PLAN LOCAL D'URBANISME

biot

COMMUNE DE BIOT

Pièce 1 : Rapport de présentation

PLU prescrit par DCM du 22 septembre 2022

PLU arrêté par DCM du 23 janvier 2025

PLU approuvé par DCM du 30 septembre 2025

Etude de densification



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

Sommaire

1. PREAMBULE 3

2. LES BESOINS POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS 4

La trajectoire démographique fixée 4

Les besoins en logements pour la croissance démographique à l'horizon du PLU 6

Les besoins pour le logement étudiant 8

Les besoins pour le développement économique 10

Les besoins pour les équipements publics 14

3. LE POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION ANALYSE 15

Estimation du potentiel de densification : la contrainte des risques, un préalable 15

Le potentiel de renouvellement urbain 16

L'analyse du potentiel de densification 20

Estimation du potentiel de densification pour le développement de Biot 30

4. L'ADEQUATION ENTRE LES BESOINS EN LOGEMENTS ET LE POTENTIEL FONCIER 31

1. Préambule

Loi Climat et Résilience a, en modifiant l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, explicitement conditionné l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à la justification que la capacité d'aménager et de construire soit déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Pour ce faire, il est attendu que les communes produisent une étude de densification des zones déjà urbanisées dans le cadre d'élaboration ou de la révision de son PLU, afin de limiter la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF).

Elle participe de fait à affirmer les objectifs de la commune de Biot, exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans une recherche d'équilibre entre préservation du cadre de vie, limitation de l'imperméabilisation, préservation environnementale et diversification du parc de logements.

Les Tomes 1 et 3 du rapport de présentation développent les analyses foncières menées dans le cadre de l'élaboration du PLU, en concertation avec les services de l'Etat.

Cette étude de densification vient synthétiser et compléter l'analyse des besoins croisés de 3 thématiques : le développement résidentiel, le développement économique et le développement des équipements publics ou d'intérêt général.

L'étude est ainsi scindée en 2 parties :

1- L'analyse des besoins : rappel du diagnostic, des orientations prises dans le PADD en termes de trajectoire démographique et des besoins en matière d'habitat (dont le logement étudiant), et des besoins en matière de développement économique et d'équipements publics (synthèse et compléments du Tome 1 du rapport de présentation);

- L'analyse des possibilités de répondre à ces besoins au sein même du tissu urbain déjà urbanisé : l'approche foncière globale, avec le potentiel de densification des parties urbanisées (présenté dans le Tome 3 du rapport de présentation).

2. Les besoins pour le développement de l'habitat, le développement économique et les équipements publics

La trajectoire démographique fixée

Biot 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 commune souhaite conserver une croissance démographique mesurée, pour préserver son caractère villageois, son identité, facteur important du cadre de vie, tout en permettant néanmoins un renouvellement de sa population. L'enjeu principal est de pouvoir maintenir une dynamique démographique en proposant une offre en logements facilitant les parcours résidentiels, permettant d'attirer davantage de familles.

En parallèle, elle bénéficie, avec la présence de la technopole de Sophia Antipolis, d'une population étudiante importante, dont les besoins sont aussi en croissance.

Biot doit donc répondre à un **double enjeu démographique** :

1. Les besoins liés directement à la **population « permanente »** ;
2. La nécessité d'accueillir des **étudiants** sur Sophia, soit une population qui ne réside pas forcément à l'année, et qui de plus évolue d'une année sur l'autre.

Le PLU va donner un objectif de croissance démographique pour la population « permanente ».

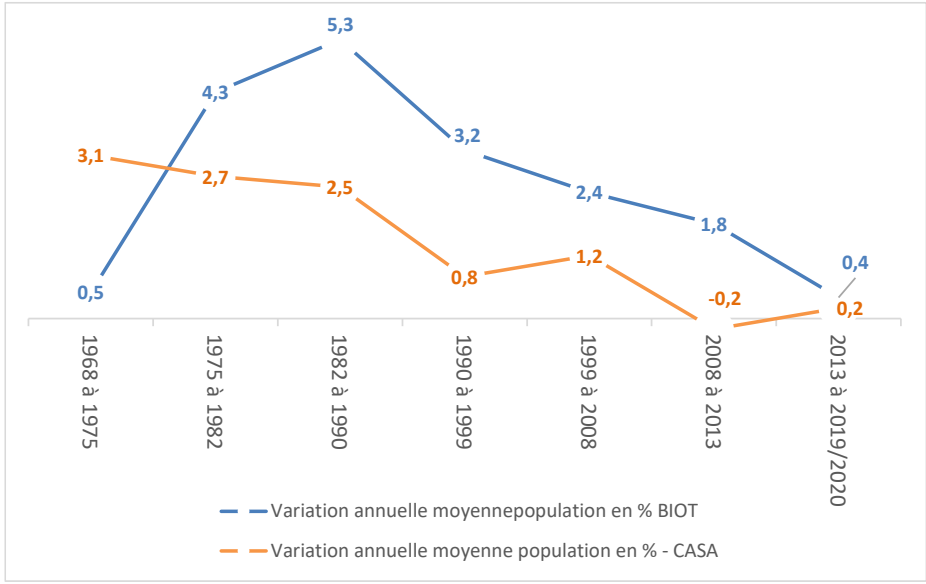
Concernant les étudiants, le besoin est très complexe à mesurer, car issu des évolutions et besoins des pôles universitaires et de formation à l'échelle de Sophia. Il n'y a donc pas de données chiffrées en prospective pour cette population à l'échelle du PLU.

Par contre, **les besoins en logements** qui seront donnés correspondent aux **projets initiés sur la technopole**, avec un enjeu de maintien de l'attractivité de Sophia pour cette population spécifique.

Hypothèse de croissance démographique retenue

Pour déterminer l'hypothèse de croissance à retenir dans le PLU, la commune s'est appuyée sur les réflexions en cours du SCOT CASA 2040, croisées avec les dynamiques observées sur la commune depuis l'entrée en vigueur du PLU de 2010 (*en s'appuyant sur les données INSEE sur 3 années connues du recensement général de la population 2008 – 2013 – 2020*).

Variation de population sur BIOT et la CASA depuis 1968 (INSEE) – rappel du diagnostic



Le taux croissance annuel retenu comme trajectoire acceptable pour Biot à l'horizon du PLU est compris entre 0.3% et 0.4%.

Ce choix de développement :

- est compatible avec les orientations du SCOT CASA,
- garantit le maintien d'une dynamique villageoise tout en préservant le cadre de vie,
- prend en compte les contraintes de développement imposées par la géographie communale, les risques et les nuisances,
- est cohérent avec les objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le cadre réglementaire,
- permet de respecter les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles du territoire.

L'application de ces taux permet de projeter un objectif démographique, avec une fourchette estimative de la population en 2034.

Ainsi pour Biot, à l'horizon du PLU, la trajectoire fixée permettrait d'arriver à une population autour de **11 000 habitants**.

		Projection nombre d'habitants			**Nb hab. suppl. 2020-2034** (trajectoire PLU)
Croissance	**TVAM**	**2020**	**2031**	**2034**	
> Taux INSEE BIOT 2013-2020	0,40%	10 306	10 769	10 898	**592**
< Taux INSEE BIOT 2013-2020	0,30%	10 306	10 651	10 747	**441**

En fonction du rythme annuel de croissance (celle-ci n'étant jamais linéaire), ce serait entre **450 et 600 nouveaux habitants d'ici 10 ans** qui viendraient s'installer sur la commune.

→ A partir de cet objectif, la commune a déterminé les besoins en logements destinés à la croissance démographique.

→ Viendront ensuite se rajouter les besoins en logements spécifiques pour la technopole de Sophia Antipolis.

Les besoins en logements pour la croissance démographique à l'horizon du PLU

Au regard de l'objectif démographique retenu par la commune (11 000 habitants à horizon 2034), **un minimum de 500 nouveaux logements devra être produit à horizon du PLU (2024-2034)** :

- → d'une part, pour accueillir les nouveaux habitants,
- → d'autre part, pour compenser les mécanismes de consommation de logements : calcul du «point mort » (desserrement de la population, évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants).

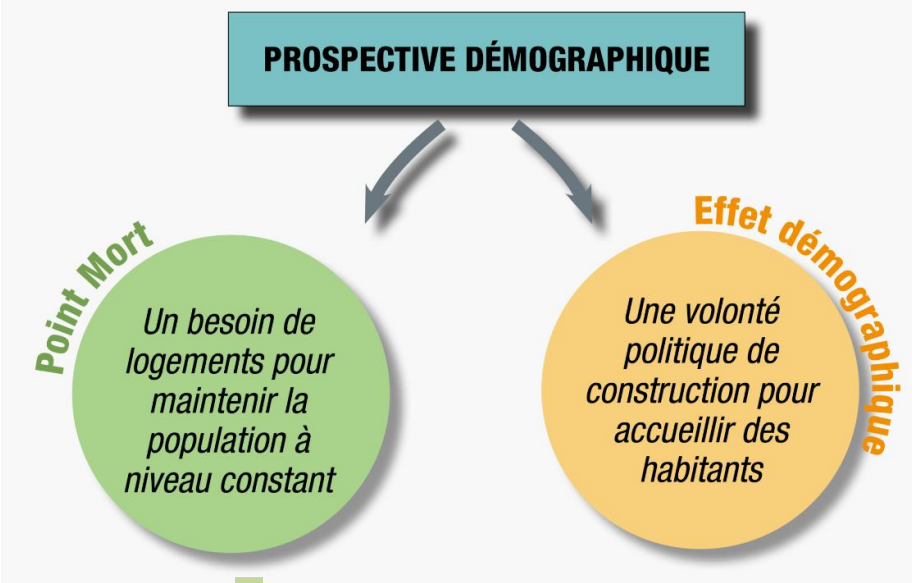
Tableau de synthèse des besoins en logements

Le calcul des besoins en logements a été réalisé sur la base du dernier recensement Insee complet disponible, à savoir celui de 2021.

Les projections concernent donc la période 2021-2034.

Les logements réalisés depuis 2021 ont été déduits des besoins estimés à réaliser dans le PLU.

TVAM	Besoins en nouveaux logts pour croissance démographique	Point mort : besoins en logements	***BESOIN TOTAL nouveaux logements***
0,40% / an	289	310	599
0,30 % / an	215	310	525
Moyenne	**252**	**310**	**562**



Ainsi pour Biot, une estimation a été faite dans le cadre du PLU avec un besoin estimé entre 530 et 600 logements (hors logements étudiants) à l'horizon du PLU.

Calcul du point mort : explication des hypothèses retenues

Le "point mort" constitue le nombre de logements minimum nécessaire pour maintenir la population existante de la commune. Les principaux ***phénomènes de consommation du parc de logements*** *sur la commune de Biot sont :*

- ***le desserrement des ménages,*** *c'est-à-dire la baisse du nombre de personnes par ménage (vieillissement de la population, évolution des modes de vie).*
- ***l'évolution des logements sous occupés****. Il s'agit de prendre en compte les interactions entre le parc des résidences principales et le parc des logements occasionnels (résidences secondaires et logements vacants).*

Hypothèses retenues pour déterminer le nombre de logements pour le calcul du « point mort » :	
Une poursuite du desserrement de la population	2,18 personnes / ménages en 2021 Fourchette estimée : entre 2,10 et 2.05 personnes / ménages au regard du desserrement passé d'ici 2034
Un maintien du taux de résidences secondaires	Tendre vers un maintien autour de 12% du parc de logements Soit une croissance d'environ 1% par an
Une légère diminution des logements vacants	Estimation d'une vingtaine de logements réhabilités et remis sur le marché

√ Au regard de la composition de la structure de la population de Biot, nous pouvons faire l'hypothèse de la **poursuite de la diminution de la taille des ménages** liée au vieillissement de la population, ainsi qu'aux phénomènes de décohabitation (départ des jeunes du foyer familial, séparation…).

√ La commune de Biot est une commune touristique (comme la plupart des villes des Alpes-Maritimes), qui attire une clientèle de résidences secondaires (14% du parc de logement). **L'évolution des résidences secondaires est prise en compte, avec une croissance régulière autour de 1% par an.**

√ **Concernant les logements vacants**, l'Insee recense environ 400 logements vacants en 2021. Mais les données LOVAC étudiées dans le cadre du diagnostic (cf. Tome 1) apportent un éclairage complémentaire : une grande partie de ces logements vacants correspond à une vacance conjoncturelle et de projet (opérations immobilières en cours de livraison, biens en cours de revente, de travaux). De plus, s'ajoutent tous les logements concernés par le périmètre d'intervention de la Brague, avec des logements rachetés au fur et à mesure par les fonds Barnier par la commune et la CASA, et qui sont démolis au regard du risque inondation. En réalité, **la vacance structurelle** sur Biot, soit celle de plus de 2 ans, est seulement de 65 logements. Une estimation d'une vingtaine de logements vacants remis sur le marché semble un objectif adapté.

Tableau détaillé du calcul des besoins en logements à l'horizon 2034

TVAM	***Croissance démographique*** *: nombre habitants supplémentaires*	**Croissance démographique** : besoins en nouveaux logts	**Desserrement** (nb de logements à produire pour le maintien de la population)	*Nombre de logements livrés depuis fin 2021*	*Diminution des logements vacants (chiffre à soustraire)*	*Augmentation des résidences secondaires*	***BESOIN TOTAL nouveaux logements***	*Construction nouveaux log. / an*
0,40% / an	*592*	289	256	50	22	126	599	*55*
0,30 % / an	*441*	215	256	50	22	126	525	*49*
Moyenne	***517***	**252**	**256**	**50**	**22**	**126**	**562**	***52***

Les besoins pour le logement étudiant

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	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.**

Perspectives pour le logement étudiant (cf. Tome 1 du rapport de présentation) :

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.

