tous les terrains classés dans un usage de « jardin d'agrément », soit considérés comme faisant déjà partie de la zone urbanisée, ne consomment pas d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

9.3. La définition de l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine a été définie à partir d'une double analyse :

- Tampon de 25 m autour des espaces bâtis
- Photo-interprétation « au cas par cas » (*Nature du bâti, densité, implantation, desserte, occupation du sol, projets en cours, topographie, ...*)

Les parcelles sur lesquelles sont implantées les constructions de la commune ainsi que les espaces artificialisés attenants (par exemple, une aire de stationnement, une voie, des aménagements publics tels que des jeux pour enfants) ont permis de définir l'enveloppe urbaine. La méthode utilisée repose sur l'application d'une zone tampon de 25m autour de chaque bâti.

Cela permet ensuite de définir les espaces urbanisés lorsqu'au moins 3 à 5 zones tampons se recourent.

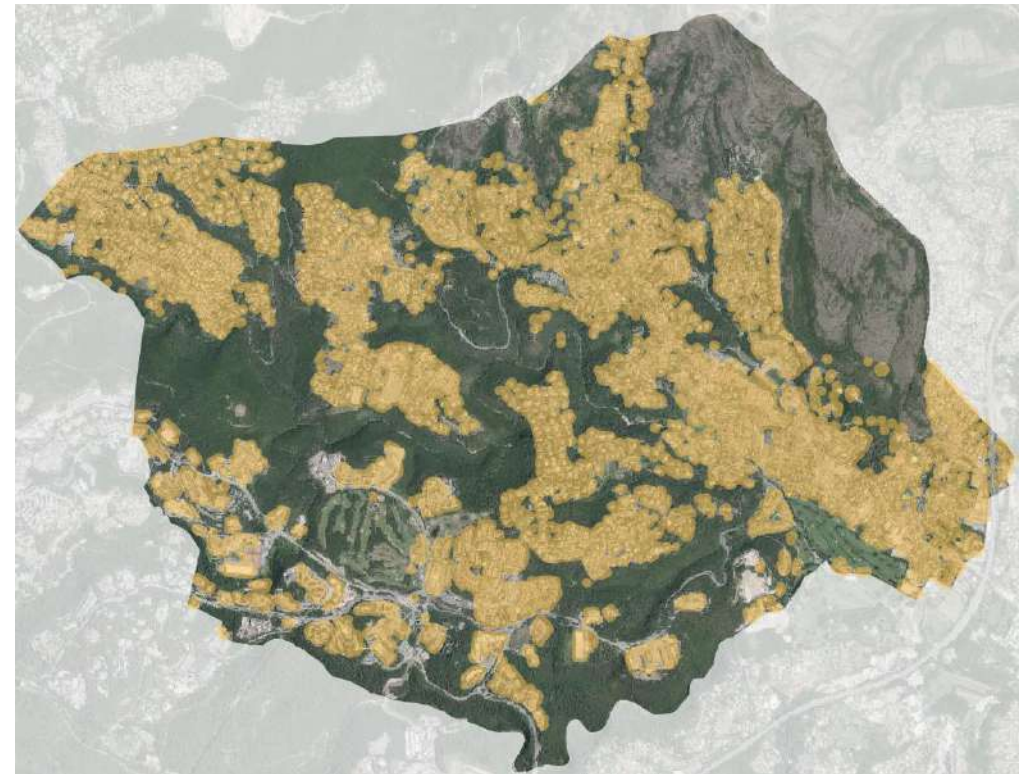
Les caractéristiques des sols ont également été prises en compte dans la définition de l'enveloppe urbaine. Ainsi, les parcelles situées en limite des parties urbanisées et dont la partie extérieure possède une superficie significative qui n'est pas artificialisée ont été découpées afin de gagner en précision après analyse au cas par cas.

Certaines constructions sont récentes et non sont pas cadastrées. Elles ont donc été ajoutées pour définir au mieux l'enveloppe.

L'espace bâti est donc un périmètre fictif qui traduit l'inscription physique de l'urbanisation au sein d'un territoire. Il est défini par :

- Les espaces urbanisés et agglomérés hors espaces urbanisés à destination agricole : espaces bâtis, espaces anciennement bâtis (friches) ;
- Les autres espaces artificialisés (voirie, parkings, espaces publics, cimetières) ;
- Les espaces à vocation récréative (équipements sportifs, espaces verts artificialisés, campings, parcs de jeux) ;
- Les espaces non bâtis ceinturés d'espaces urbanisés et d'une superficie limitée (friches, dents creuses, enclaves).
- Les golfs ne sont pas considérés comme faisant partie de l'enveloppe urbaine.

Application d'une zone tampon de 25 m autour de chaque bâti



Objectifs :

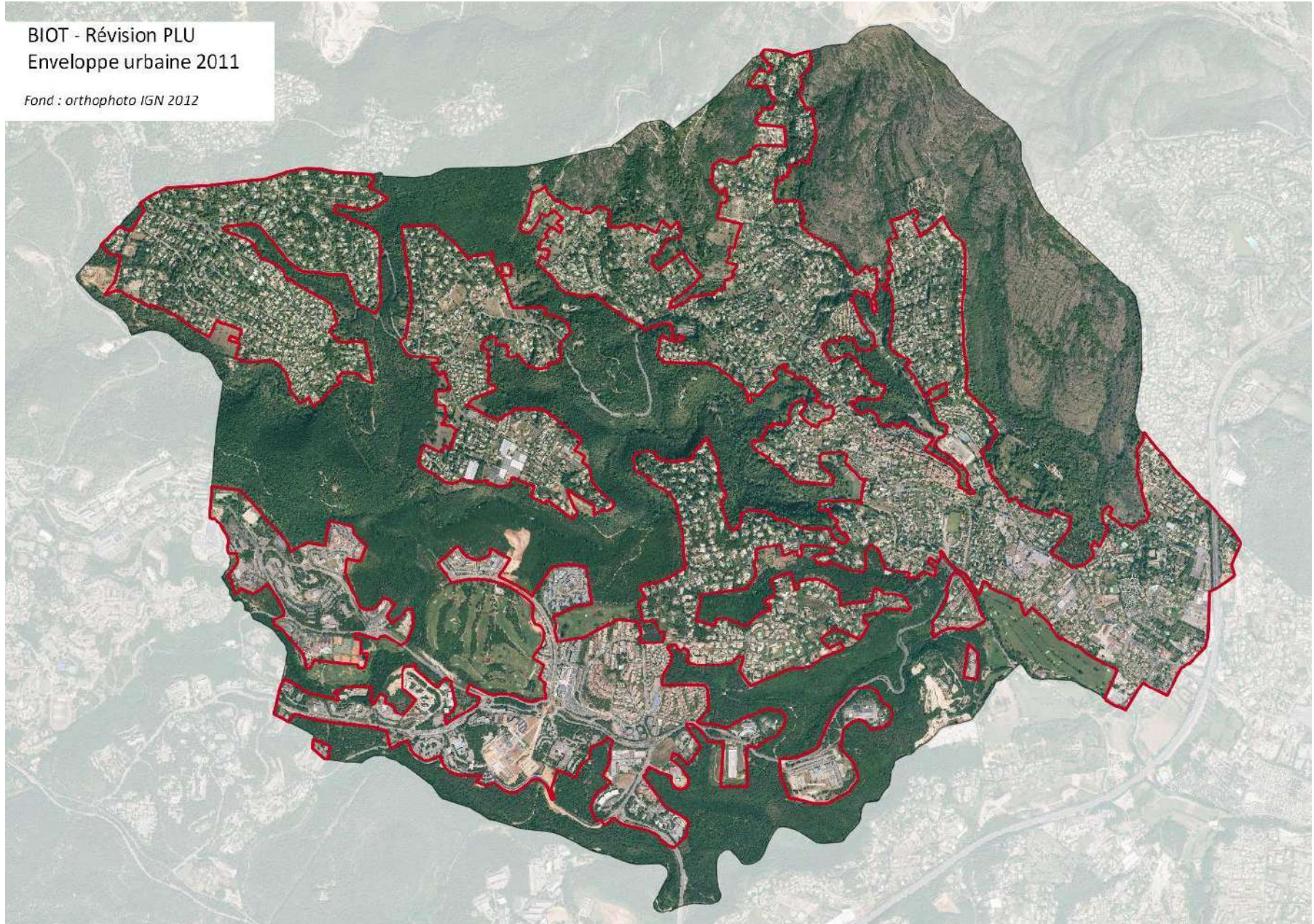
- Permet de **hiérarchiser** ensuite le potentiel foncier en **2 groupes** : hors et dans l'enveloppe
- La **priorité** devra porter sur le gisement foncier **DANS l'enveloppe urbaine**



