



BILAN DE LA CONCERTATION

Annexe à la délibération approuvant le
bilan de la concertation

Table des matières

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

1. CADRE DE LA CONCERTATION

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

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

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

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

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

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

La concertation publique a pour objectifs :

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

2. DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

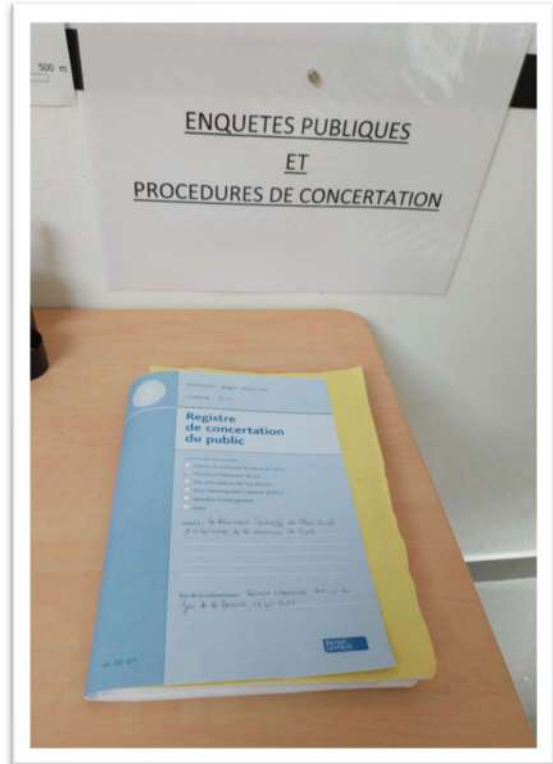
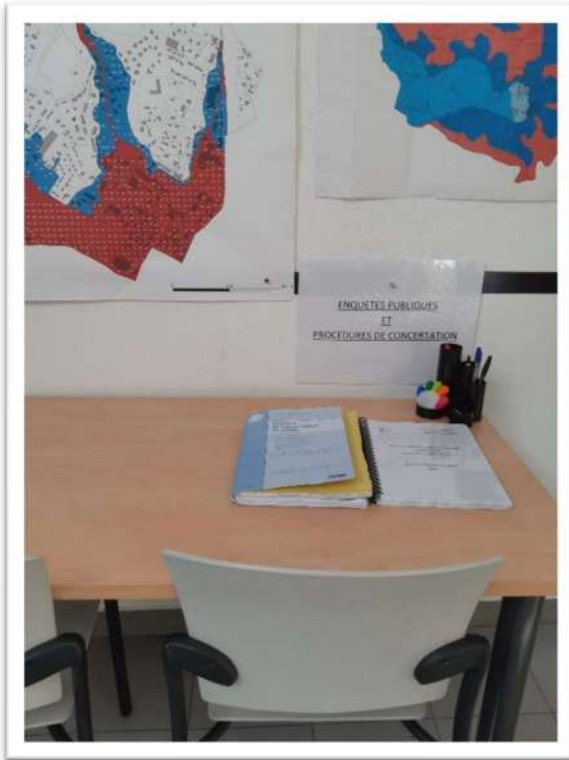
2.1 - LES OUTILS D'INFORMATION

2.1.1. Le dossier de concertation

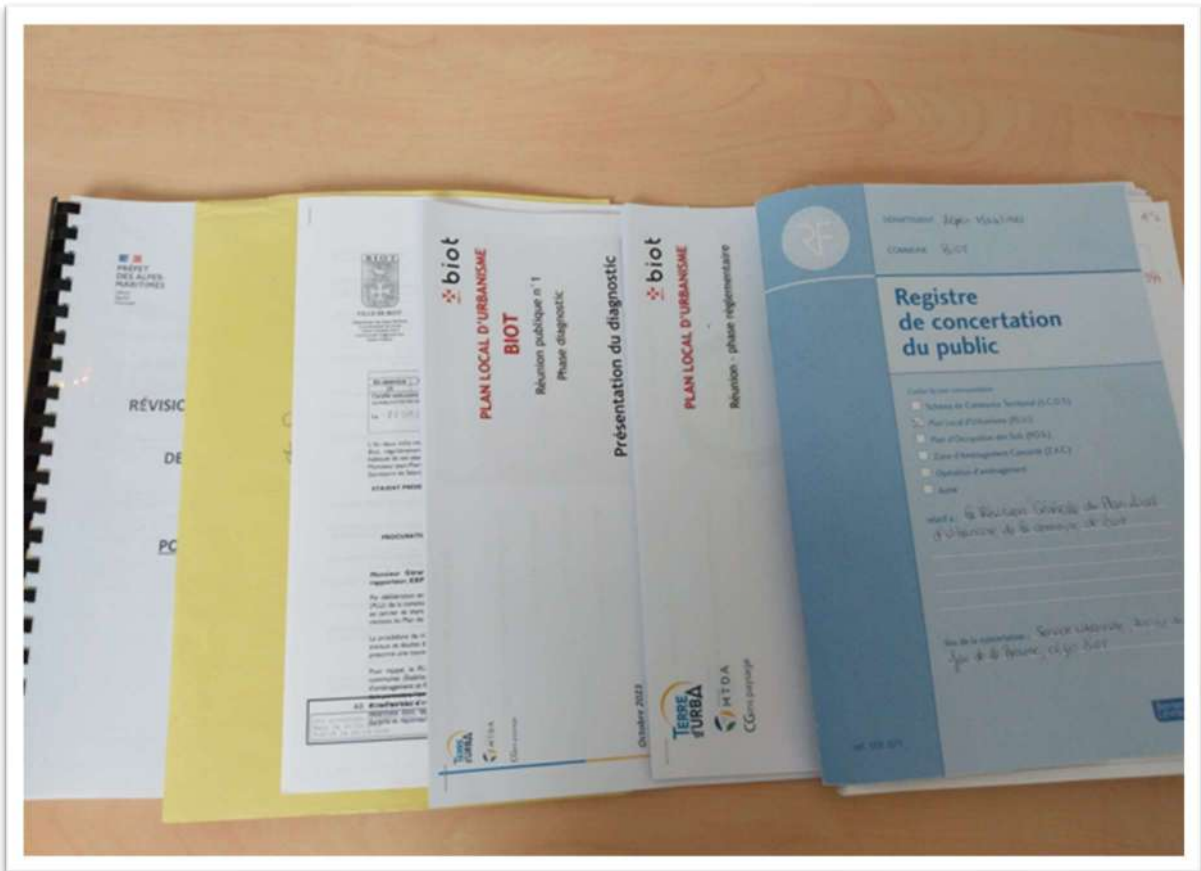
La commune a mis à disposition du public, dans le hall des locaux du service urbanisme, un dossier comprenant les documents d'information relatifs à la procédure, mis à jour au fil de son avancée et un registre destiné à recevoir les observations du public.