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 vu de la diversification des 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 pour 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 accroitre 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.

Ainsi pour Biot, *sans chiffres précis ni territorialisation donnés par l'ADIL ou la CASA,* une estimation a été faite dans le cadre du PLU avec un besoin évalué entre 350 et 400 logements étudiants à l'horizon du PLU, sur la base des projets connus ou en cours.

Les besoins pour le développement économique

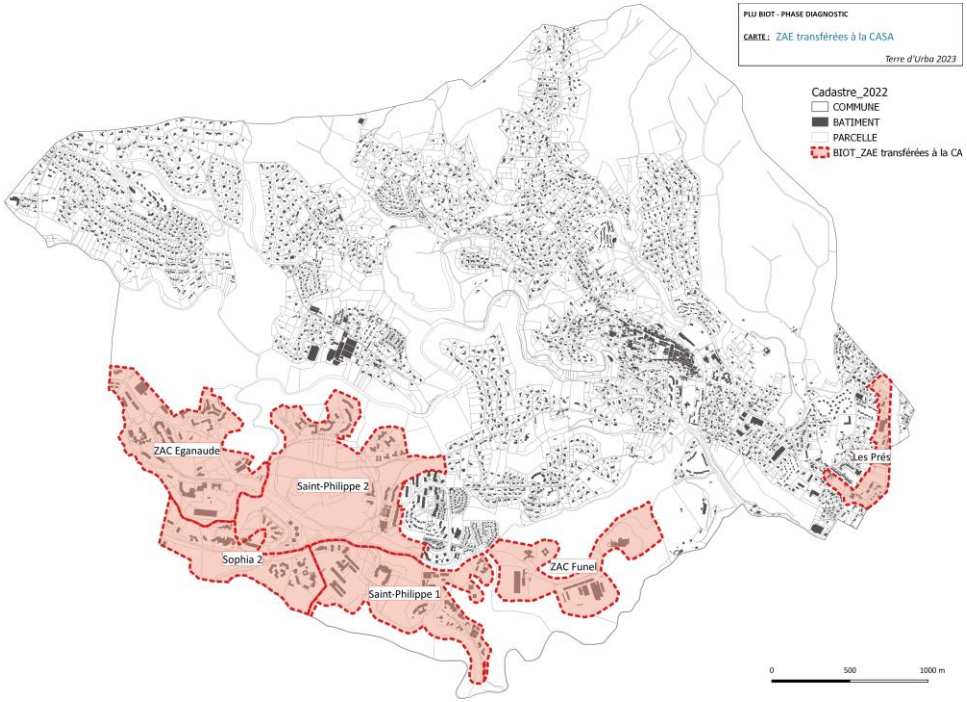
Biot présente des atouts considérables en matière économique avec la présence sur son territoire de la Technopole Sophia Antipolis.

Plusieurs zones d'activités ont été transférées à la CASA :

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

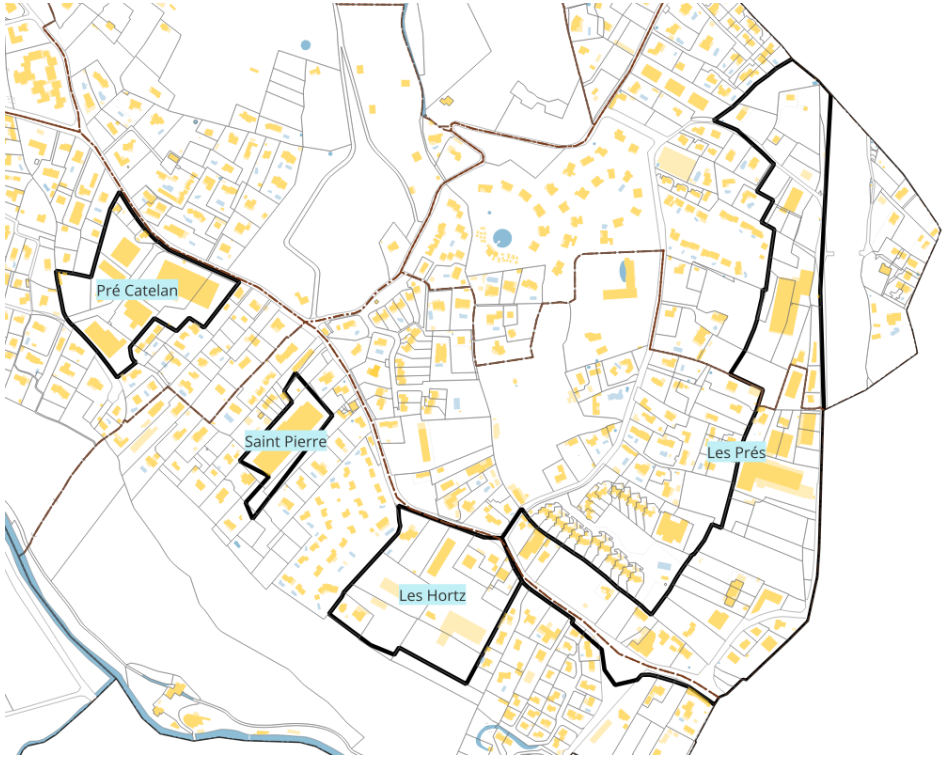
Ces 6 périmètres représentent environ 255 ha.

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.



Accroître la compétitivité économique au sens large et créer des emplois constituent donc des objectifs prioritaires pour Biot : cela suppose notamment le confortement des pôles existants et l'accompagnement de leur mutation.

Dans la plaine, en-dehors de la ZA intercommunale des Prés, 3 autres secteurs à dominante économique (artisanat, industrie, commerce de gros) existent, dont 1 concerne un seul bâtiment (Saint-Pierre) :



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.

La commune souhaite également **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.

1- Sophia Antipolis (dont Saint-Philippe) et ses besoins

La technopole de Sophia Antipolis a connu un développement urbain assez important depuis 15 ans, mais avec une orientation qui s'est portée à la fois sur la production de logements comme sur des espaces d'activités et de services.

En adéquation avec les ambitions de la CASA, Biot souhaite mieux encadrer l'urbanisation et redéfinir les priorités économiques.

Des objectifs sont définis dans le PADD :

- Accompagner les ambitions économiques de la Technopole et la mutation des fonctions urbaines (tertiaire, recherche, enseignement, habitat) et valoriser des filières économiques et technologiques de recherche et d'innovation de Sophia Antipolis ;
- 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 ;
- Encourager la requalification globale des espaces d'activités en incitant à la renaturation et la 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.

⇒ *Identification des parkings imperméabilisés sur la Technopole Sophia Antipolis pouvant faire l'objet de mutualisation et/ou d'intensification du bâti (source CASA)*

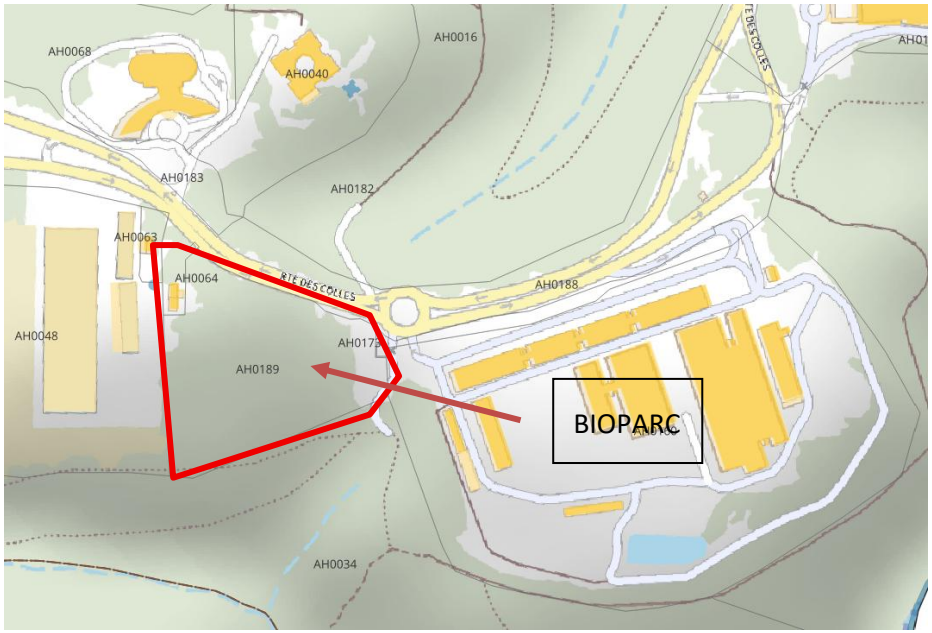


Ainsi, il s'agit pour la commune de favoriser en priorité le renouvellement urbain des espaces déjà bâtis et artificialisés sur la Technopole.

Pour autant, certains besoins ont été identifiés :

- Par la CASA pour l'extension du site du Bioparc, à l'est de la Technopole,
- De façon générale, la Technopole doit pouvoir évoluer et accueillir de nouvelles activités dans les années à venir pour maintenir son attractivité pour des activités de recherche et des entreprises du secteur du tertiaire supérieur.

Les besoins identifiés par la CASA pour l'extension du site du Bioparc (parcelle AH0160), à l'est de la Technopole, sur la parcelle attenante (AH0189) :

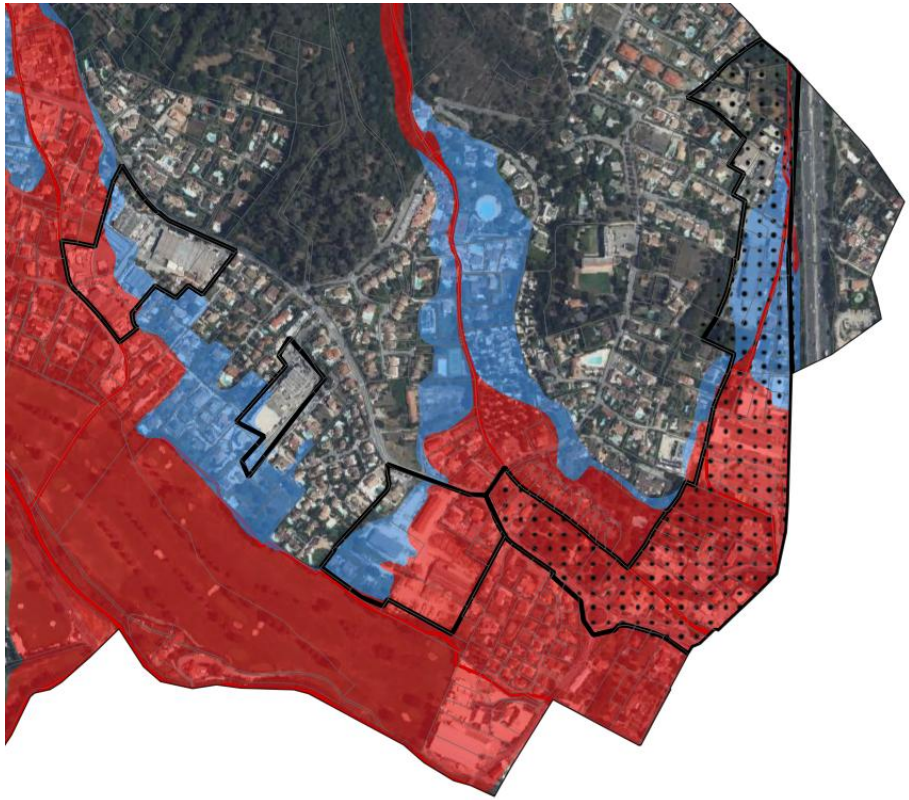


Ainsi pour la partie de la Technopole sur Biot, la CASA a demandé à la commune la possibilité d'étendre le Bioparc situé en zone UYa sur la parcelle AH0189.

La Technopole doit pouvoir continuer à accueillir de nouvelles activités dans les années à venir pour rester attractive et compétitive à l'international.

2- <u>Les zones artisanales de la plaine, les besoins et contraintes</u>

Les zones d'activités de la plaine sont en grande partie localisées en zone rouge du PPRi, ou en zone bleue.
Le potentiel de développement est ainsi très contraint réglementairement.



De plus, la fragmentation de ces espaces, notamment les Horts, Saint-Pierre et Pré Catelan, insérés dans un tissu urbain dense constitué, ne permet pas d'envisager des extensions de périmètres.

Leur implantation dans l'espace résidentiel de plaine induit des nuisances pour les quartiers autour (circulation dont des poids lourds, nuisances sonores, etc.), et contraint aussi le développement de certaines activités qui n'ont pas assez de place pour évoluer.

L'évolution dans les années à venir relève plutôt à terme d'une mutation progressive vers un tissu mixte de certains secteurs avec de l'habitat et des activités (exemple, le secteur Saint-Pierre déjà intégrée à la zone urbaine mixte).

Pour Biot, si des besoins existent pour conforter l'artisanat et les activités productives, elles ne pourront pas trouver de réponse dans le tissu urbain actuel extrêmement contraint.

Des réponses sont à trouver en densification des parcelles (quand c'est règlementairement possible), en réutilisation voire en extension des bâtis existants, ou sur d'autres communes de la CASA.

Aucun besoin foncier spécifique n'est relevé.

3- Les espaces commerciaux et de services, les besoins et contraintes

En dehors des rues commerçantes du village, 2 pôles commerciaux sont identifiables sur Biot.

- Biot 3000
- Saint Philippe.

