VILLE DE BIOT

Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse
Canton d'Antibes-Nord
Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis

République Française

VILLE DE BIOT

EXTRAIT DU REGISTRE
des délibérations du Conseil Municipal

SÉANCE DU 30 SEPTEMBRE 2025	AMÉNAGEMENT URBANISME ET FONCIER
N° d'enregistrement 2025 / 066 / 7-01	APPROBATION DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BIOT

NOMBRE DE MEMBRES						CONVOCATION
En exercice	Présents	Quorum	Représentés	Votants	Absents	Le 19 septembre 2025
29	28	15	1	29	0	

Certifié exécutoire compte tenu de :
LA PUBLICATION EN LIGNE ET L'AFFICHAGE Le
LA TRANSMISSION EN SOUS-PREFECTURE Le
LA RECEPTION EN SOUS-PREFECTURE Le

Le Maire,

MAIRIE DE BIOT * Alpes-Maritimes *

L'An deux mille vingt-cinq, le trente septembre à seize heures, le Conseil Municipal de la commune de Biot, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de :

Monsieur Jean-Pierre DERMIT, Maire.
Secrétaire de Séance : Madame Laura PAVAN.

ETAIENT PRESENTS | M. DERMIT, **Maire**, Mme DUPRE-BALEYTE, ~~M. CHIFFLET~~, Mme AUFEUVRE, M. LE COZ, Mme JOUSSEMET, M. PEIGNE, Mme SANTAGATA, M. OPERTO, **Adjoints au Maire**, Mme PRADELLI, M. LATY, M. BIJAOUI, M. PETIT, M. PRADELLI, Mme BULKAEN, Mme BAES, M. BORGHI, Mme PELISSIER, M. MARIEN, M. AUSSIBAL, Mme FARINELLI, Mme LETERRIER, Mme PAVAN, M. ANASTILE, M. MALHERBE, M. RUDIO, Mme ANGER, M. TRAPANI, Mme DELVAL LEFEUVRE, **Conseillers Municipaux**.

PROCURATIONS | M. CHIFFLET donne procuration à M. OPERTO

Monsieur Gérard PETIT, Conseiller Municipal délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement, rapporteur, EXPOSE :

I/ Rappel du contexte et de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biot a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 06 mai 2010. Depuis cette date, il a été modifié à plusieurs reprises par procédure de modification, de révision simplifiée et de déclaration de projet.

Par délibération n°2022/79/6-02 du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2022, la commune de Biot a prescrit la révision générale de ce document.

Les objectifs de cette révision étaient de :

- Moderniser le contenu du PLU au regard des nouveaux textes et objectifs d'ordre législatif et réglementaire, et des enjeux majeurs de résilience du territoire ;
- Maîtriser le développement en prenant en compte les caractéristiques du territoire, notamment l'exposition prépondérante aux risques naturels, la desserte par les voiries et les réseaux, en particulier la problématique liée à l'assainissement et au traitement des eaux usées ;
- Promouvoir un développement durable et raisonné de la commune en assurant la protection et la mise en valeur des espaces naturels, de la biodiversité et en développant l'agriculture ;
- Assurer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant les espaces naturels, le cadre paysager et patrimonial remarquable de la commune ;

- S'attacher à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue cohérente permettant de préserver, voire de restaurer les continuités écologiques et paysagères ;
- Adapter le parc de logements aux besoins réels de la population, afin d'assurer un parcours résidentiel aux Biotois sur la commune en confortant une offre de logements diversifiée, et notamment de logements sociaux ;
- Conforter et développer des équipements et des services adaptés aux besoins du territoire ;
- Poursuivre le développement économique de la commune en confortant ses différentes composantes : le tourisme, la culture, l'artisanat, les commerces et les services de proximité, les zones d'activités, l'agriculture… ;
- Redéfinir les orientations d'aménagement, dans les secteurs à enjeux de la commune (Domaine des Aspres, carrière Silices et Réfractaires, plaine de la Brague).

2/ Bilan de la concertation préalable

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, la délibération précitée du 22 septembre 2022, a également défini les modalités de la concertation préalable.

Ainsi, la démarche de révision du PLU a fait l'objet d'une large concertation publique associant étroitement les Biotois, les associations locales et les autres personnes concernées. La concertation s'est tenue de manière continue durant l'établissement du projet de PLU.

Un bilan de cette concertation a été dressé lors de l'arrêt du projet de PLU, le 23 janvier 2025.

3/ Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Un débat a eu lieu le 28 mars 2024 au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) mentionné à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.
Il a été pris acte de la tenue de ce débat.

4/ Arrêt du projet de PLU révisé

Après le travail préparatoire et le débat précité, une première version complète du projet de PLU a fait l'objet d'un arrêt par délibération en date du 23 janvier 2025.

5/ Soumission du projet de PLU aux Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA et PPC)

Le projet de PLU, dans sa version arrêtée, a alors été soumis à l'examen de l'autorité environnementale, qui a émis un avis n°MRAe 000979/A PP le 24 avril 2025, à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et à l'avis des personnes publiques associées ou personnes publiques consultées.

Dans ce cadre, ont été émis de manière expresse les avis suivants :

- La CDPENAF en date du 12 mai 2025 (avis émis sur 16 points : 11 favorables et 5 défavorables),
- Le Syndicat Mixte du SCoT'Ouest Alpes-Maritimes en date du 30 janvier 2025 (pas de remarque),
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) des Alpes-Maritimes en date du 14 février 2025 (recommandations),
- La Métropole de Nice Côte d'Azur en date du 24 février 2025 (avis favorable),
- L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) en date du 6 mars 2025 (pas de remarque),
- La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) en date du 10 mars 2025 (avis favorable sous réserve de la prise en compte de leurs observations),
- La commune de Valbonne Sophia Antipolis en date du 19 mars 2025 (formulation de plusieurs demandes),
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat Région PACA en date du 28 mars 2025 (avis favorable),
- L'Office National des Forêts (ONF) en date du 2 avril 2025 (avis favorable),
- La Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes en date du 17 avril 2025 (avis défavorable),
- La Préfecture des Alpes-Maritimes en date du 18 avril 2025 (avis favorable avec observations et recommandations),
- Le Conseil Département des Alpes-Maritimes en date du 22 avril 2025 (avis favorable sous réserve de la prise en compte de leur remarque),
- La Chambre du Commerce et de l'Industrie Nice-Côte d'Azur en date du 22 avril 2025 (avis favorable avec remarques),

- Le Groupement d'Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur (GADSECA) en date du 22 avril 2025 (observations et remarques),
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 24 avril 2025 (recommandations).

Conformément à l'article R.153-4 du Code de l'urbanisme, les avis des personnes publiques associées sollicitées qui n'ont pas émis de réponse, sont réputés favorables.

En l'absence de SCoT, la commune a également saisi Monsieur le Préfet afin d'obtenir une dérogation au principe d'urbanisation limitée au titre de l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme concernant 12 ouvertures à l'urbanisation.

Par arrêté préfectoral n°2025.614 en date du 13 mai 2025, Monsieur le Préfet a ainsi accordé 9 ouvertures à l'urbanisation et en a refusé 3.

6/ Enquête publique

Le projet de PLU, arrêté, assorti de l'ensemble des avis précités, a été soumis à enquête publique.

L'organisation de cette enquête publique a fait l'objet d'un arrêté municipal n°AM/2025/119 du 10 avril 2025.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 19 mai 2025 à 09h00 au vendredi 20 juin 2025 à 16h30.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 17 juillet 2025.

Aux termes de ses conclusions, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le projet de PLU dans les termes suivants :

« J'estime que le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT met en œuvre un dispositif d'aménagement et de planification qui traduit de manière satisfaisante dans ses dispositions les axes définis dans le cadre du PADD et les objectifs qui en découlent, lesquels ont été déterminés en considération des enjeux sociaux-démographiques et environnementaux du territoire, de ces contraintes, de son activité économique et du contexte réglementaire.
L'enquête publique a suscité une participation significative de la population qui a permis à la commune de vérifier l'acceptabilité de son projet.
Les contributions orales et écrites ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées ont permis d'apporter au projet des compléments et des précisions de nature à conforter cette acceptabilité.
J'émets, en conséquence, un AVIS FAVORABLE à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biot. ».

Son avis favorable n'est pas assorti de réserve.

7/ Ajustements apportés au projet de PLU avant approbation

L'article L.153-21 du Code de l'urbanisme autorise la modification du projet de PLU, avant son approbation, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

En application de cette disposition, il est proposé d'apporter au projet de PLU, en préservant son économie générale, diverses modifications dont les principales sont recensées ci-après.

S'agissant du rapport de présentation du projet de PLU :

- Une étude agricole et une étude de densification sont annexées suite aux remarques de l'État (DDTM) et de la Chambre d'Agriculture ;
- La note en réponse au dire sur l'eau des services de l'État a été mise à jour par la CASA et est à la fois intégrée au rapport de présentation (Tomes 2 et 3) et annexée au dossier ;
- L'analyse de la consommation foncière a été reprise et vérifiée afin de répondre aux remarques des services de l'État et du GADSECA. Les modifications portent sur des rectifications de classement de fonciers en Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) au regard du référentiel validé par la commune et les services de la DDTM. Cette mise à jour de l'analyse spatiale a permis de relever une différence de 0,2 ha de consommation d'ENAF liée à la destination « habitat » (les données de consommation d'ENAF restant cohérentes avec les chiffres de l'observatoire national de l'artificialisation des sols, version mai 2025) ;
- Le volet « logements sociaux » a été clarifié au regard de l'avis de l'État, avec des précisions apportées dans le rapport de présentation et des mises à jour des chiffres et tableaux prenant en compte des erreurs matérielles ou de présentation, pour plus de lisibilité globale, sans ajout de nouvel emplacement réservé pour mixité sociale et périmètre de mixité sociale ;

- Des compléments ont été apportés aux thématiques espaces agricoles, économie et énergies renouvelables (EnR) à la demande de la CASA, avec notamment une étude portant sur le potentiel agricole ajoutée et mise en annexe du rapport de présentation, justifiant l'intérêt des espaces agricoles. Des précisions quant aux objectifs recherchés ont été apportées pour les EnR ;
- La justification de la compatibilité du PLU avec les documents supra communaux a été développée suite aux remarques de la DDTM et de la MRAe, dont des rectifications concernant le SCoT de la CASA (celui-ci étant devenu caduc, la commune de Biot n'est pas couverte par un SCoT applicable, la compatibilité du PLU avec ce document n'est donc pas à démontrer) ;
- Un complément a été apporté à la demande de l'ONF concernant l'aménagement forestier du Parc de la Bragues ;
- Un complément a été apporté concernant la prise en compte du paysage et la qualité de l'air (incidences et mesures intégrées au PLU) dans le Tome 3, suite à l'avis de la MRAe ;
- Un complément a été apporté concernant l'analyse des incidences de neuf emplacements réservés (d'au moins 0,5 ha en se basant sur la méthodologie définie dans l'évaluation environnementale) dans le Tome 3, suite à l'avis de la MRAe ;
- Des coquilles et erreurs matérielles ont été corrigées suite à l'ensemble des avis des PPA ;
- L'ensemble des modifications réglementaires (listées ci-après) ont été reprises et justifiées dans le Tome 3.

S'agissant du PADD du projet de PLU :

- Pour prendre en compte l'avis de la DDTM, le PADD a fait l'objet de précisions notamment concernant la ressource en eau et sur la thématique agricole ;
- Les cartes de synthèse ont été mises à jour, comme demandé par la DDTM ;

S'agissant du règlement graphique du projet de PLU :

- Des terrains, représentant 0,56 ha, ont été reclassés en zone N pour prendre en compte l'avis de la CDPENAF ;
- Une protection environnementale a été ajustée à la marge pour tenir compte d'un bâti existant qui n'avait pas été identifié sur la photo aérienne suite à un dire émis lors de l'enquête publique ;
- 6 protections du patrimoine ont été ajoutées comme préconisé dans l'avis du GADSECA ;
- Les bâtis en zone Ne pour lesquels le changement de destination est autorisé ont été identifiés conformément à l'avis de la CDPENAF ;
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) ont été repris comme demandé par l'ONF, la Chambre d'Agriculture et la DDTM, avec une suppression des EBC pour les terrains relevant du régime forestier ;
- Une protection patrimoniale au titre du paysage a été ajustée à la marge pour tenir compte d'un bosquet existant suite à l'avis du GADSECA ;
- La protection du bassin agricole n° 91 a été recalée suite à un dire émis lors de l'enquête publique.

S'agissant du règlement écrit du projet de PLU :

- La prévalence des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale sur les Périmètres de Mixité Sociale est précisée dans les dispositions générales, comme demandé par la DDTM ;
- Des compléments ont été apportées concernant le traitement des murs de clôture comme proposé par le GADSECA dans les dispositions générales ;
- Les caractéristiques des accès et dessertes ont été complétées à la demande du SDIS ;
- À la demande de la CASA, des compléments ont été ajoutés sur la thématique assainissement ;
- À la demande de la DDTM, des ajustements ont été apportés dans les dispositions générales sur les protections environnementales ;
- Un bonus de constructibilité est ajouté en zone UC pour les opérations de logements comprenant des logements locatifs sociaux, conformément à l'avis de la DDTM ;
- Pour prendre en compte les remarques émises au cours de l'enquête sur la zone UCb : le projet de PLU a fait l'objet d'ajustements concernant les destinations autorisées (restauration ajoutée) et la règle de hauteur en zone UCb suite à l'enquête publique (uniquement pour la surélévation portée de 9 m à 10m, toujours sur seulement 50% maximum de l'emprise des bâtiments), pour prendre en compte les contraintes du PPRi et adapter la hauteur aux bâtiments techniques nécessaires aux activités autorisées ;
- A la demande du GADSECA, une des exceptions possibles aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UJ est supprimée ;
- Pour prendre en compte les remarques émises au cours de l'enquête sur la zone UX : le projet de PLU a fait l'objet d'ajustements concernant les destinations autorisées ;
- Des clarifications ont été apportées au règlement des zones A et N (article 2) quant aux extensions des bâtiments légalement existants (clarification de la règle, avec un maximum de surface de plancher précisé), ainsi qu'au changement de destination de bâtis ciblés en zone N (avec identification sur le plan graphique) à la demande de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF notamment ;

- L'article I de la zone N est réorganisé pour plus de clarté et pour prendre en compte notamment la remarque de la DDTM, en dissociant ce qui est interdit et ce qui est autorisé sous conditions (mais sans modification sur le fond) ;
- L'intitulé de la zone Nd est complété pour prendre en compte la remarque de la CASA ;
- L'intitulé de la zone N est complété pour prendre en compte la remarque de la DDTM concernant la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes ;

S'agissant de la liste des prescriptions spéciales Eléments du patrimoine et paysage du projet de PLU :
- 6 protections du patrimoine ont été ajoutées suite à l'avis du GADSECA ;
- Les prescriptions spécifiques relatives au musée Fernand Léger ont été complétées à la demande de l'UDAP 06 ;

S'agissant de la liste des emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) et périmètres de mixité sociale (PMS) du projet de PLU :
- Les dispositions relatives aux Périmètres de Mixité Sociale instaurés sur la commune ont été rajoutées, conformément à l'avis de la DDTM ;
- Le tableau des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale a été modifié afin d'encadrer les produits type PSLA dans les programmes de logements sociaux et d'ajuster la clé de répartition du type de financement pour l'ERMS n°9 Pin Montard, conformément à l'avis de la DDTM ;

S'agissant des OAP du projet de PLU :
- A la demande de la CASA, des compléments ont été ajoutés sur la thématique assainissement ;
- Des précisions ont été apportées notamment concernant les bâtis en zone N pour lesquels le changement de destination est autorisé dans l'OAP des Aspres au regard de l'avis de la CDPENAF et de la DDTM ;
- A la demande de la DDTM, des précisions à la marge ont été apportées pour faire le lien entre les différents documents réglementaires ;

S'agissant des annexes du projet de PLU :
- Pour prendre en compte l'avis de la DDTM, la liste et la carte des Servitudes d'Utilité Publique ont été mises à jour ;
- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement a été mis à jour, conformément à l'avis de la DDTM.