Ce dossier contenait :

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



Registre de concertation

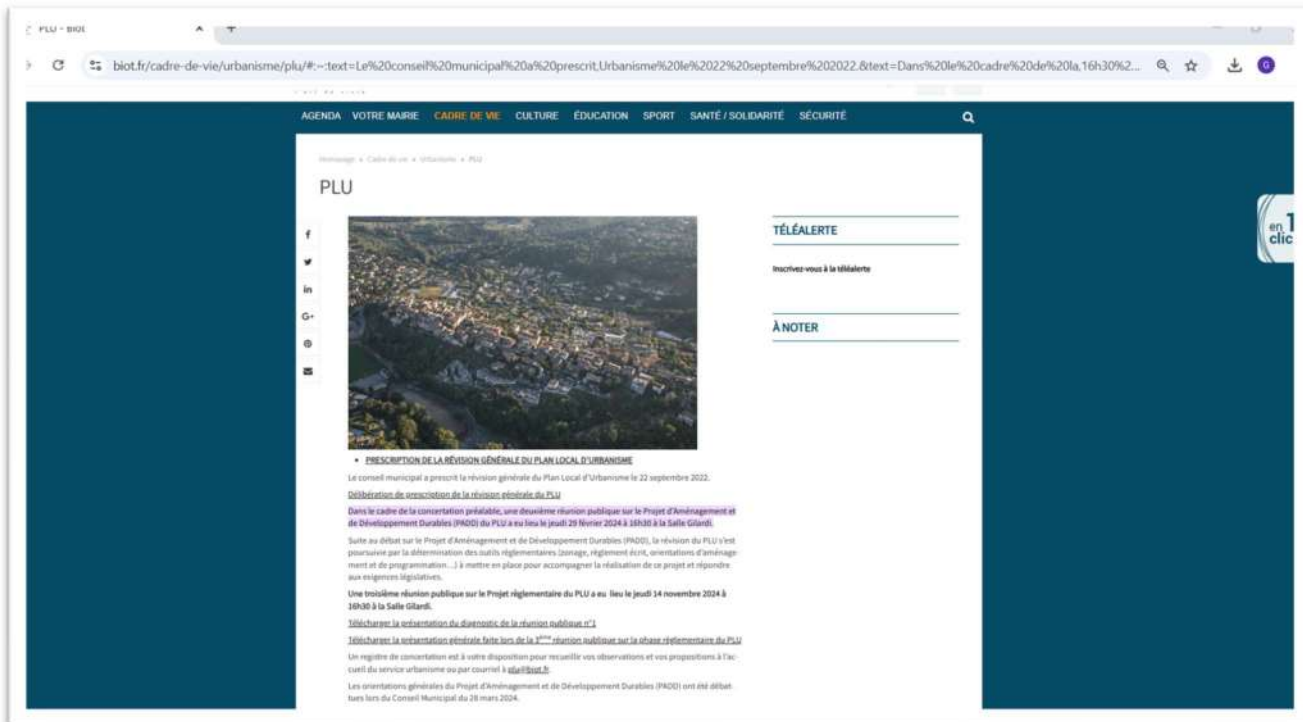


Registre de concertation

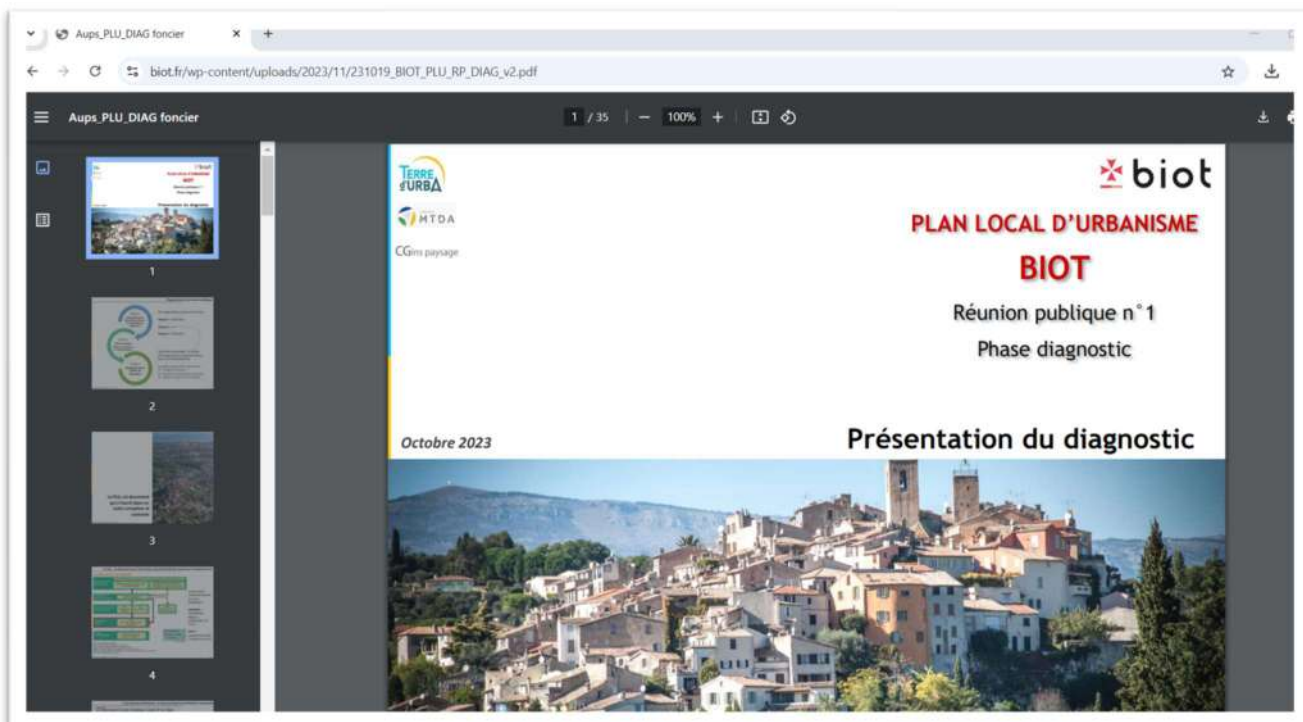
2.1.2. Le site internet

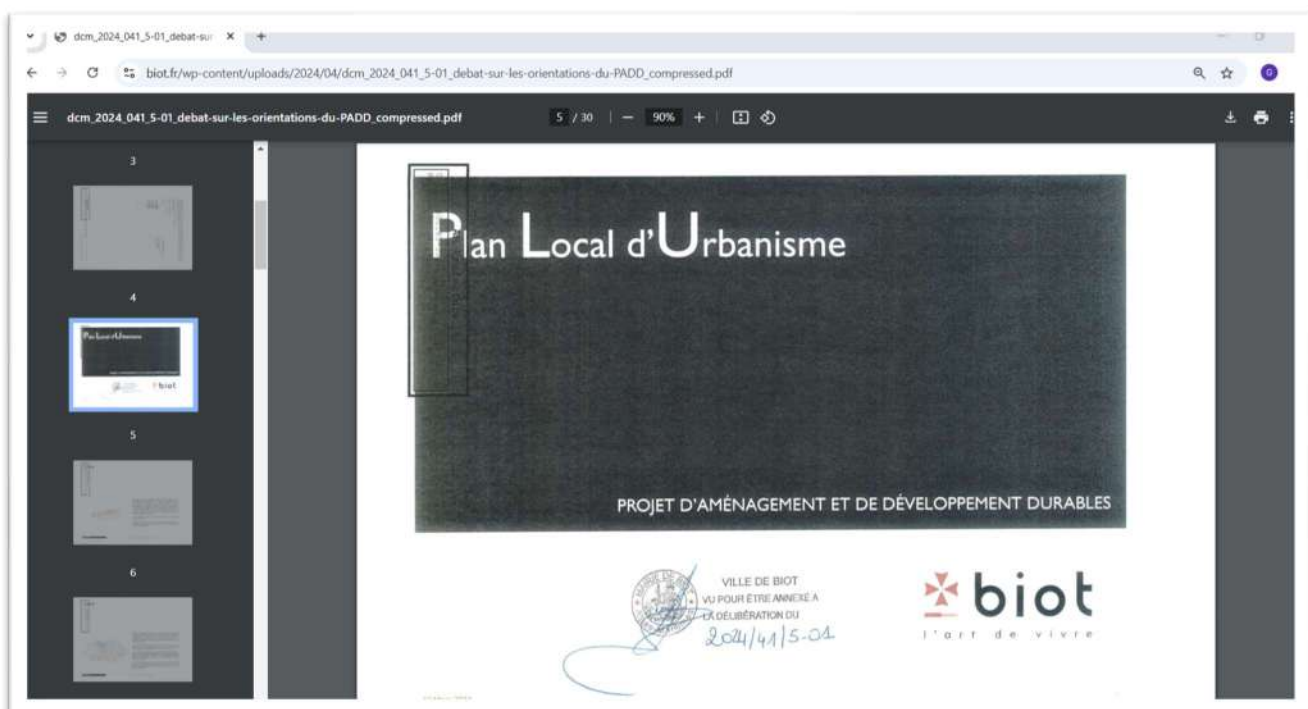
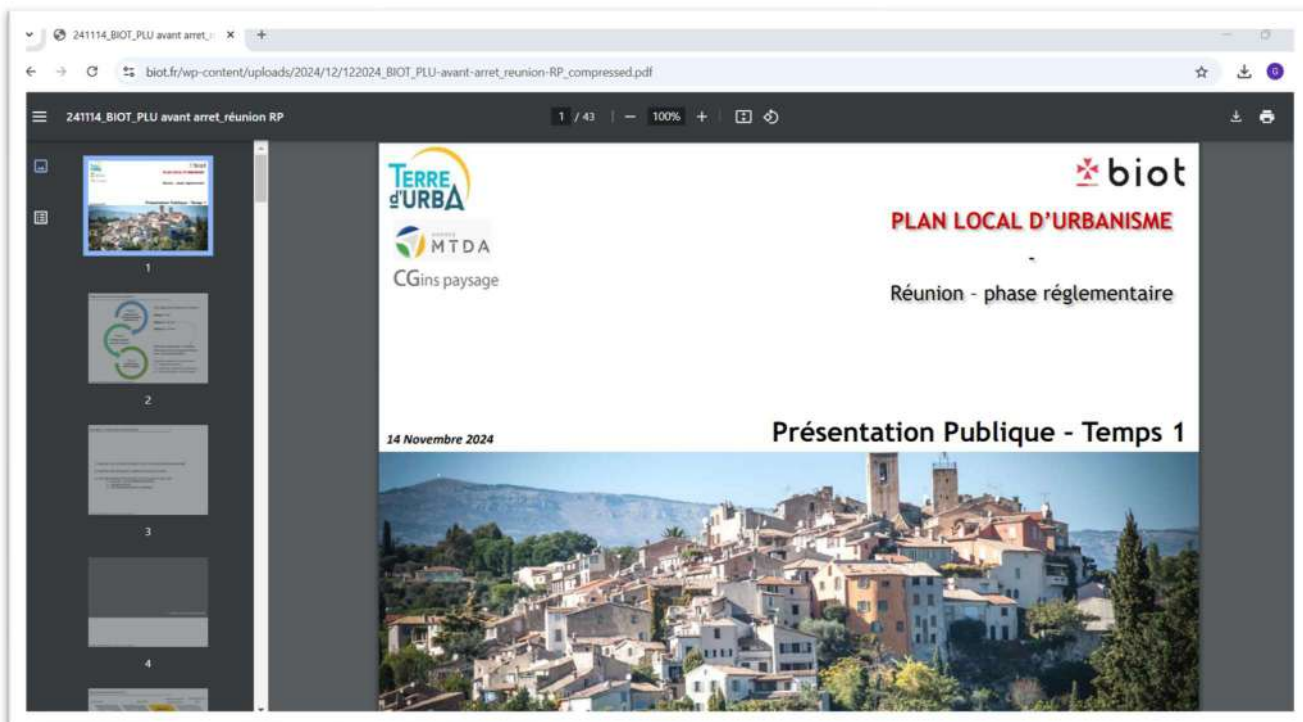