Définition de la zone urbaine 2011 de Biot

BIOT - Révision PLU
Enveloppe urbaine 2011

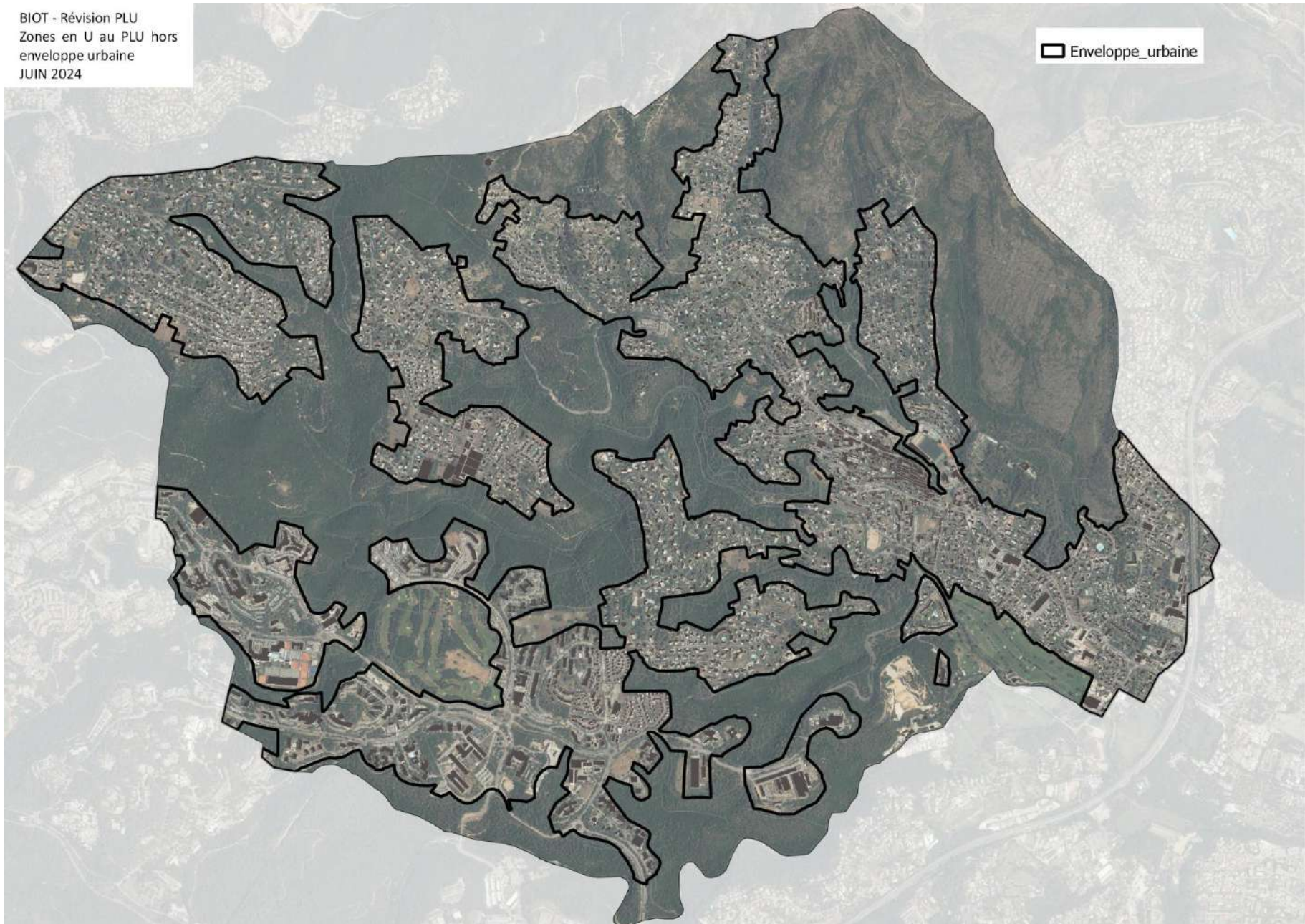
Fond : orthophoto IGN 2012



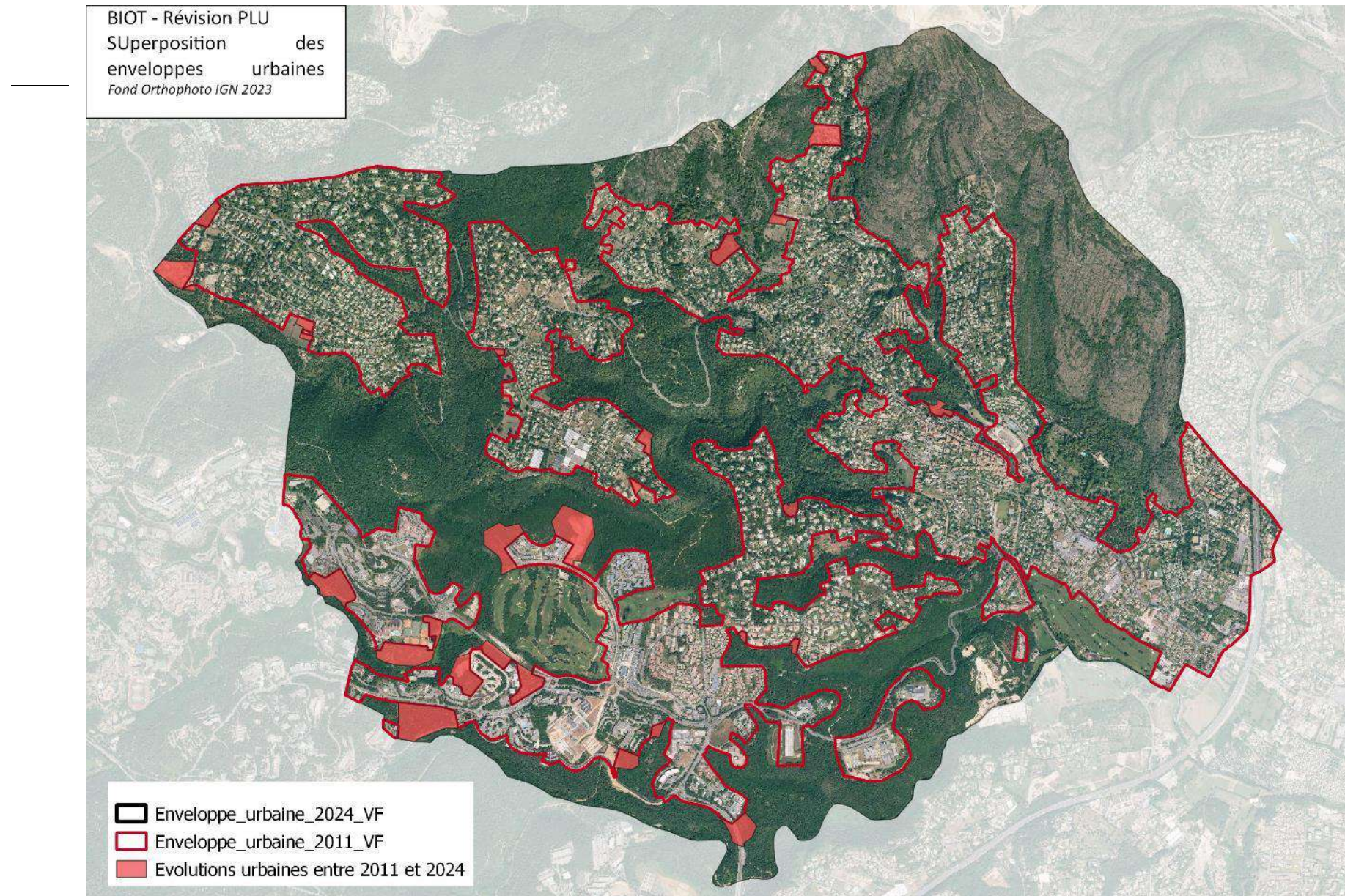


Définition de la zone urbaine 2023 de Biot

BIOT - Révision PLU
Zones en U au PLU hors
enveloppe urbaine
JUN 2024



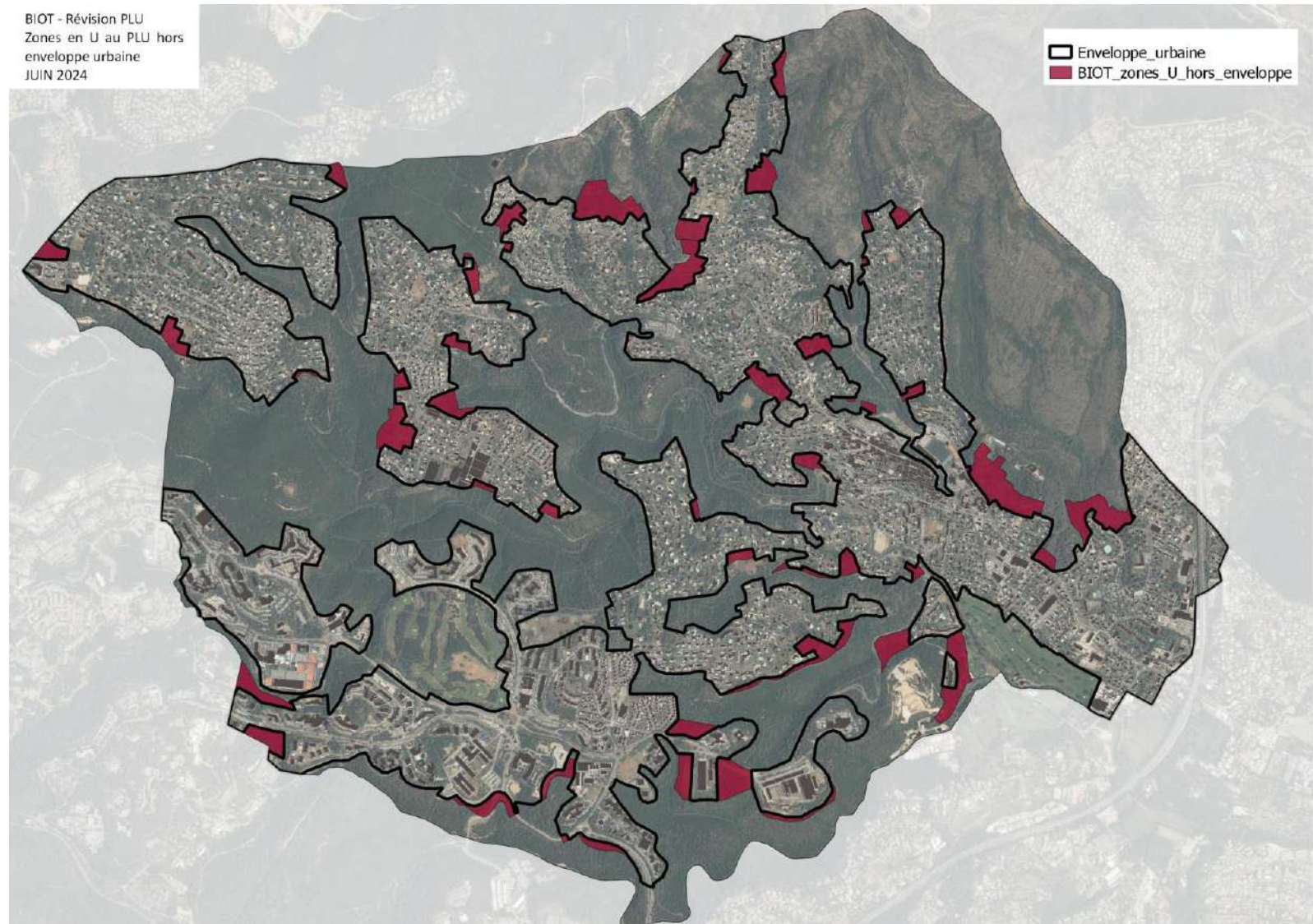
Évolution de l'enveloppe urbaine entre 2011 et 2023 sur Biot



Terrains en U au PLU et exclus de l'enveloppe urbaine 2024

Au regard de cette enveloppe, des terrains actuellement situés en zone urbaine (U) du PLU sont exclus, car insuffisamment bâtis.

- **Zones urbaines au PLU = 775 ha**
- **Enveloppe urbaine loi C&R = 733.37 ha**
- **41.63 ha en zones U du PLU à considérer hors enveloppe (parcelles peu ou pas bâties)**





9.4. La consommation foncière liée au développement urbain 2011-2021

Les évolutions législatives récentes visent à diminuer la consommation d'espaces puis l'artificialisation des sols à échéance 2050.

La loi Climat et résilience d'août 2021 a intégré la lutte contre l'artificialisation des sols (objectif de « zéro artificialisation nette » des sols (ZAN). Plus précisément, l'article 191 prévoit que : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

Cet objectif est en partie intégré au SRADDET qui est actuellement en cours de modification afin d'intégrer pleinement la loi Climat et Résilience, et sera défini également dans le futur SCoT de la CASA.