Au vu de cet exposé, je vous propose la délibération suivante :

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;
Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants ;
Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L151-1 et suivants, R.151-1 et suivants, et R.153-1 et suivants,
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, et notamment son article 136 ;
Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Climat et Résilience »), notamment son article 194 ;
Vu loi la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023, visant à « faciliter la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux » (dite « ZAN ») ;
Vu la délibération n°CC.2019.163 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en date du 14 octobre 2019, adoptant le 3ème Programme Local de l'Habitat 2020-2025 ;
Vu la délibération n°CC.2020.180 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en date du 05 octobre 2020, prescrivant l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA valant Plan Climat Air Energie Territorial ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biot approuvé le 06 mai 2010, dans sa version en vigueur résultant de la modification n°8 approuvée le 14 décembre 2021 ;
Vu la délibération n°2022/796-02 du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2022, prescrivant la révision du PLU de Biot et déterminant les modalités de la concertation ;
Vu la délibération n°2024/415-01 du Conseil Municipal en date du 28 mars 2024, prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD et autorisant Monsieur le Maire à faire usage du sursis à statuer prévu à l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme ;
Vu la délibération du Conseil Municipal n°2025/0110-01 en date du 23 janvier 2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la décision n°E25000003/06 en date du 10 février 2025 de la Présidente du Tribunal Administratif de Nice désignant Monsieur Gérard RENAUD en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Bruno COMBIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
Vu l'arrêté municipal n°AM/2025/119 en date du 10 avril 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
Vu les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLU arrêté ;
Vu l'avis de la MRAe n°MRAe 000979/A PP en date du 24 avril 2025 ;

Vu l'avis de la CDPENAF en date du 12 mai 2025 ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2025.614. en date du 13 mai 2025 portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune de Biot ;
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique unique ;
Vu les observations formulées lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 mai 2025 au 20 juin 2025 ;
Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur remis en date du 17 juillet 2025 ;

Considérant l'avis favorable, sans réserve aucune, émis par le commissaire enquêteur au projet de révision du Plan local d'urbanisme ;
Considérant que des ajustements ont été apportés au projet de PLU dans son ensemble comme décrit ci-dessus, pour prendre en compte les avis de l'autorité environnementale, de la CDPENAF, des PPA et PPC, et des observations du public émises lors de l'enquête publique ;
Considérant que les ajustements apportés au projet de PLU arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;
Considérant que le projet PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme ;

Considérant l'exposé du rapporteur ;

Le CONSEIL MUNICIPAL,
OUÏ le RAPPORTEUR en son EXPOSÉ,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
A LA MAJORITÉ DE 24 VOIX POUR ET 5 ABSTENTIONS *(M. Rudio, M. Malherbe, Mme Anger, M. Trapani et Mme Delval-Lefeuvre),*

- APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme de Biot, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- DIT QUE, conformément à l'article L.153-23 I du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme et la présente délibération seront publiés sur le portail national de l'urbanisme ;

- DIT QUE, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

- DIT QUE, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public auprès du service urbanisme aux dates et horaires d'ouverture habituels de la mairie ;

- PRECISE que, conformément à l'article L.153-23 II 2° du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de Biot et la présente délibération seront exécutoires, sous réserve de leur publication sur le portail national de l'urbanisme, un mois après leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du contrôle de légalité, sauf si dans ce délai il est fait application des dispositions de l'article L.153-25 du même Code ;

- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document afférent à l'application de la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale : 18 avenue des Fleurs CS 61039 – 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir de l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr.

FAIT et DÉLIBÉRÉ les jour, mois, et an ci-dessus,
Suivent les signatures,

Pour extrait certifié conforme,

Fait à Biot, le 30 septembre 2025,

Le Maire,

Jean-Pierre DERMIT

MAIRIE DE BIOT * Alpes-Maritimes *

La secrétaire de séance

Laura PAVAN

Pièces jointes :

- ❑ Dossier de PLU composé du rapport de présentation, du PADD, du règlement, du zonage, des prescriptions spéciales (emplacements réservés, emplacements réservés pour mixité sociale, éléments de patrimoine et paysage), des OAP, et des pièces annexes listées ci-dessous :
  - La liste des servitudes d'utilité publique ;
  - Le plan des servitudes d'utilité publique ;
  - Le plan de prévention du bruit dans l'environnement de la CASA ;
  - Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (voies routières) ;
  - Le PPRI ;
  - Le PPRIF ;
  - La carte des aléas retrait/gonflement des argiles ;
  - La carte des aléas géologiques – commune ;
  - La carte des aléas géologiques – secteur de Saint-Eloi ;
  - Le régime forestier ;
  - Les obligations légales de débroussaillement ;
  - Les principes de prévention relatifs aux aléas miniers résiduels ;
  - Le classement de l'A8 (arrêté et plans des secteurs pour Biot) ;
  - Le règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA ;
  - Le règlement d'assainissement pluvial communal ;
  - Le règlement du service public d'assainissement collectif eaux usées de la CASA ;
  - Le zonage d'assainissement de Biot ;
  - Le réseau d'alimentation en eau potable ;
  - Le règlement d'assainissement non collectif de Biot ;
  - Le règlement du service public d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la CASA ;
  - L'arrêté d'archéologie préventive ;
  - La palette chromatique BIOT 2025 ;
  - Le guide des bonnes pratiques : « mise en valeur du centre historique – intégrer les climatiseurs » ;
  - Les « palettes végétales » de la CASA ;
  - Le Règlement Local de Publicité ;
  - Le tableau de classement des voies communales et inventaires des chemins ruraux ;
  - La carte du Droit de Préemption Urbain ;
- ❑ PV de synthèse, rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

VILLE DE BIOT

Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse
Canton d'Antibes-Nord
Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis

République Française

VILLE DE BIOT

EXTRAIT DU REGISTRE
des délibérations du Conseil Municipal

SÉANCE DU 23 JANVIER 2025	SERVICE URBANISME ET FONCIER
N° d'ordre de la séance : 2025/001/0-01	RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BIOT – BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET

NOMBRE DE MEMBRES						CONVOCATION
En exercice	Présents	Quorum	Représentés	Votants	Absents	Le 16 janvier 2025
29	27	15	1	28	1	
Certifié exécutoire compte tenu de : LA PUBLICATION EN LIGNE ET L'AFFICHAGE Le LA TRANSMISSION EN SOUS-PREFECTURE Le LA RECEPTION EN SOUS-PREFECTURE Le						Le Maire,

L'An deux mille vingt-cinq, le vingt-trois janvier à seize heures, le Conseil Municipal de la commune de Biot, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de :

Monsieur Jean-Pierre DERMIT, Maire.
Secrétaire de Séance : Madame Laura PAVAN.

ETAIENT PRESENTS | M. DERMIT, **Maire**, Mme DUPRE-BALEYTE, M. CHIFFLET, Mme AUFEUVRE, M. LE COZ, Mme JOUSSEMET, M. PEIGNE, Mme SANTAGATA, M. OPERTO, **Adjoints au Maire**, Mme PRADELLI, M. LATY, M. BIJAOUI, M. PETIT, M. PRADELLI, Mme BULKAEN, Mme BAES, M. BORGHI, Mme PELISSIER, ~~M. MARIEN~~, M. AUSSIBAL, Mme FARINELLI, Mme LETERRIER, Mme PAVAN, M. ANASTILE, ~~M. MALHERBE~~, Mme OZENDA, Mme ANGER, M. TRAPANI, Mme DELVAL LEFEUVRE, **Conseillers Municipaux**.

PROCURATIONS | M. MARIEN a donné procuration à M. BORGHI

Monsieur Gérard PETIT, Conseiller Municipal, délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement, rapporteur, EXPOSE :

Par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2022, la commune de Biot a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Lors du Conseil Municipal du 28 mars 2024, nous avons débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, le PADD de Biot s'organise autour de 3 axes, se déclinant en 15 objectifs :

- AXE 1 : RÉSILIENCE ENVIRONNEMENTALE - Agir pour inscrire Biot dans une démarche globale positive de transition écologique.
  - Objectif R-1 - Intégrer les risques dans les projets pour un territoire moins vulnérable et plus résilient ;
  - Objectif R-2 - Élaborer une stratégie pour la biodiversité à l'échelle communale ;
  - Objectif R-3 - Favoriser des objectifs énergétiques ambitieux en veillant à l'optimisation de la consommation ;
  - Objectif R-4 - Adapter les évolutions urbaines aux capacités des ressources et des réseaux ;
  - Objectif R-5 - Faire évoluer progressivement les habitudes de déplacements.

- AXE 2 : ÉQUILIBRE URBAIN - Assumer l'organisation urbaine existante en travaillant sur l'équilibre entre les quartiers, avec une ambition d'optimisation foncière à l'échelle du paysage.
  - Objectif E-1 - Fixer une trajectoire de sobriété foncière en adéquation avec un développement démographique mesuré ;

- Objectif E-2 - Assurer les objectifs de production de logements par une approche foncière différenciée selon les quartiers et leurs cadres de vie ;
- Objectif E-3 - Répondre aux besoins en logements spécifiques dont les jeunes actifs, tout en s'inscrivant dans les objectifs de la loi SRU et du PLH ;
- Objectif E-4 - Concilier urbanisation et valorisation des richesses paysagères et patrimoniales de Biot ;
- Objectif E-5 - Renforcer la qualité de vie des habitants en adaptant progressivement les équipements et services publics.

➢ AXE 3 : ADAPTATION ÉCONOMIQUE - Accompagner les mutations économiques et les évolutions des attentes de l'ensemble des acteurs (entreprises, actifs, consommateurs, etc.).

- Objectif A-1 - Accompagner les ambitions économiques et les mutations de la Technopole Sophia Antipolis ;
- Objectif A-2 - Apporter des réponses aux besoins des activités artisanales et commerciales ;
- Objectif A-3 - Maintenir le dynamisme et l'attractivité des deux polarités commerciales de Biot ;
- Objectif A-4 - Encourager l'économie touristique ;
- Objectif A-5 - Favoriser une nouvelle forme d'agriculture urbaine tournée vers les habitants.

Le travail de transcription réglementaire (notamment le règlement et le zonage du PLU) de ces axes et orientations a depuis été réalisé en concertation avec les personnes publiques associées et plus particulièrement avec les services de l'État et de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

Il convient aujourd'hui de poursuivre la procédure en tirant le bilan de la concertation et en arrêtant le projet de PLU.

1/ Concernant le bilan de la concertation

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, la délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2022 visée ci-dessus, fixait également les modalités de la concertation, à savoir :

- 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) :
    - o À l'élaboration du diagnostic ;
    - o À l'élaboration du PADD ;
    - o À l'élaboration du zonage.

Ainsi, depuis 2022, la démarche de révision du PLU a fait l'objet d'une large concertation publique associant étroitement les Biotois, les associations locales et les autres personnes concernées. La concertation s'est tenue de manière continue durant l'établissement du projet de Plan Local d'Urbanisme conformément au cadre fixé par la délibération initiale :

- Un registre d'observations au format papier consultable dans les locaux du service urbanisme et une adresse internet - plu@biot.fr – ont été mis à disposition pour permettre de recueillir les observations et remarques du public tout au long de la procédure de révision.
- Un dossier sur le site internet de la commune a également été alimenté au fur et à mesure de l'avancée du projet (https://www.biot.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plu).
- Quatre articles ont été publiés 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.
- Trois réunions d'information du public et de débat, ont été organisées à chacune des phases clefs de la procédure (élaboration du diagnostic, élaboration du PADD et élaboration du zonage).

L'ensemble des remarques et demandes ont été analysées au fur et à mesure de la procédure, afin de faire évoluer le projet. Elles ont permis notamment de :

- Conforter les diagnostics,
- Intégrer les réflexions lors de l'élaboration du PADD.

Le projet de PLU sera alors de nouveau exposé au Conseil Municipal pour approbation, tel que présenté dans le dossier soumis à enquête, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Les modifications apportées ne devront toutefois pas remettre en cause l'économie générale du projet.

Au vu de cet exposé, je vous propose la délibération suivante :

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.101-2, L.101-3, L.103-2, L.103-6, L.153-11, L.153-12, L.153-31 et suivants, L.424-1, R.153-3 ;
Vu le Code de l'environnement, et notamment les articles R.123-2 et suivants ;
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, et notamment son article 136 ;
Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Climat et Résilience »), notamment son article 194 ;
Vu la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023, visant à « faciliter la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux » (dite « ZAN ») ;
Vu la délibération n°CC.2019.163 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en date du 14 octobre 2019, adoptant le 3ème Programme Local de l'Habitat 2020-2025 ;
Vu la délibération n°CC.2020.180 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en date du 5 octobre 2020, prescrivant l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA valant Plan Climat Air Énergie Territorial ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biot approuvé le 06 mai 2010, dans sa version en vigueur résultant de la modification n°8 approuvée le 14 décembre 2021 ;
Vu la délibération n°2022/79/6-02 du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2022, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Biot et déterminant les modalités de la concertation ;
Vu la délibération n°2024/41/5-01 du Conseil Municipal en date du 28 mars 2024, prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD et autorisant Monsieur le Maire à faire usage du sursis à statuer prévu à l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme ;
Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;
Vu le projet de PLU annexé à la présente délibération ;

Considérant l'exposé du rapporteur ;
Considérant les objectifs poursuivis par la commune de Biot dans le cadre de la révision du PLU ;
Considérant les actions menées dans le cadre de la concertation publique et les observations formulées par la population ;
Considérant que le présent bilan met fin à la phase de concertation et qu'il sera par la suite joint au dossier d'enquête publique ;
Considérant le projet de PLU présenté comprenant notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et toutes ses pièces annexes ;

Le CONSEIL MUNICIPAL,
OUÏ le RAPPORTEUR en son EXPOSÉ,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
ADOPTÉ A LA MAJORITÉ DE 26 VOIX POUR et 2 ABSTENTIONS (Mme OZENDA et Mme ANGER)

- ARRÊTE le bilan de la concertation ;

- ARRÊTE le projet de PLU de la commune de Biot ;

- CHARGE Monsieur le Maire de transmettre le projet arrêté de PLU aux personnes mentionnées aux articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme ;

- CHARGE Monsieur le Maire de transmettre le projet arrêté de PLU à l'autorité environnementale en application de l'article L.104-6 du Code de l'urbanisme ;

- AUTORISE Monsieur le Maire à poursuivre la procédure de révision du PLU.

- Compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques.
- Vérifier les évolutions de zonages réglementaires.
- Vérifier la cohérence des règles avec les enjeux urbains.
- Vérifier et compléter les emplacements réservés.

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).

Le bilan de la concertation, joint en annexe à la présente délibération, expose en détail les modalités de la concertation mises en œuvre.

2/ Concernant la constitution du projet de PLU et suite de la procédure

Le projet de PLU joint à la présente délibération est constitué d'un rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement, justifications du projet), du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'un règlement écrit et graphique, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et toutes ses pièces annexes listées ci-après.

Le projet de PLU joint à la présente délibération intègre pleinement le cadre législatif et réglementaire qui a fortement évolué depuis plusieurs années, et notamment la loi Climat et Résilience d'août 2021 concernant la trajectoire de sobriété foncière. Le nouveau projet réglementaire permet ainsi de répondre à l'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers fixé à -55% de la consommation sur la période de référence 2011-2021.

Cette sobriété foncière s'accompagne d'une recherche d'amélioration du cadre de vie, avec un renforcement important des protections paysagères et environnementales, mais également par les quatre OAP qui viennent apporter des recommandations complémentaires concernant la prise en compte de l'environnement, la qualité des constructions, et l'aménagement de deux quartiers jugés stratégiques (les Soullières et les Aspres).

La trajectoire démographique fixée au PADD, de l'ordre de 0.3% à 0.4% par an, prend en compte les dynamiques locales du territoire, en engageant la commune dans une perspective de croissance mesurée, en adéquation avec ses ressources (foncières, naturelles, en eau, etc.) et la capacité de ses infrastructures et de ses équipements.

Dans les années à venir, le développement de Biot se fera ainsi en grande partie dans les enveloppes urbaines existantes, définies en concertation avec les services de l'État, avec une densification adaptée aux enjeux paysagers, urbains, environnementaux de chaque quartier.

L'amorce du renouvellement urbain, dans les secteurs de la plaine les moins vulnérables au risque inondation, va notamment permettre de produire du logement dans ce secteur stratégique, proche des équipements, services et commerces.

Les enjeux liés à l'accompagnement de la mutation et du confortement économique à l'échelle régionale et nationale de la Technopole Sophia Antipolis est également pris en compte. Sur Biot, elle est confortée dans son enveloppe urbaine actuelle (sans nouveau secteur d'extension), le projet réglementaire permettant d'assurer la transition entre les anciennes ZAC devenues caduques, et l'application de règles homogènes et adaptées aux enjeux de mutation de ce pôle économique stratégique. L'habitat y est limité dans les secteurs destinés au développement économique et de formation, le pôle de vie de Saint-Philippe est conforté dans son rôle de centralité.

L'environnement et le paysage, qui ont constitué des fils conducteurs pour bâtir le projet communal, ont largement été pris en compte, avec un renforcement des protections réglementaires.

Le patrimoine de la ville est également fortement protégé dans le projet de PLU, permettant de mettre en valeur les richesses locales, qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie des Biotois.

Ce projet de PLU concilie donc développement et résilience.

Une fois arrêté, il sera soumis pour avis aux personnes publiques associées conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme. Ces dernières auront trois mois pour émettre un avis sur l'ensemble du dossier.