Le site internet de la commune a été régulièrement alimenté avec les supports d'information et de concertation mis à disposition du public (délibérations, support des réunions publiques, PADD, etc.), sur la page internet dédiée au PLU.

Page dédiée au PLU sur le site internet :

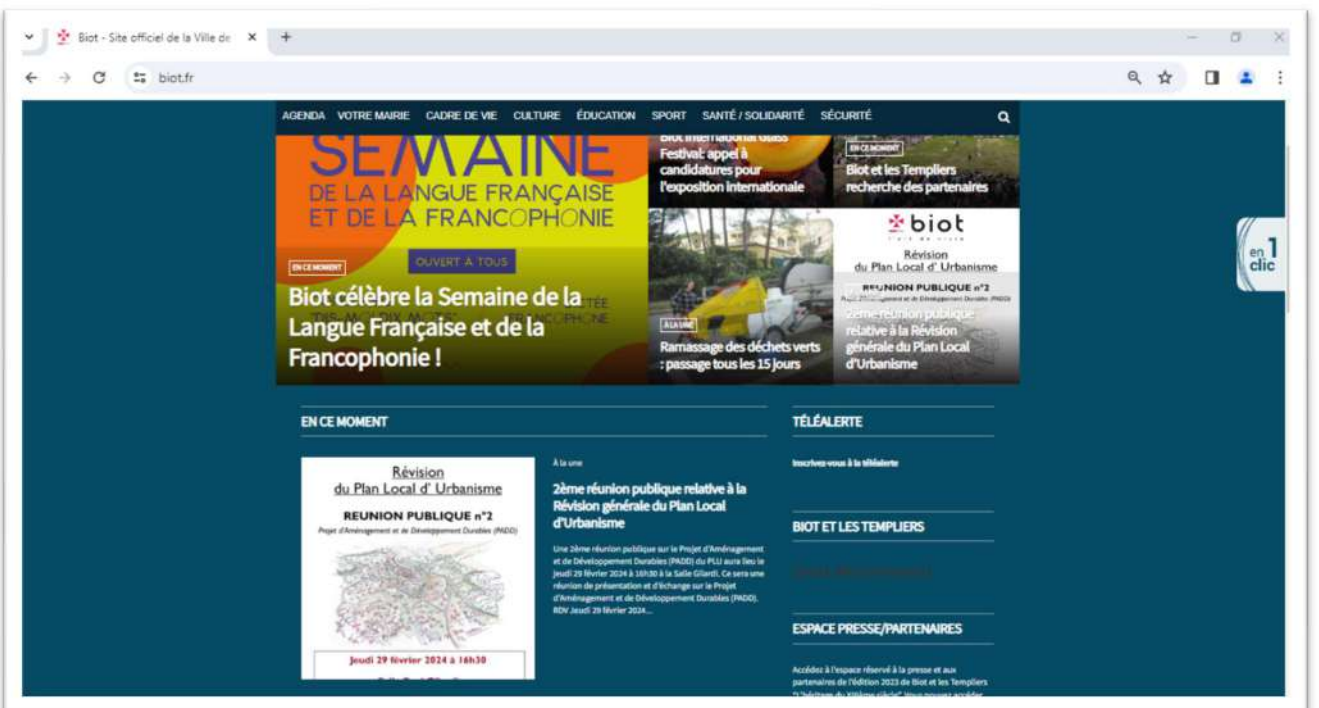
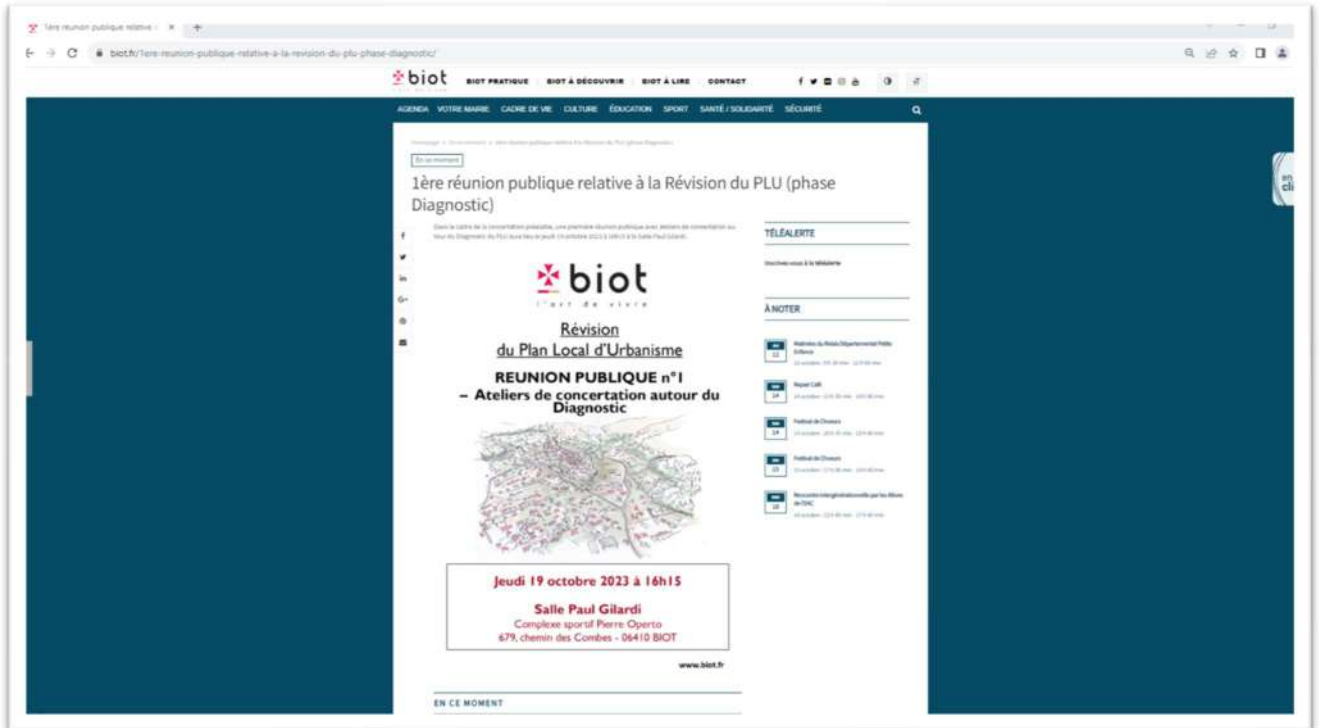