Ces espaces connaissent une mutation constante afin d'adapter les installations aux habitudes de consommations des habitants. Même si les évolutions propres aux commerces se font essentiellement à l'intérieur des structures existantes, un besoin de renouvellement se fait ressentir pour les installations et aménagements extérieurs relatifs aux aires de stationnement et à la livraison des marchandises (adaptations aux flux de clientèles, adaptations aux normes de sécurité, …).

Si sur Saint-Philippe l'accessibilité et les capacités de stationnement sont plutôt cohérentes, par contre dans le centre historique et sur Biot 3000, le stationnement reste plus compliqué. Plusieurs parkings existent, mais ils servent aussi pour les résidents (notamment les habitants du centre historique, ainsi que les habitants qui viennent pour les équipements publics) et la clientèle touristique.

Pour Biot, les besoins passent en partie par le confortement des pôles commerciaux.

Pour la centralité commerciale de Saint-Philippe, aucun besoin d'extension ou de nouvelles unités commerciales n'est relevé, le quartier ayant un tissu commercial assez complet. Les besoins relèvent essentiellement du maintien de l'existant.

Pour le village, la contrainte du PPRi impactant Biot 3000 et la faible possibilité de mutation des immeubles dans le centre ancien, empêchent le développement du commerce.
Au regard des besoins en accompagnement du développement démographique et pour répondre aux attentes de la population actuelle, le renforcement de l'offre commerciale doit pouvoir se faire dans des secteurs hors risques (ou risque faible) et à proximité du centre pour limiter les trajets.

Un terrain a été identifié par la commune, répondant à ces critères, route de la Mer.

4- Le tourisme, les besoins et contraintes

L'hébergement touristique est scindé en 2 zones avec des clientèles distinctes :

- Le village et ses alentours : 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.
- Sophia Antipolis : 12 établissements d'hôtel/hébergement sont répertoriés. Le tourisme d'affaires occupe donc une place non négligeable sur le territoire.

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

La commune souhaite encourager l'économie touristique dans le secteur du village et à proximité.

Les besoins pour les équipements publics

La commune doit 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.

Les besoins pour la commune identifiés relèvent surtout de la valorisation des équipements publics existants que de la création de nouveaux équipements.

Pour autant, des besoins ont été identifiés :

- 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.
- La CASA a également formulé un besoin relatif à la station d'épuration des Bouillides (localisée sur Sophia Antipolis), avec la création d'un bassin d'orage et d'une unité de traitement tertiaire (REUT).
- Le Département des Alpes-Maritimes a formulé une demande pour créer un site de compostage sur Sophia Antipolis (parcelle AH48) dans la zone UYb (projet UNIVALOM).

Quelques besoins ont été identifiés pour le renforcement ou la mise à niveau des équipements publics existants.

3. Le potentiel de densification et de mutation analysé

Estimation du potentiel de densification : la contrainte des risques, un préalable

La commune a connu un développement urbain notamment sur Sophia Antipolis et les différents quartiers-jardins.

Tout le secteur de la plaine de la Brague, et notamment entre le village historique et Antibes, a peu évolué depuis 10 ans, en grande partie à cause des contraintes réglementaires fortes liées au risque d'inondation (PPRI).

Pour autant, les capacités résiduelles d'urbanisation sur l'ensemble de la commune restent importantes, du fait d'un zonage en vigueur relativement favorable.

Le potentiel de densification urbaine est assez contraint sur une grande partie de la commune par les dispositions règlementaires du PPRI dans la plaine, mais également du PPRif dans les espaces collinaires.

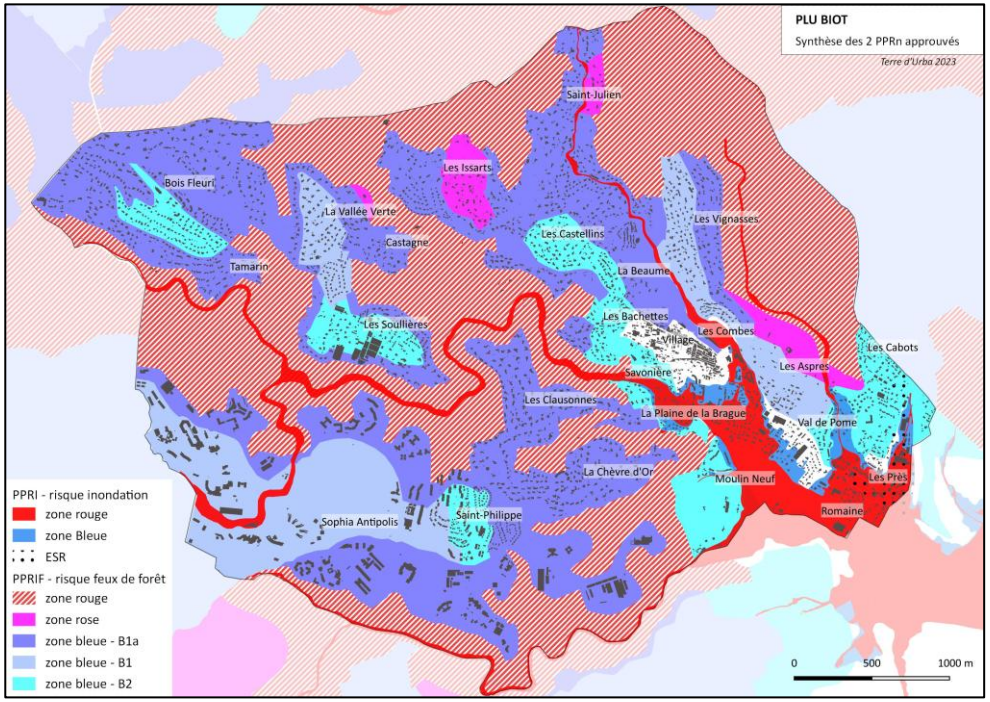
La commune de Biot est couverte à plus de 95% par un zonage d'un Plan de Prévention des Risques (PPR). Deux PPR sont approuvés : inondation (PPRi) et incendie feu de forêt (PPRif).

Le risque inondation impacte très fortement la zone urbaine située dans le secteur de la plaine de la Brague, avec une zone rouge inconstructible du PPRi qui s'étend sur une partie importante des secteurs classés en « U » au PLU.

La densification n'est donc pas envisageable sur ces quartiers, qui sont proches du centre historique et de tous les commerces, services et équipements de proximité. Cela contraint très fortement le développement urbain.

S'ajoute à cela le risque incendie / feu de forêt (PPRif), qui concerne une très grande partie des espaces boisés collinaires de la commune.

Les zones urbaines sont ainsi définies dans leurs limites en grande partie par la prise en compte de ce risque. Les zones roses du PPRif sont considérées également comme non constructibles.



La protection des biens et des personnes face aux risques naturels et technologiques, est une priorité du PLU dont l'objectif est de ne pas accroître le nombre de personnes et d'habitations exposées.

Les enjeux de renouvellement urbain, pour l'essentiel localisés dans la plaine, (proches du centre, des équipements, services et commerces), sont très limités du fait des contraintes de la zone rouge du PPRi.

En tout état de cause, le PLU de Biot se doit de respecter a minima la loi, et d'anticiper la prise en compte des objectifs du SRADDET.

Un objectif de réduction de 55% de la consommation foncière a donc été recherché pour tendre vers les réductions attendues au niveau régional.

Un travail assez poussé d'analyse des enjeux quartier par quartier, parcelle par parcelle, a été effectué, toujours en concertation avec la DDTM06.

Une analyse critériologique a été proposée, afin d'analyser le potentiel d'urbanisation et de limiter la consommation foncière afin d'arriver in fine aux objectifs inscrits dans le PADD de la commune.

Etant entendu que sur Biot, il n'existait aucune zone de projet (zones AU – à urbaniser), et que toutes les parties urbanisées de la commune sont en zone U (urbaine).

Le potentiel de renouvellement urbain

L'identification d'îlots de rénovation urbaine est ainsi complexe et limitée aux zones non soumises à un risque fort.

Plusieurs secteurs ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain, représentant 485 logements, dont 240 logements étudiants (LLS) :

- 2 sur le secteur de la plaine (2 ERMS = 150 logements) ;
- 2 sur le quartier des Soullières (environ 55 logements) ;
- 2 sur la Technopole de Sophia Antipolis (2 ERMS = 280 logements dont 240 logements étudiants en changement de destination / bureaux vs logements)

⇒ *Identification des zones de renouvellement urbain*



Les possibilités de renouvellement urbain ne permettent donc pas de répondre aux besoins en logements : elles couvrent autour de 40% des besoins en production de logements avec un potentiel estimé autour de 245 logements (hors logement étudiant).

De plus, sur ces 6 fonciers en renouvellement urbain, 4 sont concernés par des ERMS.

⇒ *Identification des zones de renouvellement urbain : zoom sur le secteur de la plaine*



Il s'agit de deux terrains déjà bâtis, pour lesquels des projets de développement de l'habitat (et notamment de logements sociaux) pourraient être envisagés.

Le 1er est localisé sur la zone du Pré Catelan.

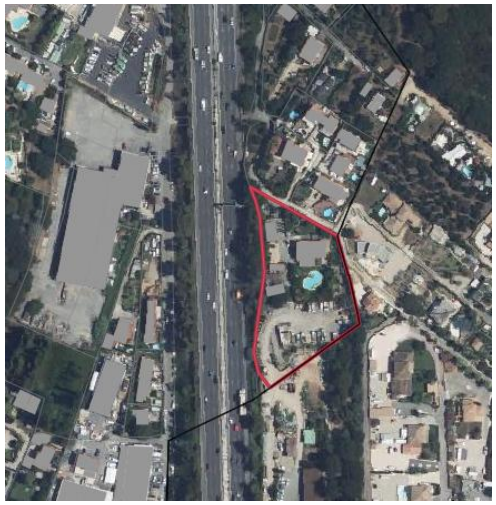
Il s'agit d'un local d'activité toujours en fonctionnement. Mais l'activité implantée (entretien des bateaux) est très contrainte par le site (pas de possibilités d'extension, peu d'espaces extérieurs).

Cette activité pourrait à terme se délocaliser.

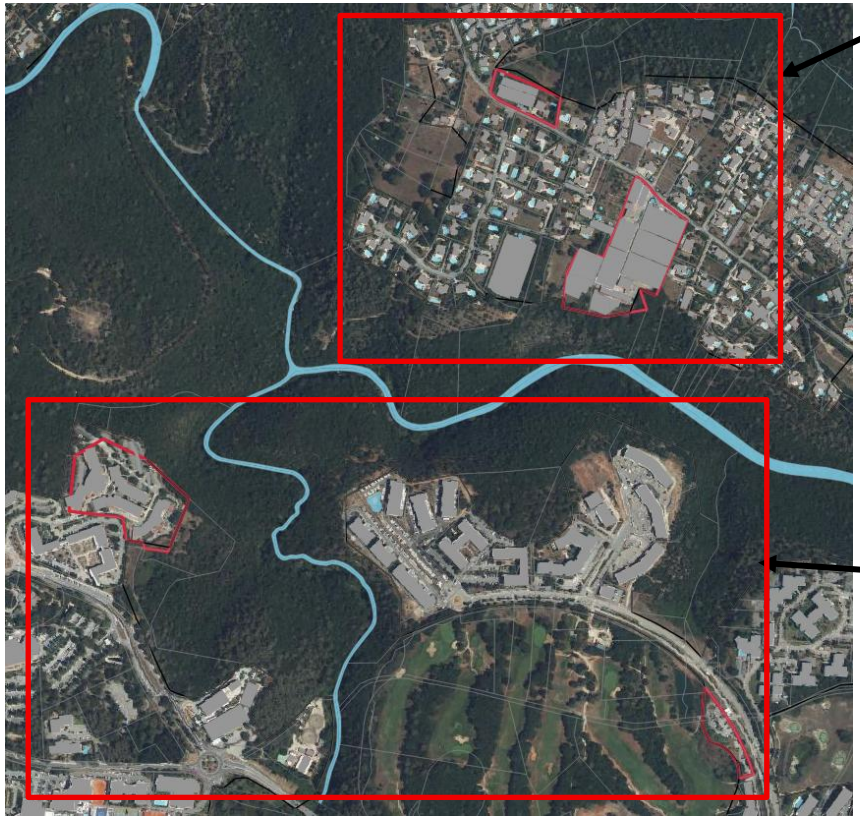


Le 2ème site est localisé à proximité de l'autoroute, en limite d'Antibes.

Ce terrain fait l'objet d'un ERMS, avec des projets en cours de réflexion.



⇒ *Identification des zones de renouvellement urbain : les Soullières et la Technopole*







Quatre terrains ont été identifiés pour du renouvellement urbain :

- Sur le quartier des Soullières, il s'agit d'anciennes serres agricoles ;
- Sur Sophia Antipolis, il s'agit soit de parkings, soit des bâtiments existants avec un projet de changement de destination (vers de l'habitat / logement étudiant – LLS).

En complément, une résorption de la vacance structurelle a été identifiée.

L'analyse 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.

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

Ces analyses sont détaillées dans le Tome 1 du rapport de présentation.

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.