Conformément aux articles R.123-2 et suivants du Code de l'environnement, une enquête publique suivra pour une durée d'un mois. Le commissaire enquêteur disposera d'un mois pour rendre son rapport, avis et conclusions motivés.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale : 18 avenue des Fleurs CS 61039 – 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir de l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr.

FAIT et DÉLIBÉRÉ les jour, mois, et an ci-dessus,
Suivent les signatures,

Pour extrait certifié conforme,

Fait à Biot, le 23 janvier 2025,

Le Maire,

MAIRIE DE BIOT * Alpes-Maritimes *

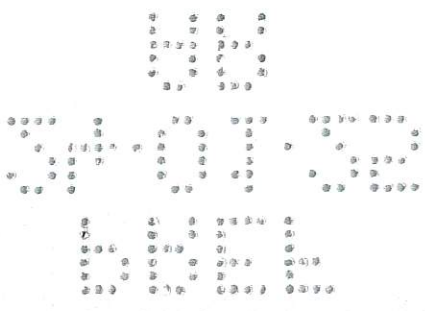
Jean-Pierre DERMIT

La secrétaire de séance

Laura PAVAN

Pièces jointes :

- ❑ Bilan de la concertation
- ❑ Projet de PLU composé du rapport de présentation, du PADD, du règlement, du zonage, des prescriptions spéciales (emplacements réservés, emplacements réservés pour mixité sociale, éléments de patrimoine et paysage), des OAP, et des pièces annexes listées ci-dessous :
  - La liste des servitudes d'utilité publique ;
  - Le plan des servitudes d'utilité publique ;
  - Le plan de prévention du bruit dans l'environnement de la CASA ;
  - Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (voies routières) ;
  - Le PPRI ;
  - Le PPRIF ;
  - La carte des aléas retrait/gonflement des argiles ;
  - La carte des aléas géologiques – commune ;
  - La carte des aléas géologiques – secteur de Saint-Eloi ;
  - Le régime forestier ;
  - Les obligations légales de débroussaillement ;
  - Les principes de prévention relatifs aux aléas miniers résiduels ;
  - Le classement de l'A8 (arrêté et plans des secteurs pour Biot) ;
  - Le règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA ;
  - Le règlement d'assainissement pluvial communal ;
  - Le règlement du service public d'assainissement collectif eaux usées de la CASA ;
  - Le zonage d'assainissement de Biot ;
  - Le réseau d'alimentation en eau potable ;
  - Le règlement d'assainissement non collectif de Biot ;
  - Le règlement du service public d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la CASA ;
  - L'arrêté d'archéologie préventive ;
  - La palette chromatique BIOT 2025 ;
  - Le guide des bonnes pratiques : « mise en valeur du centre historique – intégrer les climatiseurs » ;
  - Les « palettes végétales » de la CASA ;
  - Le Règlement Local de Publicité ;
  - Le tableau de classement des voies communales et inventaires des chemins ruraux.



VILLE DE BIOT
VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A
LA DÉLIBÉRATION DU 2025/001/0.01

biot
l'art de vivre

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.

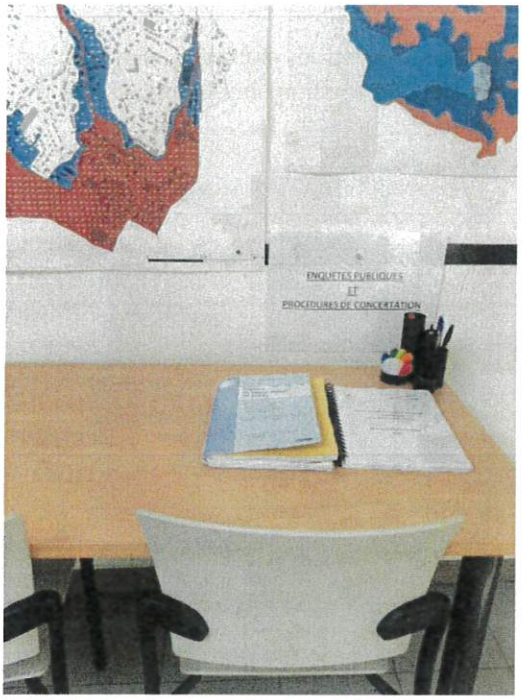
Ce dossier contenait :

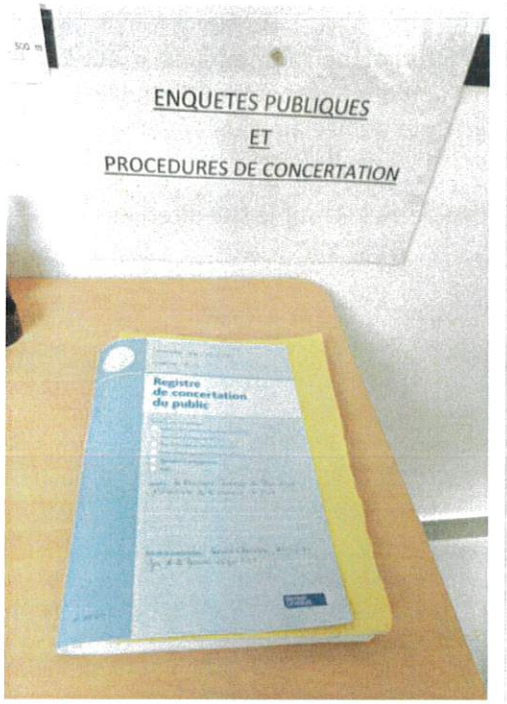
- Les délibérations suivantes :
  - La prescription de la révision générale du PLU avec la définition des objectifs et des modalités de la concertation en date du 22 septembre 2022 ;
  - Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en date du 28 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 ;

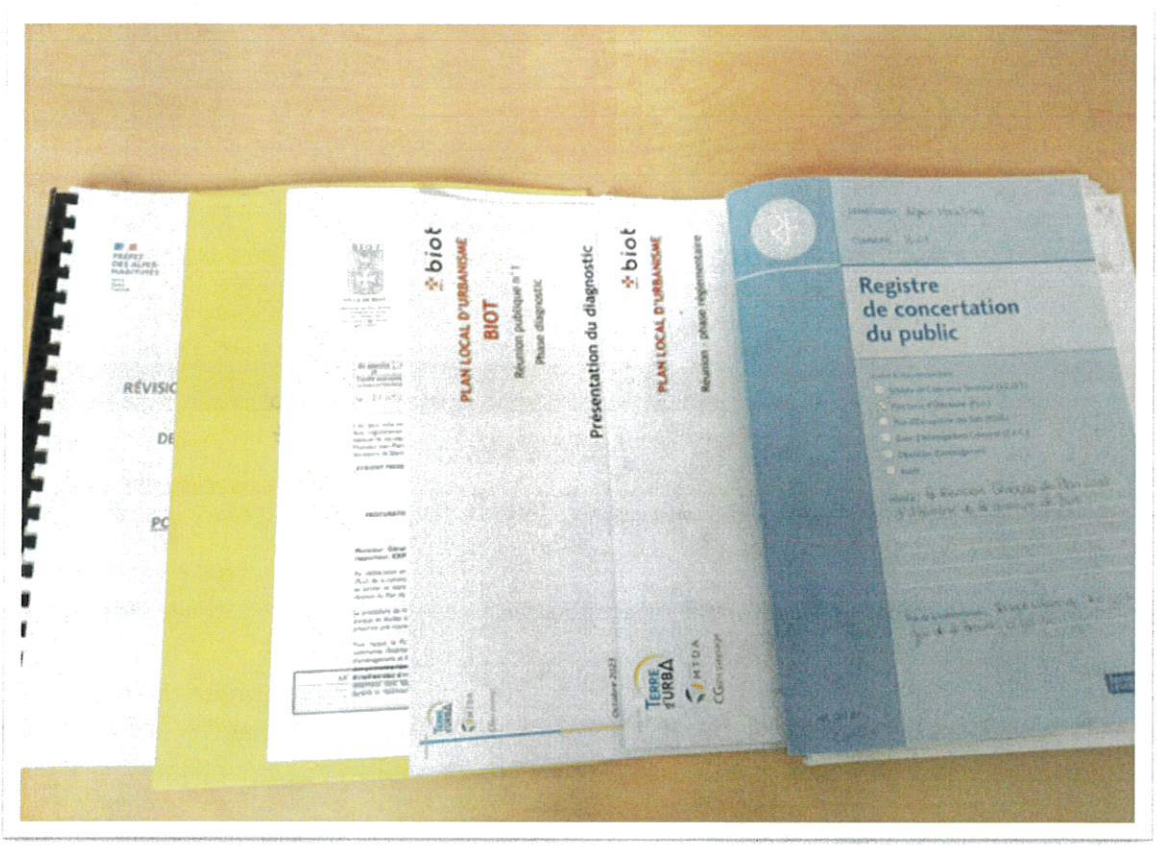
- La présentation générale de la phase règlementaire, faite lors de la réunion publique du 14 novembre 2024 ;

- Le Porter A Connaissance (PAC) de l'Etat.





Registre de concertation

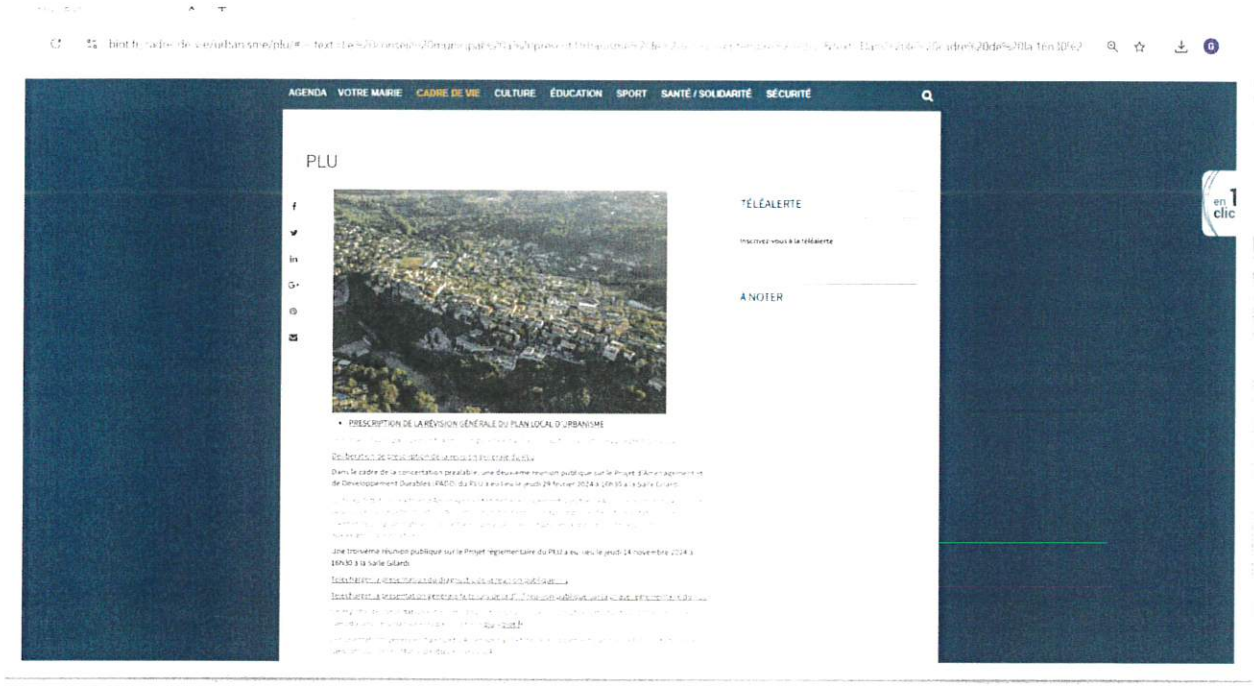


Registre de concertation

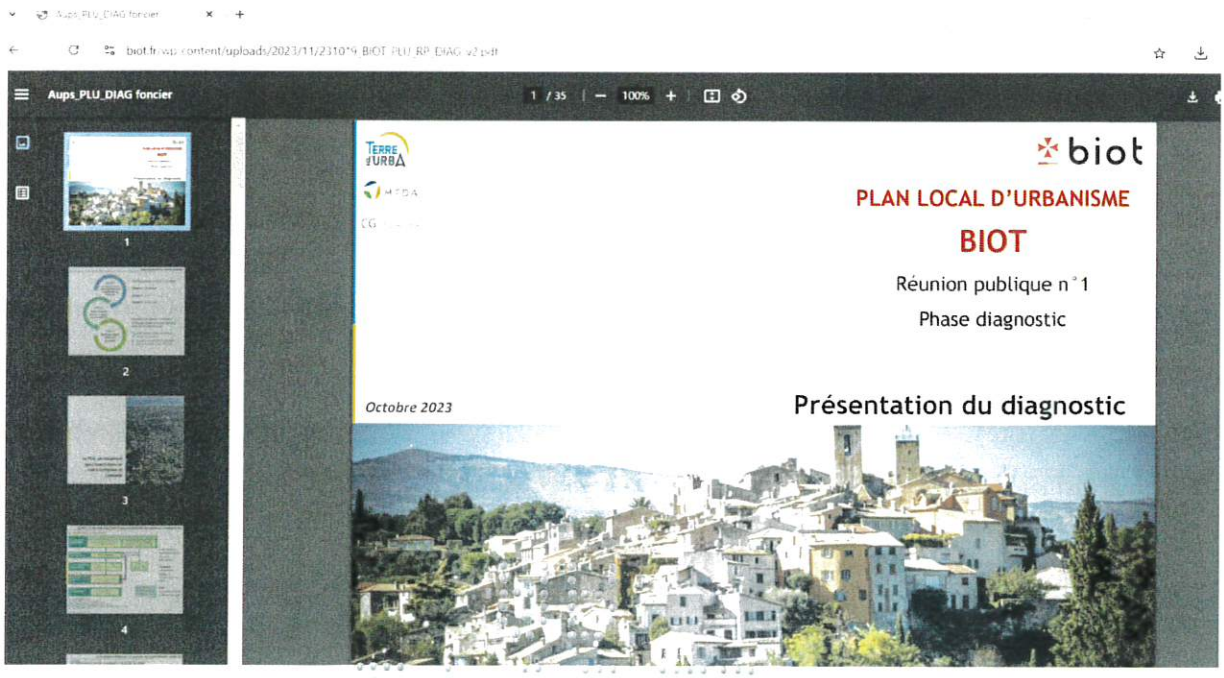
2.1.2. Le site internet

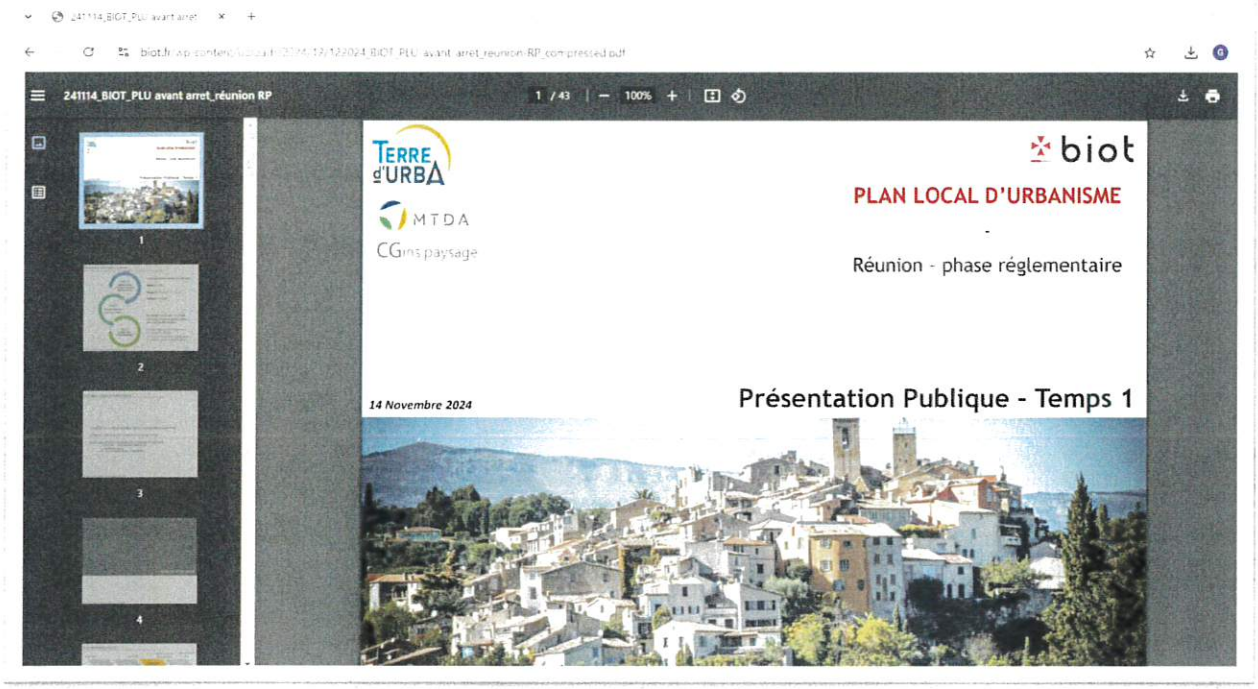
Le site internet de la commune a été régulièrement alimenté avec les supports d'information et de concertation mis à disposition du public (délibérations, support des réunions publiques, PADD, etc.), sur la page internet dédiée au PLU.