Documents téléchargeables :





Annonces des réunions publiques :



Reunion publique n°3 sur la révision du PLU

biot
BIOT PRATIQUE | BIOT À DÉCOUVRIR | BIOT À LIRE | CONTACT

AGENDA | VOTRE MAIRIE | CADRE DE VIE | CULTURE | ÉDUCATION | SPORT | SANTÉ / SOLIDARITÉ | SÉCURITÉ

En ce moment

Réunion Publique n°3 sur la Révision du PLU

Suite au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la révision du PLU s'est poursuivie par la détermination des outils réglementaires (zonage, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation...) à mettre en place pour accompagner la réalisation de ce projet et répondre aux exigences législatives.

Une troisième réunion publique sur le Projet réglementaire du PLU aura lieu le jeudi 14 novembre 2024 à 16h30 à la Salle Girard.

Plus d'informations : <https://www.biot.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plu>

EN CE MOMENT

- Démolition des préfabriqués de l'école Paul Langevin
- Des séjours à tarifs préférentiels pour les Biotois
- Retour en images sur la rentrée 2024
- Le DICRM Jeunes 2.0
- Collecte des ordures ménagères - Biot Villane
- Consultation du public - Révision de l'arrêté cadre

TÉLÉALERTE

Inscrivez-vous à la téléalerte

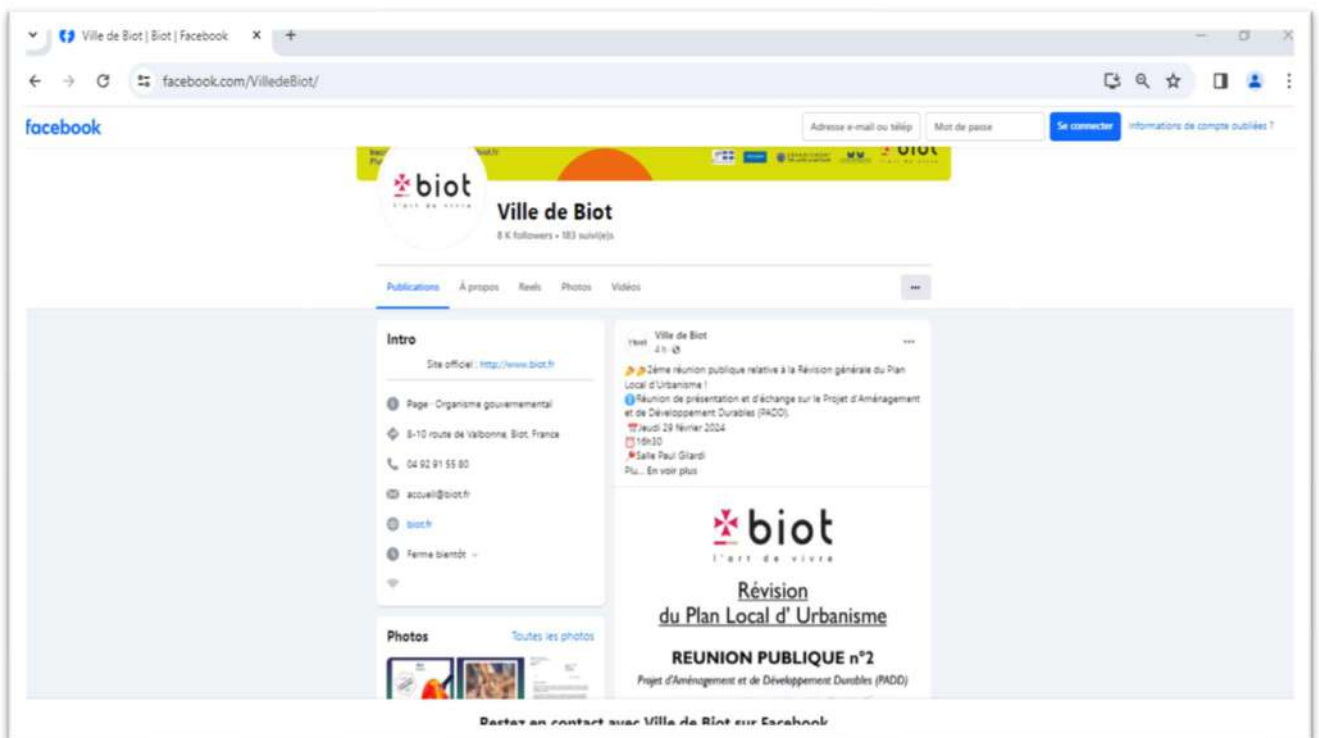
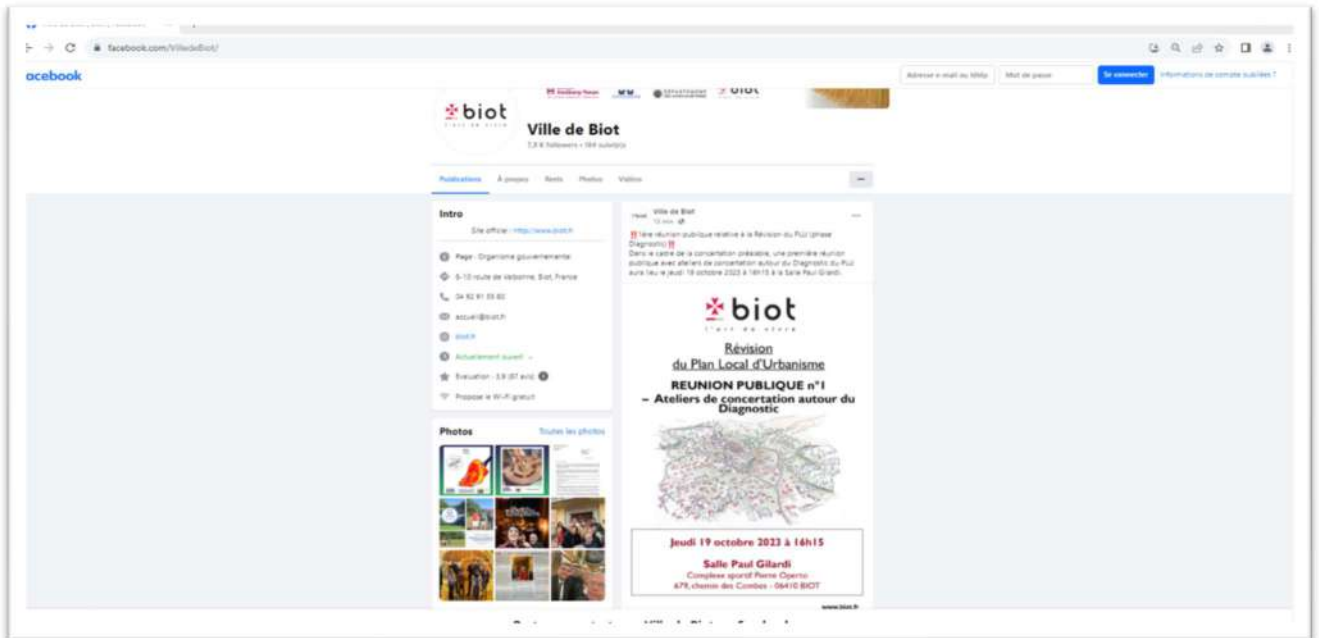
À NOTER