La méthodologie suivante a été mise en place :

1. Prise en compte comme base de travail de **l'analyse comparative des cadastres de 2012 et 2022**, permettant de prendre en compte les évolutions des constructions achevées : vérification des analyses précédentes et mise à jour ;
2. Approche complémentaire par **photo-interprétation avec une analyse comparative de deux ortho-photos datant de 2012 et 2020, ainsi que les ortho-photos 2023 et 2009** ;
3. Intégration de la *base de données Sit@el2* pour affiner l'identification (données en open source disponibles sur la période 2013-2023).
4. **Prise en compte des permis de construire** issus des bases de données de la commune : un important travail de tri et d'ajustements a été mené pour créer une base de données de permis ayant entraîné de la consommation foncière (exclusion par exemple des extensions de bâtis, changements de destination, constructions d'annexes, etc.). Des vérifications des permis accordés (avec démarrage de travaux) ont permis de compléter l'analyse et d'ajuster la période d'observation.

5. Un ajustement des surfaces des terrains consommés a été réalisé en fonction des travaux réalisés et de l'état des terrains avant travaux (ex. : terrain de foot des Combes).
6. **Vérification par un travail de terrain.**

Au regard des données disponibles, l'analyse est basée sur 10 années pleines de consommation foncière de janvier 2011 à fin décembre 2020.