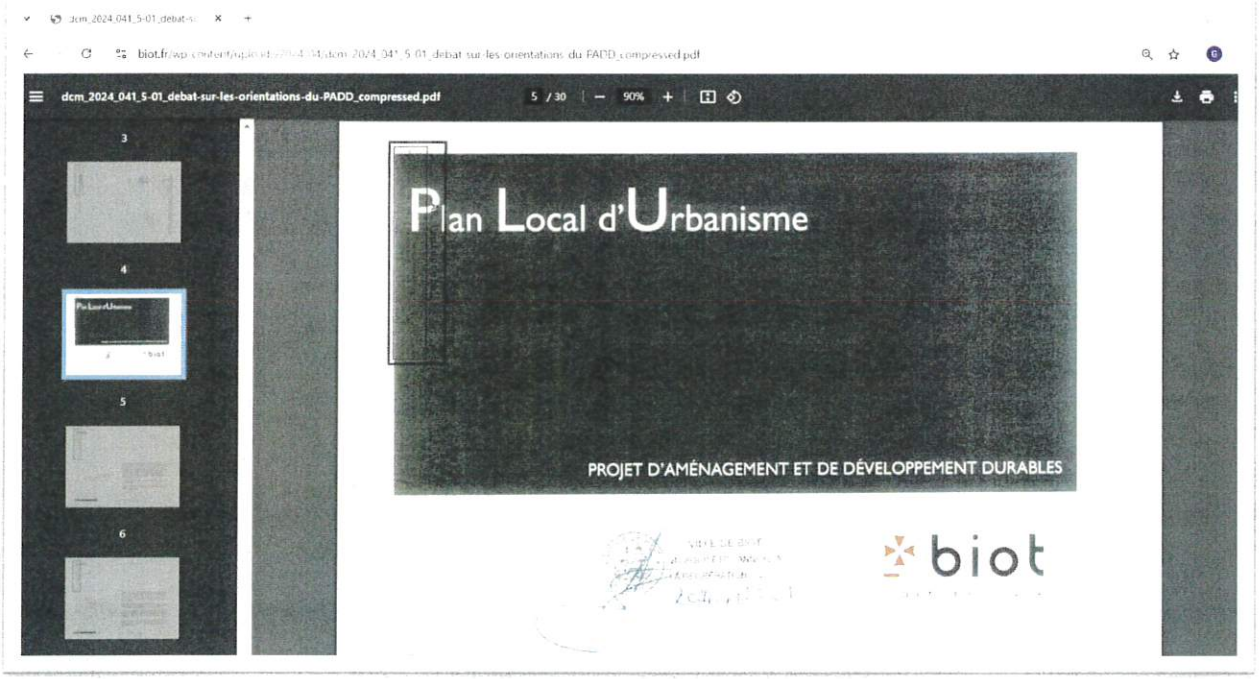
Page dédiée au PLU sur le site internet :



Documents téléchargeables :

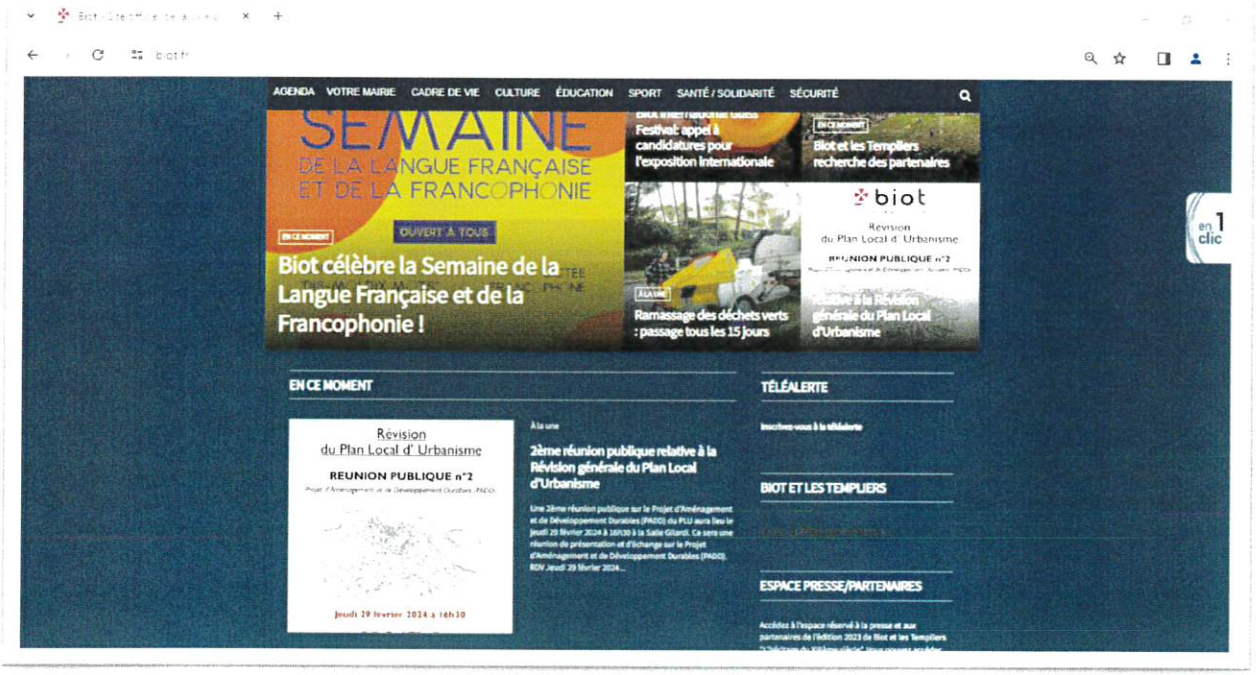


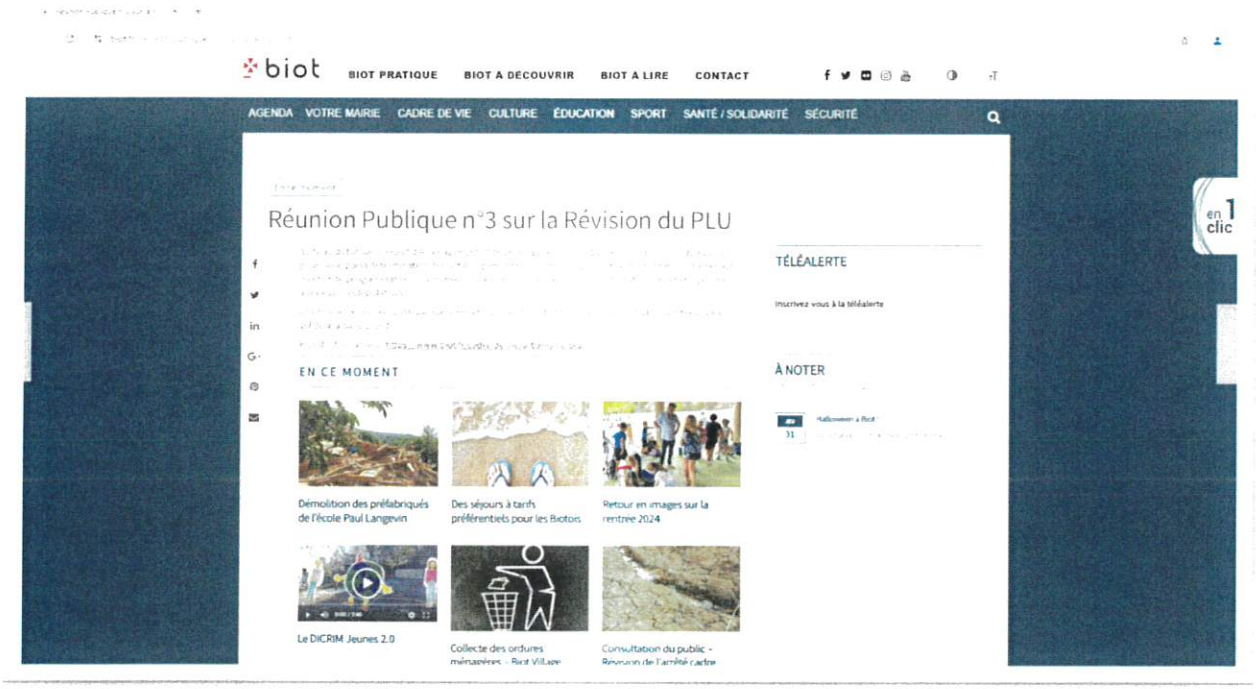

241114_BIOT_PLU avant arret_réunion RP
1 / 43
100%
TERRE d'URBA
MTDA
CGins paysage
biot
PLAN LOCAL D'URBANISME
Réunion - phase réglementaire
14 Novembre 2024
Présentation Publique - Temps 1


dcm_2024_041_5-01_debat-sur-les-orientations-du-PADD_compressed.pdf
5 / 30
90%
Plan Local d'Urbanisme
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
biot

Annonces des réunions publiques :



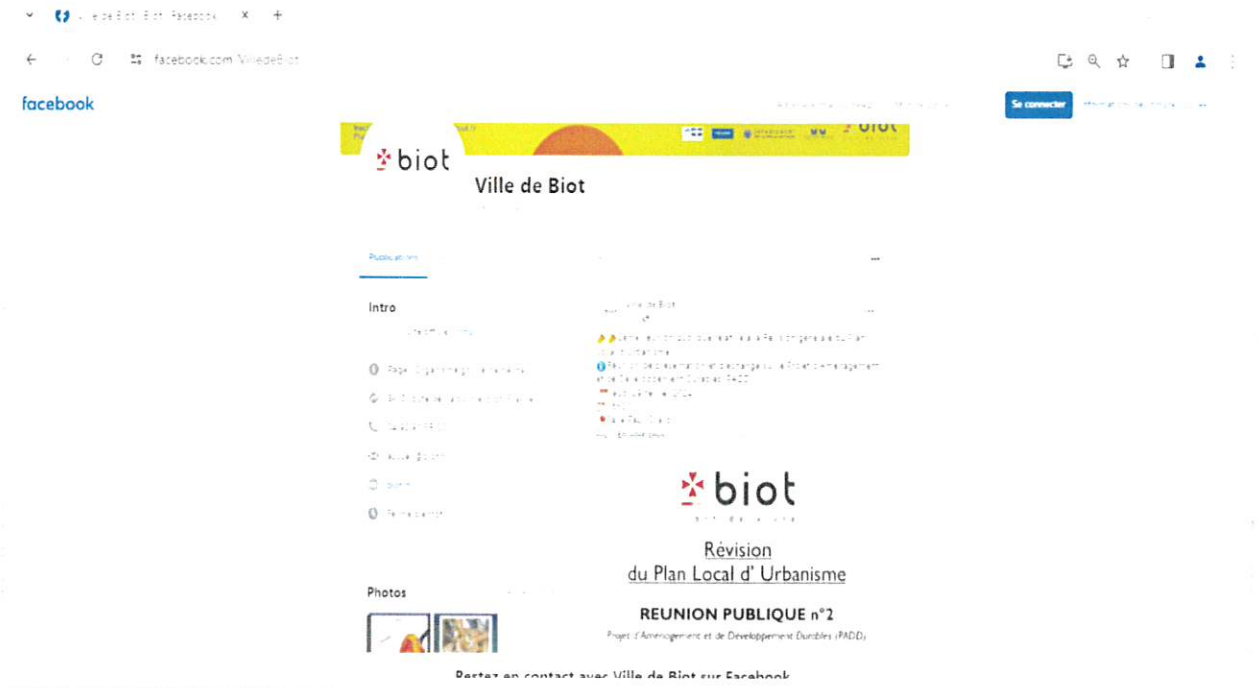



biot
BIOT PRATIQUE
BIOT A DÉCOUVRIR
BIOT A LIRE
CONTACT
AGENDA
VOTRE MAIRIE
CADRE DE VIE
CULTURE
ÉDUCATION
SPORT
SANTÉ / SOLIDARITÉ
SÉCURITÉ
Réunion Publique n°3 sur la Révision du PLU
EN CE MOMENT
Démolition des préfabriqués de l'école Paul Langevin
Des séjours à tarifs préférentiels pour les Biotos
Retour en images sur la rentrée 2024
Le DICRIM Jeunes 2.0
TÉLÉALERTE
Inscrivez vous à la téléalerte
À NOTER
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.






Ville de Biot
Photos
Toutes les photos
Ville de Biot
biot
Révision
du Plan Local d'Urbanisme
REUNION PUBLIQUE n°3
Projet Réglementaire du PLU
(Règlement écrit, plan de zonage, OAP...)
Jeudi 14 novembre 2024 à 16h30
Salle Paul Gilardi

2.1.4. Le Magazine communal – BIOT INFOS

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



VAL DE PÔME.

LE CLOS SAINT-GRÉGOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

LES VACANCES

VOISINS VIGILANTS ET SOLIDAIRES

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



LA FÊTE DU MIMOSA BAT SON PLEIN !

UNE ÉTOILE AU FIRMAMENT !

UN TRÈS BEAU CRU 2024 !

— 2E RÉUNION PUBLIQUE AUTOUR DU PADD



ACTUS

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



SCHÉMA DE LA HIÉRARCHIE DES DOCUMENTS D'URBANISME

UNE RÉUNION PUBLIQUE AU 1ER TRIMESTRE 2024

Une réunion publique aura lieu durant le 1er trimestre 2024.

UNE URBANISATION STOPPÉE



ACTUS

PLAN LOCAL D'URBANISME : LE PROJET SERA ARRÊTÉ AU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JANVIER

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

La Municipalité s'engage en 2022 la révision du PLU de Biot afin de mettre en conformité le cadre réglementaire imposé par l'État avec la préservation du territoire.

Ainsi, après les différentes phases d'études et de concertation auprès des habitants des associations et des Personnes Publiques Associées, une dernière réunion publique s'est tenue le 14 novembre dernier afin de présenter la révision générale de notre PLU et de le mettre aux normes en vigueur. Ainsi, les grandes lignes du projet, les orientations d'aménagement programmées (OAP), un zonage thématique, avant l'arrêt du PLU, ont été soumis à l'assemblée municipale.

À cette occasion, Jean-Pierre Rossi, Maire de Biot, a rappelé les [illegible] Gouvernement qui engage [illegible] du PLU : « Nous avons [illegible] orientations de la révision et [illegible] de nos enfants ». Il a également [illegible] Elle implique de prendre [illegible] nos villes, villages [illegible] protéger les espaces naturels et paysagers encore [illegible] Nous [illegible] territoire, [illegible] le tout en [illegible] paysagères et [illegible]

particulier sur une vision de l'évolution démographique de la commune que le Maire a chiffrée à environ + environ 700 habitants supplémentaires [illegible] d'ici 2040, alors que le PLU [illegible] prévoyait de tirer la croissance démographique [illegible] autour de 1 000.

C'est bien dans un objectif de préservation paysagère [illegible] que le nouveau PLU aura intégré de 4 OAP, qui visent à préserver l'identité de Biot, qualifiée [illegible] structurale et paysagère et [illegible] sur la densification des zones.

OAP 1 - LE VILLAGE ET LES QUARTIERS RESIDENTIELS :

L'objectif de cette OAP est, d'une part, de [illegible] architecturale des constructions et de préserver les caractéristiques historiques du [illegible] village, tout en identifiant des [illegible] qui permettraient une densification [illegible] des logements vacants et existants. D'autre part, il s'agit également de mettre en [illegible] avec les règles d'urbanisme avec le PPRi de 2022 notamment sur la gestion de la [illegible] et de la [illegible] des zones d'activités économiques sur les secteurs de Biot - Le Bas (Sud-Est) et, pour les quartiers résidentiels hauts de Biot, Saint-Julien, les Lucioles, la Vallée Verte et la Chênaie, il s'agit d'autoriser des zones de densification [illegible] afin de préserver [illegible] qui font [illegible] paysagères et importantes [illegible] végétales.

OAP 2 - LA QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS :

[illegible] dans l'objectif de préserver les [illegible] architecturales de Biot, cette OAP a pour vocation d'orienter les porteurs de projets dans une démarche de construction et d'aménagement afin de respecter les particularités et l'environnement de chaque secteur.