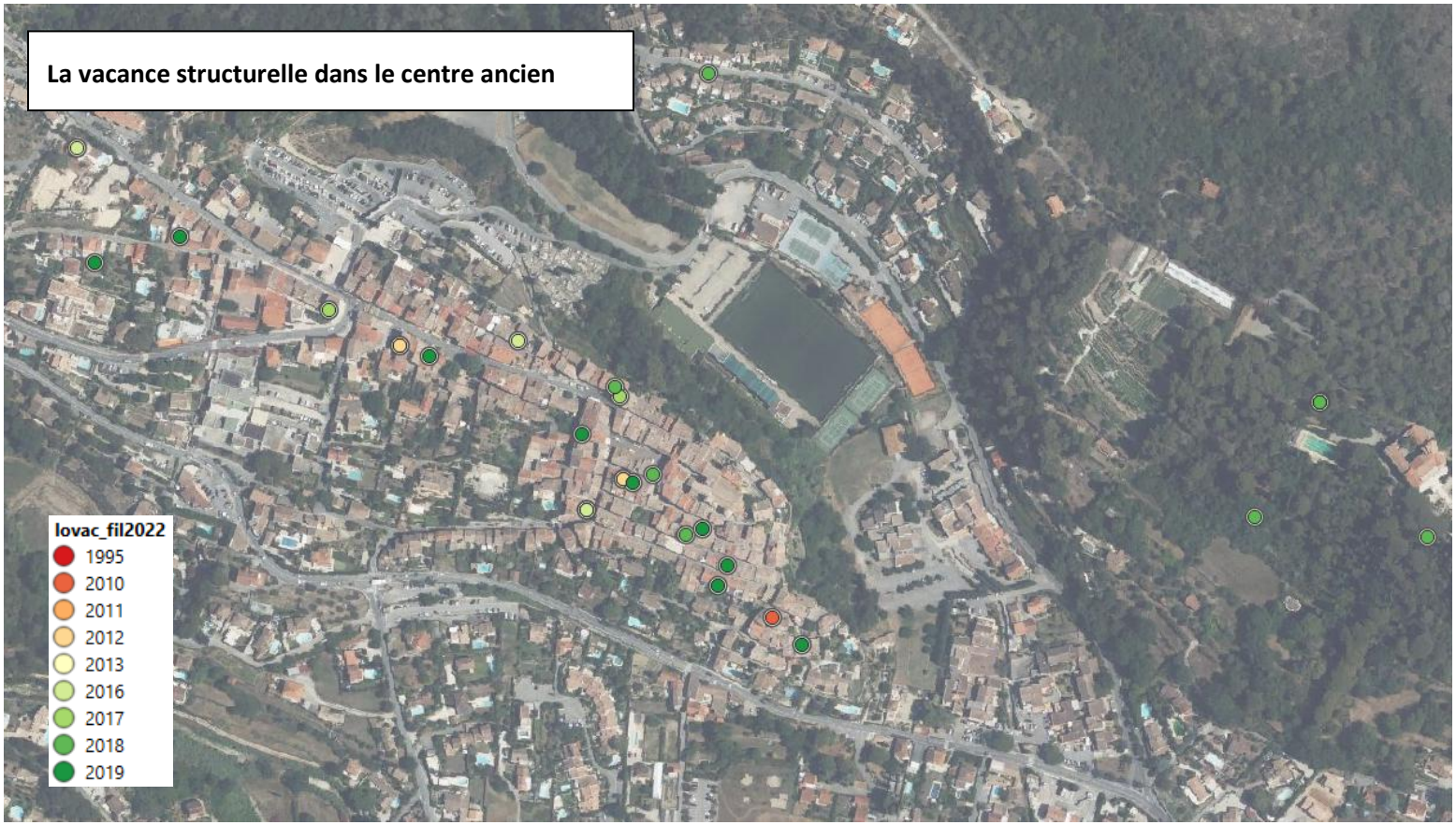
On retrouve ensuite quelques biens disséminés dans le reste du territoire.

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

Sur ces 65 logements, <u>une dizaine</u> pourrait être remis sur le marché dans les années à venir.

Les possibilités de réhabilitation des logements vacants représentent une part très faible de la réponse au besoin en production de nouveaux logements à l'horizon du PLU.

La vacance structurelle dans le centre ancien



L'analyse du potentiel de densification

Un cadre législatif contraignant : la loi Climat et Résilience

Contexte législatif et réglementaire

L'analyse de la consommation foncière 2011-2021 pour Biot a permis de mettre en évidence la consommation précise d'ENAF, de 43.7 ha.

La loi Climat et Résilience impose une réduction de 50% pour la période 2021-2031.

Le SRADDET de la région PACA donne pour le territoire de la CASA un objectif de réduction de 59.5%. Le SRADDET ayant été approuvé après l'arrêt du PLU, celui-ci n'est pas tenu pour le moment d'être en compatibilité avec ce document cadre supérieur. Néanmoins, il devra faire l'objet dans les années à venir d'une mise en compatibilité.

Le PLU doit démontrer l'adéquation entre :

- → les besoins en logements nécessaires aux objectifs de croissance démographique ;
- → le confortement de l'accueil de la population étudiante sur Sophia ;
- → les besoins pour le développement économique ;
- → les besoins pour le confortement des équipements publics ;
- → l'objectif de réduction de la consommation foncière d'au moins 50%.

La commune a décidé de travailler sur une déclinaison du projet avec un objectif de réduction compris entre 50% et 55% de la consommation foncière observée.

Le projet réglementaire devra entraîner une consommation foncière maximale d'ENAF d'ici 2034 d'environ 20 ha.

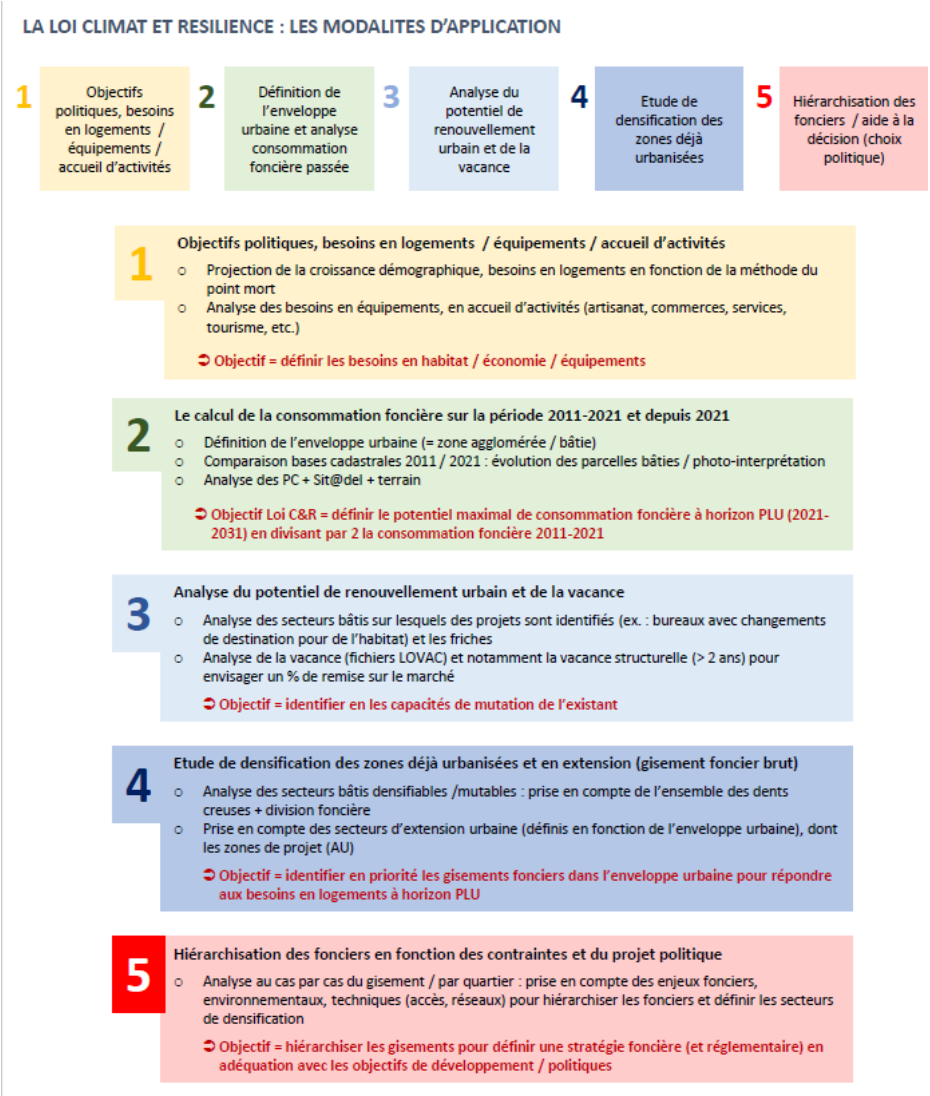
Le potentiel foncier en l'état du PLU en vigueur est de l'ordre de 80 ha.

C'est donc un **effort considérable qui est demandé à la commune**, et qui passe par une forte réduction des zones urbaines, réglementairement classées en U, au PLU en vigueur.

Un travail important a été menée avec les élus et les partenaires (dont la DDTM) pour définir les équilibres urbains, et leur traduction réglementaire.

Une analyse terrain par terrain, avec une grille de critères, a été réalisée, permettant de les hiérarchiser par rapport à leur potentiel et aux contraintes existantes.

Rappel du diagnostic du PLU (Tome 1)



Un potentiel de densification différents en fonction des quartiers

C'est par la densification adaptée et raisonnée des différents quartiers non soumis aux risques que le territoire va pouvoir accueillir le développement de l'habitat. Or cette urbanisation doit être mise en parallèle avec les objectifs de réduction de la consommation foncière.

Quatre secteurs prioritaires présentant un potentiel identifié pour répondre aux enjeux de production de logements :

1) Centre historique et la plaine : peu de foncier disponible du fait des contraintes de risques, mais un projet urbain qui va se centrer sur le potentiel de renouvellement urbain et de densification dans les secteurs hors zone rouge du PPRi ;
2) Sophia Antipolis : malgré un potentiel foncier qui se raréfie, les capacités à recevoir quelques opérations et un développement de l'habitat demeurent importantes ;
3) Les Soullières : le potentiel foncier identifié est 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 ;
4) 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.

Pour les quartiers résidentiels, le potentiel foncier étant limité, la mobilisation des dents creuses et la maîtrise de la division parcellaire permettent d'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 (exemples : Issarts, Vignasses) et dans les lotissements (exemples : Bois Fleuri, Vallée Verte, Clausonnes).

L'analyse multicritère menée pour définir le gisement foncier

Le travail a été mené en plusieurs temps, permettant d'aboutir in fine à un projet de zonage en adéquation avec les objectifs de sobriété foncière. Le point de départ des approches a été le zonage du PLU de 2010.

L'objectif a été de prendre en compte l'ensemble des contraintes, qu'elles soient rédhibitoires donc contraignant fortement l'urbanisation (voire l'interdisant / PPR notamment), très impactantes pour la préservation de l'environnement, des paysages et la qualité de vie des quartiers. Les fonciers concernés par ces contraintes sont soit laissés en zone urbaine et protégés par des protections (environnementales, paysagères), soit déclassés en zones naturelles ou agricoles.

Méthodologie appliquée

1. Identification des **parcelles non bâties dans les zones U à fin 2023** avec le zonage du PLU en vigueur (mai 2010) ;
2. Analyse des **contraintes REDHIBITOIRES réglementaires** (PPRi, PPRif) : **suppression des terrains** dans les zones rouges et roses des deux PPR ;
3. **Pour les terrains restants (hors risques) et HORS ENVELOPPE URBAINE : approche complémentaire** avec application pour chaque terrain d'une analyse avec une grille de critères contraignants tels que la topographie, l'accès, les enjeux et protections paysagères/ environnementales existantes (avec enjeux très forts). Ce 1er balayage a permis de **supprimer les terrains hors enveloppe** présentant des contraintes fortes ;
4. **Terrains DANS l'enveloppe urbaine** : identification **des grandes parcelles bâties pouvant faire l'objet de divisions parcellaires et des principales dents creuses.** Une analyse au cas par cas a été menée en fonction d'une grille de critères plus importante : implantation du bâti sur la parcelle, présence d'annexes et d'équipements (ex. piscines), accès existants, enjeux paysagers (co-visibilité,…), environnementaux (espace de nature en ville), etc. Cette analyse a pour objectif de hiérarchiser les terrains en fonction de leur niveau de contraintes, pour **supprimer** ceux présentant des contraintes fortes ;

5. **Sur les fonciers restants** : adaptation des règles et protections pour limiter la constructibilité.

1- Foncier disponible fin 2023 avec le zonage en vigueur

= 90 ha

2 - Foncier disponible fin 2023 avec le zonage en vigueur hors contraintes rédhibitoires PPR

= 80 ha

3 et 4 - Analyse multicritères complémentaires ayant amené au déclassement des grands gisements fonciers *(soit par modification de zonage, soit par l'instauration de protections paysagères et environnementales)*

= - 40 ha

5- Analyse multicritères complémentaire permettant d'affiner le gisement foncier (*soit par modification de zonage ou du règlement écrit, soit par l'instauration de protections paysagères et environnementales)*

= -11 ha

<u>Méthodologie appliquée pour l'analyse foncière globale</u>

Chaque foncier « potentiel » non soumis à une contrainte rédhibitoire a ainsi fait l'objet 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, ces 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

<u>Le gisement foncier sur Biot : les critères proposés dans la méthode d'analyse du gisement foncier</u>

Des choix ont donc dû être fait, sur la base de critères proposés.

