

# Plan Local d'Urbanisme

*Débat en Conseil Municipal le 28 Mars 2024*

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Délibération du conseil municipal :	22 septembre 2022
Arrêté le :	23 janvier 2025
Enquête publique :	
Approuvé le :	

Modifications/ Révisions	

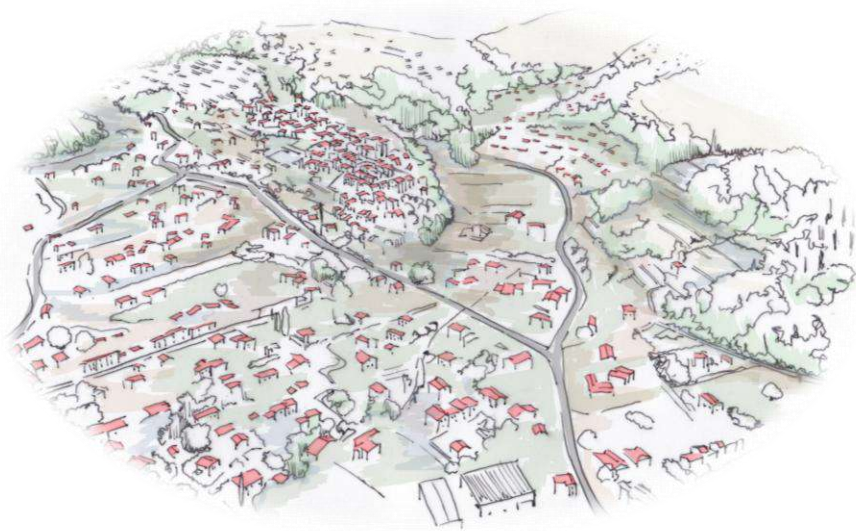


Résilience  
**Equilibre**  
Adaptation

Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document principal du PLU qui a pour objectifs de permettre à la commune d'exprimer les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle de son territoire, d'aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie de ses habitants et visiteurs, d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels, de gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision ou de modification.



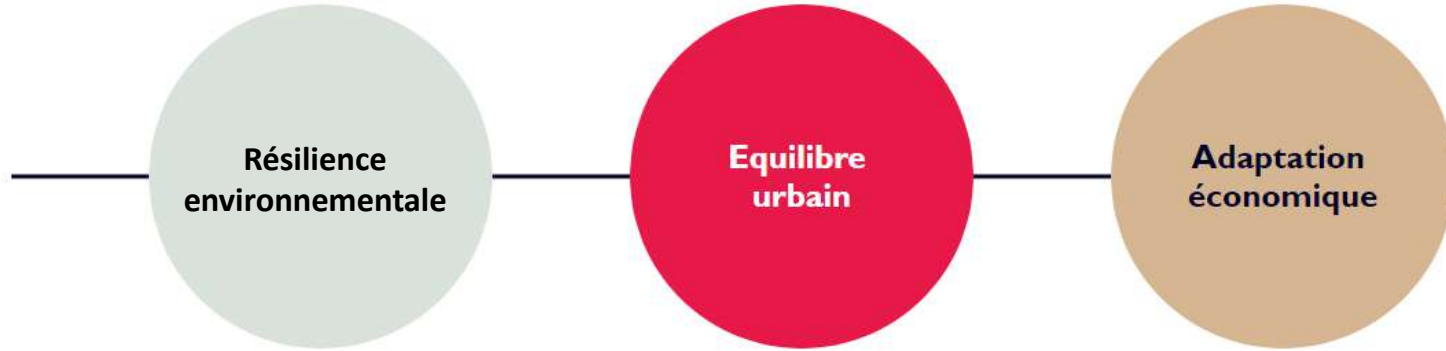
Commune dynamique tant au niveau démographique qu'économique, bénéficiant notamment de la présence de la Technopole Sophia Antipolis, Biot se trouve face à plusieurs défis : comment concilier poursuite du développement et maintien de son cadre de vie de grande qualité ? Comment prendre en compte les urgences environnementales sans compromettre sa capacité d'évolution ?

A la croisée des chemins entre une ville, par ses fonctions urbaines, et un village, par sa structuration géographique, le défi des 10-15 prochaines années va être de maintenir cet équilibre subtil entre croissance et résilience.

Biot doit affirmer et assumer cette structuration atypique de « ville – village » à travers un projet global qui fixe les grands objectifs de transition écologique, de résilience environnementale, d'équilibre entre développement urbain et intégration du paysage, de sobriété foncière et d'adaptation des modes d'habiter et de travailler.

Très contrainte par les risques, Biot devra donc inventer de nouveaux modes d'habiter, de travailler, de se déplacer, de consommer, etc., en favorisant des projets innovants, qui deviennent de véritables laboratoires pour expérimenter des approches globales.

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



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pose les fondements du projet de Biot pour les dix à quinze prochaines années. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

Il s'organise autour de trois objectifs majeurs et indissociables :

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

C'est ainsi autour de 3 notions clés que le projet communal se fonde : Résilience, Equilibre et Adaptation :

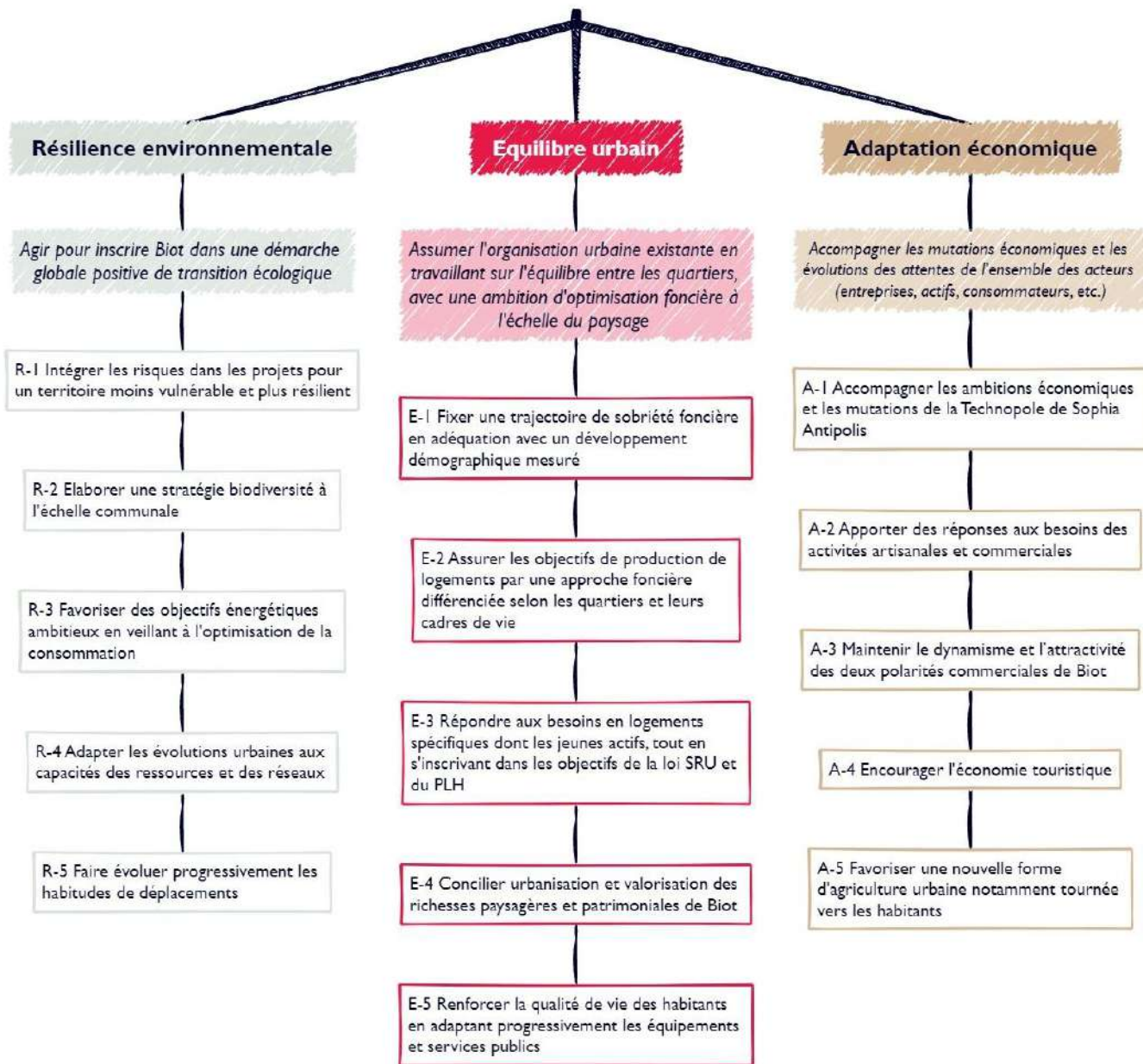
**Résilience**, pour répondre aux défis des évolutions climatiques, sociales, environnementales, dans une démarche positive qui va dans le sens d'une amélioration de la qualité de vie globale ;