OAP 3 - LE QUARTIER DES SOULLIÈRES :

Afin de définir un développement cohérent et adapté de l'urbanisation dans ce quartier, les droits à bâtir seront réduits de moitié par rapport au PLU de 2010, soit la construction d'une centaine de logements maximum dans les dix années à venir. L'OAP prévoit également [illegible] en compte le cadre paysager et les enjeux environnementaux.

OAP 4 - LE QUARTIER DES ASPRES :

Ce secteur à fort enjeu environnemental a fait l'objet d'une attention particulière. L'objectif est ainsi de préserver les sites en maintenant la couverture végétale autour du village et d'encadrer durablement l'évolution de ce dernier afin de ne pas [illegible] vocation à s'urbaniser davantage.

Enfin, un traitement particulier de la zone de Supina Antipolis a été effectué afin de redonner les bonnes densités aux activités de recherche et services et celles réservées au logement individuel exclusivement.

Rendez-vous est donc pris au Conseil Municipal du 23 janvier à 16h, en salle du Conseil Municipal pour l'arrêt de ce nouveau PLU qui sera ensuite soumis à enquête publique au cours du printemps avant d'être approuvé définitivement en septembre 2025.

Ces articles portaient sur les thématiques suivantes :

- BIOT INFO été 2023 : information sur le lancement de la procédure de révision du PLU et sur les modalités de concertation ;
- BIOT INFO hiver 2024 : double page faisant un point d'étape sur la procédure de révision : désignation du bureau d'étude, présentation du diagnostic et annonce de la réunion publiques n° 2 sur le PADD ;
- BIOT INFO printemps 2024 : compte rendu de la seconde réunion publique et annonce d'une 3ème 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 - 1ère réunion publique :



- Affichage – 2ème réunion publique :

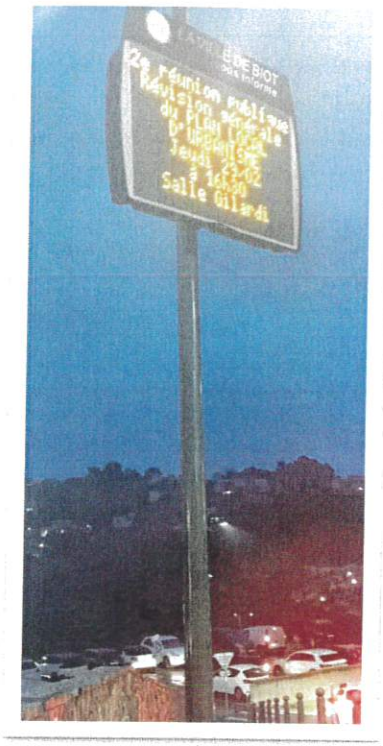


- Affichage – 3ème réunion publique



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 SYNTHESE 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.

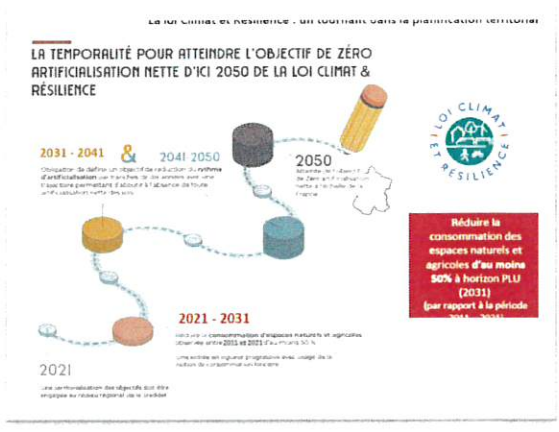
2.2.1.1. La première phase – réunion publique du 19 octobre 2023 à 16h15

Ce 1er 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.

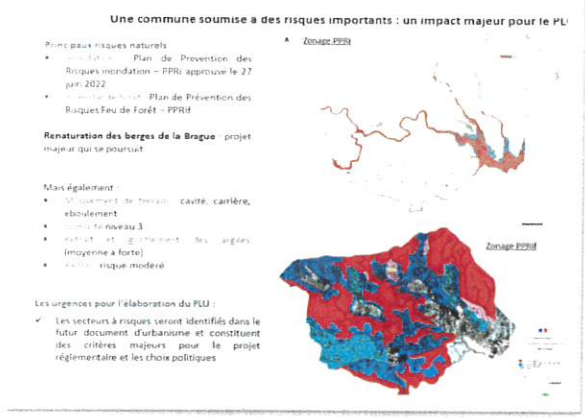
Déroulé de la réunion :

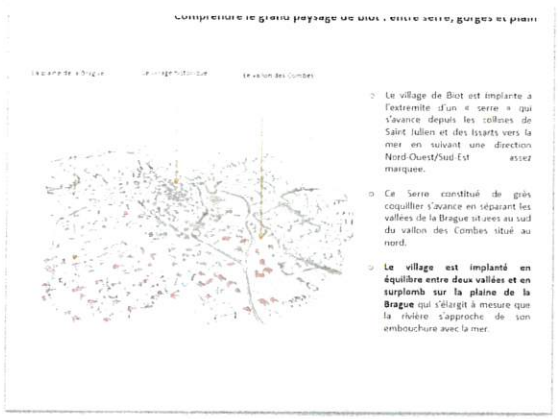
- 16h30-16h40 : mot du Maire et explication du déroulé de la réunion par Terre d'Urba ;
- 16h40-17h25 : présentation par Terre d'Urba et C. GINS du diagnostic du PLU (synthèse), avec une 1ère partie de présentation de la démarche du PLU (contenu, planning, étapes, etc.), du cadre législatif (loi Climat) 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 Bragues, 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 ;*

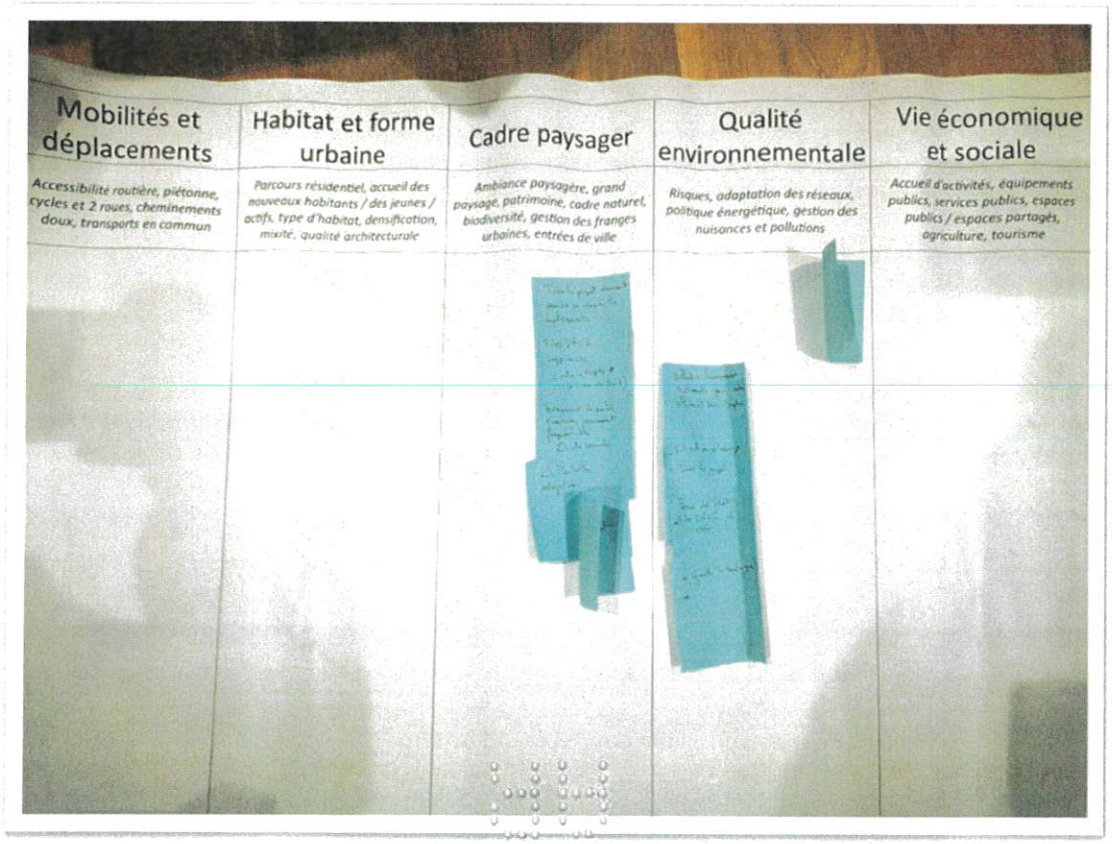
2. Habitat et forme urbaine : *produire plus de logements sociaux, problème des résidences secondaires sur Sophia, question des logements des jeunes actifs et étudiants sur Sophia, problèmes de recrutement lié au logement, sur Sophia s'interroger sur la pertinence de la transformation de bureaux en logements (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 ;

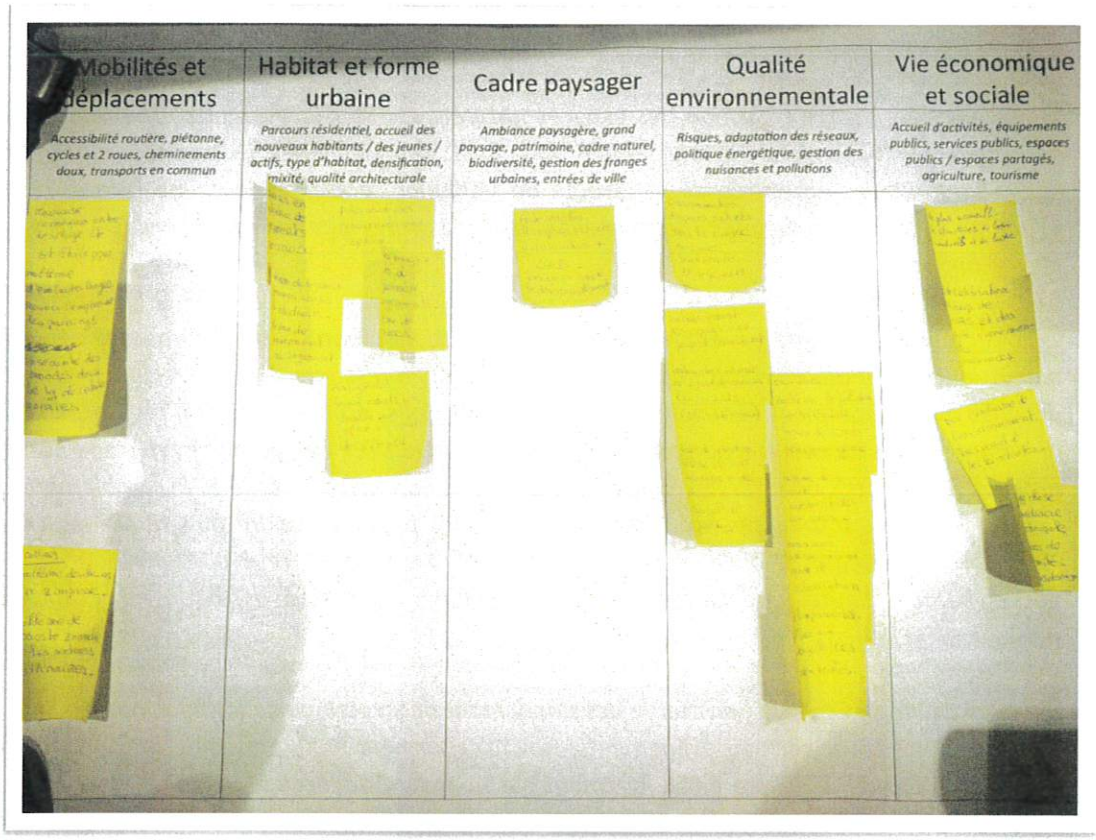
3. Cadre paysager : *forte réduction des espaces naturels sur Sophia avec une urbanisation qui s'est beaucoup développée, idem le long de la Brague (avec des problèmes liés aux risques), préserver les vues remarquables en entrée de ville/route de Valbonne, préserver le calme (= qualité de vie = attractivité 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 Débroussaillement) 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) ;*

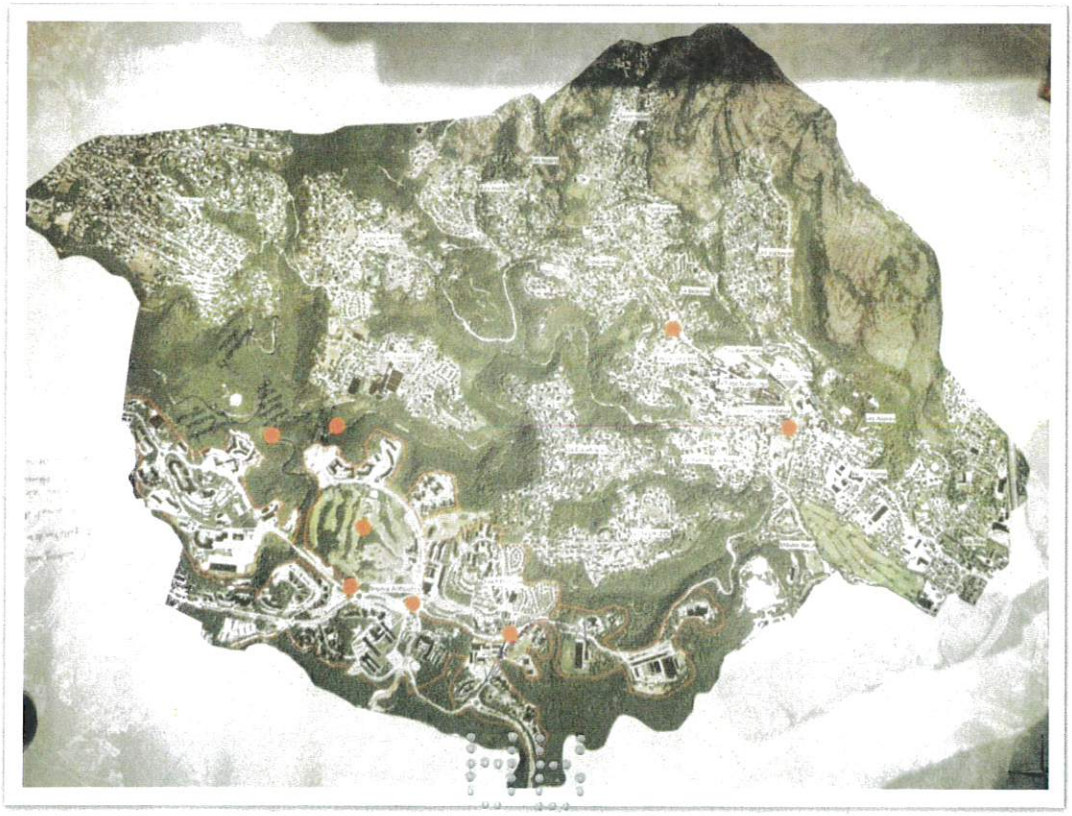
5. Vie économique et sociale : *arrêter le développement de structures de loisirs « industrielles » (et de luxe), nuisances avec certains événements, travailler sur Biot 3000 (problème de stationnement, de circulation, risque), équilibre entre logement permanent/résidences secondaires/limiter les airbnb, maintenir des commerces dans le village, penser au logement pour les commerçants.*