OBJECTIFS

→ Apporter une notation technique en fonction des niveaux d'enjeux (réglementaires, analyse d'expert) de chaque parcelle identifiée au regard de **5 familles et 23 critères ainsi qu'un critère dit « choix politique »,** pour arriver à l'objectif de -55% de consommation d'ENAF

→ **Hiérarchiser** les fonciers de façon objective pour **cibler les secteurs prioritaires**, aider les élus à arbitrer les futurs choix réglementaires et justifier ces choix

→ Chaque critère a été noté entre 0 et 3 en fonction des expertises menées par le groupement d'étude et ses experts (urbanisme, environnement, risques, paysage)

		Nb critères	Nb pts
URBA - Urbanisme		7	21
PATRI - Patrimoine		3	9
RISQ - Risques naturels et technologiques		3	9
ENVI - Biodiversité		5	15
PAYSA - Paysage		4	12
POL - Critères politiques		1	3
Somme	**en %**	**Max points :**	**69**

Les détails des critères de notation :

1. CRITÈRES URBA

→7 critères analysés en urbanisme réglementaire
→2 critères deviennent rédhibitoires : constructibilité (si trop faible = 0) et la DTA (espace naturel remarquable = 0)

NOTE	0	1	2	3
Densité du tissu urbain mesuré avec zonage du PLU en vigueur		1 = densité faible : CES <= 20% ou zone N	2 = densité moyenne : 20% < CES < 40%	3 = densité moyenne à forte : CES > 30%
Constructibilité (au sol)	0 = rédhibitoire = constructibilité < 50 m² au sol	1 = constructibilité comprise entre 50 et 250 m² au sol	2 = constructibilité comprise entre 250 et 500 m² au sol	3 = constructibilité >500 m² au sol
Topographie et niveau de pentes		1 = non favorable (dénivelé > 10 m)	2 = favorable sous contraintes (dénivelé jusqu'à 10 m)	3 = favorable sans contraintes (dénivelé < 5 m)
SMS / PMS au PLU		1 = non prioritaire	2 = favorable PMS ou SMS à proximité immédiate	3 = prioritaire SMS
L.151-23 au PLU		1 = non favorable : protection sur parcelle	2 = favorable sous contraintes : parcelle à proximité immédiate d'une protection	3 = favorable sans contraintes : parcelle non concernée
EBC au PLU	0 = rédhibitoire : parcelle couverte à 100%	1 = favorable sous contraintes : parcelle partiellement couverte	2 = favorable sous contraintes : parcelle à proximité immédiate (jouxte une zone EBC)	
DTA	0 = rédhibitoire : espace naturel remarquable	1 = non favorable : protection sur parcelle	2 = favorable sous contraintes : parcelle à proximité immédiate d'une protection	3 = favorable sans contraintes

2. CRITÈRES PATRIMOINE

→3 critères réglementaires analysés ·

NOTE	1	2	3
Abords MH (périmètre 500 m)	1 = non favorable : protection sur la parcelle	2 = favorable sous contraintes : protection à proximité immédiate	3 = favorable sans contraintes : parcelle non concernée
site inscrit / classé	1 = non favorable : protection sur la parcelle	2 = favorable sous contraintes : protection à proximité immédiate	3 = favorable sans contraintes : parcelle non concernée
Protections corresp. L.151-19 du CU	1 = non favorable : protection sur la parcelle	2 = favorable sous contraintes : protection à proximité immédiate	3 = favorable sans contraintes : parcelle non concernée

3. CRITÈRES RISQUES

→3 critères réglementaires analysés -

		NOTE
risque inondation	risque incendie zone rouge	1 = présence de contrainte forte / rédhibitoire **(fonciers déjà supprimés)**
	risque incendie zone bleue	2 = présence de contrainte faible
	Aucun zonage	3 = favorable (non concerné)
risque incendie	risque incendie zone rouge / rose	1 = présence de contrainte forte / rédhibitoire **(fonciers déjà supprimés)**
	risque incendie zone bleue	2 = présence de contrainte faible
	Aucun zonage	3 = favorable (non concerné)
risque mouvement de terrain	suivant le classement	1 = présence de contrainte forte
		2 = présence de contrainte faible
		3 = favorable (non concerné)

4. CRITÈRES ENVI

→5 critères analysés -

NOTE	1	2	3
périmètre inventaire (ZNIEFF 1/2)	1 = parcelle couverte par une protection réglementaire	2 = présence à proximité immédiate d'un périmètre de protection réglementaire	3 = favorable (non concerné)
périmètre protection (N2000)	1 = parcelle couverte par une protection réglementaire	2 = présence à proximité immédiate d'un périmètre de protection réglementaire	3 = favorable (non concerné)
Arrêté protection biotope - APPB	1 = parcelle couverte par une protection réglementaire	2 = présence à proximité immédiate d'un périmètre de protection réglementaire	3 = favorable (non concerné)
PNA	1 = présence hautement probable	2 = présence probable	3= présence peu probable
TVB SCoT	1 = présence ZH, cours d'eau, RB forêts, RB milieux ouverts	2 = présence espace naturels relais forets/milieux ouverts, quartiers jardins	3 = favorable (non concerné)

5. CRITÈRES PAYSA

→4 critères analysés : une analyse à dire d'expert -

NOTE	1	2	3
Visibilité espace public	1 = présence de contrainte forte	2 = présence de contrainte faible	3 = favorable (non concerné)
Présence d'un élément de patrimoine bâti (bâti emblématique, petit patrimoine, patrimoine agricole, etc.)	1 = présence de contrainte forte	2 = présence de contrainte faible	3 = favorable (non concerné)
Présence d'un élément de patrimoine naturel (arbre, restanque, jardin remarquable, etc.)	1 = presence de contrainte forte	2 = présence de contrainte faible	3 = favorable (non concerné)
Ecrin végétal ou Espace de respiration	1 = presence de contrainte forte	2 = presence de contrainte faible	3 = favorable (non concerné)

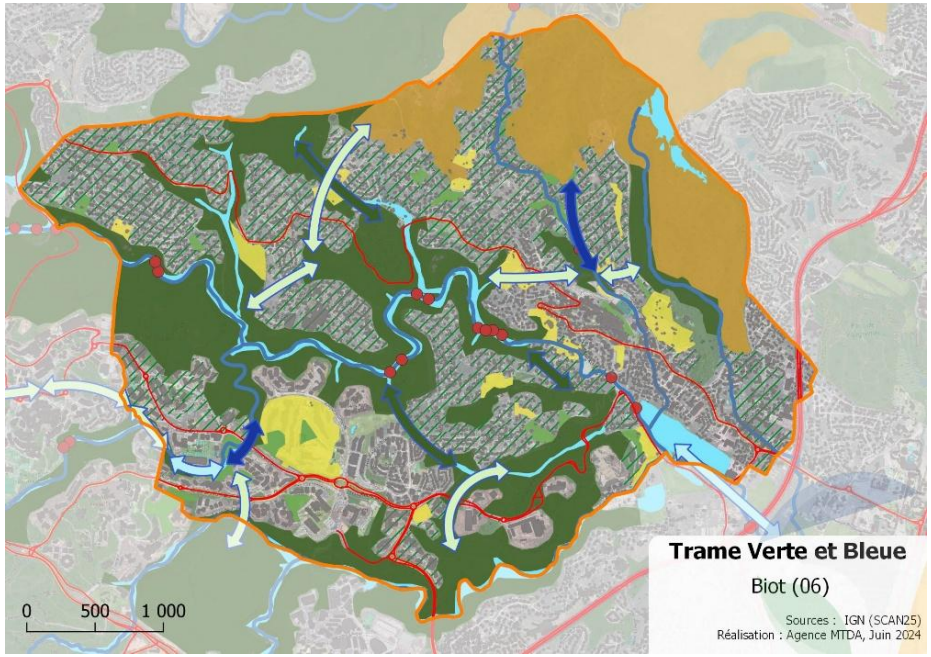
Des cartes thématiques ont été produites pour aider les élus à comprendre les analyses.

Les analyses techniques ont permis d'avancer au fur et à mesure sur les terrains à protéger en priorité, sur ceux posant question, etc.

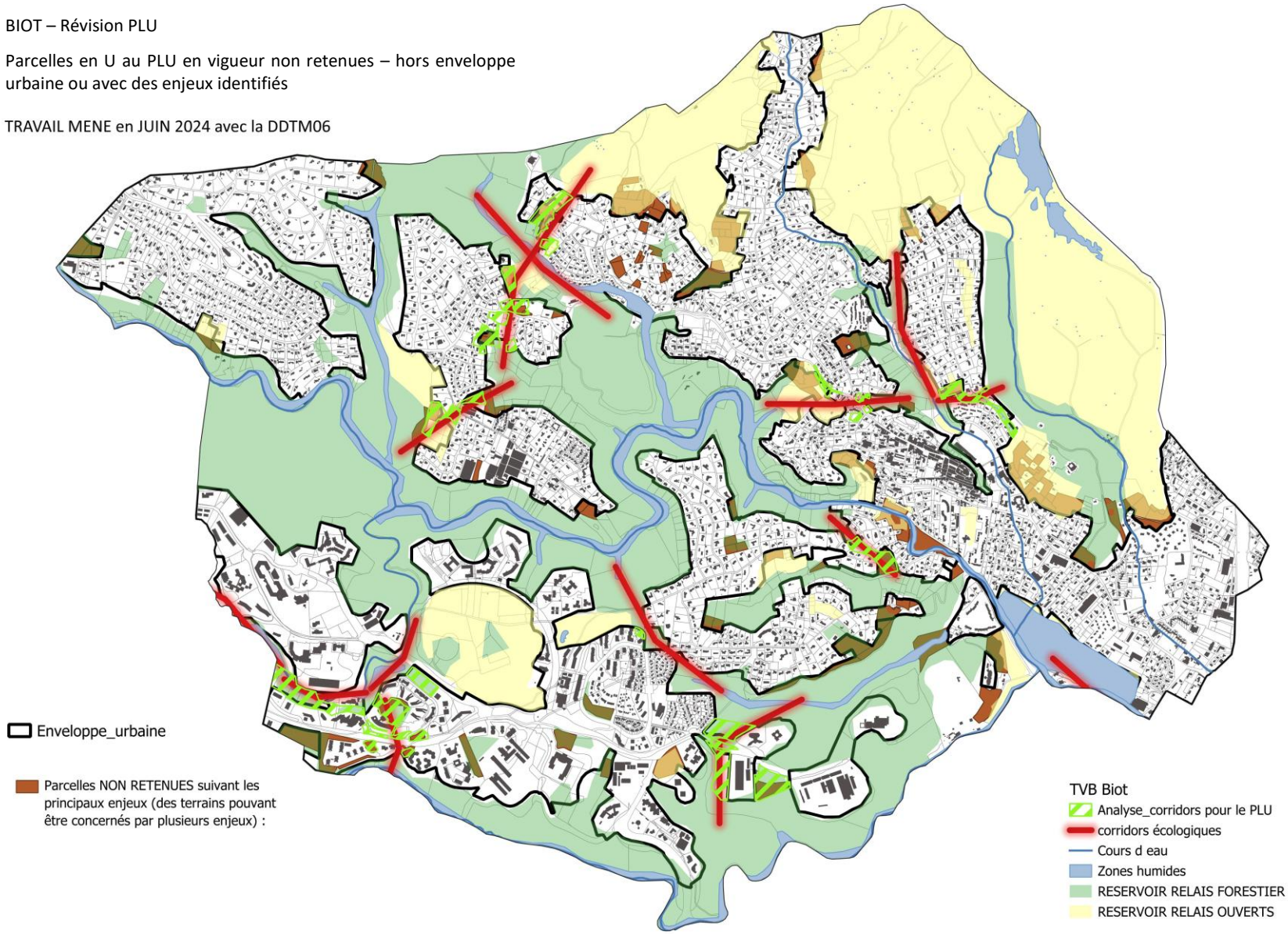
Au moins 7 réunions de travail ont donné lieu à des échanges sur l'analyse foncière, avec à chaque étape des choix politiques pour affiner le potentiel foncier à retenir dans le futur PLU.

In fine, les terrains présentant les enjeux les plus forts en termes d'impact paysager, environnemental, de risques, etc. ont été retenus comme devant être protégés pour ne pas être urbanisés (et éviter une consommation foncière d'ENAF).

L'analyse de la Trame Verte et Bleue (carte issue de l'OAP TVB) a été intégrée pour le volet environnent.