**Equilibre**, pour prendre en compte la réalité urbaine de la commune issue de 30 années de développement, pour s'engager dans une évolution plus intégrée, plus respectueuse du cadre de vie ;

**Adaptation**, pour accompagner le développement économique de Biot, avec ses spécificités et ses atouts, sans rester figé dans des modèles anciens d'aménagement, mais bien en tentant de trouver de nouvelles réponses et trajectoires qui répondent aux attentes de tous les acteurs.

15 grands objectifs découlent de ces axes et fondent le projet communal.

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



## RÉSILIENCE ENVIRONNEMENTALE

*Agir pour inscrire Biot dans une démarche globale positive de transition écologique*

R-1 Intégrer les risques dans les projets pour un territoire moins vulnérable et plus résilient

R-2 Elaborer une stratégie biodiversité à l'échelle communale

R-3 Favoriser des objectifs énergétiques ambitieux en veillant à l'optimisation de la consommation

R-4 Adapter les évolutions urbaines aux capacités des ressources et des réseaux

R-5 Faire évoluer progressivement les habitudes de déplacements

Face aux défis du dérèglement climatique, la transition écologique est devenue un enjeu crucial pour le devenir des territoires. Les collectivités et les citoyens doivent agir ensemble à travers des politiques publiques plus ambitieuses.

Réduire les vulnérabilités face aux risques constitue un axe prioritaire pour Biot. Mais au-delà, c'est toute une approche globale autour de la transition écologique qui doit être engagée, et qui deviendra à terme une condition majeure du développement de la commune et du maintien d'une bonne qualité de vie.



## **R-1** Intégrer les risques dans les projets pour un territoire moins vulnérable et plus résilient

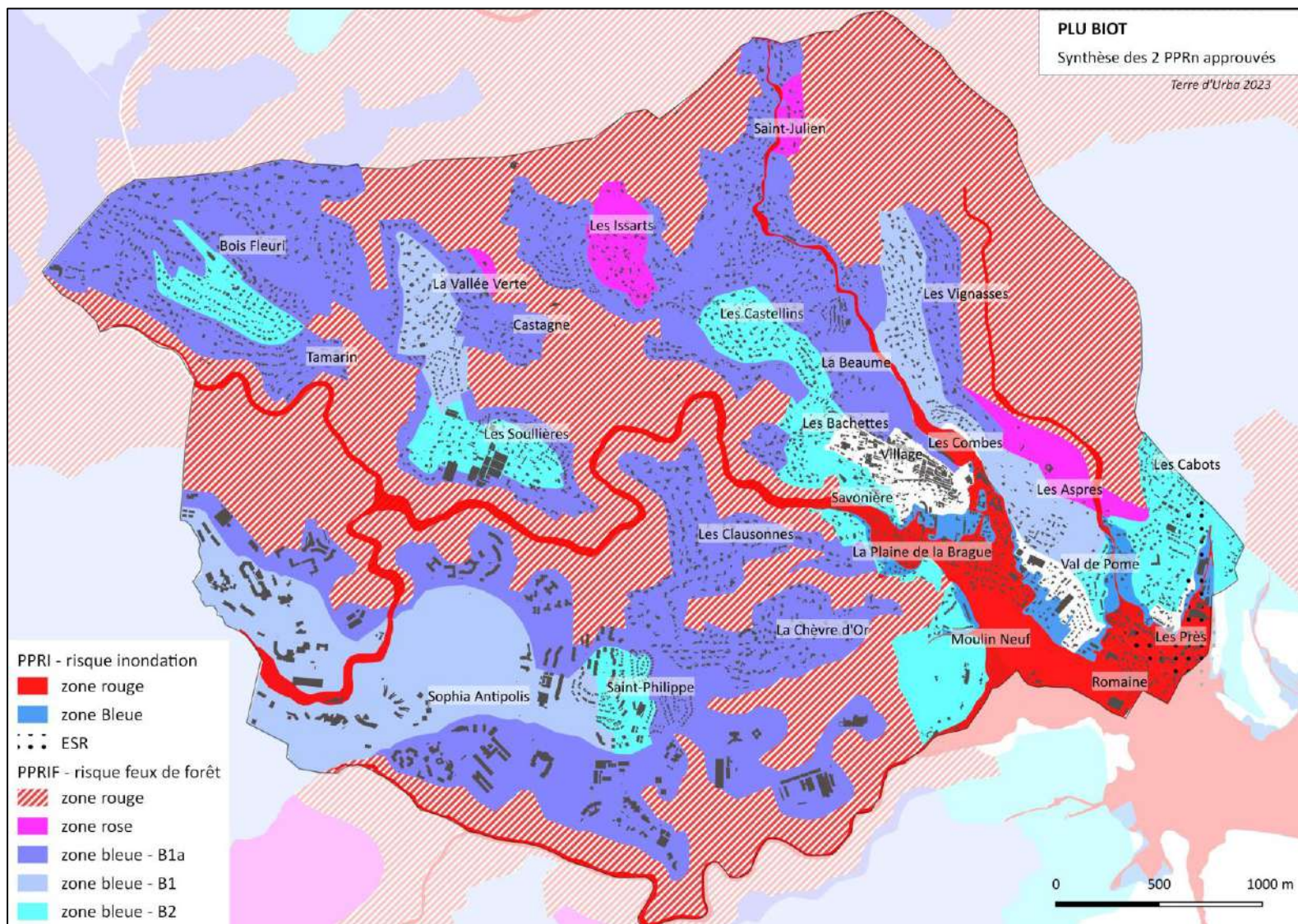
- Mettre le règlement en adéquation avec les Plans de Prévention des Risques Naturels en vigueur (PPRI et le PPRif)
- Intégrer les risques naturels dans les projets, réduire la vulnérabilité du territoire et des bâtiments existants face aux risques notamment inondation et feux de forêt
- Renaturer les berges des cours d'eau et la plaine de la Brague pour lutter contre les inondations et proposer une continuité écologique et de cheminement entre les gorges de la Brague et son estuaire
- Préserver au maximum les restanques pour gérer le ruissellement des eaux de pluie
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement
- Prioriser la désimperméabilisation des espaces publics, et l'encourager sur les espaces privés
- Prendre en compte les îlots de chaleur dans les quartiers les plus denses pour renaturer en priorité des espaces sur des fonciers publics
- Travailler sur la renaturation progressive d'espaces publics (notamment les cours d'école, la place Heidi et Lino Melano, la rue Saint-Sébastien)