Halloween à Biot !
31 octobre : 17 h 00 min - 20 h 30 min

en 1 clic

2.1.3. Les réseaux sociaux

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



PLU - Biot | Facebook | facebook.com/VilledeBiot/?locale=fr_FR

Rechercher sur Facebook

Ville de Biot

accueil@biot.fr
biot.fr
Actuellement ouvert

Photos [Toutes les photos](#)

11e Ville de Biot
12 novembre

11e réunion publique relative à la Révision du PLU **11**
 Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, une troisième réunion publique sur le projet réglementaire du PLU (zonage, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation...) aura lieu jeudi 14 novembre à 16h30 à la Salle Paul Gilardi.

biot
l'art de vivre

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

Jeudi 14 novembre 2024 à 16h30
Salle Paul Gilardi

Informations concernant les données de statistiques de Page - Confidentialité - Conditions générales - Publicités - Choix publicitaires - Cookies - Plus - Meta © 2024

2.1.4. Le Magazine communal – BIOT INFOS

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

ACTUS - TRAVAUX À BIOT

VAL DE PÔME, UN PROJET IMMOBILIER À TAILLE HUMAINE

Un projet immobilier collectif mais à taille humaine verra le jour chemin du Val de Pôme. Situé en face du moulin Perreaud Léger, l'opération prévoit la réalisation de 50 logements dont 13 sociaux, financé par le groupe Provençal en terrain privé de 12 000 m², le projet se veut à taille humaine et respectueux de l'environnement du quartier, puisque seulement 30% des droits à bâtir ont été utilisés. Il préserve aussi la partie bâtie située à l'est de la parcelle et prévoit également la création d'un important jardin d'inspiration méditerranéenne en parfaite cohésion avec les végétaux déjà présents dans le quartier.

LE CLOS SAINT-GRÉGOIRE BIEN TÔT DÉMOLI

Après de longues négociations avec le groupe Orpex, son propriétaire, la maison de retraite, le Clos St-Grégoire, est en passe d'être rachetée par la ville. Une fois les diagnostics effectués, le bâtiment sera détruit pour laisser la nature reprendre ses droits.

Le 129 chemin des Combès ne sera bientôt plus une adresse biotinoise. La maison de retraite le Clos Saint-Grégoire, qui y avait été domiciliée depuis les années 90, sera bientôt démolie. La municipalité a été agréée par le propriétaire Orpex son achat pour l'œuvre symbolique lors du conseil municipal du 13 avril dernier. Situé en zone rouge (inondation après les terribles événements d'octobre 2015 qui avaient fait 3 morts au sein de l'établissement), le Clos Saint-Grégoire n'avait plus d'intérêt à Biot. Le tract bleu avait été sur cette adresse

devenu tragiquement isolée. Dès lors l'association Solidité, la Ville de Biot procédera à la réalisation des diagnostics solaires et termine avant d'engager la démolition des bâtiments. Ces travaux permettront dans un premier temps de développer les sols et ainsi favoriser l'écoconstruciton autour de plus avant d'entreprendre les travaux d'aménagement du chemin des Combès.

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil Municipal du 23 septembre dernier a approuvé le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Biot.

Cette révision s'effectue en concertation avec les Biotins et les associations locales. Dans ce cadre, un registre d'observations est à votre disposition à l'accueil du service urbanisme (au sein des habitations d'ouvriers) ainsi qu'une adresse email: plu@biot.fr.

Vous pourrez également suivre l'évolution de la procédure sur le site internet de la commune ou en dossier sera adressé au fur et à mesure de l'avancement du projet.

La procédure est en actuellement à sa 1^{re} phase, le diagnostic, des études techniques sont en cours. Des réunions publiques seront prochainement lieu afin de vous présenter le résultat de ces études.

REJOIGNEZ VOS VOISINS VIGILANTS ET SOLIDAIRES LES PLUS PROCHES
sur www.voisinsvigilants.org

LA FÊTE DU MIMOSA BAT SON PLEIN !

Dimanche 3 février, de nombreux visiteurs ont voulu fêter dans les rues du village sabbimes par cette jolies fleur du sud, admirer les spectacles folkloriques, et faire le plein de bons produits locaux au marché provençal. Un grand bravo à l'Association Biotoise des Traditions pour l'organisation de cette fête qui, chaque année, donne le coup d'éveil de la saison des événements à Biot !

UN TRÈS BEAU CRU 2024 !

Vendredi 3 janvier, Jean-Pierre Dermot, Maire de Biot, accompagné du Conseil Municipal, a présenté ses vœux aux Biotins pour 2024. À cette occasion, ont été remis les « Bulles d'Or » à 4 citoyens de talent, qui ont apporté Biot au-delà de ses frontières :

- Edwin Spiers, joueur d'Échecs International
- Dominique Chaput, enseignant à l'École Moulin Neuf et auteur de livres pour enfants ;
- Eddie Legou, maître-verrier et triple Meilleur Ouvrier de France ;
- Cécile Coussin, start-up spécialisée en médecine régénérative de la peau.

Philippe Capellen, lieutenant 1^{er} classe des sapeurs-pompiers professionnels, a, lui, reçu la Médaille de la Ville de Biot pour son engagement et son courage.

2^e RÉUNION PUBLIQUE AUTOUR DU PADD

Après une 1^{re} réunion publique en octobre 2023 portant sur le diagnostic, une soixantaine de personnes sont venues assister à la 2^{ème} réunion publique qui s'est tenue le 29 février dernier destinée à présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document constitue un élément essentiel du PLU car il définit les grandes orientations d'aménagement de la commune pour les années à venir. Les orientations générales du PADD seront débattues au sein du conseil municipal puis traduites dans le projet de règlement. Ce dernier sera présenté lors d'une 3^{ème} et dernière réunion publique dans les prochains mois.