Les fonciers non retenus dans le projet urbain de BIOT pour la révision du PLU superposés à la TVB simplifiée



Les fonciers non retenus dans le projet urbain de BIOT pour la révision du PLU en fonction des principaux enjeux

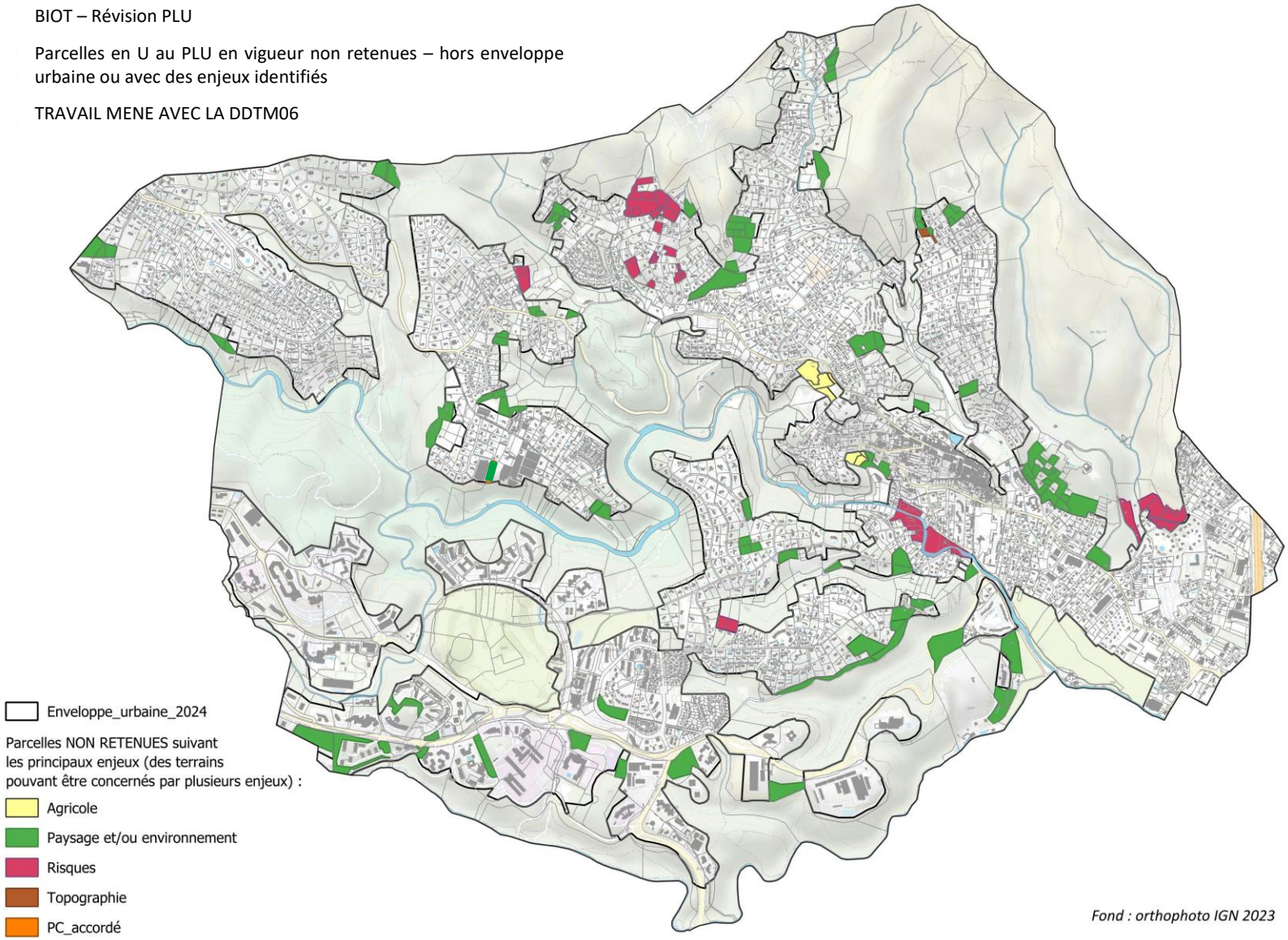
Le niveau de protection a été adapté aux enjeux :

- Protection forte (enjeux forts à très forts) : zone urbaine reclassée en zone naturelle (ou agricole)
- Protection intermédiaire (enjeux modérés à forts) : zone urbaine avec des protections environnementales (L.151-23 ou EBC) ou paysagère (L.151-19), en fonction des typologies d'enjeux identifiés

BIOT – Révision PLU

Parcelles en U au PLU en vigueur non retenues – hors enveloppe urbaine ou avec des enjeux identifiés

TRAVAIL MENE AVEC LA DDTM06



Le travail a consisté à affiner au fur et à mesure les outils réglementaires, en ajustant les zonages, les outils de protection par rapport à la Trame Verte et Bleue, aux enjeux paysagers, à la prise en compte de l'accessibilité de certains quartiers, etc., **tout en recherchant en parallèle l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation foncière d'ENAF.**

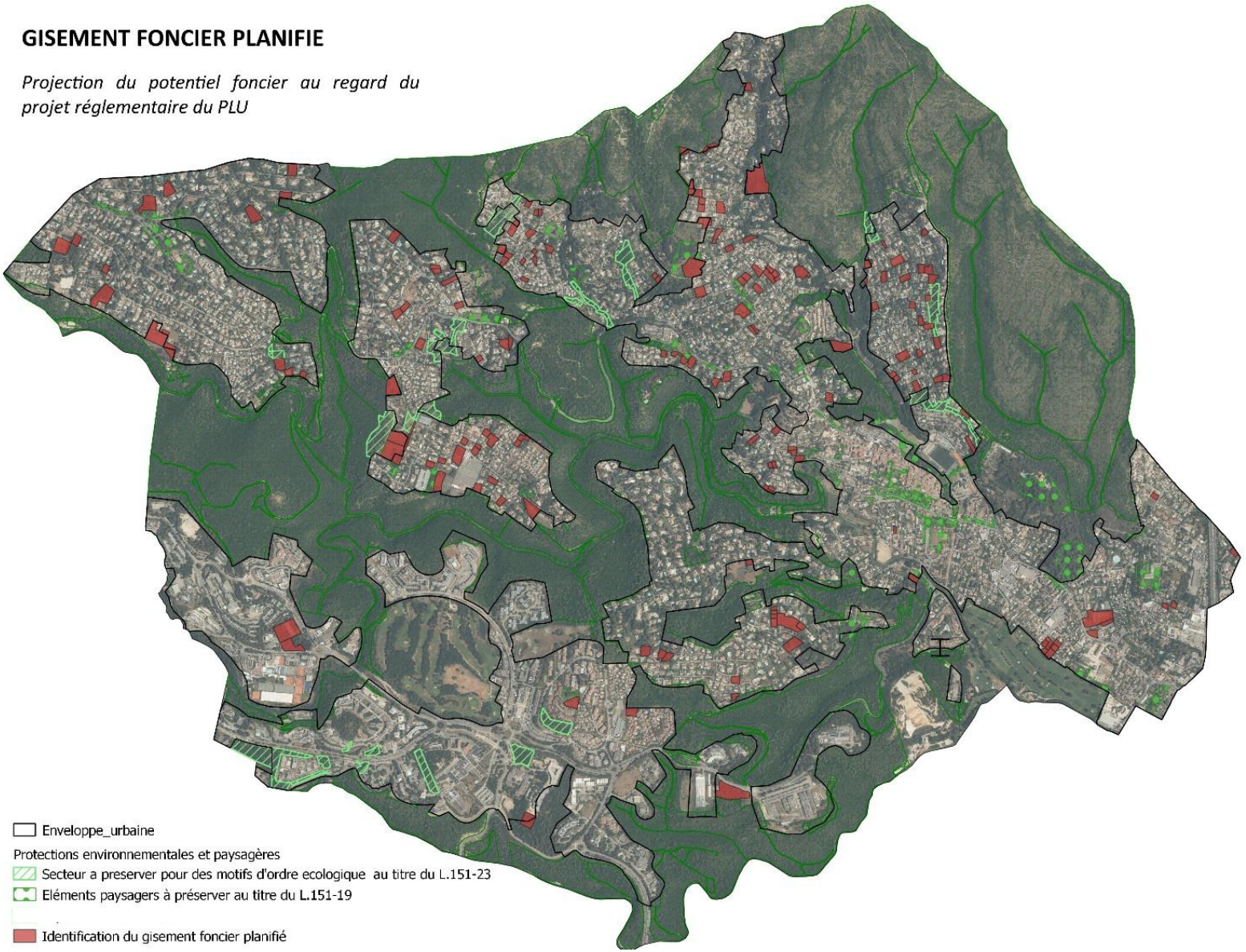
La carte ci-contre permet de visualiser le potentiel foncier planifié avec le zonage et les prescriptions spéciales au titre de l'environnement (EBC et L 151-23 du CU) et du paysage et du patrimoine (L.151-19 du CU).

La démarche globale permet d'aboutir à un potentiel foncier planifié TOTAL d'environ 29 ha *(28.7 ha).*

La simulation de la production de logements et d'activités démontre que ce potentiel foncier permet de répondre à l'ensemble des besoins identifiés.

GISEMENT FONCIER PLANIFIE

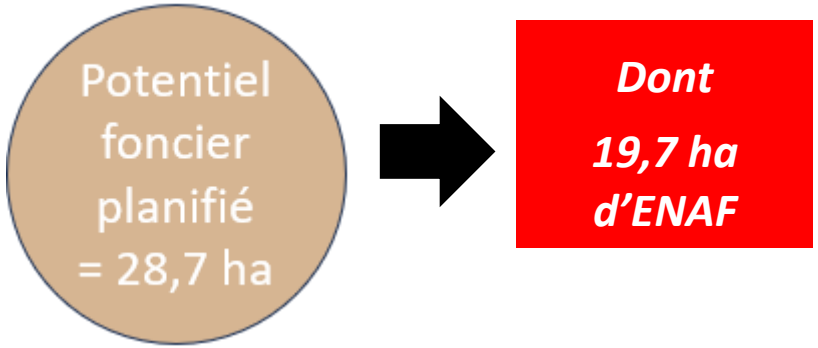
Projection du potentiel foncier au regard du projet réglementaire du PLU



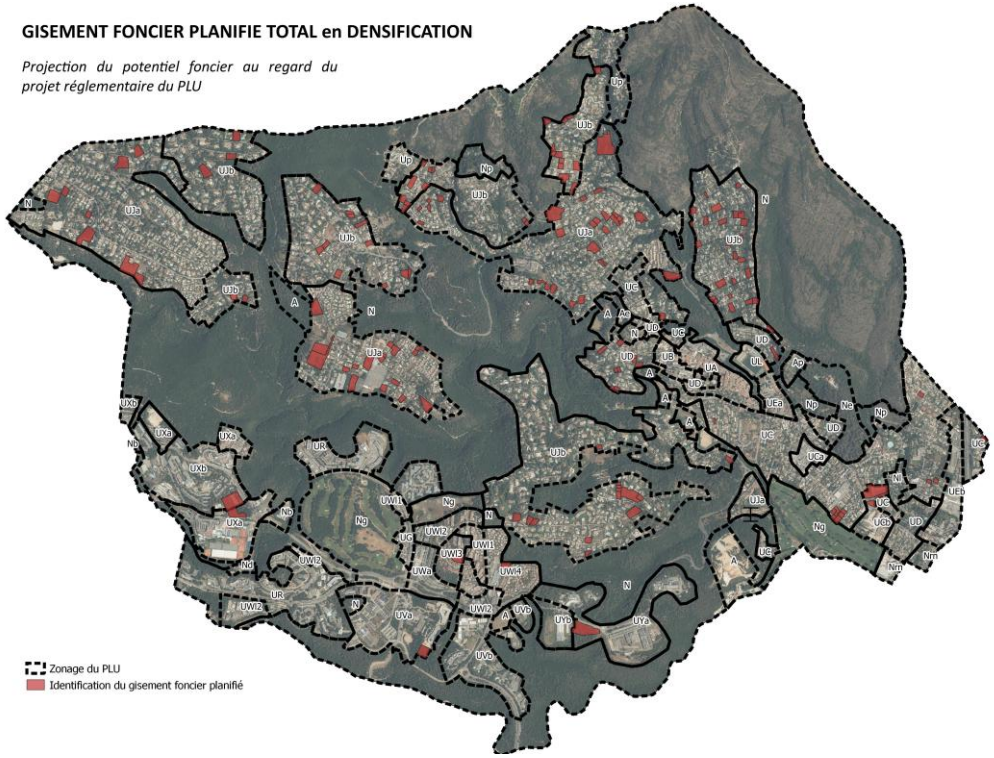
Ainsi le travail a permis de **très fortement limiter le potentiel d'urbanisation avec 50 ha** de zones urbaines (classées en U au PLU de 2010) **qui ne sont plus constructibles**, soit par déclassement en espaces agricoles ou naturels, soit par l'instauration de protections.

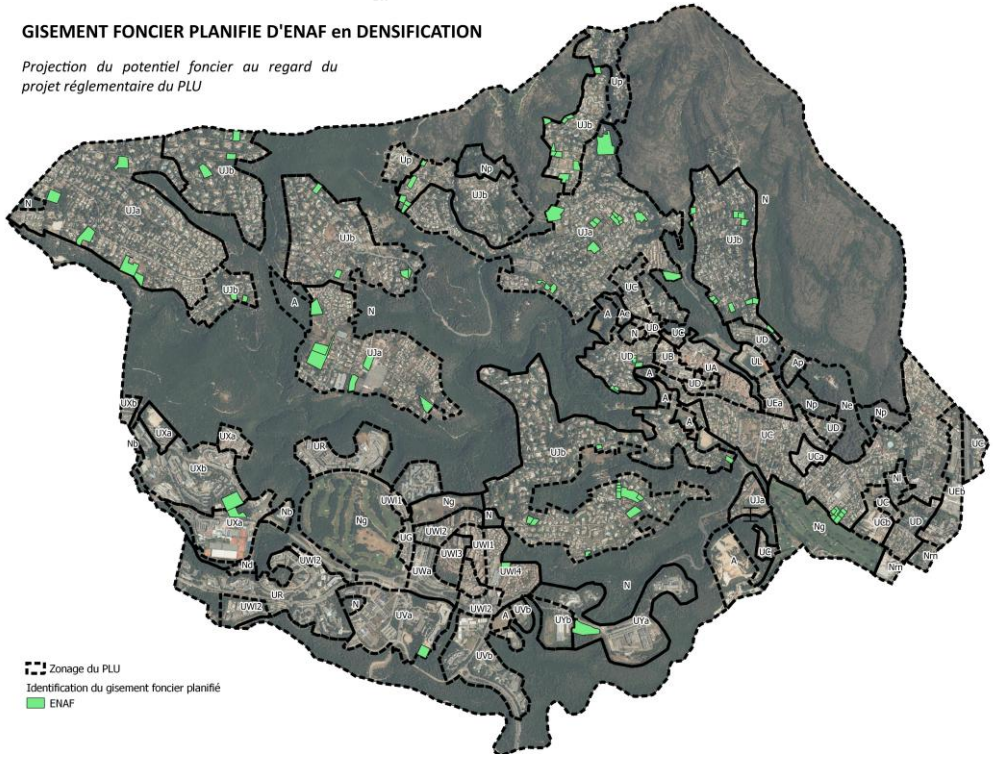
Afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation foncière, il convient ensuite de distinguer ce qui relève de la définition des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF).