## **R-2** Elaborer une stratégie biodiversité à l'échelle communale

- Protéger les réservoirs de biodiversité forestiers et ouverts (notamment le massif de la Brague) et les continuités écologiques
- Préserver les zones humides et cours d'eau (La Brague, la Bouillide, les vallons des Horts, des Combes, de la Rine, de la Castagne, des Soullières et des Tamarins) en mettant un zonage et des protections adaptés (exemple : zone naturelle protégée, zone agricole, protection pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques)
- Préserver et valoriser la diversité et la qualité des sites et milieux
- Restaurer les fonctionnalités des écosystèmes (plantation de haies, suppression des obstacles à l'écoulement)
- Valoriser la biodiversité dans la ville : protection de secteurs à enjeux pour reconnecter les continuités écologiques, création de nouveaux espaces propices au développement de la biodiversité, etc.
- Lutter contre les pollutions lumineuses que ce soit pour l'éclairage public comme pour les éclairages privés
- Contenir le développement de nouvelles espèces invasives et maîtriser celles déjà présentes (notamment figuier de Barbarie, canne de Provence, herbe de la pampa...)











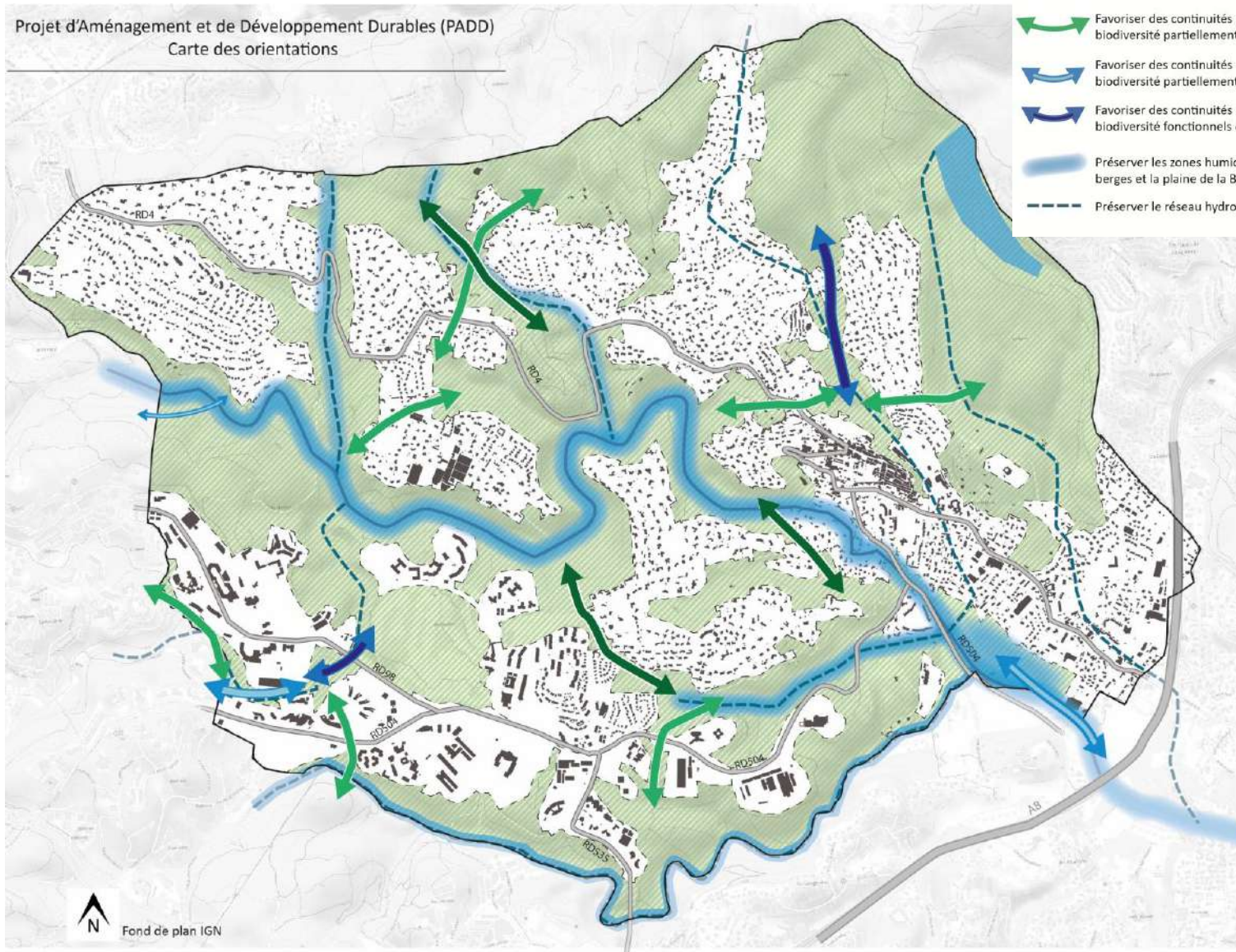
Plus de 95% du territoire est concerné par un zonage d'un plan de prévention des risques



AXE 1 - RESILIENCE ENVIRONNEMENTALE

-  Protéger les réservoirs de biodiversité forestiers et ouverts, et les continuités écologiques
-  Préserver les corridors écologiques fonctionnels de la trame verte
-  Favoriser des continuités naturelles connectant des réservoirs de biodiversité partiellement fonctionnels de la trame verte
-  Favoriser des continuités naturelles connectant des réservoirs de biodiversité partiellement fonctionnels de la trame verte et bleue
-  Favoriser des continuités naturelles connectant des réservoirs de biodiversité fonctionnels de la trame verte et bleue
-  Préserver les zones humides et cours d'eau, renaturer les berges et la plaine de la Brague
-  Préserver le réseau hydrographique et ses milieux annexes

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)  
Carte des orientations



## **R-3** Favoriser des objectifs énergétiques ambitieux en veillant à l'optimisation de la consommation

- Maîtriser la consommation d'énergie en améliorant l'efficacité énergétique des bâtiments publics et en encourageant les rénovations thermiques
- Fixer des objectifs énergétiques ambitieux en encourageant réglementairement le développement de dispositifs de production d'Énergie Renouvelable (EnR) dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers
- Travailler sur l'intégration architecturale des dispositifs de production d'EnR (toitures, ombrières)
- Promouvoir un habitat durable et respectueux de l'environnement
- Rechercher une limitation des impacts du changement climatique : densités végétales, espaces de pleine terre, matériaux durables, systèmes de production d'énergie, etc.