Périodicité : janvier 2011 à décembre 2020

→ *Consommation totale 2011-2021 = 49 ha*

Dont

→ **25.15 ha consommés hors Sophia-Antipolis,**

→ **23.75 ha consommés sur Sophia-Antipolis**

Ayant entraînée une consommation d'ENAF sur l'ensemble de la commune de :

→ **Consommation ENAF 2011-2021 = 43.5 ha**



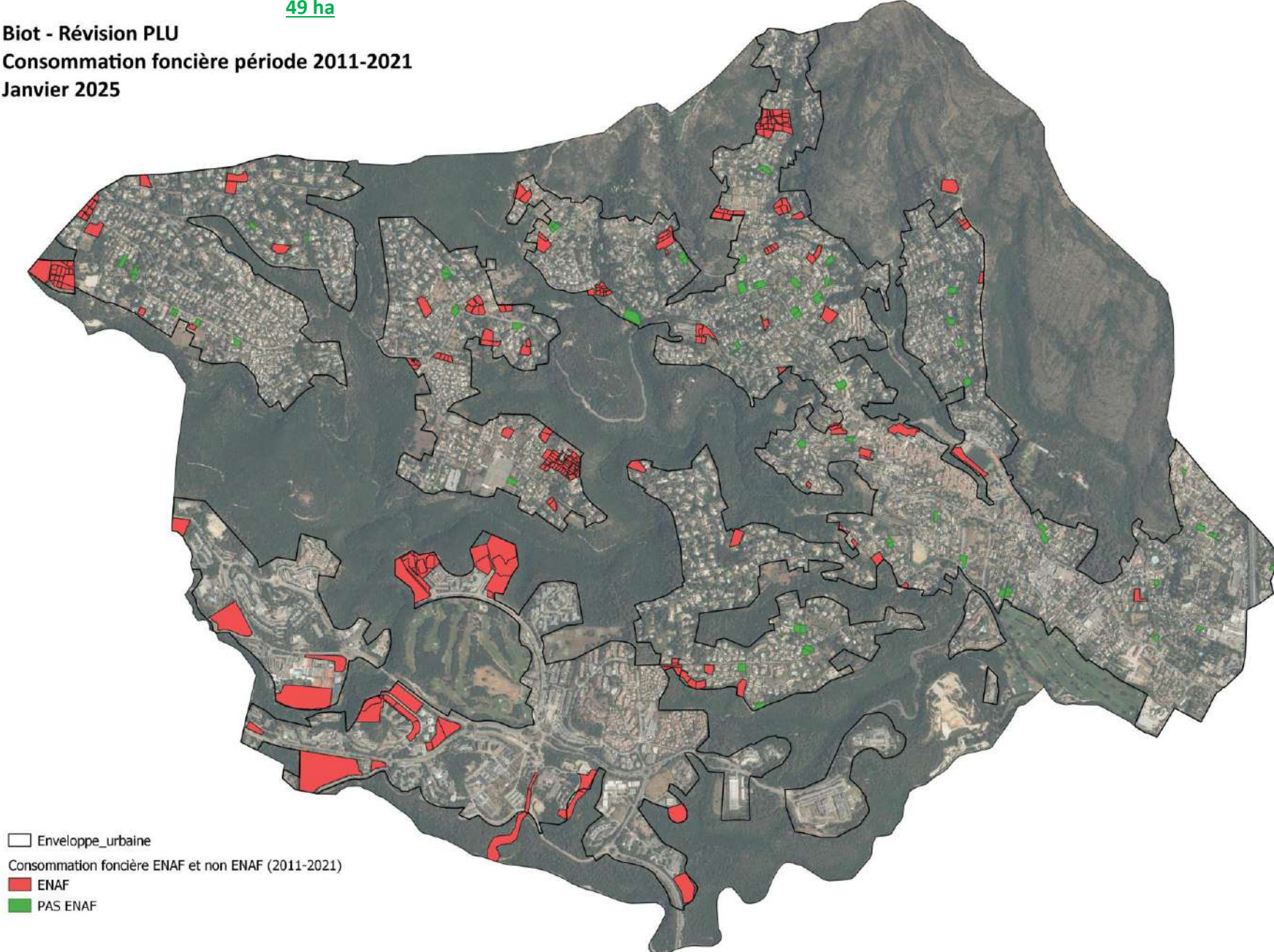
Consommation foncière TOTALE pour Biot 2011-2021 (ENAF et non ENAF) =

49 ha

Biot - Révision PLU

Consommation foncière période 2011-2021

Janvier 2025

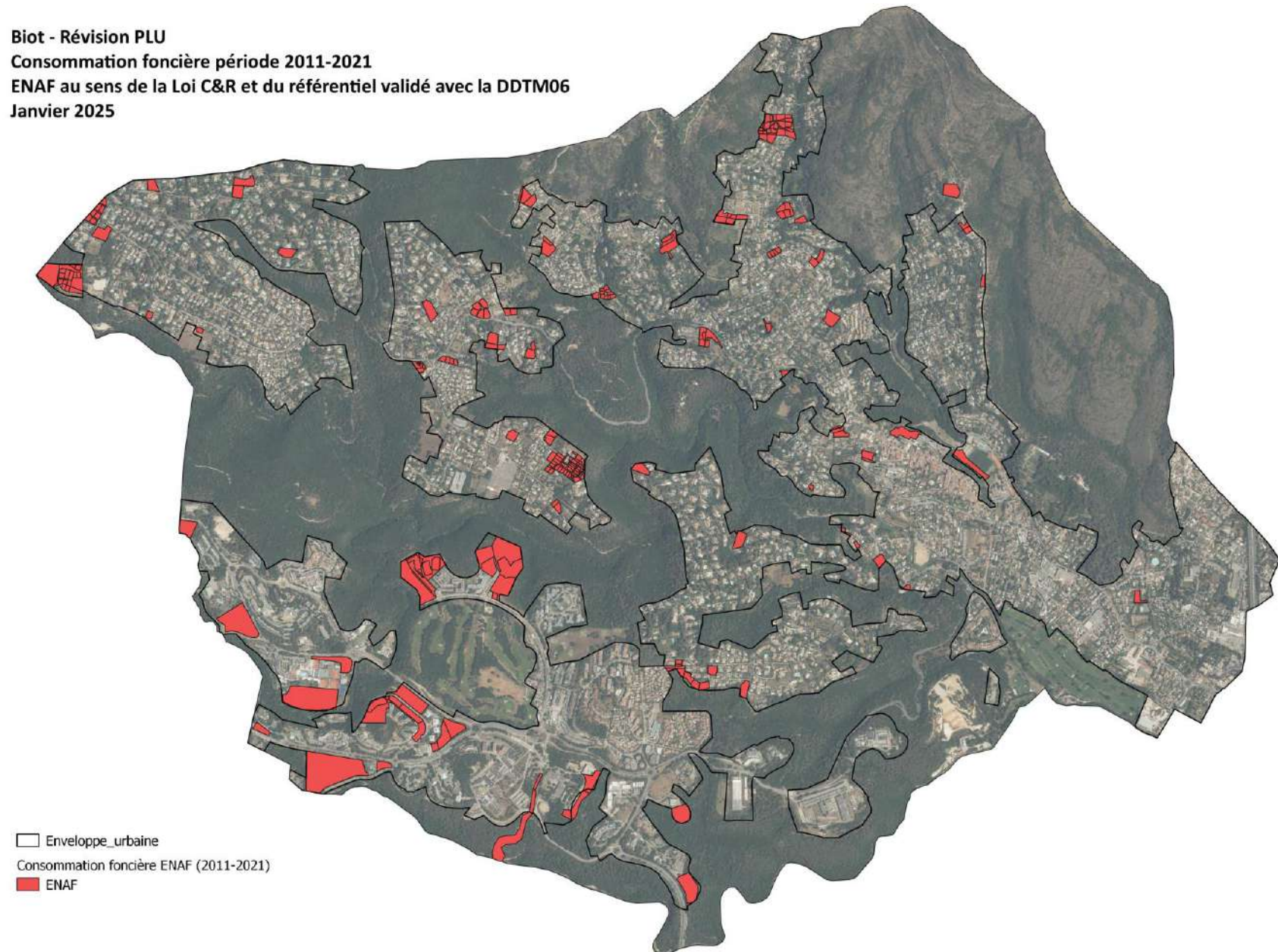


- Enveloppe_urbaine
- Consommation foncière ENAF et non ENAF (2011-2021)
- ENAF
- PAS ENAF