Sur les 28.7 ha restants, ce sont environ 19.7 ha qui relèvent de la définition des ENAF telle que définie dans le référentiel partagé avec la DDTM *(cf. diagnostic).*



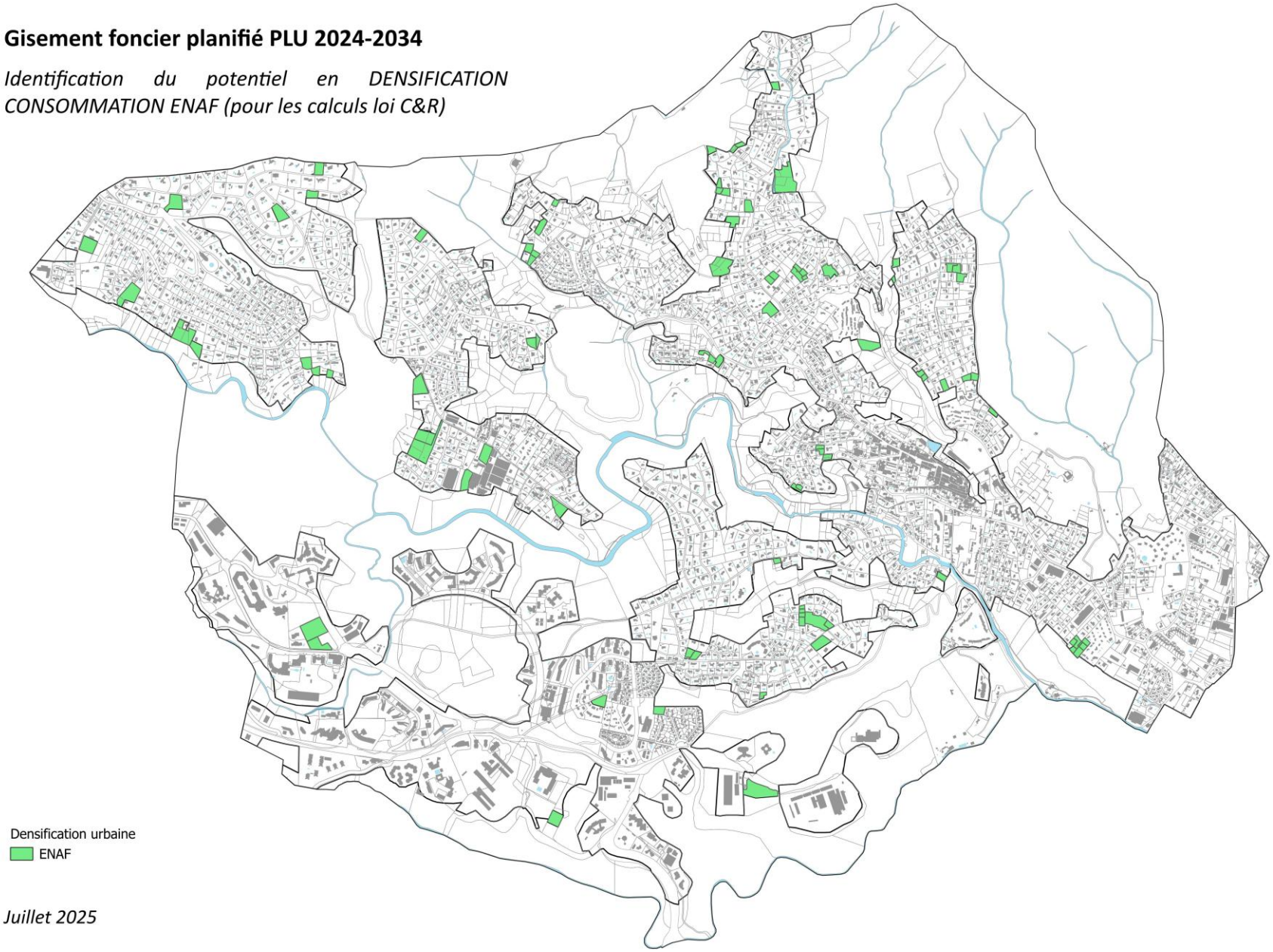
-





Gisement foncier planifié PLU 2024-2034

Identification du potentiel en DENSIFICATION CONSOMMATION ENAF (pour les calculs loi C&R)



Juillet 2025

Estimation du potentiel de densification pour le développement de Biot

La majorité du gisement foncier correspond à des parcelles identifiées pour la production de logements sur la période d'application du PLU.

	TOTAL (ha)	ENAF	PAS ENAF	TOTAL
Commerces-services	1,0 ha	0,0 ha	1,0 ha	1,0 ha
Activités	2,2 ha	2,1 ha	0,0 ha	2,1 ha
Logement libre	24,2 ha	15,3 ha	8,0 ha	23,3 ha
LLS	1,3 ha	2,3 ha	0,0 ha	2,3 ha
		19,7 ha	**9,0 ha**	**28,7 ha**

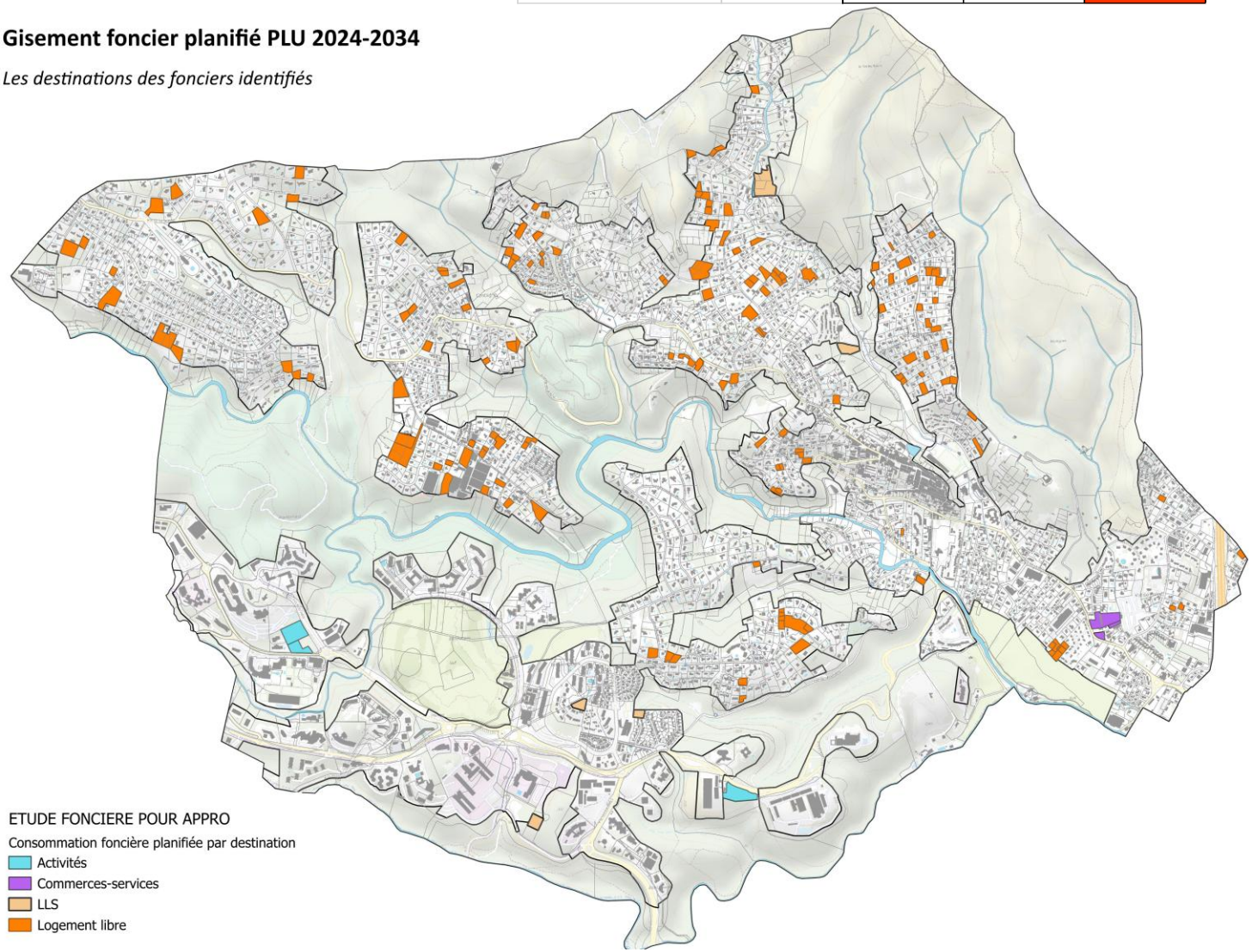
Quelques terrains vont également permettre d'accueillir des activités économiques, que ce soit dans le secteur de la plaine (projet de maison de santé et de commerces sur un foncier communal) ou sur Sophia Antipolis (terrains CASA et Département par exemple).

Parmi les fonciers identifiés (consommation d'ENAF), 5 concernent des projets de logements sociaux (ERMS n°2-5-6-8-10).

Pour les ERMS n°1 et n°3, si le foncier a été considéré comme consommé entre 2021 et 2024 (projets en cours), les logements prévus sont par contre intégrés aux chiffres de la production planifiée.

Gisement foncier planifié PLU 2024-2034

Les destinations des fonciers identifiés



4. L’adéquation entre les besoins en logements et le potentiel foncier

La dernière étape consiste à vérifier que ce potentiel foncier, en y appliquant les nouvelles règles, est cohérent avec les besoins en production de logements.

Le travail important réalisé afin d’identifier les espaces mutables se heurte ensuite à une réalité de mise en œuvre. En effet en pratique, on s’aperçoit qu’un certain nombre de terrains, pourtant parfois bien placés et sans contraintes apparentes, ne sont pas construits. Ces parcelles n’ont pas fait l’objet de transactions, et peuvent être qualifiés de terrains « dormants », que le propriétaire ne souhaite ni vendre, ni transformer.

Ce phénomène est qualifié de « **rétention foncière** ».

On peut définir la rétention foncière comme : « la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Dit autrement, la rétention foncière se définit par l'absence de mutabilité d'un terrain potentiellement constructible ».

Un terrain, une parcelle qui subit une rétention foncière est donc à la fois :

- un terrain potentiellement constructible ;
- qui n’a pas muté récemment, et de manière générale qui ne mutera pas de manière spontanée.

La rétention foncière traduit le déséquilibre entre intérêt public (réponse aux besoins du territoire, respect des enjeux environnementaux, etc.) et respect du droit de propriété.

C’est un phénomène rationnel de la part des propriétaires, car l’acte de vente nécessite une action forte.

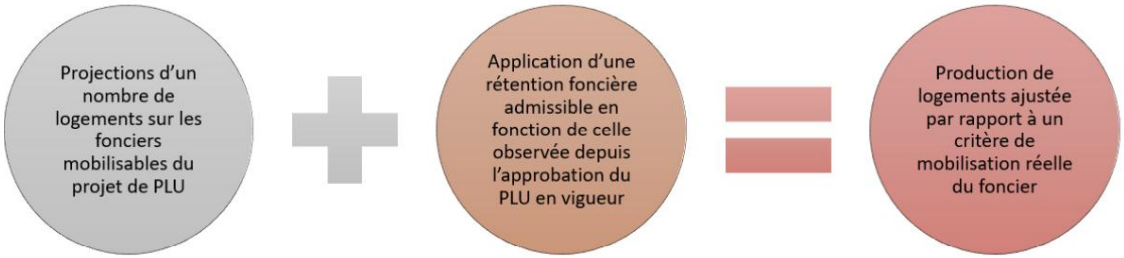
Afin de déterminer un taux réaliste de rétention foncière pour Biot pour les années à venir, il est intéressant d’observer comment le foncier a été mobilisé depuis l’approbation du PLU de 2010.

Cela va permettre de mesurer de façon globale la rétention passée, et d’imaginer ensuite comment ce phénomène va évoluer dans 10 ans.