## **R-4** Adapter les évolutions urbaines aux capacités des ressources et des réseaux

- Adapter le développement du territoire aux capacités quantitatives et qualitatives des systèmes d'eau potable et d'assainissement
- Encourager la limitation des consommations en eau potable
- Réfléchir au positionnement d'antennes relais en zone naturelle (N) permettant de mailler le territoire sans gêner les populations

## **R-5** Faire évoluer progressivement les habitudes de déplacements

- Poursuivre le travail sur la question du dernier km pour la desserte des quartiers, et notamment l'amélioration des connexions viaires et piétonnes entre les quartiers résidentiels et les principales voies de desserte routière de la commune (élargissement de voies, création et sécurisation de cheminements doux pour rejoindre des arrêts de bus, etc.)
- Encourager le développement de modes de transports alternatifs comme les véhicules partagés, le transport à la demande, afin de diminuer la dépendance à la voiture individuelle, notamment dans les opérations éloignées des centralités
- Travailler sur des créations et l'amélioration de cheminements doux pour mailler les quartiers de la commune, relier le village aux quartiers d'habitat, à la Technopole de Sophia Antipolis et aux espaces économiques
- Poursuivre l'aménagement d'itinéraires cyclables continus et sécurisés et le développement de services et d'équipements facilitant l'usage du vélo (dont Vélo à Assistance Électrique) notamment entre Sophia Antipolis et la plaine
- Valoriser les sentiers de randonnée et les pistes DFCI
- Favoriser l'utilisation des véhicules électriques par l'accroissement du nombre de bornes de recharge écomobilités
- Aménager les berges de la Brague, comme prévu dans le projet du parc de la Brague (mobilisation des fonds Barnier, poursuite du projet de liaison piétonne/cyclable Biot à la Mer par une voie verte)
- Renforcer la liaison entre les deux rives de la Brague, notamment via les franchissements piétons : le gué des Soullières, le Pont des Tamarins et le Pont Vieux
- S'assurer de la suffisance du stationnement motorisé dans les nouvelles constructions afin de limiter les besoins de stationnements publics



## **EQUILIBRE URBAIN**

*Assumer l'organisation urbaine existante en travaillant sur l'équilibre entre les quartiers, avec une ambition d'optimisation foncière à l'échelle du paysage*



E-1 Fixer une trajectoire de sobriété foncière en adéquation avec un développement démographique mesuré

E-2 Assurer les objectifs de production de logements par une approche foncière différenciée selon les quartiers et leurs cadres de vie

E-3 Répondre aux besoins en logements spécifiques dont les jeunes actifs, tout en s'inscrivant dans les objectifs de la loi SRU et du PLH

E-4 Concilier urbanisation et valorisation des richesses paysagères et patrimoniales de Biot

E-5 Renforcer la qualité de vie des habitants en adaptant progressivement les équipements et services publics

Pour préserver nos ressources communes, il est urgent d'adapter nos modèles d'aménagement. La lutte contre l'étalement urbain et la protection des patrimoines urbains, agricoles, forestiers et naturels est devenue une des priorités de l'action publique.

La loi Climat et Résilience issue de la convention citoyenne sur le climat a mis en évidence une urgence : changer le paradigme de l'aménagement en réduisant résolument la consommation d'espace naturel pour tendre d'ici à 2050 vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), en trouvant des modèles économiques, des programmes urbains et des formes architecturales qui permettent de faire mieux avec moins.

Pour atteindre ces objectifs, la commune doit respecter la trajectoire fixée au SRADDET et réduire d'au moins 50% sa consommation foncière, en priorisant la densification dans l'enveloppe urbaine actuelle.

C'est donc aussi un changement de regard sur la densité qui doit s'opérer, en recherchant un équilibre nouveau entre densification raisonnée, réponse aux besoins des habitants et actifs, et préservation du cadre de vie.

Il ne s'agit pas d'uniformiser le territoire, mais bien de privilégier une approche par quartier qui intègre pleinement les spécificités de Biot, permettant de mieux cibler l'optimisation de l'urbanisation.

### Rappel :

- Population : 10 306 habitants (recensement partiel remis à la commune par l'INSEE en mai 2023)
- Taux de croissance annuel moyen 2013-2021 = +0,4%

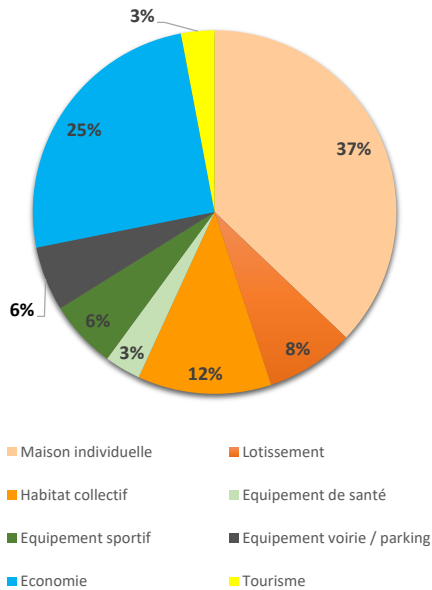
## E-1 Fixer une trajectoire de sobriété foncière en adéquation avec un développement démographique mesuré

- Diminution d'au moins 50% de la consommation foncière observée entre 2011-2021 estimée à environ 44 ha d'espaces naturels agricoles ou forestiers pour la période 2011-2021 selon la méthode d'analyse partagée avec les services de l'Etat, dont 54% sur Sophia Antipolis et 46% pour le reste du territoire communal
- Maîtriser le développement démographique pour limiter ses impacts sur les besoins en équipements, services
- Inscrire une croissance démographique que la commune peut accompagner : maintenir un dynamisme démographique, autour de 11 000 habitants en 2034, pour un taux de variation annuel moyen compris entre 0,3 % et 0,4% maximum par an

## E-2 Assurer les objectifs de production de logements par une approche foncière différenciée selon les quartiers et leurs cadres de vie

- Un développement en priorité dans l'enveloppe urbaine redéfinie en fonction des critères de la loi Climat et Résilience, en mobilisant au fur et à mesure les dents creuses
- Adapter la densification des espaces urbains pour limiter les impacts sur le cadre de vie
- Equilibrer la production de nouveaux logements sur la commune
- Quatre secteurs prioritaires présentant un potentiel foncier identifié pour répondre aux enjeux de production de logements :
  - Centre historique et la plaine : peu de foncier disponible du fait des contraintes de risques, mais un projet urbain à centrer sur le potentiel de renouvellement urbain et de densification dans les secteurs hors zone rouge du PPRi
  - Sophia Antipolis : malgré un potentiel foncier qui se raréfie, des capacités à recevoir quelques opérations et un développement de l'habitat
  - Les Soullières : un potentiel foncier identifié lié en partie à du renouvellement urbain avec les anciennes serres en friche, avec un objectif d'urbanisation raisonnée, tenant compte de la morphologie urbaine résidentielle, pour un quartier à la desserte complexe
  - Saint-Julien : un potentiel foncier identifié, un enjeu de densification progressive tout en conservant une morphologie urbaine de quartier résidentiel, au regard de la desserte viaire complexe, du risque d'engorgement et des grandes qualités paysagères du quartier
- Une gestion des franges urbaines qui doit prendre en compte la proximité d'espaces naturels et boisés, avec des enjeux paysagers importants
- Pour les autres quartiers résidentiels : un potentiel foncier plus limité, avec la mobilisation des quelques dents creuses et un enjeu de maîtrise de la division parcellaire pour éviter une densification de ces espaces qui sont soit éloignés, soit mal desservis, soit avec des enjeux paysagers identifiés et très visibles dans le grand paysage (exemple : Issarts, Vignasses) et dans les lotissements (Bois Fleuri, Vallée Verte, Clausonnes)

Consommation foncière par USAGE  
BIOT 2011-2021 (calculs déc 2024)



## E-3 Répondre aux besoins en logements spécifiques dont les jeunes actifs, tout en s'inscrivant dans les objectifs de la loi SRU et du PLH

### Rappel :

- 880 logements construits entre 2011 et 2023
- Dont 65% des nouveaux logements en collectif
- Taux de vacance 2022 = 6,3%