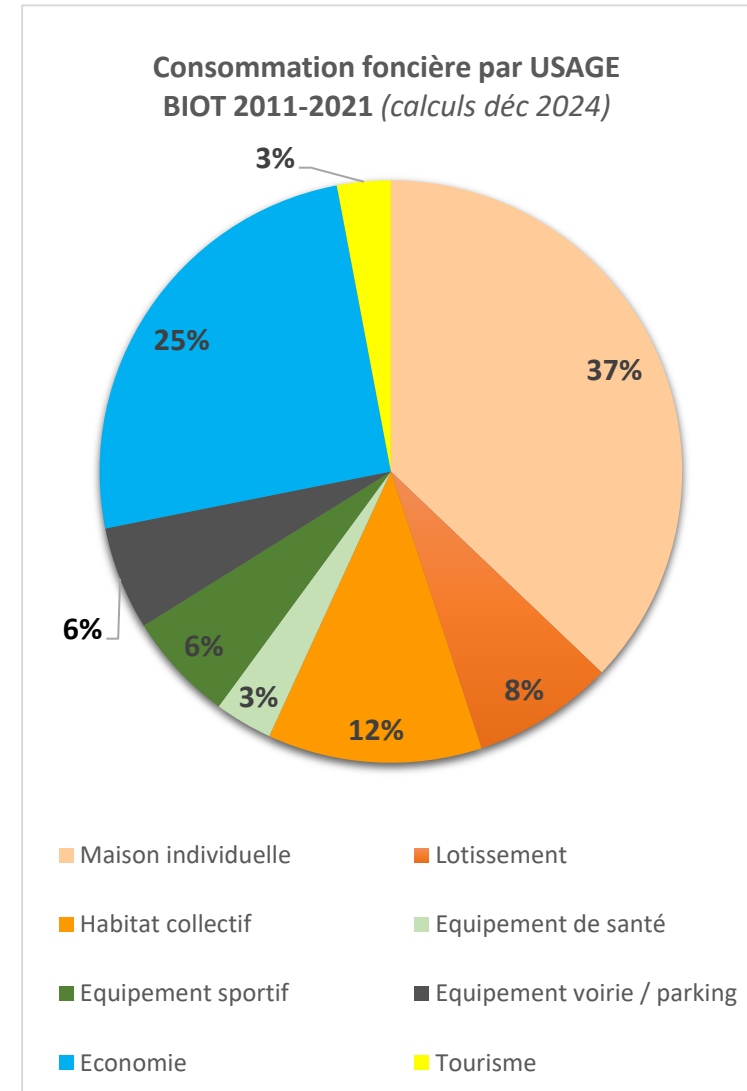
Consommation foncière d'ENAF pour Biot 2011-2021 = 43.5 ha

Biot - Révision PLU
Consommation foncière période 2011-2021
ENAF au sens de la Loi C&R et du référentiel validé avec la DDTM06
Janvier 2025



Détails concernant la consommation foncière passée :

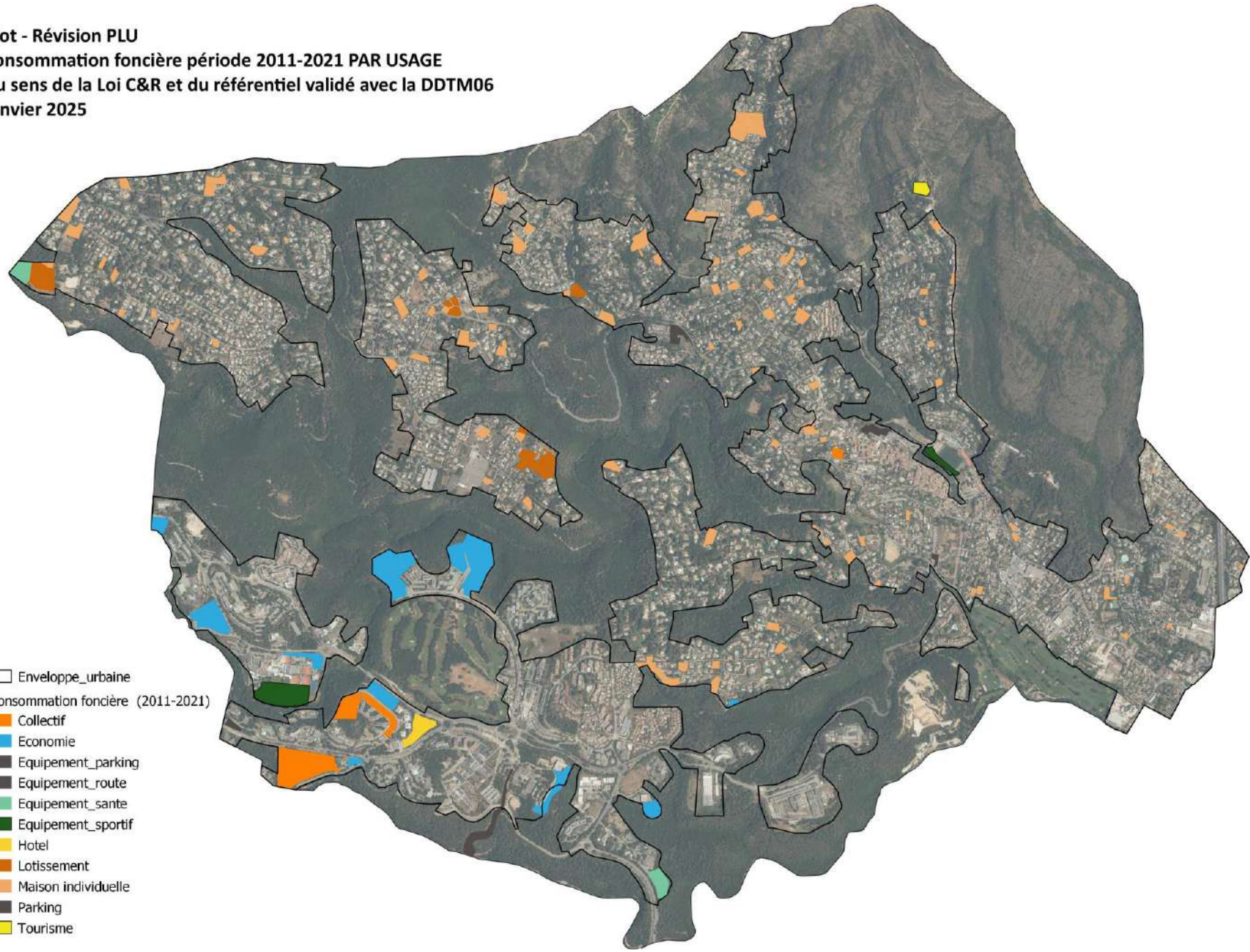
- Sur Sophia Antipolis, la consommation s'est faite par des opérations d'aménagement spécifique (ZAC) avec des droits à construire et un plan d'aménagement déterminé antérieurement ;
- Hors Sophia Antipolis, de nombreuses maisons individuelles se sont construites dans l'ensemble de l'enveloppe urbaine ;
- La consommation est principalement tournée vers la création de maisons individuelles d'un logement (18 ha consommés, soit 37 % de la consommation foncière totale), et environ 10 ha pour des opérations de lotissements plus denses (lotissements, habitat collectif).
- Le logement collectif s'est surtout renforcé sur la Technopole, et on trouve une opération près du village, ainsi que la construction de l'EHPAD sur le quartier de Bois Fleuri.
- On trouve ensuite la consommation liée au développement économique de la Technopole, qui représente 25% avec 12.3 ha.
- L'activité touristique (hôtels, etc.) n'a représenté que 1.5 ha dans la consommation foncière sur la période.
- L'aménagement d'équipements publics (voirie, parkings, équipements sportifs, équipements de santé) a entraîné une consommation de près de 7.4 ha.