ACTUS

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

Pour rappel, la commune de Biot a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en septembre 2022. Le travail technique a débuté au 1^{er} trimestre 2023 suite à la désignation d'un groupement d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

La première étape a porté sur l'élaboration d'un diagnostic détaillé du territoire biotinois, décrivant toutes les caractéristiques physiques, sociales, économiques, paysagères, architecturales ou autres environnementales de la commune.

Ce diagnostic a fait l'objet d'un temps d'échange avec les personnes publiques associées le 29 juin 2023, puis avec la population le 19 octobre 2023 lors d'une réunion publique suivie d'un atelier de réflexion, qui a rassemblé plus d'une centaine de personnes.

La procédure se poursuit désormais avec l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document cadre central du PLU définissant les grandes orientations pour les 10 années à venir, sur lequel vont s'appuyer les évolutions réglementaires.

Pour déterminer ces grandes orientations, la commune doit prendre en compte le cadre législatif et réglementaire qui a considérablement évolué depuis quelques années.

Le PLU communal doit tout d'abord s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec des documents de planification définis à des échelles administratives supérieures : en premier lieu le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) en cours de modification pour intégrer les objectifs de la loi Climat-Résilience, puis le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) CASA 2043 en cours de révision également. Le PLU doit enfin intégrer les Plans de Prévention des Risques Naturels qui impactent fortement le territoire (PPRI et PPRN).

SCHEMA DE LA HIERARCHIE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLU doit également intégrer les objectifs de la loi Climat-Résilience d'août 2021, avec pour objectif en 2050 le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). À cette fin, la loi a défini deux objectifs quantitatifs : d'une part, la réduction de moitié, en dix ans (2021-2031) du rythme de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021, et de l'autre, l'atteinte, d'ici 2050 d'un rythme de « zéro artificialisation nette ».

UNE RÉUNION PUBLIQUE AU 1^{er} TRIMESTRE 2024

Afin d'atteindre ces objectifs, la commune pourra actionner plusieurs leviers :

- l'extension des zones agricoles ou naturelles,
- le développement des dispositifs de protection environnementale ou paysagère (trames vertes et bleues, espaces boisés classés),
- la limitation réglementaire des possibilités de construction à des extensions mesurées des constructions existantes dans certains quartiers, en prenant en compte des critères paysagers, fonctionnels, de risques, etc.

La procédure de révision du plan local d'urbanisme se poursuit donc sur l'année 2024 et donnera lieu à de nouveaux temps de concertation. Une prochaine réunion publique sera consacrée à la présentation du PADD, et permettra d'expliquer les principales dispositions réglementaires discutées avec les services de l'État pour atteindre les objectifs liés à la réduction de la consommation foncière.

Dans le cadre de la concertation, nous vous remercions qu'un registre d'observations est à votre disposition à l'accueil du service urbanisme (aux conditions habituelles d'ouvriers) ainsi qu'une adresse email : plu@biot.fr

Vous pouvez vous tenir informés de l'avancement de la procédure en consultant régulièrement la page dédiée au PLU et sa révision sur le site internet de la ville : www.biot.fr/cadre-de-vie-urbanisme/plu

Une réunion publique sera lieu durant le 1^{er} trimestre 2024. La date sera communiquée sur www.biot.fr

Plus d'infos

UNE URBSANISATION STOPPÉE

Depuis ces trois dernières années et l'arrivée de Jean-Pierre Dermot à la tête de la commune, le nombre de permis délivrés a été significativement réduit comme l'indique le graphique ci-contre.

Source : Base de permis de construire et autres autorisations d'urbanisme (Gislab)



Ces articles portaient sur les thématiques suivantes :

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

2.1.5. Les Affiches

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

- Affichage - 1^{ère} réunion publique :



- Affichage – 2^{ème} réunion publique :



- Affichage – 3^{ème} réunion publique



2.1.6. Les panneaux à messagerie variable

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



2.2 - LES OUTILS DE CONCERTATION ET SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS

2.2.1. Les réunions publiques

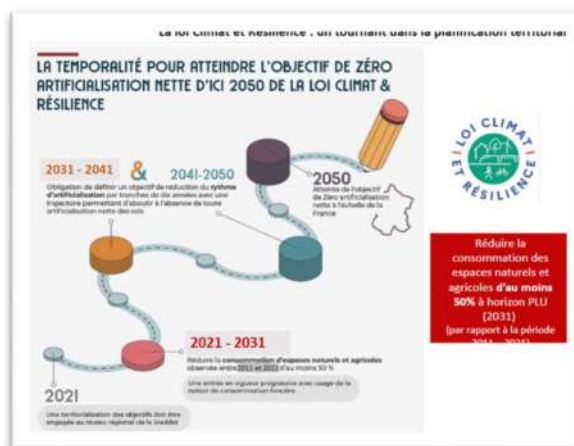
Conformément à la délibération de prescription, la révision générale du PLU a donné lieu à trois temps de réunions publiques liés à la progression de la démarche. Comme évoqué plus haut, chacune de ces réunions publiques a été annoncée par voie d'affichage et via la diffusion d'articles sur le site internet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

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

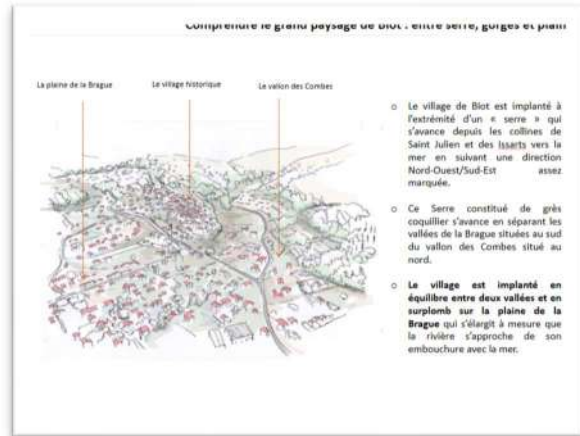
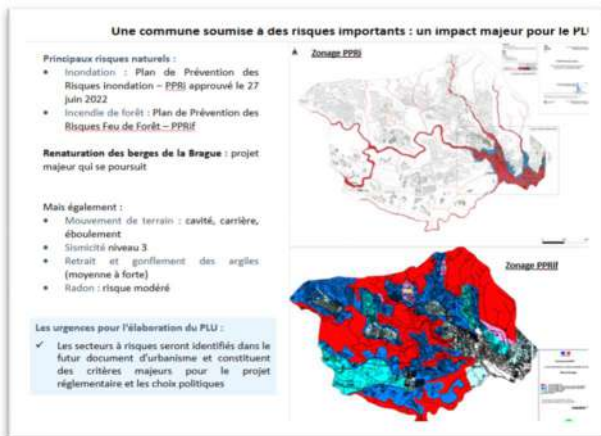
Ce 1^{er} temps d'échange qui a réuni une soixantaine de personnes, a permis de présenter la méthodologie de travail, la temporalité pour atteindre l'objectif zéro artificialisation nette de la loi climat et résilience et d'exposer les grands enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Déroulé de la réunion :

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



Extraits de la présentation



Extraits de la présentation

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

Mobilités et déplacements	Habitat et forme urbaine	Cadre paysager	Qualité environnementale	Vie économique et sociale
Accessibilité routière, piétonne, cycles et 2 roues, cheminements doux, transports en commun	Parcours résidentiel, accueil des nouveaux habitants / des jeunes / actifs, type d'habitat, densification, mixité, qualité architecturale	Ambiance paysagère, grand paysage, patrimoine, cadre naturel, biodiversité, gestion des franges urbaines, entrées de ville	Risques, adaptation des réseaux, politique énergétique, gestion des nuisances et pollutions	Accueil d'activités, équipements publics, services publics, espaces publics / espaces partagés, agriculture, tourisme
		<p>Tous les points doivent passer en conseil de quartier</p> <p>2024-2025</p> <p>projet de loi</p> <p>la loi de 2019</p> <p>la loi de 2021</p> <p>la loi de 2023</p>	<p>la loi de 2019</p> <p>la loi de 2021</p> <p>la loi de 2023</p>	