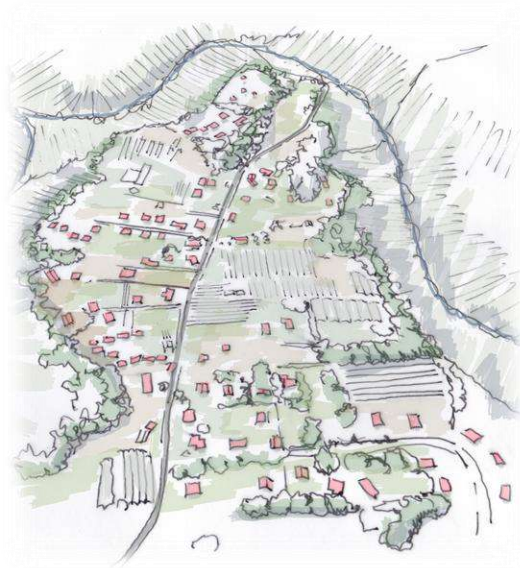
- Accueillir le développement démographique et répondre aux évolutions structurelles de la population en définissant un objectif de production estimé a minima à 500 logements en 10 ans
- Favoriser la réhabilitation de logements notamment dans le village, pour rester autour de 6% de taux de vacance du parc de logements, avec une remise sur le marché d'au moins 20 logements
- Relever le défi de diversification progressive et adaptée du parc de logements
- Permettre des parcours résidentiels à des prix adaptés à tous les ménages
- Répondre aux objectifs de la loi SRU et mettre en place des outils de mixité sociale adaptés dans le cadre du PLU (Secteurs de Mixité Sociale, Périmètres de Mixité Sociale notamment) : s'assurer du maintien des secteurs actuellement prévus pour la création de logements sociaux
- Accompagner les besoins des jeunes actifs (chercheurs, ingénieurs, scientifiques, post-doc...) notamment sur Sophia Antipolis, et qui ne trouvent pas de réponses dans le parc actuel et qui ne répondent pas aux critères d'éligibilité des logements locatifs sociaux (LLS)
- Permettre le développement d'une offre de logements adaptée pour les étudiants sur Sophia Antipolis
- Proposer des solutions d'hébergements pour les besoins spécifiques des saisonniers, notamment à proximité du village

## E-4 Concilier urbanisation et valorisation des richesses paysagères et patrimoniales de Biot

- Protéger et faire découvrir les perspectives et la qualité paysagère du territoire, et notamment le dialogue établi entre le village et son site d'implantation qui génère une silhouette perceptible depuis de nombreux points de vue :
  - Prendre en compte les co-visibilités pour encadrer l'urbanisation de certains quartiers afin de limiter les impacts négatifs qui remettraient en cause les enjeux paysagers
  - Maintenir la couronne de jardin située au pied du village
  - Maintenir les jardins situés entre la route de la Mer et le village, afin de préserver la qualité de la silhouette bâtie du village historique
  - Maintenir les jardins qui entourent le parking des Bâchettes
  - Maintenir les jardins, restanques et paysages agricoles du piémont de la colline des Aspres
  - Préserver l'écrin collinaire boisé qui entoure le village vers le sud (coteaux des Clausonnes et de la Chèvre d'Or) et vers le nord (collines des Vignasses et des Aspres)





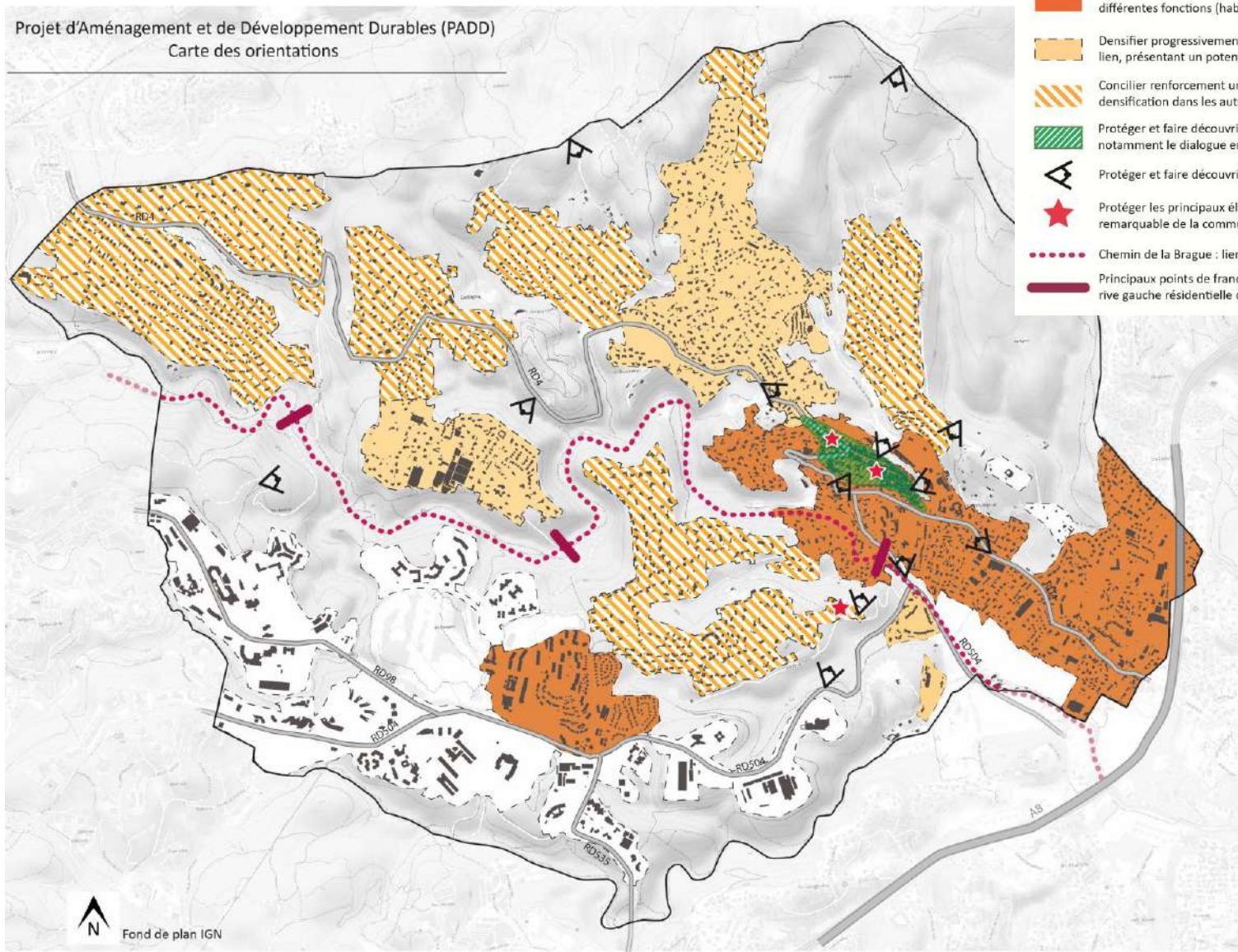


- Assurer les objectifs de construction par une optimisation foncière à l'échelle du paysage :
  - Eviter une densification uniforme des quartiers
  - Prendre en compte le critère paysager pour la définition des zones de densification, le patrimoine bâti, notamment celui témoignant du passé agricole, le patrimoine paysager et végétal
  - Affirmer le caractère rural de la commune
  - Préserver les éléments architecturaux remarquables mais également le patrimoine vernaculaire, le patrimoine bâti des villas de villégiature
  - Repérer et protéger les éléments de patrimoine issus de l'histoire agricole / horticole de Biot qui participent pleinement à l'image de la commune (bassins, murets, béals, citernes, oliveraies, vergers d'agrumes etc.)
  - Préserver le petit patrimoine religieux rural (chapelles et oratoires)
  - Eviter les destructions de murets des anciens chemins agricoles, qui donnent un caractère encore rural à plusieurs quartiers (Saint-Julien, les Aspres notamment)
  - Protéger les restanques et certains jardins présentant une qualité paysagère, en rappel des anciennes terrasses de cultures
  - Protéger des éléments de la trame arborée existante : a minima conserver les éléments plantés à préserver déjà identifiés au PLU