La justification se fait en 2 étapes :

1. Mesure de la rétention 2010-2023
2. Projection de la rétention 2024-2034

Méthode de calcul pour vérifier la cohérence entre le projet réglementaire et les besoins de productions de logements



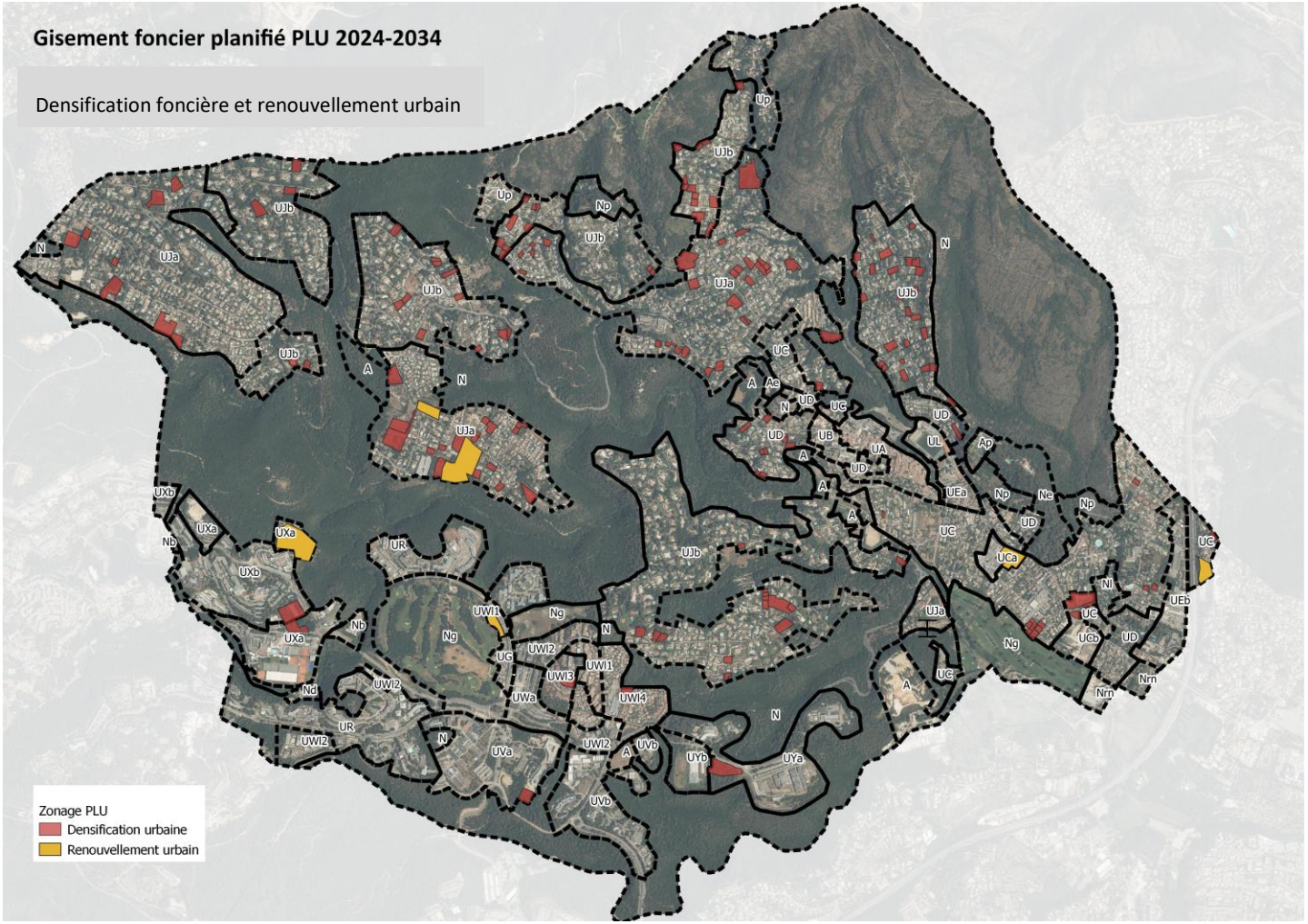
La projection du nombre de logements par rapport au zonage et aux règles qui s'y appliquent

Le nombre théorique de logements qui pourront être produits dans les 10 ans à venir se calcule de la façon suivante :

- **DENSIFICATION** :
  - → mobilisation du foncier identifié (dents creuses et divisions parcellaire) en appliquant un taux de rétention de 30% ;
  - → mobilisation du foncier identifié pour des projets stratégiques (dont les programmes de logements sociaux) en appliquant un taux de rétention de 0 %.

- **RENOUVELLEMENT URBAIN** :
  - → identification d'un potentiel de <u>renouvellement urbain</u> avec un taux de rétention de 0 % (projets souvent engagés ou en réflexion) ;
  - → identification d'un potentiel de remise sur le marché de logements vacants, notamment dans le centre historique, appelé <u>recyclage foncier</u>.

La carte ci-contre permet de localiser le gisement foncier en densification et en renouvellement urbain en fonction du zonage du nouveau PLU.



En appliquant la rétention comme indiqué ci-dessus, le potentiel de En appliquant la rétention comme indiqué ci-dessus, le potentiel de production de logements est le suivant :

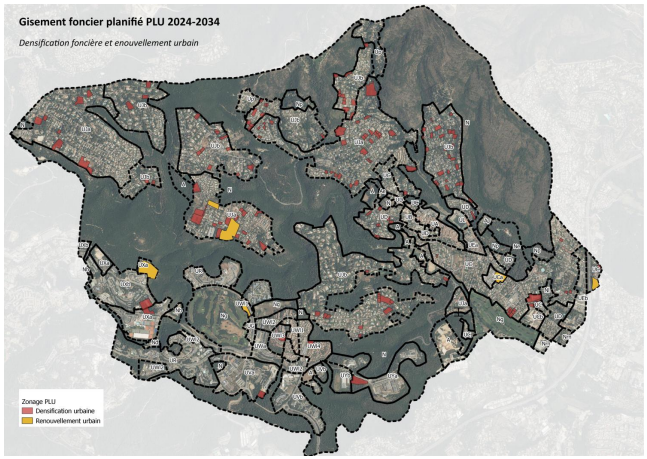
- **DENSIFICATION** *(mobilisation des dents creuses et densification de parcelles déjà urbanisées par divisions foncières – bimby)* :
  → au TOTAL, la mobilisation de toutes les parcelles sans rétention permettrait en théorie de créer environ 610 logements ;

  Sur ces 610 logements :

  → la mobilisation du foncier identifié pour des projets stratégiques (dont tous les programmes de logements sociaux), **sans rétention foncière**, permet de produire **306 LLS**, dont **102 LLS classiques** et **204 LLS spécifiques** (étudiants sur Sophia Antipolis + séniors).
  → pour le reste des fonciers qui seront mobilisés, une **rétention moyenne de 30%** sur les dents creuses et divisions parcellaire est appliquée : le potentiel est ainsi estimé à **209 nouveaux logements libres**.

RENOUVELLEMENT URBAIN *(recyclage de bâti existant par un changement d'usage, recyclage d'un foncier urbanisé / artificialisé, extension de bâti existant, mobilisation de friches, etc.) :*

→ le potentiel de renouvellement urbain (sans rétention) permettrait de générer une production d'environ **505 logements, dont** environ 115 logements libres, **390 logements sociaux** dont **240 logements spécifiques** sur Sophia Antipolis et **150 LLS « classiques »** ;
→ dans ce calcul, on estime que d'ici 10 ans, environ **15 logements vacants** pourraient être remis sur le marché en UA et UB ;
→ Dans cette estimation, sont compris les effets de la mutation de parcelles bâties (recyclage foncier) en UC et UW : on estime à 30 le potentiel de création de logements supplémentaires, dont 30% de LLS avec l'instauration de périmètres de mixité sociale.



Projection du nombre de nouveaux logements en fonction du foncier **mobilisable en densification** = dents creuses et divisions parcellaires (bimby), hors les terrains avec des ERMS *(soit hors renouvellement et recyclage urbain)*

Potentiel d'environ **610 logements en densification** (divisions parcellaire et mobilisation des dents creuses)

Dont 306 LLS prévus dans les ERMS (hors renouvellement urbain)

+

Application d'une rétention foncière admissible de **30%** sur le foncier mobilisable en densification (hors LLS)

! Pas de rétention foncière pour les terrains concernés par la production de LLS

=

Potentiel d'environ **515 logements en densification** (divisions parcellaire et mobilisation des dents creuses)

Dont 306 LLS prévus dans les ERMS et 209 logements libres

Synthèse : l'adéquation entre les besoins en logements et le potentiel de mobilisation du foncier

Pour rappel, Biot doit répondre à un **double enjeu démographique** :

1. Les besoins liés directement à la **population « permanente »** ;
2. La nécessité d'accueillir des **étudiants** sur Sophia, soit une population qui ne réside pas forcément à l'année, et qui de plus évolue d'une année sur l'autre.

Les besoins pour la croissance démographique ont été estimés comme vu précédemment à environ 560 logements (fourchette estimative entre 525 et 600 logements maximum) :

TVAM	Besoins en nouveaux logts pour croissance démographique	Point mort : besoins en logements	***BESOIN TOTAL nouveaux logements***
0,40% / an	289	310	599
0,30 % / an	215	310	525
Moyenne	**252**	**310**	**562**

Le travail sur le potentiel foncier mené en parallèle des évolutions réglementaires permet de conclure à une **estimation autour de 570 nouveaux logements dont près de 50% pour la production de logements sociaux qui pourraient être produits par l'application du PLU dans les 10 ans à venir.**

Les marges d'erreurs de l'ensemble de la démonstration (basée sur de nombreuses hypothèses) permettent de dire que, même si la production réelle devait être légèrement supérieure (avec par exemple la rétention moins forte), **les équilibres resteraient atteints entre les objectifs démographiques et ceux de réduction de la consommation foncière.**

Pour les **besoins liés à Sophia Antipolis** concernant en très grande majorité du logement pour les étudiants, environ **390 logements sont d'ores et déjà prévus dans différents programmes** de création ou de réhabilitation de bâtis.

Deux ERMS concernent également des logements sociaux spécifiques (foyer pour jeunes actifs et une résidence à vocation sénior), situés dans les quartiers résidentiels (Bois Fleuri et la Beaume).

Ces chiffres sont donc reportés en complément dans le potentiel de production, mais avec une distinction compte tenu de la spécificité de ces produits.

<u>Tableau récapitulatif de la production estimée de logements à l'horizon du PLU :</u>

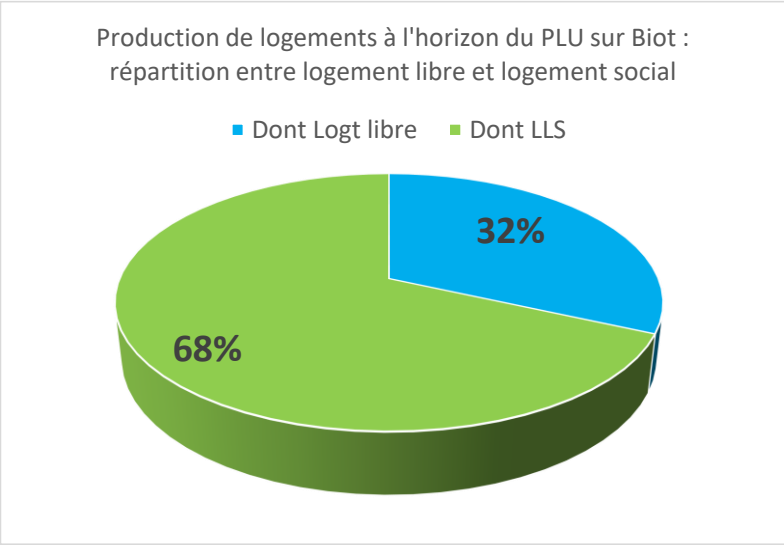
Estimation du nombre de logements théoriques (avec rétention foncière de 30% uniquement sur le potentiel de division foncière pour les logements libres)					
	TOTAL LOGTS	Dont Logt libre	Dont LLS	*Dont LLS classiques*	*Dont LLS spécifiques*
Renouvellement urbain	**505**	**115**	**390**	*150*	*240*
Densification	**515**	**209**	**306**	*102*	*204*
TOTAL	**1020**	324	696	*252*	*444*
	Dont LLS en ERMS		681	237	444
	Dont LLS en PMS		15	15	0
Production de logts pour la croissance démographique / total (hors LLS spécifiques)		**576**			

En synthèse, le PLU permet de créer 1020 logements dont :

- **576 logements** pour l'accueil de nouvelles populations, l'absorption du desserrement et quelques résidences secondaires ;
- **444 logements spécifiques (LLS)**, dont 390 sur Sophia Antipolis pour les étudiants.

Pour rentrer davantage dans les détails de la production de logements à l'horizon du PLU, la répartition des futurs logements est la suivante :

⇒ Près de 70% de la production sera dédiée à la création de logements sociaux, afin de répondre aux enjeux de diversification du parc et de rattrapage de la loi SRU ;



⇒ Sur les 696 LLS projetés, 17% ont déjà été agréés.

	Renouvellement urbain	Densification	TOTAL	Part / total
TOTAL LOGTS	**505**	**515**	**1020**	
Dont Logt libre	115	209	324	32%
Dont LLS	390	306	696	68%
Dont LLS classiques	*150*	*102*	*252*	
Dont LLS spécifiques	*240*	*204*	*444*	
Dont ERMS	375	306	681	
LLS déjà agréés	*57*	*63*	*120*	
LLS projetés	*318*	*243*	*561*	
PMS	15	0	15	

Projection PLU : le potentiel foncier et la production de logements au regard du PADD

Une estimation de production autour de 515 logements en densification dont 102 LLS classiques et 204 LLS spécifiques

+

Une estimation de production autour de 505 logements en renouvellement urbain dont environ 150 LLS classiques et 240 LLS spécifiques

=

Hors logement étudiant et autre LLS spécifique

Logement libre + logement social « classique »
= potentiel de production autour de **576 logements**

Soit environ 576 logements pour répondre aux besoins de croissance démographique / desserrement des ménages
+ 444 logements spécifiques *(dont une grande majorité de logements étudiants pour Sophia)*



Objectif E3 du PADD

- 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
- Permettre le développement d'une offre de logements adaptée pour les étudiants sur Sophia Antipolis

La carte de la spatialisation de la production permet de se rendre compte de la localisation de la production par grandes entités urbaines.

L'analyse de cette territorialisation de la production sera explicitée plus loin dans le rapport de présentation, lors de la justification des objectifs du PADD concernant les équilibres urbains.

Carte : production théorique de logements par quartier (densification + renouvellement urbain, dont logements spécifiques)

Répartition de la production théorique de logements par quartier	
La Beaume	41
Chemin Durbec	8
Village	15
La plaine	209
La Chèvre d'Or	12
Les Clausonnes	1
Les Castellins	11
Saint-Julien	64
Les Issarts	12
Vallée verte	9
Les Vignasses	24
Bois Fleuri	67
Soullières	104
Sophia-Antipolis	444
TOTAL	**1020**