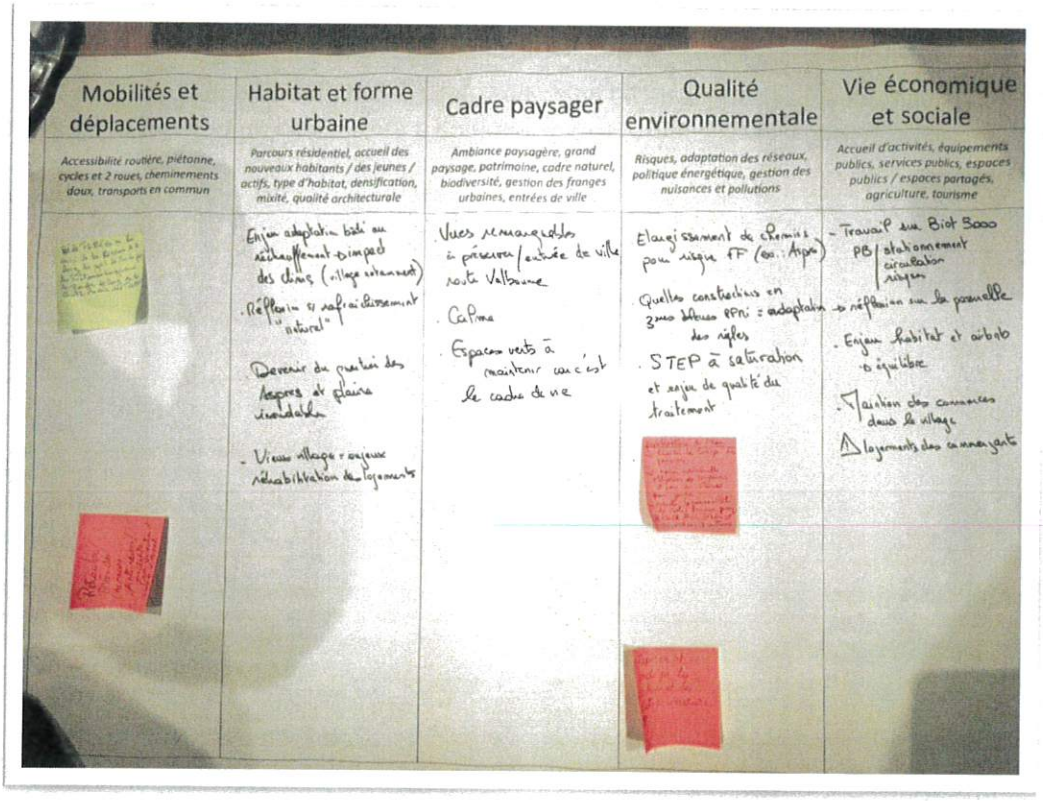
Atelier quartiers collinaires



Atelier Sophia Antipolis



Atelier Sophia Antipolis



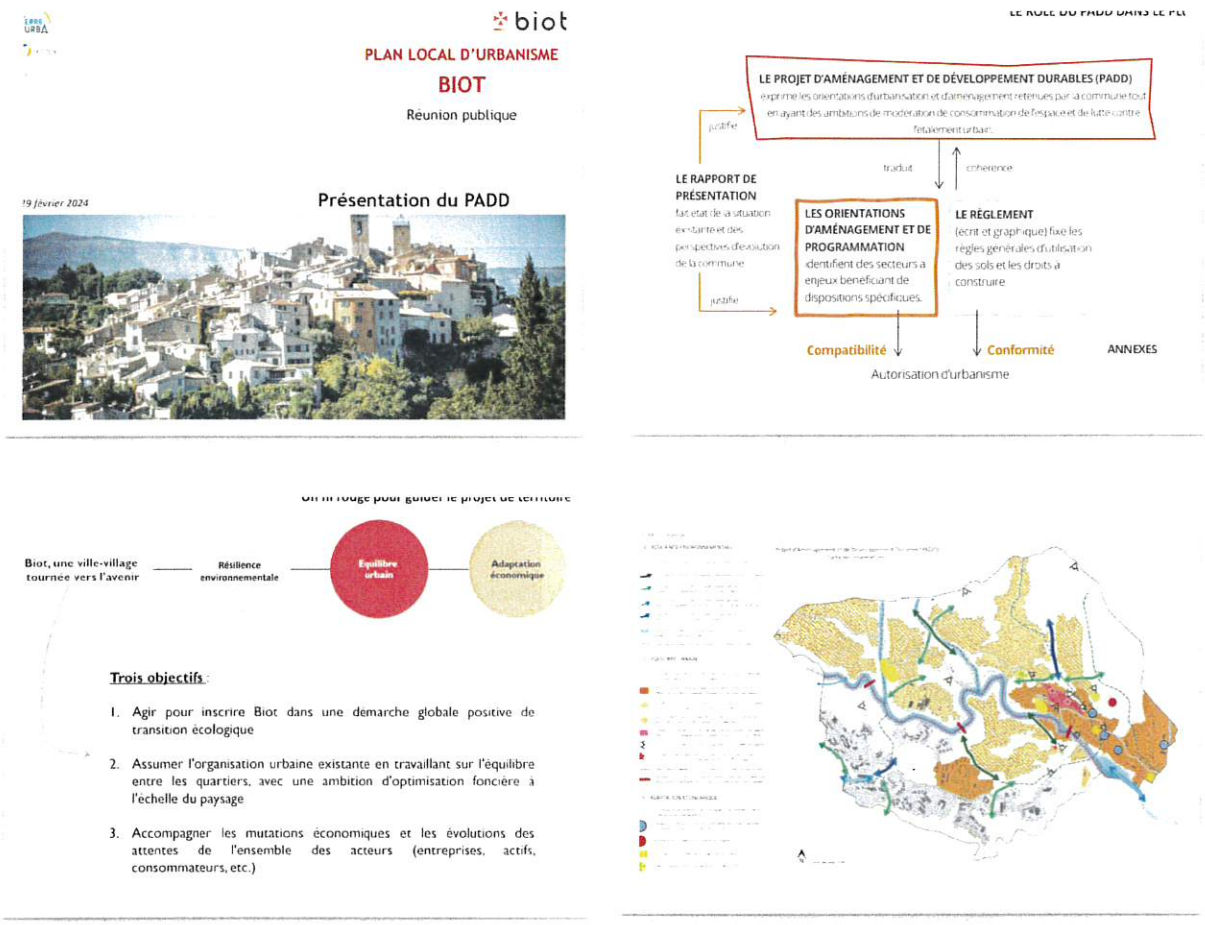
Atelier Village et plaine



Atelier Village et plaine

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

Ce 2ème 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 2ème 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.

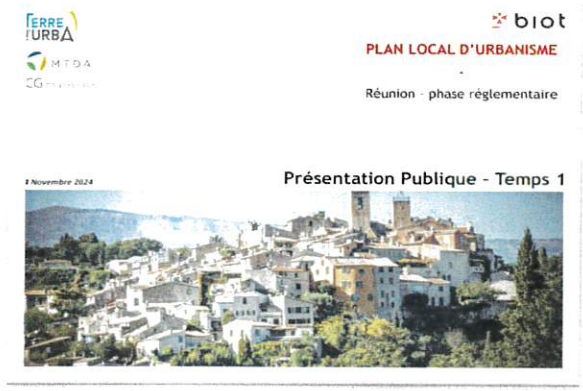
Réponses de la mairie :

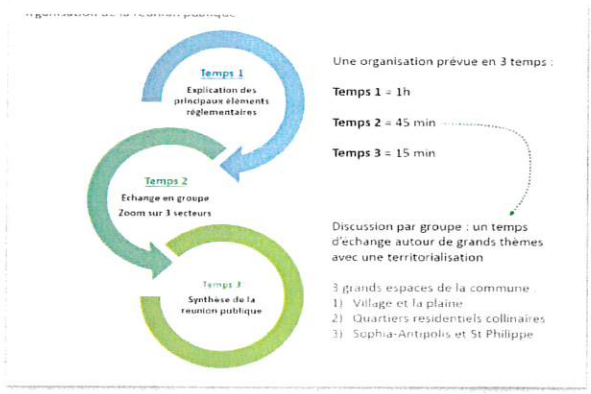
- *Le projet sur le quartier de Saint-Pierre, sur un terrain communal, concerne essentiellement un centre médical. Pour rappel, il était envisagé au départ un programme très dense de logements et donc plus vulnérable en zone inondable.*

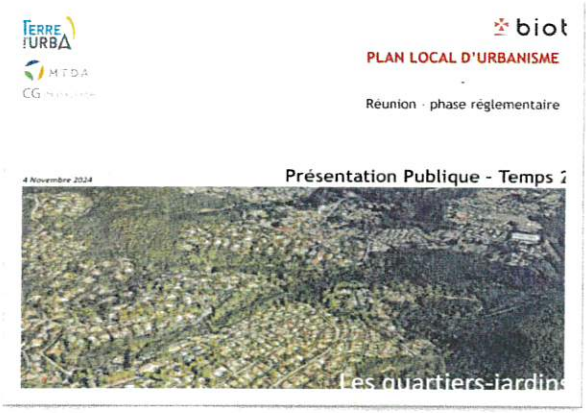
- *Le PLU est limité dans son action pour la mise en place des projets. Il peut toutefois donner des règles et des préconisations pour permettre et faciliter la mise en œuvre de projets.*

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

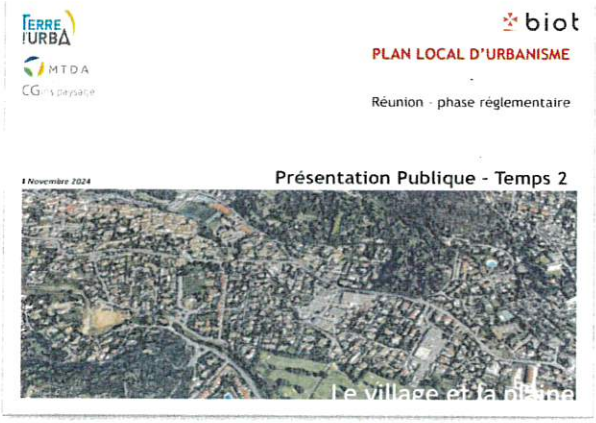
Ce 3ème temps d'échange, qui a réuni plus d'une centaine de personnes a permis de présenter le projet de zonage et de règlement. Après une présentation générale, une présentation quartier par quartier a été proposée au public.











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 :

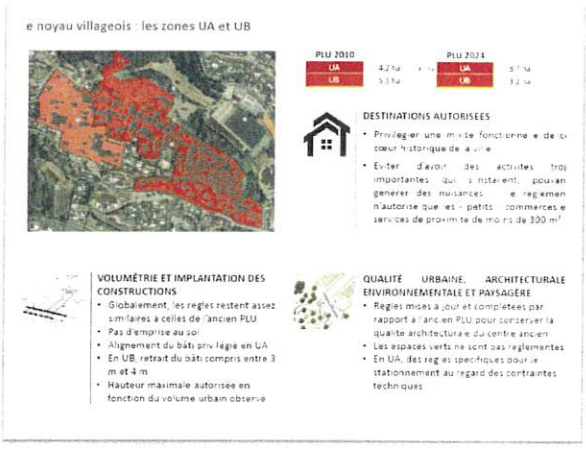
- *Concernant la ressource en eau, la commune prend en compte le Dire de l'Etat. A noter que le Schéma Directeur d'Adduction en Eau Potable est en cours (compétence CASA).*
- *Le taux de croissance reprend notamment la trajectoire donnée par les documents de planification au niveau régional (SRADDET - 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).*

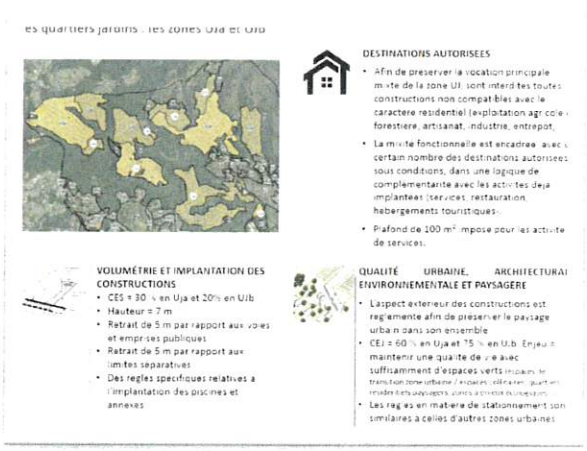
DEUXIEME TEMPS – ATELIERS : permettant de rentrer davantage dans les détails des règles pour les zones concernées par les 3 périmètres des ateliers.











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 connaitre 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 contributaires 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).

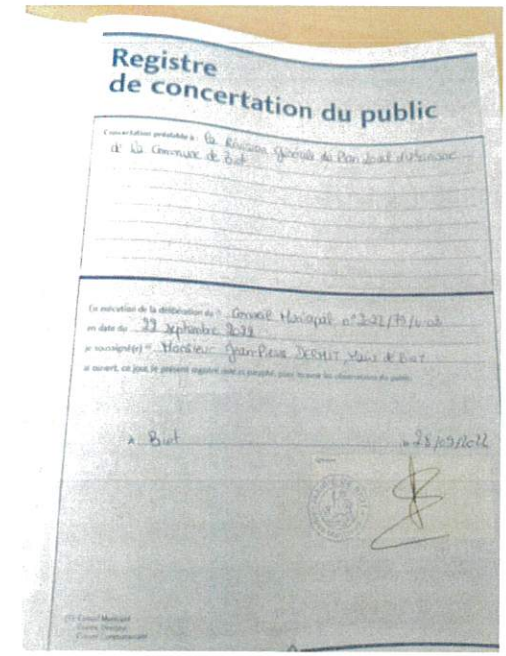
Sur d'autres quartiers, les demandes concernaient :

- 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.

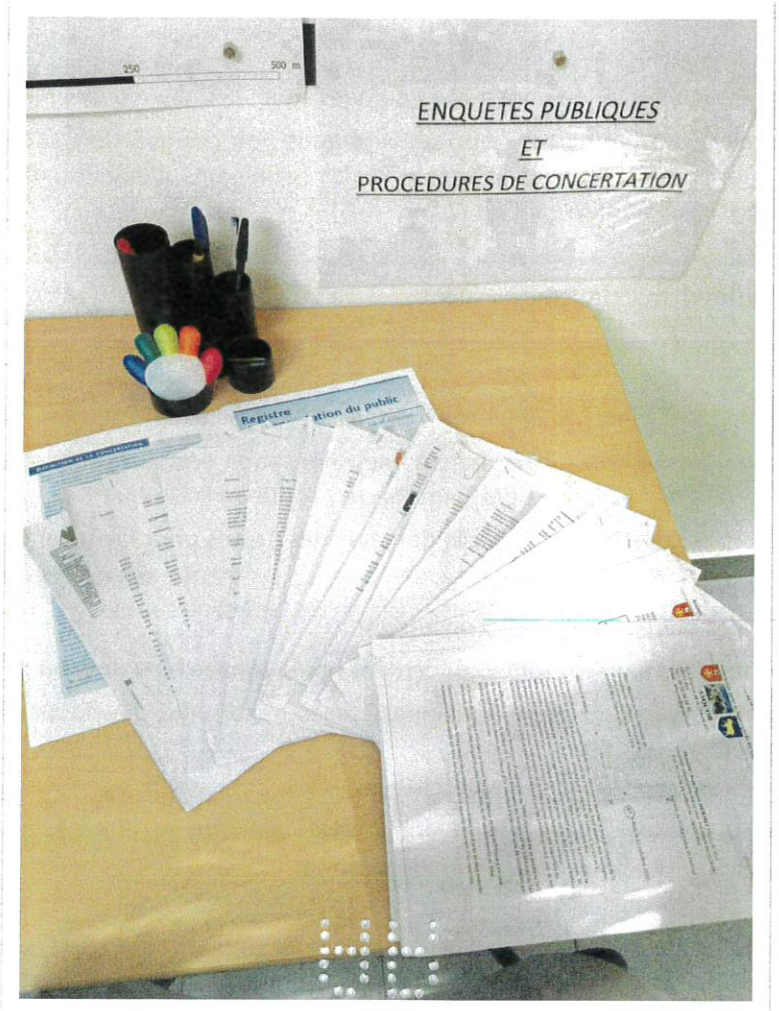
Des remarques générales ont été apportées concernant :

- 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.

VILLE DE BIOT

Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse
Canton d'Antibes-Nord
Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis

République Française

VILLE DE BIOT

EXTRAIT DU REGISTRE
des délibérations du Conseil Municipal

SEANCE DU 28 MARS 2024	URBANISME
N° d'enregistrement 2024 / 41 / 5-01	REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BIOT - DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

NOMBRE DE MEMBRES						CONVOCATION
En exercice	Présents	Quorum	Représentés	Votants	Absents	Le 21 mars 2024
29	27	15	2	29	0	

Certifié exécutoire compte tenu de :

LA PUBLICATION EN LIGNE ET L'AFFICHAGE	LA TRANSMISSION EN SOUS-PREFECTURE	LA RECEPTION EN SOUS-PREFECTURE
Le 08 AVR. 2024	Le 04 AVR. 2024	Le 04 AVR. 2024

Le Maire,

MAIRIE DE BIOT Alpes-Maritimes

L'An deux mille vingt-quatre, le vingt-huit mars à quatorze heures, le Conseil Municipal de la commune de Biot, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de :

Monsieur Jean-Pierre DERMIT, Maire.
Secrétaire de Séance : Madame Laura PAVAN.

ETAIENT PRESENTS | M. DERMIT, **Maire**, Mme DUPRE-BALEYTE, M. CHIFFLET, Mme AUFEUVRE, M. LE COZ, ~~Mme JOUSSEMET~~, M. PEIGNE, ~~Mme SANTAGATA~~, M. OPERTO, **Adjoints au Maire**, Mme PRADELLI, M. LATY, M. BIJAOUI, M. PETIT, M. PRADELLI, Mme BULKAEN, Mme BAES, M. BORGHI, Mme PELISSIER, M. MARIEN, M. AUSSIBAL, Mme FARINELLI, Mme LETERRIER, Mme PAVAN, M. ANASTILE, M. MALHERBE, Mme OZENDA, Mme ANGER, M. TRAPANI, Mme DELVAL LEFEUVRE. **Conseillers Municipaux**.