- Valoriser les entrées de ville / quartiers notamment les entrées situées dans la plaine de la Brague (route de la Mer)
- Valoriser les paysages et les liens existants entre le village et la mer
- Maintenir des coupures non bâties entre chaque quartier en prenant en compte la topographie (vallons / plateaux)
- Valoriser le patrimoine bâti du centre historique par une réglementation adaptée : mieux encadrer la préservation du tissu urbain patrimonial lié aux formes urbaines traditionnelles du centre historique
- Réintégrer les éléments hydrauliques dans l'espace public (bassins d'arrosage, béals, norias, lavoirs, fontaines etc.)
- Exiger une qualité architecturale dans les nouvelles constructions, autoriser le contemporain tout en conservant les codes/marqueurs de l'architecture provençale (tuiles, pierres etc.). Encadrer l'adaptation des nouvelles constructions à la pente en évitant les terrassements cyclopéens notamment en réinterprétant le vocabulaire de la restanque, l'encastrement du bâti dans la pente et les principes vernaculaires d'inscription dans la pente, etc.
- Harmoniser les types d'habitats en fonction de leur localisation : privilégier l'habitat individuel, individuel groupé et petit collectif (de type habitat intermédiaire / maison partagée) sur les quartiers-plateaux, et permettre le développement d'une offre en collectif avec une réglementation adaptée des hauteurs pour éviter des ruptures de morphologie urbaine selon les quartiers



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)  
Carte des orientations



- Travailler en priorité au sein des enveloppes urbaines redéfinies en fonction de la loi Climat et Résilience
- Valoriser les centralités urbaines par un renforcement de leurs différentes fonctions (habitat, commerces, services, équipements)
- Densifier progressivement les quartiers des Soullières et de Saint-Julien, présentant un potentiel foncier intéressant
- Concilier renforcement urbain et cadre de vie en encadrant la densification dans les autres quartiers résidentiels
- Protéger et faire découvrir les perspectives et la qualité paysagère, notamment le dialogue entre le village et son site d'implantation
- Protéger et faire découvrir les perspectives et la qualité paysagère
- Protéger les principaux éléments identitaires du patrimoine remarquable de la commune dont le site inscrit du village
- Chemin de la Brague : lien structurant entre gorges, village et mer
- Principaux points de franchissement doux à valoriser, qui relie la rive gauche résidentielle de la Brague à la rive droite (Technopôle)



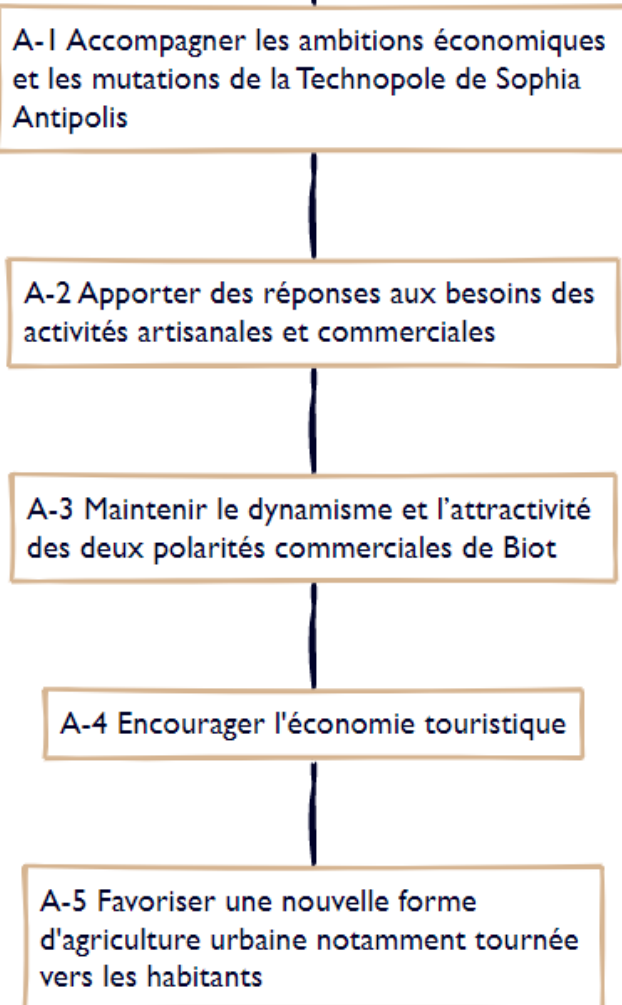
## **E-5** Renforcer la qualité de vie des habitants en adaptant progressivement les équipements et services publics

- Réaliser progressivement les élargissements de voies dans les différents quartiers résidentiels pour fluidifier et sécuriser la circulation routière
- Elargir le chemin des Combes le long de la verrerie de Biot en évitant tout aménagement routier pour préserver le caractère rural du secteur
- Créer de nouvelles connexions pour désenclaver et apaiser des quartiers : permettre un bouclage a minima pour les engins de sécurité des quartiers des Issarts, de Saint-Julien et des Aspres
- Veiller à la cohérence entre le projet communal et les problématiques des déplacements et de stationnement, en évitant les aménagements induisant l'aggravement des déplacements pendulaires, déjà problématiques notamment sur Sophia Antipolis
- Affirmer la présence du végétal comme composante du cadre de vie et la trame agricole à préserver ou à réinterpréter dans les aménagements contemporains
- Améliorer le fonctionnement d'équipements (exemples : renaturation de cours d'école, rénovation énergétique, extension de bâti, etc.)
- Améliorer l'offre d'équipements sportifs et culturels abordables et accessibles notamment au public étudiant sur Sophia Antipolis
- Requalifier des espaces publics (entrée du village par la route de la Mer notamment) et la rue Saint Sébastien devenue le cœur vivant du village
- Créer de nouveaux espaces de vie (exemples : jardins partagés, parc urbain, jeux pour enfants, etc.)



## **ADAPTATION ECONOMIQUE**

*Accompagner les mutations économiques et les évolutions des attentes de l'ensemble des acteurs (entreprises, actifs, consommateurs, etc.)*



Depuis quelques années, les collectivités font face à des injonctions à première vue contradictoires dans la gestion de leur foncier économique. D'un côté, il leur faut assurer l'attractivité économique de leur territoire, de l'autre, elles doivent développer une gestion plus sobre du foncier pour répondre aux enjeux de la transition écologique.

Biot présente des atouts considérables en matière économique : la présence sur son territoire de la Technopole Sophia Antipolis, un artisanat d'art reconnu, une filière touristique importante (tourisme culturel, sportif, événementiel, d'affaires, etc.) qui génère de nombreux emplois, et une économie résidentielle portée par une croissance démographique régulière.

Accroître la compétitivité économique au sens large et créer des emplois constituent donc des objectifs prioritaires : cela suppose notamment le confortement des pôles existants et l'accompagnement de leur mutation, mais aussi l'émergence de nouveaux pôles économiques et espaces touristiques respectueux de l'environnement.

Enfin, si l'agriculture a connu un fort repli depuis des décennies, la commune souhaite enclencher une nouvelle dynamique, en favorisant les circuits courts, en protégeant les terres agricoles encore présentes, et en soutenant des projets complémentaires (verger communal, jardins partagés, etc.).