Biot - Révision PLU
Consommation foncière période 2011-2021 PAR USAGE
Au sens de la Loi C&R et du référentiel validé avec la DDTM06
Janvier 2025

- Enveloppe_urbaine
- Consommation foncière (2011-2021)
- Collectif
- Economie
- Equipement_parking
- Equipement_route
- Equipement_sante
- Equipement_sportif
- Hotel
- Lotissement
- Maison individuelle
- Parking
- Tourisme





9.5. La consommation foncière entre 2021 et début 2024

L'étude de la consommation foncière permet également d'identifier quelle a été la **dynamique à partir de janvier 2021 jusqu'en janvier 2024 (chiffres communiqués lors de la concertation publique avant le débat sur le PADD)**.

Une seconde analyse complète donc cette approche : ce sont au total environ **5.2 ha** qui ont été consommés entre janvier 2021 et fin 2023 sur Biot dont **3.5 ha d'ENAF** qui seront à déduire du potentiel pour la période janvier 2021 à décembre 2031.

A noter que les permis de construire déposés, accordés et avec un démarrage de travaux après janvier 2021 sont considérés comme de la consommation foncière après 2021.

Les permis de construire déposés, accordés mais sans démarrage de travaux après janvier 2021 sont considérés comme du potentiel foncier.

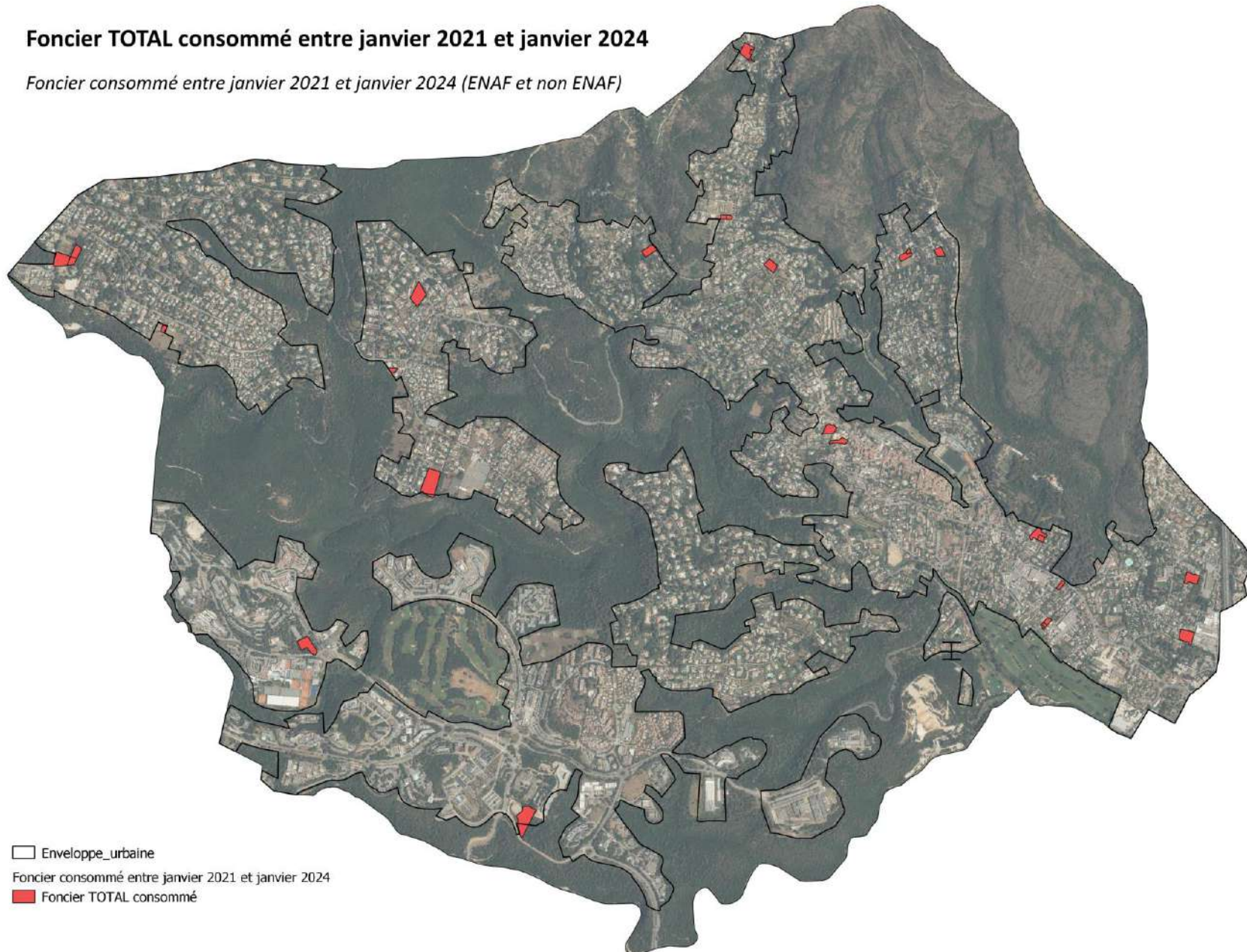
→ *Consommation foncière totale après 2021 avec démarrage de travaux = 5.7 ha*

→ *Consommation **d'ENAF** après 2021 avec démarrage de travaux = **4 ha***

Consommation foncière pour Biot à partir de 2021

Foncier TOTAL consommé entre janvier 2021 et janvier 2024

Foncier consommé entre janvier 2021 et janvier 2024 (ENAF et non ENAF)