PROCURATIONS | Mme JOUSSEMET donne procuration à Mme AUFEUVRE
Mme SANTAGATA donne procuration à Mme PRADELLI

Monsieur Gérard PETIT, Conseiller Municipal, délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement, rapporteur, EXPOSE :

Par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2022, la commune de Biot a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme et le bureau d'étude Terre d'Urba a été retenu pour l'accompagner tout au long de cette procédure.

Un diagnostic de notre territoire a été établi pour déterminer les projections d'aménagement. Il en ressort que Biot est une commune dynamique, tant au niveau démographique qu'économique, bénéficiant notamment de la présence de la technopole Sophia Antipolis. Cependant, elle se trouve face à plusieurs défis pour les années à venir : comment concilier poursuite du développement et maintien de son cadre de vie de grande qualité ? Comment prendre en compte les urgences environnementales sans compromettre sa capacité d'évolution ?

À la croisée des chemins entre une ville, par ses fonctions urbaines, et un village, par sa structuration géographique, le défi des 10-15 prochaines années va être de maintenir cet équilibre subtil entre croissance et résilience. Biot doit affirmer et assumer cette structuration atypique de « ville – village » à travers un projet global qui fixe les grands objectifs de transition écologique, de résilience environnementale, d'équilibre entre développement urbain et intégration du paysage, de sobriété foncière et d'adaptation des modes d'habiter et de travailler.

AR Prefecture
006-210600185-20240328-2024_41_5_01-DE
Reçu le 04/04/2024

Très contrainte par les risques, le territoire étant couvert à plus de 95% par un Plan de Prévention des Risques approuvé, la commune de Biot doit donc inventer de nouveaux modes d'habiter, de travailler, de se déplacer, de consommer, etc.

C'est en tenant compte de ce diagnostic, des études menées, des retours de la population et des personnes publiques associées que nous sommes aujourd'hui en mesure de définir les nouvelles orientations d'aménagement de notre territoire. Ces dernières sont rassemblées au sein d'un document appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), sur lequel nous vous proposons de débattre en application de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit d'un document de référence qui permet de décliner les grandes orientations en objectifs et actions :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD de Biot s'organise autour de 3 notions clés : Résilience, Équilibre et Adaptation.

- Résilience, pour répondre aux défis des évolutions climatiques, sociales, environnementales, dans une démarche positive qui va dans le sens d'une amélioration de la qualité de vie globale ;
- Équilibre, pour prendre en compte la réalité urbaine de la commune issue de 30 années de développement, pour s'engager dans une évolution plus intégrée, plus respectueuse du cadre de vie ;
- Adaptation, pour accompagner le développement économique de Biot, avec ses spécificités et ses atouts, sans rester figé dans des modèles anciens d'aménagement, mais bien en tentant de trouver de nouvelles réponses et trajectoires qui répondent aux attentes de tous les acteurs.

Ces 3 axes se déclinent en 15 objectifs :

➢ AXE 1 : RÉSILIENCE ENVIRONNEMENTALE - Agir pour inscrire Biot dans une démarche globale positive de transition écologique.

- Objectif R-1 - Intégrer les risques dans les projets pour un territoire moins vulnérable et plus résilient ;
- Objectif R-2 - Élaborer une stratégie biodiversité à l'échelle communale ;
- Objectif R-3 - Favoriser des objectifs énergétiques ambitieux en veillant à l'optimisation de la consommation ;
- Objectif R-4 - Adapter les évolutions urbaines aux capacités des ressources et des réseaux ;
- Objectif R-5 - Faire évoluer progressivement les habitudes de déplacements.

➢ AXE 2 : ÉQUILIBRE URBAIN - Assumer l'organisation urbaine existante en travaillant sur l'équilibre entre les quartiers, avec une ambition d'optimisation foncière à l'échelle du paysage.

- Objectif E-1 - Fixer une trajectoire de sobriété foncière en adéquation avec un développement démographique mesuré ;
- Objectif E-2 - Assurer les objectifs de production de logements par une approche foncière différenciée selon les quartiers et leurs cadres de vie ;
- Objectif E-3 - Répondre aux besoins en logements spécifiques dont les jeunes actifs, tout en s'inscrivant dans les objectifs de la loi SRU et du PLH ;
- Objectif E-4 - Concilier urbanisation et valorisation des richesses paysagères et patrimoniales de Biot ;
- Objectif E-5 - Renforcer la qualité de vie des habitants en adaptant progressivement les équipements et services publics.

➢ AXE 3 : ADAPTATION ÉCONOMIQUE - Accompagner les mutations économiques et les évolutions des attentes de l'ensemble des acteurs (entreprises, actifs, consommateurs, etc.).

- Objectif A-1 - Accompagner les ambitions économiques et les mutations de la technopole de Sophia Antipolis ;
- Objectif A-2 - Apporter des réponses aux besoins des activités artisanales et commerciales ;
- Objectif A-3 - Maintenir le dynamisme et l'attractivité des deux polarités de Biot ;
- Objectif A-4 - Encourager l'économie touristique ;
- Objectif A-5 - Favoriser une nouvelle forme d'agriculture urbaine tournée vers les habitants.

AR Prefecture
006-210600185-20240328-2024041S-01-DE
Reçu le 04/04/2024

En outre, les dispositions de l'article L 153-11 du Code de l'urbanisme permettent de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan une fois le débat sur le PADD réalisé.

Ainsi, et dans les conditions prévues par l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme, le sursis à statuer sera possible dès à présent et ce pendant la période de révision du PLU.

Le projet de PADD est joint à la présente délibération.

Au vu de cet exposé, je vous propose la délibération suivante :

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment et notamment ses articles L 101-2, L 101-3, L 103-2, L 153-11, L 153-12, 153-31 et suivants, L424-1,
Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 de Solidarité et Renouvellement Urbain,
Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle II »),
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, et notamment son article 136,
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique,
Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Climat et Résilience »),
Vu loi La loi n°2023-630 du 20 juillet 2023, visant à « faciliter la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux » (dite « ZAN »),
Vu la délibération n°CC.2019.163 du Conseil de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en date du 14 octobre 2019, adoptant le 3ème Programme Local de l'Habitat 2020-2025,
Vu la délibération n°CC.2020.180 du Conseil de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis en date du 5 octobre 2020, prescrivant l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA valant Plan Climat Air Energie Territorial,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Biot approuvé le 6 mai 2010, modifié,
Vu la délibération n°2022/7916-02 du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2022, prescrivant la révision du PLU de Biot,
Vu le projet de PADD du PLU annexé à la présente délibération,
Considérant l'exposé du rapporteur,
Considérant les objectifs poursuivis par la commune de Biot dans le cadre de la révision du PLU,
Considérant les orientations proposées pour le PADD du PLU qui guideront l'élaboration des pièces réglementaires, et telles qu'elles ont été exposées,

Le CONSEIL MUNICIPAL,
OUÏ le RAPPORTEUR en son EXPOSÉ,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
A LA MAJORITÉ DE 26 VOIX POUR ET 3 ABSTENTIONS (Mme Ozenda, M. Malherbe, Mme Anger)

- PREND ACTE du débat qui s'est tenu ce jour, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU de Biot, tel qu'annexé à la présente délibération.

- AUTORISE Monsieur le Maire à faire usage du sursis à statuer dans les conditions prévues par l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme.

- PRÉCISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

  Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sera publié sur le site internet de la commune et consultable dans les locaux des Services Techniques, aux jours et heures habituels d'ouverture.

AR Prefecture
006-210600185-20240328-2024_41_5_01-DE
Reçu le 04/04/2024

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale : 18 avenue des Fleurs CS 61039 – 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir de l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr.

FAIT et DÉLIBÉRÉ les jour, mois, et an ci-dessus,
Suivent les signatures,

Pour extrait certifié conforme,

Fait à Biot, le 28 mars 2024

Le Maire,

Jean-Pierre DERMIT

MAIRIE DE BIOT
Alpes-Maritimes

Le secrétaire de séance

Laura PAVAN

AR Prefecture
006-210600185-20240328-01-DE
Reçu le 04/04/2024

VILLE DE BIOT

Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse
Canton d'Antibes-Nord
Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis

République Française

VILLE DE BIOT

EXTRAIT DU REGISTRE
des délibérations du Conseil Municipal

SEANCE DU 22 SEPTEMBRE 2022	URBANISME
N° d'enregistrement : 2022 / 79 / 6-02	PRESCRIPTION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

NOMBRE DE MEMBRES						CONVOCATION
En exercice	Présents	Quorum	Représentés	Votants	Absents	Le 14 septembre 2022
29	25	15	4	29	0	
Certifié exécutoire compte tenu de : LA PUBLICATION EN LIGNE Le 23 SEP. 2022	LA TRANSMISSION EN SOUS-PREFECTURE Le 23 SEP. 2022	LA RECEPTION EN SOUS-PREFECTURE Le 23 SEP. 2022				Le Maire,

L'An deux mille vingt-deux, le vingt-deux septembre, à dix-sept heures, le Conseil Municipal de la commune de Biot, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de :
Monsieur Jean-Pierre DERMIT, Maire.
Secrétaire de Séance : Madame Laura PAVAN.

ETAIENT PRESENTS | M. DERMIT, **Maire,** Mme DUPRE-BALEYTE, M. CHIFFLET, Mme AUFEUVRE, M. LE COZ, Mme JOUSSEMET, M. PEIGNE, Mme SANTAGATA, M. OPERTO, **Adjoints au Maire,** Mme PRADELLI, M. LATY, M. BIJAOUI, M. PETIT, M. PRADELLI, Mme BULKAEN, ~~Mme BAES~~, M. BORGHI, ~~Mme PELISSIER~~, M. MARIEN, M. AUSSIBAL, Mme FARINELLI, Mme LETERRIER, Mme PAVAN, M. ANASTILE, M. MALHERBE, Mme OZENDA, ~~Mme DESCHAINTRES~~, ~~Mme ANGER~~, Mme GILABERT. **Conseillers Municipaux.**

PROCURATIONS | Mme BAES donne procuration à Mme SANTAGATA
Mme PELISSIER donne procuration à Mme DUPRE-BALEYTE
Mme DESCHAINTRES donne procuration à Mme GILABERT
Mme ANGER donne procuration à Mme OZENDA

Monsieur Gérard PETIT, Conseiller Municipal, délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement, rapporteur, EXPOSE :

Par délibération en date du 17 février 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biot. La concertation a débuté, une réunion publique et quatre ateliers ont été organisés en janvier et mars 2016. Cette procédure de révision a par la suite été mise en suspens dans l'attente de la révision du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

La procédure de révision n'a jamais repris et aujourd'hui, soit plus de 7 ans après son lancement, les premiers travaux et études déjà réalisés sont dépassés. Il convient donc d'abroger la délibération du 17 février 2015 et de prescrire une nouvelle procédure de révision générale du PLU.

Pour rappel, le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (Établissement public de coopération intercommunal, EPCI), établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (article L.101-2 du Code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable et répondant aux besoins de développement local.

AR Prefecture
006-210600185-20220922-2022_79_6_02-DE
Reçu le 23/09/2022
Publié le 23/09/2022

Le PLU de la commune de Biot a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 mai 2010. Depuis cette date, il a été modifié à plusieurs reprises par procédure de modification, de révision simplifiée et de déclaration de projet.

De nouvelles dispositions législatives et réglementaires, notamment celles issues de la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, sont par ailleurs venues modifier le contenu des documents du PLU, définir de nouveaux objectifs à intégrer et offrir de nouveaux outils pour la planification des territoires.

Ces évolutions, ainsi que la nouvelle définition du risque inondation rendent aujourd'hui nécessaire l'évolution du PLU ainsi que la définition d'un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune.

1. La procédure de révision générale du PLU

La procédure de révision du PLU comportera schématiquement cinq phases, animées par une concertation continue avec la population et des échanges réguliers avec les personnes publiques associées :

- Étape 1 : conduite d'études exploratoires et élaboration d'un diagnostic territorial ;
- Étape 2 : définition du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) – Le Conseil Municipal débat sur les orientations générales du PADD ;
- Étape 3 : transcription réglementaire (intégration des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues dans le règlement, le zonage et les autres pièces constitutives du PLU).
- Étape 4 : le Conseil Municipal dresse le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU qui est ensuite transmis aux personnes publiques associées, puis soumis à enquête publique.
- Étape 5 : finalisation de la procédure et approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal.

2. Les objectifs de la révision générale du PLU

Les objectifs fixés par la commune pour cette révision sont les suivants :

- Moderniser le contenu du PLU au regard des nouveaux textes et objectifs d'ordre législatif et réglementaire, et des enjeux majeurs de résilience du territoire ;
- Maîtriser le développement en prenant en compte les caractéristiques du territoire, notamment l'exposition prépondérante aux risques naturels, la desserte par les voiries et les réseaux, en particulier la problématique liée à l'assainissement et au traitement des eaux usées ;
- Promouvoir un développement durable et raisonné de la commune en assurant la protection et la mise en valeur des espaces naturels, de la biodiversité et en développant l'agriculture ;
- Assurer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant les espaces naturels, le cadre paysager et patrimonial remarquable de la commune ;
- S'attacher à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue cohérente permettant de préserver, voire de restaurer les continuités écologiques et paysagères ;
- Adapter le parc de logements aux besoins réels de la population, afin d'assurer un parcours résidentiel aux biotois sur la commune en confortant une offre de logements diversifiée, et notamment de logements sociaux ;
- Conforter et développer des équipements et des services adaptés aux besoins du territoire ;
- Poursuivre le développement économique de la commune en confortant ses différentes composantes : le tourisme, la culture, l'artisanat, les commerces et les services de proximité, les zones d'activités, l'agriculture... ;
- Redéfinir les orientations d'aménagement dans les secteurs à enjeux de la commune (Domaine des Aspres, carrière Silices et Réfractaires, plaine de la Brague) ;

AR Prefecture
006-210600185-20220922-2022792-6-2-1-DE
Reçu le 23/09/2022
Publié le 23/09/2022

Ces objectifs pourront évoluer, être complétés ou précisés en fonction des études et de la concertation qui seront menées dans le cadre de la procédure de révision. Le cas échéant, ces modifications seront justifiées par les documents constitutifs du PLU.

3. Définition des modalités de concertation

La démarche de révision du PLU fera l'objet d'une large concertation publique associant étroitement les biotois, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément à l'article L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

La concertation s'effectuera selon les modalités suivantes :

- La 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 ;

- La 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 ;

- La 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 ;

- L'organisation de réunions d'information du public et de débat, par secteur (plaine de la Brague et village, collines, Sophia Antipolis) :

  - À l'élaboration du diagnostic ;
  - À l'élaboration du PADD ;
  - À 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 commune se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

Cette concertation fera l'objet d'un bilan qui sera tiré par le Conseil Municipal préalablement à l'arrêt du projet de révision du PLU.

Au regard de l'importance des études d'un tel dossier et de la technicité qu'elles réclament, il est indispensable de se doter de compétences particulières. Aussi, la commune fera appel à un bureau d'étude pour l'assister dans la révision du PLU, après une procédure de consultation.

Au vu de cet exposé, je vous propose la délibération suivante :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-31et suivants, R. 153-1et suivants,
Vu le Code de l'environnement,
Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 de Solidarité et Renouvellement Urbain,
Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle II »),
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique,
Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Climat et Résilience »),
Vu la délibération 2010/64/3-02 en date du 6 mai 2010, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération 2011/110/4-02 en date du 22 septembre 2011, approuvant la modification n°1 du PLU
Vu la délibération 2012/100/3-02 en date du 26 janvier 2012, approuvant la modification n°2 du PLU,
Vu la délibération 2013/102/3-01 en date du 26 septembre 2013 approuvant la modification n°3 du PLU,
Vu la délibération 2014/92/4-01 en date du 11 décembre 2014, approuvant la modification n°4 du PLU,
Vu la délibération 2016/115/4-01 en date du 8 décembre 2016, approuvant la modification n°5 du PLU,
Vu la délibération 2019/86/4-03 en date du 27 juin 2019, approuvant la modification n°6 du PLU,
Vu la délibération 2012/112/1-01 en date du 30 octobre 2012, approuvant la révision simplifiée n°1 du PLU,

AR Prefecture
006-210600185-20220922-2022_79_6_02-DE
Reçu le 23/09/2022
Publié le 23/09/2022

Vu l'arrêté municipal AM/2019/205 en date du 7 août 2019, prescrivant la modification n°7 du PLU,
Vu l'arrêté municipal AM/2020/171 en date du 18 juin 2020, abrogeant la modification n°7 du PLU,
Vu la délibération 2021/105/7-01 en date du 14 décembre 2021, approuvant la modification n° 8 du PLU,
Vu la délibération 2022/78/6-01 en date du 22 septembre 2022, approuvant la modification n° 9 du PLU,
Vu la délibération 2014/72/3-01 en date du 19 mai 2014, approuvant la déclaration de projet n°1 du PLU, emportant mise en compatibilité du PLU pour l'extension du site de l'entreprise Galderma sur la ZAC Funel à Sophia Antipolis,
Vu la délibération 2015/13/4-01 en date du 17 février 2015, prescrivant la révision générale n°1 du PLU et déterminants les objectifs et les modalités de la concertation,
Vu la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003,
Vu la délibération n°CC.2019.163 du Conseil de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en date du 14 octobre 2019 adoptant le 3ème Programme Local de l'Habitat 2020-2025,
Vu la délibération n°CC.2020.180 du Conseil de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en date du 5 octobre 2020 prescrivant l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA valant Plan Climat Air Energie Territorial,

Considérant l'exposé du rapporteur ;

Le CONSEIL MUNICIPAL,
OUÏ le RAPPORTEUR en son EXPOSÉ,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
À L'UNANIMITÉ,

- DÉCIDE d'abroger la délibération 2015/13/4-01 en date du 17 février 2015, prescrivant la révision générale n°1 du PLU ;

- PRESCRIT la mise en révision du PLU sur l'intégralité du territoire communal ;

- APPROUVE les objectifs de la révision du PLU tels que définis par la présente délibération ;

- APPROUVE les modalités de concertation de la révision du PLU telles que définies par la présente délibération ;

- PRÉCISE qu'à l'issue de la concertation un bilan sera tiré par délibération du Conseil Municipal ;

- S'ENGAGE à inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU au budget des exercices concernés ;

- PRÉCISE que la présente délibération sera notifiée pour association, conformément aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme :
  - Au préfet,
  - Au président du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur,
  - Au président du Conseil Départemental des Alpes Maritimes,
  - Au président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis,
  - Au président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
  - Au président de la Chambre des Métiers,
  - Au président de la Chambre d'Agriculture.