Atelier quartiers collinaires

Mobilités et déplacements	Habitat et forme urbaine	Cadre paysager	Qualité environnementale	Vie économique et sociale
Accessibilité routière, piétonne, cycles et 2 roues, cheminements doux, transports en commun	Parcours résidentiel, accueil des nouveaux habitants / des jeunes / actifs, type d'habitat, densification, mixité, qualité architecturale	Ambiance paysagère, grand paysage, patrimoine, cadre naturel, biodiversité, gestion des franges urbaines, entrées de ville	Risques, adaptation des réseaux, politique énergétique, gestion des nuisances et pollutions	Accueil d'activités, équipements publics, services publics, espaces publics / espaces partagés, agriculture, tourisme
<p>Handwritten notes on yellow sticky paper under 'Mobilités et déplacements':</p> <ul style="list-style-type: none"> Handwritten text about accessibility and transport. 	<p>Handwritten notes on yellow sticky paper under 'Habitat et forme urbaine':</p> <ul style="list-style-type: none"> Handwritten text about residential paths and housing quality. 	<p>Handwritten notes on yellow sticky paper under 'Cadre paysager':</p> <ul style="list-style-type: none"> Handwritten text about landscape and environment. 	<p>Handwritten notes on yellow sticky paper under 'Qualité environnementale':</p> <ul style="list-style-type: none"> Handwritten text about risks and environmental quality. 	<p>Handwritten notes on yellow sticky paper under 'Vie économique et sociale':</p> <ul style="list-style-type: none"> Handwritten text about economic and social life.

Atelier Sophia Antipolis



Atelier Sophia Antipolis

Mobilités et déplacements	Habitat et forme urbaine	Cadre paysager	Qualité environnementale	Vie économique et sociale
<p>Accessibilité routière, piétonne, cycles et 2 roues, cheminements doux, transports en commun</p> <p><i>Handwritten note (green):</i> - Améliorer l'accessibilité des chemins doux - Améliorer l'accessibilité des transports en commun</p>	<p>Parcours résidentiel, accueil des nouveaux habitants / des jeunes / actifs, type d'habitat, densification, mixité, qualité architecturale</p> <p>Enjeu adaptatif bâti au réchauffement et impact des climats (ville extensible) - Réflexion et rafraîchissement "naturel"</p> <p>Devenir du quartier des Aspères et plaine inondable - Vieux village = enjeux réhabilitation des logements</p>	<p>Ambiance paysagère, grand paysage, patrimoine, cadre naturel, biodiversité, gestion des franges urbaines, entrées de ville</p> <p>Vues remarquables à préserver / entrée de ville route Valbonne - Calme - Espaces verts à maintenir car c'est le cadre de vie</p>	<p>Risques, adaptation des réseaux, politique énergétique, gestion des nuisances et pollutions</p> <p>Élargissement de chemins pour risque FF (oo: Aspa) Quelles constructions en zones à risque PPN = adaptation des règles - STEP à saturation et enjeu de qualité du traitement</p> <p><i>Handwritten note (red):</i> - Améliorer la qualité de l'air - Réduire les émissions de CO2 - Adapter les bâtiments aux risques</p>	<p>Accueil d'activités, équipements publics, services publics, espaces publics / espaces partagés, agriculture, tourisme</p> <p>- Travail sur Biot 3000 PB stationnement circulation risques -> réflexion sur la pose d'arbres - Enjeu habitat et arbres -> équilibre - Variation des commerces dans le village -> logements des commerçants</p>

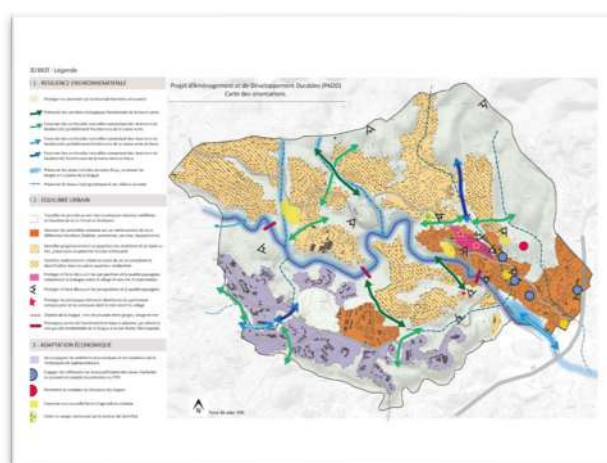
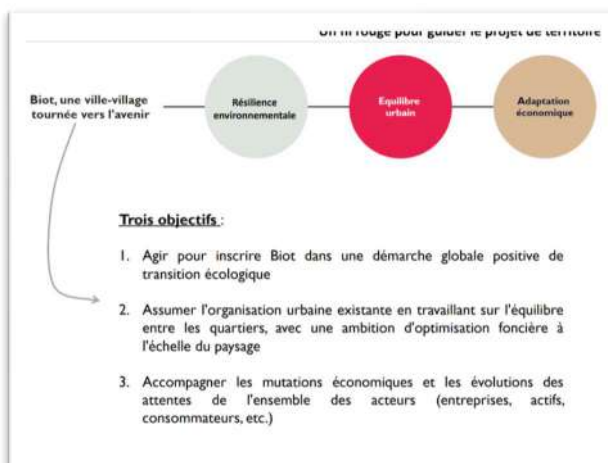
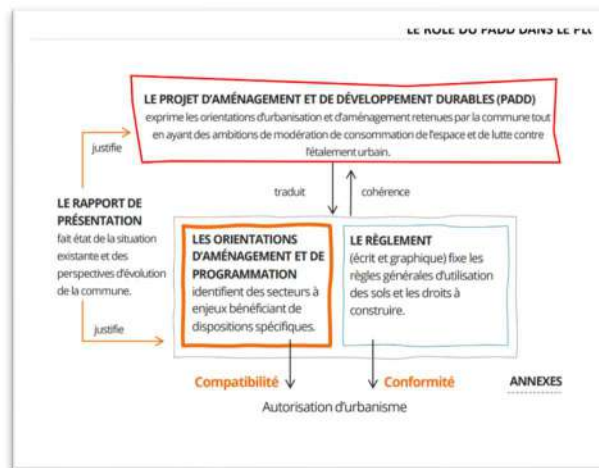
Atelier Village et plaine



Atelier Village et plaine

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

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



Extraits de la présentation



Le PADD portant sur l'ensemble du territoire communal, ce 2^{ème} temps d'échange a été commun à tous les secteurs de BIOT.