## **A-1** Accompagner les ambitions économiques et les mutations de la Technopole de Sophia Antipolis

- Accompagner les ambitions économiques de la Technopole et la mutation des fonctions urbaines (tertiaire, recherche, enseignement, habitat)
- Valoriser des filières économiques et technologiques de recherche et d'innovation de Sophia Antipolis en permettant un développement adapté
- Favoriser le renouvellement urbain des terrains déjà bâtis et imperméabilisés, notamment en admettant la création de constructions sur les parkings existants, en priorisant des extensions en continuité des bâtis existants
- Faciliter la requalification des bâtiments d'activités, et notamment la réhabilitation pour améliorer leur confort thermique et leur consommation d'énergie
- Encourager la requalification globale des espaces d'activités en incitant à la renaturation et désimperméabilisation d'espaces délaissés ou sous-utilisés, à la mutualisation et à la densification d'espaces sous-utilisés tels que les parkings, à la création d'espaces de vie mutualisés pour tous les usagers
- Faciliter la mise en place de systèmes de gestion adaptés de récupération des eaux de pluie pour les bâtiments
- Travailler sur la désimperméabilisation et l'aménagement de systèmes de gestion sur les parcelles privées, et de façon globale améliorer la question hydraulique sur l'ensemble de la zone et des espaces publics, avec par exemple la conception d'espaces multifonctionnels

## **A-2** Apporter des réponses aux besoins des activités artisanales et commerciales

- Requalifier progressivement les zones d'activités (zone des Prés, Parc Saint-Pierre, Pré Catelan), en partenariat notamment avec la Communauté d'Agglomération sur les zones d'activités transférées, dans un objectif de valorisation fonctionnelle et paysagère, tout en prenant en compte la contrainte du PPRi
- Répondre à la demande de locaux artisanaux et d'entrepôts, en s'appuyant sur le réseau des zones d'activités à l'échelle de l'agglomération, pour éviter notamment des phénomènes de stockage sauvage sur des terrains naturels
- Accompagner la mutation et l'intégration des pôles d'activités pour contribuer à la requalification de la route de la Mer et de l'entrée de ville



## A-3 Maintenir le dynamisme et l'attractivité des deux polarités commerciales de Biot

- Conforter les deux principaux secteurs de maintien et de développement du commerce :
  - L'attractivité commerciale du centre historique et ses abords : préservation du linéaire commercial, réflexion à mener sur le centre historique et sur Biot 3000
  - Le pôle de vie de Saint-Philippe, deuxième centralité de Biot, avec la préservation du linéaire commercial pour éviter toute transformation vers du résidentiel et maintenir la diversité des fonctions urbaines sur ce quartier
- Soutenir l'activité artisanale et artistique en difficulté, notamment les artisans d'art, qui participent à l'image et à l'histoire de Biot : préserver l'artisanat et les métiers d'art dans le centre historique
- Accompagner la diversité des activités commerciales

## A-4 Encourager l'économie touristique

- Maintenir et optimiser l'économie touristique
- Permettre l'évolution de l'offre d'hébergement sur le village et à proximité pour conforter la filière et favoriser des retombées pour les commerces, les artisans d'art et toutes les activités dépendantes de cette économie
- Accompagner la mutation du Domaine des Aspres pour y réaliser un équipement touristique, culturel, complémentaire et en adéquation avec les enjeux paysagers, en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France et le Conservatoire du Littoral, en limitant les constructions aux extensions ou à proximité immédiate des bâtis existants
- Encourager l'évolution des activités golfiques pour les rendre plus résilientes
- Mettre en valeur les monuments historiques et notamment le Monument Romain de la Chèvre d'Or, et le patrimoine historique rural (béals, lavoirs, norias) avec création de circuits touristiques et pédagogiques
- Créer une Maison du verre comme élément d'attraction touristique au cœur du centre historique
- Améliorer les dessertes des différents points d'attrait de la commune (amélioration du stationnement, cheminements doux, signalétique, etc.)



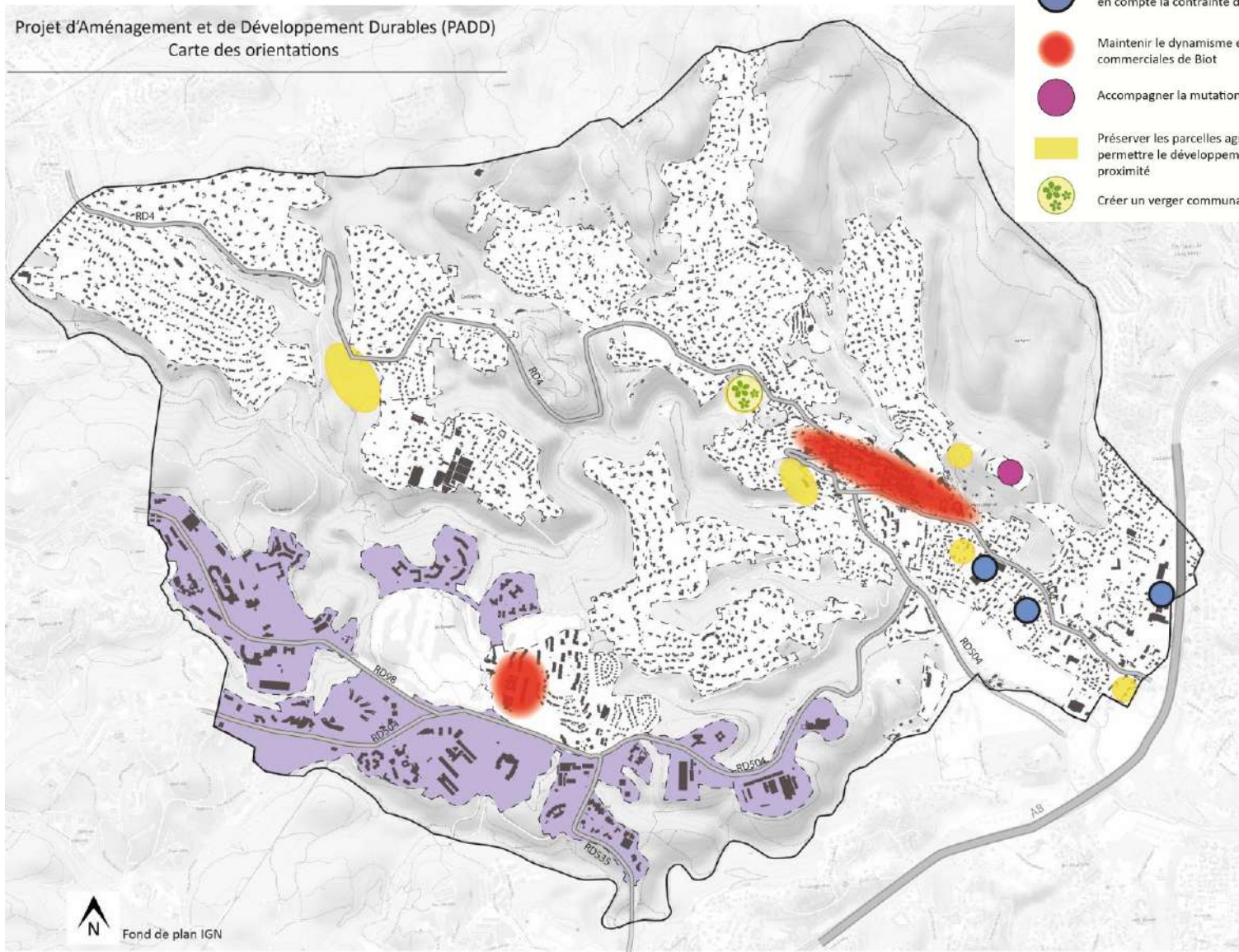
## A-5 Favoriser une nouvelle forme d'agriculture urbaine tournée vers les habitants