□ Enveloppe_urbaine

Foncier consommé entre janvier 2021 et janvier 2024

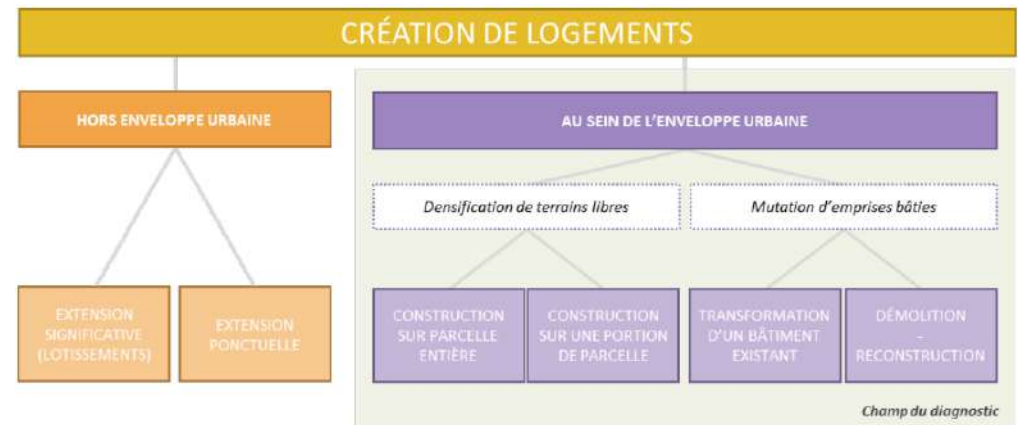
■ Foncier TOTAL consommé

9.6. Le potentiel de densification urbaine et de mutation des espaces bâtis

Les différents processus de densification théorique

- **Les dents-creuses** correspondent à une parcelle ou une unité foncière intégralement libre de toute construction. Plusieurs parcelles accolées peuvent également former une dent-creuse de taille suffisante pour envisager une ou plusieurs nouvelles constructions, sous réserve d'appartenir à la même unité foncière.
- **La division parcellaire** est envisageable seulement lorsqu'une portion d'une parcelle ou d'une unité foncière est susceptible d'accueillir une nouvelle construction. L'idée est de permettre aux propriétaires de maison individuelle qui le souhaitent d'envisager qu'une partie de leur jardin serve à la construction d'un nouveau logement pour soi, un proche ou pour un tiers. La superficie de la parcelle ou de l'unité foncière ainsi que l'implantation des constructions existantes doivent alors répondre à certaines conditions pour envisager l'installation d'un nouveau bâtiment.
- **Le renouvellement** : les possibilités de renouvellement urbain peuvent relever de la transformation d'une friche en logement(s), la démolition/reconstruction d'un bâtiment avec changement de destination, la mobilisation d'une friche agricole (serre) ;
- **L'extension ou le réaménagement de l'existant** peuvent également aboutir à la création de logements supplémentaires, sans réelle consommation foncière. Ce dernier point n'est pas analysé dans l'étude en raison de la complexité de son évaluation.

Les différents processus de densification théoriques – d'après les travaux de l'IAU IdF





Méthodologie appliquée

1. Identification des **parcelles non bâties dans les zones U** du PLU en vigueur.
2. Analyse des **contraintes rédhibitoires** : les risques (PPRi, PPRif, mouvement de terrain). Les possibilités de densification résidentielle sont recherchées dès lors que le terrain considéré n'est pas concerné par une réglementation de rang supérieur interdisant la création de logements supplémentaires (zones rouges des PPR sur Biot).
3. Analyse au cas par cas intégrant des **critères urbanistiques** : la topographie, les protections paysagères et environnementales existantes, l'accessibilité, etc.
4. Identification **des grandes parcelles bâties pouvant faire l'objet de divisions parcellaires** : analyse complémentaire au cas par cas en fonction de plusieurs critères (implantation du bâti sur la parcelle, présence d'annexes et d'équipements - ex. piscines-, accès existants, etc.).
5. L'identification des **secteurs de renouvellement urbain** : identification de friches et de bâtis pouvant changer de destination.

Chaque foncier « potentiel » non soumis à une contrainte rédhibitoire relève ensuite d'un **traitement spécifique** qui consiste à **le replacer dans son environnement proche**, c'est-à-dire à **questionner son rôle éventuel dans l'espace urbain** ainsi qu'à **analyser la morphologie des tissus dans lesquels il s'inscrit**.

Ainsi, des espaces pouvant a priori accueillir la création de logement méritent parfois de rester libre ou d'accueillir une urbanisation modérée en raison notamment :

- de leur **rôle écologique**, au regard des trames vertes et bleues notamment (du SCoT et du PLU)
- de leur **impact paysager** (co-visibilité, périmètre délimité des abords de monuments historiques, entrées de ville, etc.,
- leur **rôle récréatif ou social** (espace public, jardin public, etc.)

- des **contraintes topographiques** importantes limitant la densification car entraînant des surcoûts très importants,
- des **contraintes d'accessibilité** (voirie, réseaux) fortes, qui demanderaient des coûts très importants de travaux pour la collectivité

Des critères de forme, de superficie parcellaire et éventuelle d'emprise au sol des bâtiments existants entrent en compte afin d'y envisager une éventuelle création de logement(s).

Une emprise foncière si elle est boisée peut ne pas être considérée comme un potentiel de densification par division parcellaire, notamment en cas de boisement significatif (plusieurs arbres de hautes tiges), en cas de classement Espace Boisé Classé et éléments de paysage à protéger (art. L151-19 CU) dans le document d'urbanisme en vigueur ou en espace.

Pour le **potentiel par division parcellaire, plusieurs critères se rajoutent** à l'analyse :

- Le terrain d'assiette doit présenter une superficie minimale permettant, par l'application des règles d'urbanisme, la construction de nouveaux logements. La nouvelle portion créée doit occuper par exemple au maximum 40% de la superficie de l'unité foncière initiale dans son intégralité.
- Lorsque la construction initiale comprend une ou des annexes (abri de jardin, piscine par exemple) celles-ci doivent être prise en compte et laissées dans l'emprise foncière « laissée » au propriétaire de départ : cela induit parfois toute densification impossible et donc nulle.

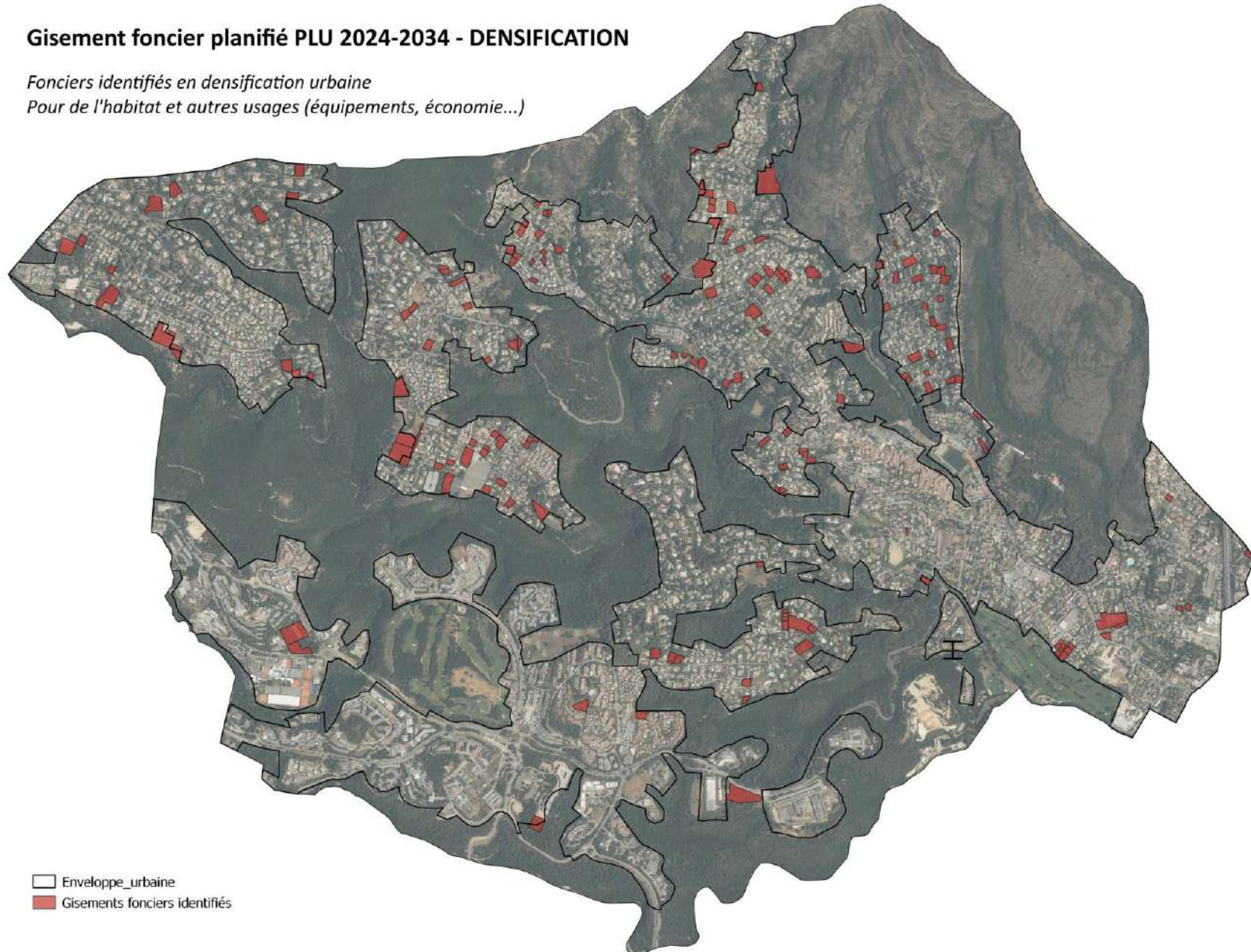
Cette partie est détaillée dans le TOME 4 : justification du projet.