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

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

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

Réponses de la mairie :

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

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

Réponses de la mairie :

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

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

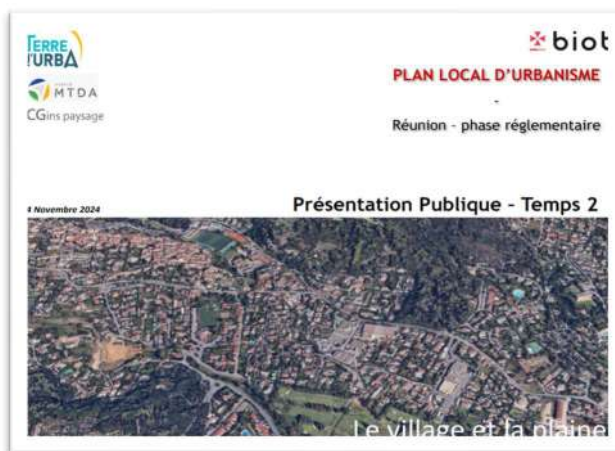
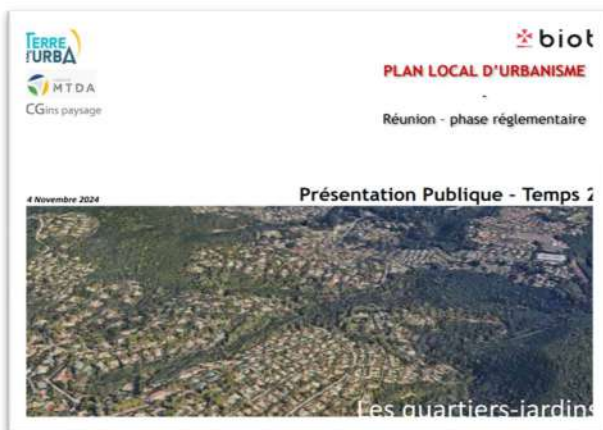
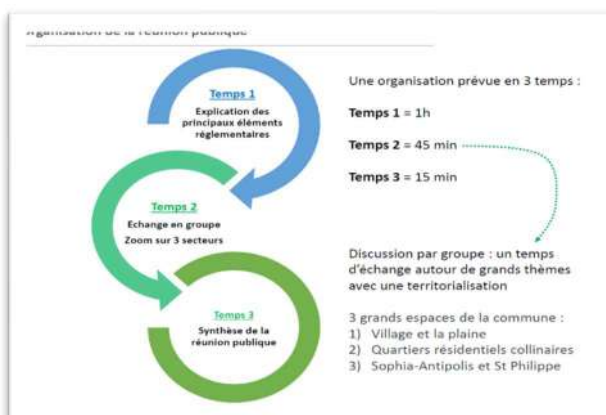
Réponses de la mairie :

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

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

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

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



Extraits de la présentation

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

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



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

Réponses de la mairie :

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

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



Le noyau villageois : les zones UA et UB

	PLU 2010	PLU 2024
UA	4,2 ha	8,7 ha
UB	3,5 ha	3,2 ha

DESTINATIONS AUTORISEES

- Privilégier une mixité fonctionnelle de cœur historique de la ville
- Eviter d'avoir des activités trop importantes qui s'installent, pouvant générer des nuisances : le règlement n'autorise que les « petits » commerces et services de proximité de moins de 300 m²

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Les quartiers jérains : les zones UJa et UJb

DESTINATIONS AUTORISEES

- Afin de préserver la vocation principale mixte de la zone UJ, sont interdites toutes constructions non compatibles avec le caractère résidentiel (exploitation agricole, forestière, artisanat, industrie, entrepôt, ...)
- La mixité fonctionnelle est encadrée, avec un certain nombre de destinations autorisées sous conditions, dans une logique de complémentarité avec les activités déjà implantées (services, restauration, hébergements touristiques).
- Plafond de 100 m² imposé pour les activités de services.

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- L'aspect extérieur des constructions est réglementé afin de préserver le paysage urbain dans son ensemble
- CEI = 60 % en UJa et 75 % en UJb. Enjeu = maintenir une qualité de vie avec suffisamment d'espaces verts (espaces de transition zone urbaine / espaces collinaires, quartiers résidentiels pavillonnaires, zones à caractère multi-qualité...)
- Les règles en matière de stationnement sont similaires à celles d'autres zones urbaines

Extraits des présentations en ateliers

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

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

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

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

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

Et par courrier électronique notamment à l'adresse dédiée :

plu@biot.fr

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

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

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

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

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

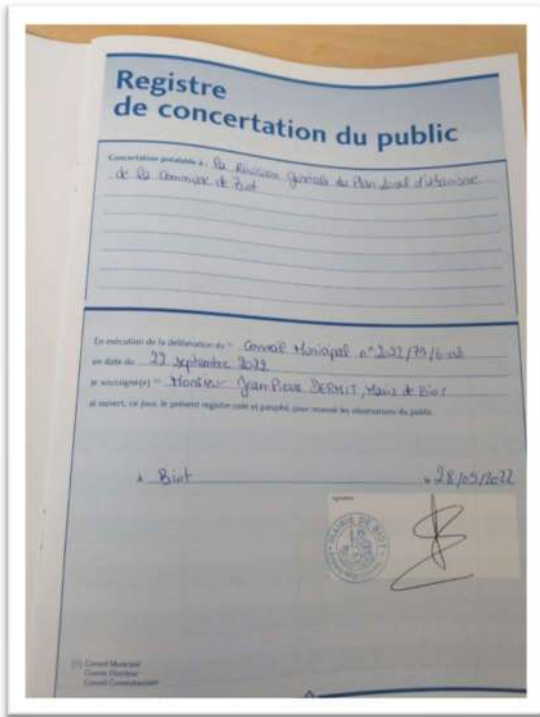
Sur d'autres quartiers, les demandes concernaient :

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

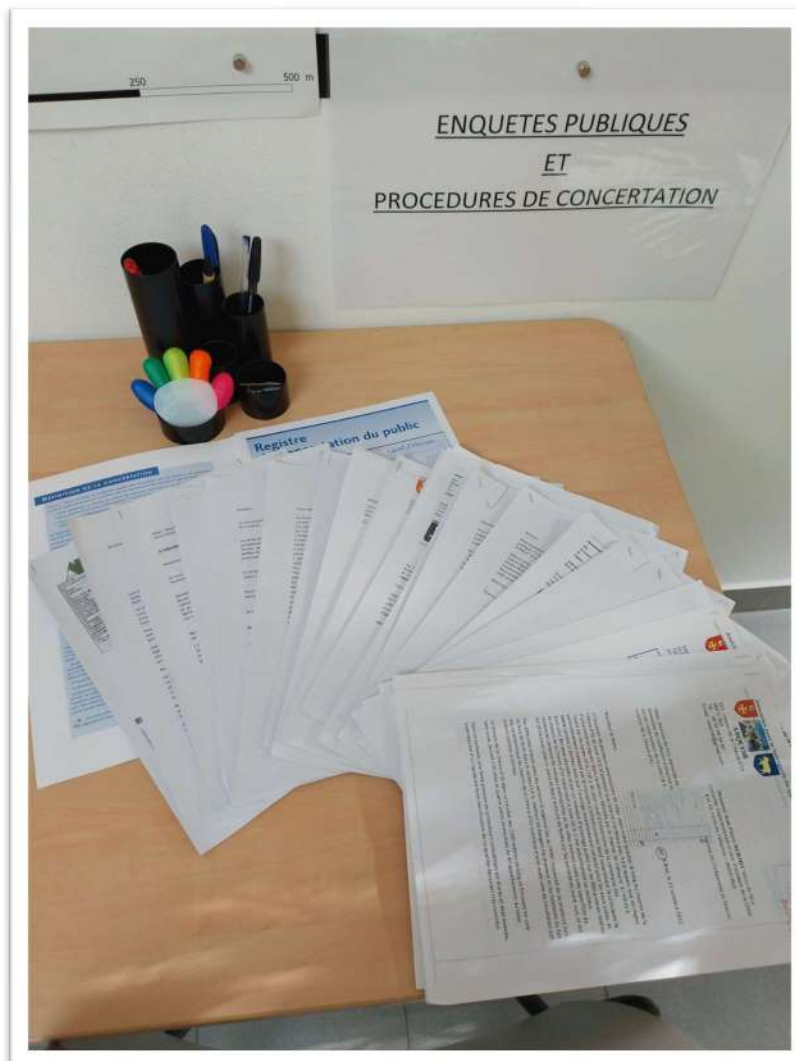
Des remarques générales ont été apportées concernant :

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

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



Registre de concertation



Contributions écrites

3. BILAN ET CONCLUSION

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

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

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

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

Elles ont permis notamment de :

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

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

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