- Préserver les parcelles agricoles existantes encore exploitées
- Permettre le développement d'une agriculture productive de proximité
- Créer un verger communal sur le secteur de Saint-Eloi pour approvisionner en circuit court les cantines des trois groupes scolaires, des crèches et du CCAS, avec un projet qui intègre les principes d'une agriculture raisonnée et respectueuse de l'environnement
- Encourager le développement d'une agriculture urbaine diversifiée, que ce soit dans les différents projets et aménagements urbains en préconisant la création de jardins partagés, de jardins pédagogiques, etc., mais aussi sur les terrains privés, voire en toiture de bâtiments privés et publics, par la création de jardins potagers, fruitiers, aromatiques, etc.
- Inciter la réinterprétation de tout ou partie du patrimoine agricole (bassin d'arrosage, serre...) dans les aménagements





Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)  
Carte des orientations



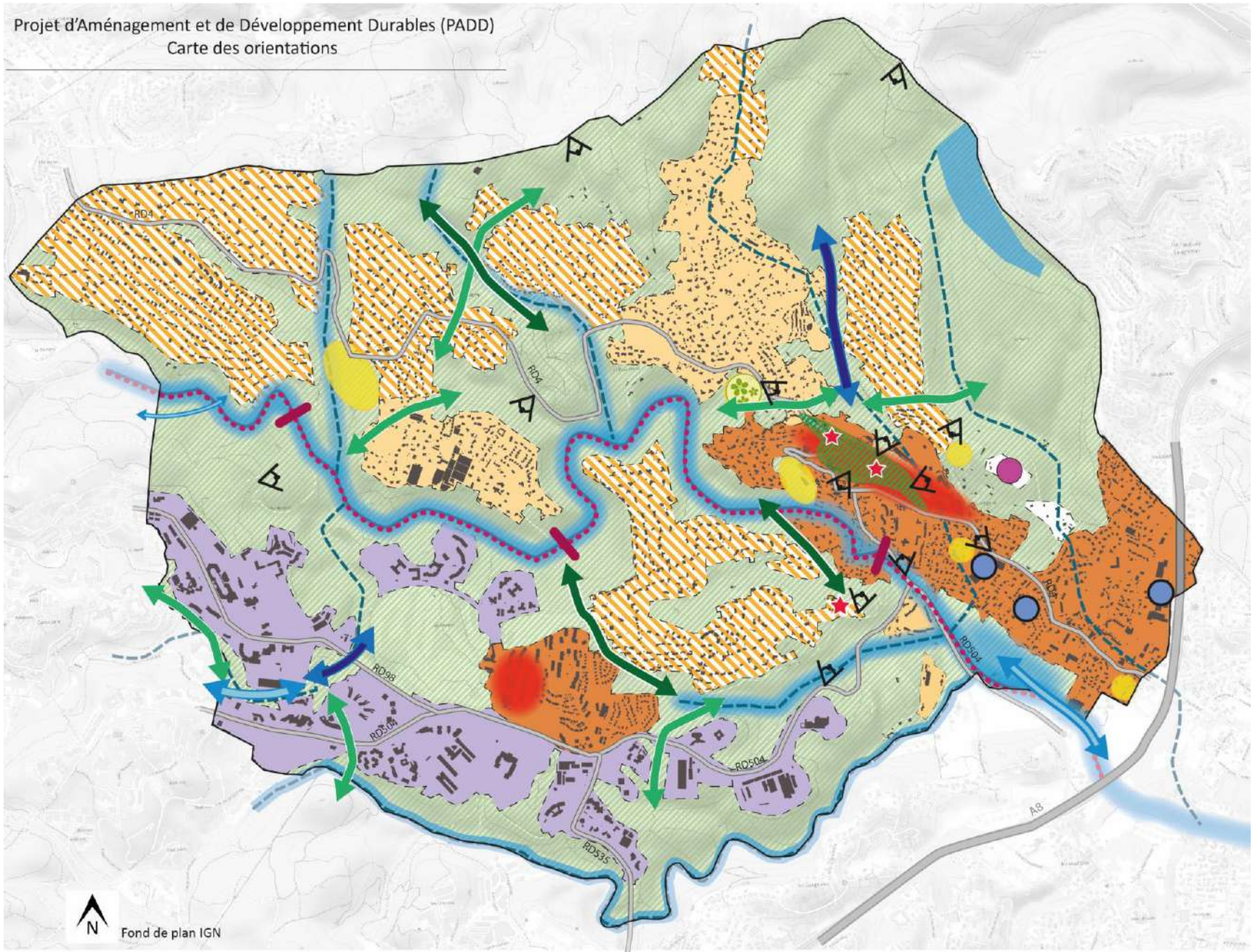
- Accompagner les ambitions économiques et les mutations de la Technopole de Sophia Antipolis
- Requalifier progressivement les zones d'activités tout en prenant en compte la contrainte du PPRI
- Maintenir le dynamisme et l'attractivité des deux polarités commerciales de Biot
- Accompagner la mutation du Domaine des Aspres
- Préserver les parcelles agricoles existantes encore exploitées et permettre le développement d'une agriculture productive de proximité
- Créer un verger communal sur le secteur de Saint-Eloi

# TRADUCTION SPATIALE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DURABLES












Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)  
Carte des orientations









### AXE 1 - RESILIENCE ENVIRONNEMENTALE

-  Protéger les réservoirs de biodiversité forestiers et ouverts, et les continuités écologiques
-  Préserver les corridors écologiques fonctionnels de la trame verte
-  Favoriser des continuités naturelles connectant des réservoirs de biodiversité partiellement fonctionnels de la trame verte
-  Favoriser des continuités naturelles connectant des réservoirs de biodiversité partiellement fonctionnels de la trame verte et bleue
-  Favoriser des continuités naturelles connectant des réservoirs de biodiversité fonctionnels de la trame verte et bleue
-  Préserver les zones humides et cours d'eau, renaturer les berges et la plaine de la Brague
-  Préserver le réseau hydrographique et ses milieux annexes

### AXE 2 - EQUILIBRE URBAIN

-  Travailler en priorité au sein des enveloppes urbaines redéfinies en fonction de la loi Climat et Résilience
-  Valoriser les centralités urbaines par un renforcement de leurs différentes fonctions (habitat, commerces, services, équipements)
-  Densifier progressivement les quartiers des Soullières et de Saint-Julien, présentant un potentiel foncier intéressant
-  Concilier renforcement urbain et cadre de vie en encadrant la densification dans les autres quartiers résidentiels
-  Protéger et faire découvrir les perspectives et la qualité paysagère, notamment le dialogue entre le village et son site d'implantation
-  Protéger et faire découvrir les perspectives et la qualité paysagère
-  Protéger les principaux éléments identitaires du patrimoine remarquable de la commune dont le site inscrit du village
-  Chemin de la Brague : lien structurant entre gorges, village et mer
-  Principaux points de franchissement doux à valoriser, qui relie la rive gauche résidentielle de la Brague à la rive droite (Technopole)

### AXE 3 - ADAPTATION ÉCONOMIQUE

-  Accompagner les ambitions économiques et les mutations de la Technopole de Sophia Antipolis
-  Requalifier progressivement les zones d'activités tout en prenant en compte la contrainte du PPRi
-  Maintenir le dynamisme et l'attractivité des deux polarités commerciales de Biot
-  Accompagner la mutation du Domaine des Aspres
-  Préserver les parcelles agricoles existantes encore exploitées et permettre le développement d'une agriculture productive de proximité
-  Créer un verger communal sur le secteur de Saint-Eloi