Potentiel de gisement foncier planifié sur Biot – hors renouvellement urbain (2024)

Gisement foncier planifié PLU 2024-2034 - DENSIFICATION

*Fonciers identifiés en densification urbaine
Pour de l'habitat et autres usages (équipements, économie...)*



□ Enveloppe_urbaine
■ Gisements fonciers identifiés

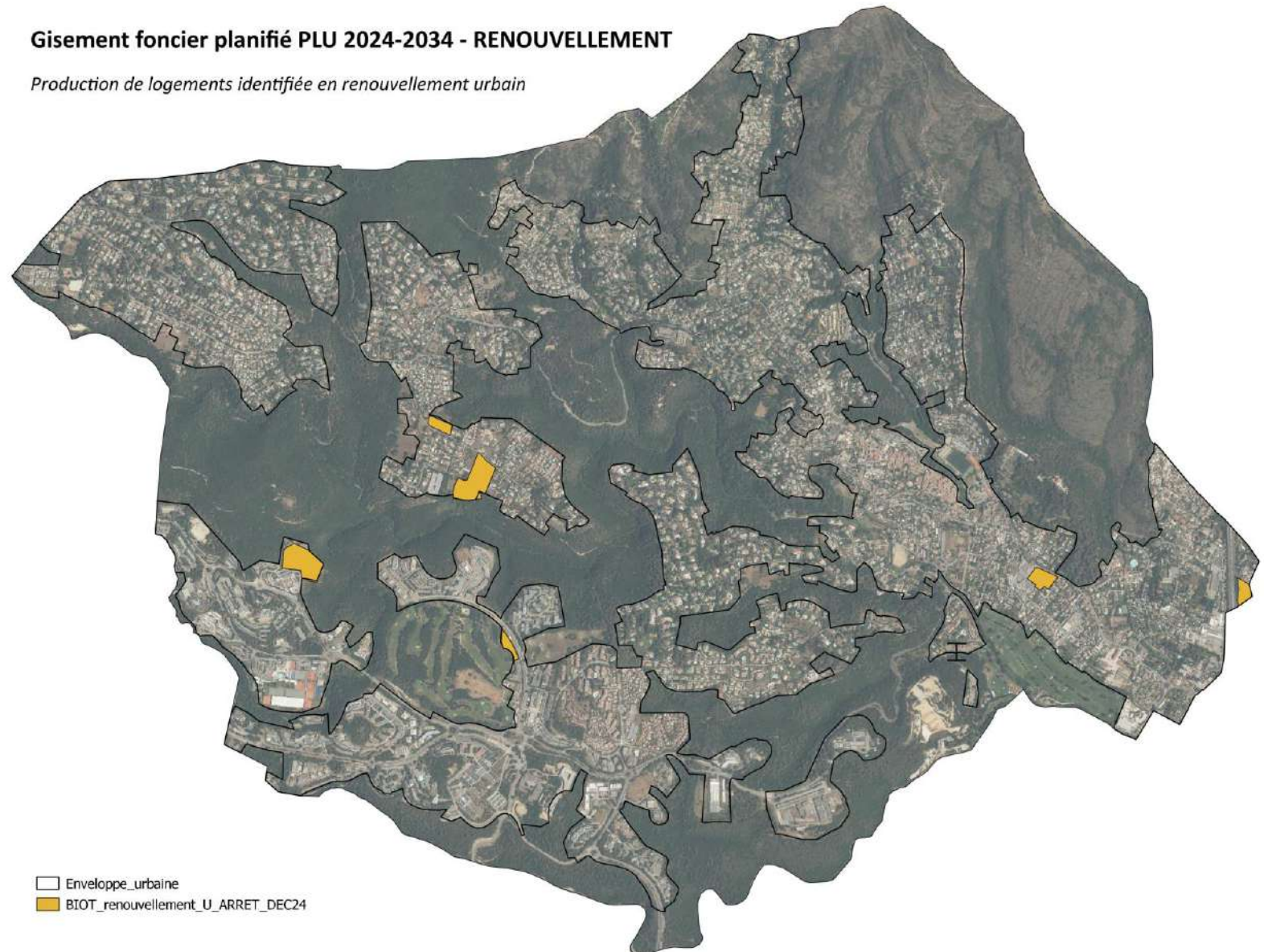
Le potentiel de renouvellement urbain est essentiellement localisé notamment sur :

- Quartier des Soullières avec les anciennes serres agricoles ;
- Le quartier de Pré Catelan en entrée du village,
- Quartier de Sophia Antipolis avec des changements de destination des bâtiments

La carte ci-contre permet de rendre compte de la répartition du potentiel en renouvellement urbain connu.

Gisement foncier planifié PLU 2024-2034 - RENOUVELLEMENT

Production de logements identifiée en renouvellement urbain



□ Enveloppe_urbaine
■ BIOT_renouvellement_U_ARRET_DEC24



SYNTHESE ET ENJEUX

√ **Les forces du territoire et les points d'appui du projet communal**

Un territoire scindé en plusieurs quartiers assez lisibles, qui se sont progressivement densifiés tout en préservant une qualité paysagère.

Une densification qui s'est faite en partie dans l'enveloppe urbaine.

√ **Les faiblesses du territoire et les points de vigilance**

Un **centre ancien difficile à densifier** du fait d'une **topographie** contraignante.

Une partie du centre-ville entièrement concerné par les **zones rouges du PPRI**, et donc inconstructibles.

Des franges urbaines qui ont été le support **d'extensions bâties**.

Un enclavement de certains secteurs, avec des quartiers qui se sont développés au fur et à mesure sans agrandissement des voies d'accès ;

La qualité d'opérations urbaines ou de bâtiments reste trop ponctuelle (juxtaposition d'objets), avec un manque de lien et de réflexion plus globale ;

√ **Les défis à relever**

La commune doit organiser un double développement :

- 1) Le village et ses quartiers résidentiels
- 2) Sophia Antipolis

Ces grandes entités urbaines répondent à des logiques de développement différentes, tant d'un point de vue des usages, de la morphologie urbaine que des ambiances paysagères et architecturales.

Un des défis sera de favoriser l'optimisation de ces espaces, tout en travaillant sur un maillage global qui permette à terme de connecter tous les quartiers.