- PRÉCISE que la présente délibération sera notifiée pour information,
  - Aux associations agréées et aux communes voisines qui en ont fait la demande au titre des articles L. 132-13 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme,
  - À la mission Régionale de l'Autorité Environnementale,
  - Aux EPCI voisins compétents et aux organismes d'habitations à loyers modérés propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune, qui en ont fait la demande au titre des articles L. 132-13 du Code de l'urbanisme,
  - Au président du Centre Régional de la Propriété Forestière et au représentant de la section régionale de l'Institut National des Appellations Contrôlées en application de l'article R. 153-6 du Code de l'urbanisme,
  - Au président de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en application de l'article L. 112-1-1 du Code rural

AR Prefecture
006-210600185-20220922-2022_79_6_02-DE
Reçu le 23/09/2022
Publié le 23/09/2022

- PRÉCISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune ;

- RAPPELLE que, à compter de la publication de la présente délibération, il pourra être fait usage de la procédure du sursis à statuer conformément à l'article L. 153-11 du Code de l'urbanisme, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme, les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale : 18 avenue des Fleurs CS 61039 – 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir de l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr.

FAIT et DÉLIBÉRÉ les jour, mois, et an ci-dessus,
Suivent les signatures,

Pour extrait certifié conforme,

Fait à Biot, le 23 septembre 2022

Le Maire,

MAIRIE DE BIOT
Alpes-Maritimes

Jean-Pierre DERMIT

Le secrétaire de séance

Laura PAVAN

AR Prefecture

006-210600185-20220922-2022_79_6_02-DE
Reçu le 23/09/2022
Publié le 23/09/2022

COMMUNE DE BIOT
DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

Plan Local d'Urbanisme

8

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Révision générale

Prescrite le :	22 septembre 2022
Arrêtée le :	23 janvier 2025
Approuvée le :	30 septembre 2025

Modifications / Révisions

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

IGEDD
INSPECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré

de la Mission régionale d'autorité environnementale

Provence-Alpes-Côte d'Azur

sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de Biot (06)

N° MRAe
000979/A PP

PRÉAMBULE

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA s'est réunie le 24 avril 2025, à Marseille. L'ordre du jour comportait notamment l'avis sur le révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de Biot (06).

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté par Sandrine Arbizzi, Jean-François Desbouis, Vincent Bourjaillat, Jacques Daligaux et Johnny Douvinet, membres de la MRAe.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de Biot pour avis de la MRAe sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de Biot (06). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- *rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),*
- *projet d'aménagement et de développement durables (PADD),*
- *orientations d'aménagement et de programmation (OAP),*
- *règlement, plan de zonage, annexes.*

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 24 janvier 2025. Conformément à l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 29 janvier 2025 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 7 avril 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le portail internet de l'évaluation environnementale. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

La commune de Biot, située dans le département des Alpes-Maritimes, comptait une population de 10 306 habitants en 2020 (recensement INSEE) sur une superficie de 1 554 ha. La commune est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (CASA), approuvé le 5 mai 2008, mais qui est aujourd'hui caduc. Elle fait partie des cinq communes sur lesquelles est établie la technopole de Sophia Antipolis.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) vise un objectif démographique autour de 11 000 habitants en 2034, avec un taux annuel de croissance démographique moyen compris entre 0,3 % et 0,4 %. Le dossier prévoit la production d'au moins 500 logements en dix ans (2024-2034).

L'analyse des besoins en logements nécessite d'être précisée ou explicitée concernant le logement étudiant et les résidences secondaires. La définition de la consommation d'espace à échéance du PLU (24 ha en 2034 par rapport à 2021) est définie en tenant compte des objectifs de gestion économe de l'espace portés par la loi Climat et Résilience de 2021, mais il manque une analyse des besoins fonciers basés sur les objectifs communaux à échéance 2034 et qui tiennent compte des possibilités de mutation et de densification à mobiliser en priorité.

La MRAe relève l'absence d'évaluation des incidences du PLU sur le paysage alors que le diagnostic comporte une analyse patrimoniale et paysagère intéressante mettant en évidence les atouts et enjeux importants du territoire en la matière

Dans un territoire soumis à des sécheresses importantes en 2022 et 2023, la question de la ressource en eau revêt un enjeu particulier bien identifié dans le dossier, mais qui est partiellement traduit dans l'évaluation environnementale. La MRAe recommande de compléter l'analyse des besoins et des ressources en eau à l'état initial et à l'échéance du projet de PLU en tenant compte du changement climatique.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE **2**

SYNTHÈSE **3**

AVIS **5**

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale **5**

1.1. Contexte et objectifs du plan 5

1.1.1. La commune de Biot *5*

1.1.2. Les objectifs de la révision du PLU et les secteurs de projet *6*

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe 7

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier 8

1.4. Compatibilité avec le SRADDET, le SDAGE, le PGRI 9

1.5. Indicateurs de suivi 9

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan **9**

2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace 9

2.1.1. Perspectives d'évolution de la population et besoins *9*

2.1.2. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers *10*

2.2. Biodiversité (dont Natura 2000) 11

2.2.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées *11*

2.2.2. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires *11*

2.2.3. Étude des incidences Natura 2000 ..... *12*

2.3. Paysage 12

2.4. Risques naturels 13

2.5. Préservation des ressources en eau 13

2.6. Énergies renouvelables 14

2.7. Qualité de l'air et bruit 15

AVIS

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

1.1.1. La commune de Biot

La commune de Biot, située dans le département des Alpes-Maritimes, comptait une population de 10 306 habitants en 2020 (recensement INSEE[1]) sur une superficie de 1 554 ha. La commune est comprise dans le périmètre du SCoT[2] de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (CASA), approuvé le 5 mai 2008 mais qui est aujourd'hui caduc et en cours de révision. Elle fait partie des cinq communes[3] sur lesquelles est établie la technopole de Sophia Antipolis, qui occupe environ un tiers de son territoire.

Située entre Nice et Cannes et bien que n'ayant pas de façade littorale[4], Biot fait partie des communes très urbanisées de la bande côtière de l'ouest des Alpes Maritimes. Plus de la moitié de son territoire est urbanisé, avec plusieurs quartiers dispersés et séparés par des secteurs naturels interstitiels d'une grande valeur écologique, comme le Dôme de Biot à l'est et les vallons boisés de la Brague et de ses affluents qui séparent les différentes entités urbaines. La configuration urbaine de Biot est contrastée avec une centralité autour du vieux village initial, perché sur un éperon rocheux, l'urbanisation spécifique de Sophia Antipolis au sud-ouest du territoire, et plusieurs quartiers d'habitat pavillonnaire qui se sont développés sur le reste du territoire, notamment sur une grande partie nord.

---

1 Le diagnostic a été établi sur la base des chiffres du recensement de 2020. Selon le dossier : « *Ces éléments ont depuis été mis à jour par l'INSEE, qui actualise régulièrement* les *statistiques. Or il apparaît difficile de faire évoluer l'ensemble des analyses à chaque actualisation de l'INSEE, d'autant que le diagnostic présente un comparatif entre Biot et la CASA*. » « *Des encarts et notes sont insérés dans certaines pages pour indiquer les actualisations de l'INSEE les plus significatives.* »

2 Schéma de cohérence territoriale.

3 Avec Antibes, Mougins, Valbonne et Vallauris.

4 La limite Sud-Est de la commune n'est qu'à 1 km de la mer.

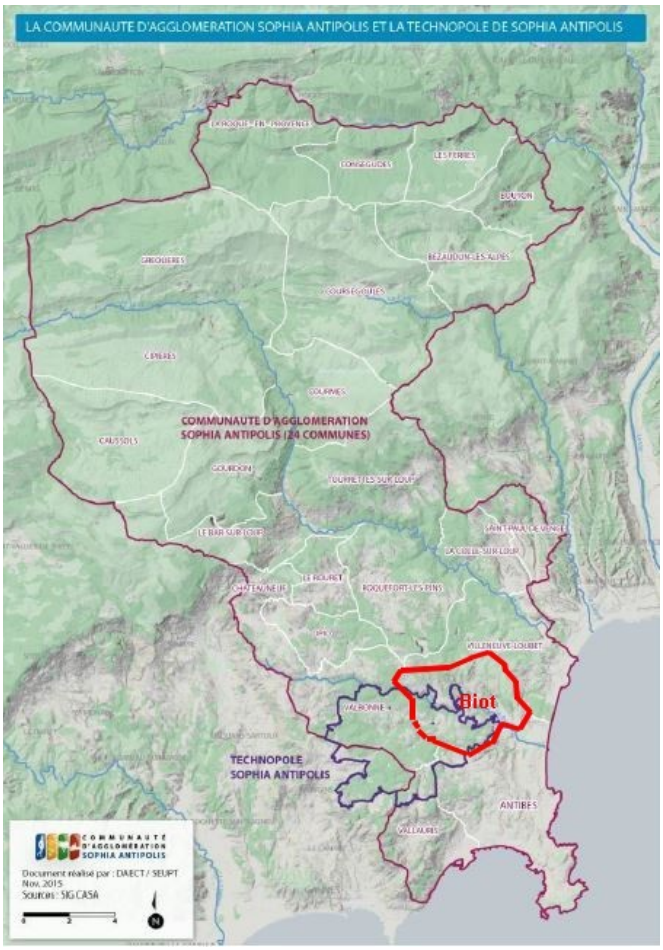


Figure 1: situation de Biot au sein de la CASA et en rapport avec la technopole de Sophia Antipolis- Source : dossier. Limites communales (en rouge) ajoutées par la MRAe.

Selon le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), « *Biot doit affirmer et assumer cette structuration atypique de « ville-village »* ». Les objectifs de la commune s'articulent autour de trois notions clés :

- la « *résilience, pour répondre aux défis des évolutions climatiques, sociales, environnementales, dans une démarche positive qui va dans le sens d'une amélioration de la qualité de vie globale ;* »
- l'« *équilibre, pour prendre en compte la réalité urbaine de la commune issue de 30 années de développement, pour s'engager dans une évolution plus intégrée, plus respectueuse du cadre de vie ;* »
- l'« *adaptation, pour accompagner le développement économique de Biot, avec ses spécificités et ses atouts […]* »

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 6 mai 2010. Par délibération du 23 janvier 2025, la commune a arrêté le projet de révision du PLU.

1.1.2. Les objectifs de la révision du PLU et les secteurs de projet

Le projet de PLU décline les trois notions clés du projet communal (résilience, équilibre, adaptation) en 15 grands objectifs, eux-mêmes déclinés en différentes actions concrètes et traduisibles dans le projet de PLU au travers de ses outils réglementaires.

Le PLU vise un objectif démographique « *autour de 11 000 habitants en 2034*, *pour un taux de variation annuel moyen compris entre 0,3 % et 0,4 % au maximum.* ». Le dossier affiche la production d'au moins 500 logements en dix ans (2024-2034), à la fois pour répondre au développement démographique et aux évolutions structurelles de la population « *ainsi que des logements étudiants*[5] ». Il ambitionne la remise sur le marché d'au moins 20 logements vacants.

En matière de consommation d'espace, la commune s'inscrit dans la trajectoire définie par la loi Climat et Résilience, en visant la réduction de 50 % de la consommation d'espaces par rapport à la période 2011-2021, estimée à 44 ha et en s'inscrivant dans l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » à horizon 2050. Dans cette optique, la commune prévoit à l'horizon 2031 une consommation d'espace de 28,7 ha, dont 19,6 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et à l'horizon 2034 une consommation de 24 ha d'ENAF (par rapport à 2021), dont 4 ha considérés déjà consommés depuis 2021 (permis accordés avec démarrage des travaux).

Le projet de PLU porte plus particulièrement sur :

- la définition de l'OAP sectorielle des Soullières, qui a pour objectif de redéfinir l'urbanisation de ce quartier ;
- la définition de l'OAP sectorielle des Aspres, ayant pour objectif d'encadrer l'évolution de cet espace collinaire à forts enjeux paysagers et environnementaux ;
- l'urbanisation de parcelles situées en dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, mais constitutives d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- deux OAP thématiques, l'une dédiée à la trame verte et bleue, l'autre à la qualité des aménagements ;
- 36 emplacements réservés (ER) dont certains situés en zones naturelles, voire en espaces boisés classés ; la MRAe note par exemple à ce titre l'ER n°14, créé dans l'objectif de réaliser une voirie de bouclage du quartier de Saint-Philippe, ou l'ER n°22 consistant à créer un piège à embâcles dans le secteur des Horts ;
- la création de zones agricoles pour un total de 24 ha.

Une analyse fine de l'enveloppe urbaine et des enjeux environnementaux des terrains classés en zone urbaine au PLU en vigueur mais non encore urbanisés, a permis d'affiner la limite des zones urbaines, permettant de basculer environ 45 ha de zones urbaines en zones naturelles. La révision du PLU ne prévoit par ailleurs aucune nouvelle zone urbaine ni extension de zone urbaine. Toutefois, le projet de PLU conserve au sein des zones urbaines redessinées des capacités résiduelles importantes, de l'ordre de 24 ha.

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la gestion économe de l'espace communal et la limitation de l'étalement urbain ;
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la préservation de la qualité du paysage ;
- la prise en compte des risques d'inondation et d'incendie de forêt ;
- la préservation des ressources en eau ;
- le développement des énergies renouvelables ;

[5] Selon les termes du résumé non technique intégré au tome 3 du rapport de présentation.

- la réduction de l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le rapport de présentation contient sur la forme les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par le Code de l'urbanisme. Il aborde l'ensemble des thématiques attendues.

Le dossier identifie 12 « *secteurs susceptibles d'être impactés (SSI)* », par la mise en œuvre du PLU : il s'agit des deux OAP sectorielles, d'une zone Np[6] au nord de la commune et des neuf « dents creuses » d'une surface supérieure à 0,5 ha sur lesquelles une densification est planifiée (hors OAP).

Les incidences du PLU sont évaluées sur ces secteurs pour chacune des grandes thématiques environnementales suivantes, correspondant aux thématiques examinées dans l'état initial de l'environnement :

- climat, énergie, qualité de l'air ;
- milieux naturels et biodiversité ;
- ressources naturelles ;
- risques ;
- pollutions et nuisances.

La MRAe salue l'effort d'analyse des incidences environnementales au sein des secteurs susceptibles d'être touchés par l'application du PLU. Elle note toutefois l'absence d'évaluation spécifique pour les emplacements réservés situés en espaces naturels, qui ne font pas l'objet d'une analyse de leurs incidences sur l'environnement.

La MRAe recommande de compléter le périmètre de l'évaluation environnementale en incluant les emplacements réservés dont l'aménagement est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement.

Sur la forme, l'analyse conclut à un niveau d'incidence qui est évalué non pas dans l'absolu (incidences des aménagements permis par le PLU par rapport à l'état actuel du secteur) mais par rapport aux dispositions du PLU en vigueur. Cela conduit dans certains cas à une appréciation d'incidences « positives » même si le projet de révision permet une artificialisation du secteur, simplement parce que celle-ci est plus encadrée ou moins dense que dans le PLU en vigueur.

La MRAe recommande de revoir la qualification des incidences du projet de révision du PLU dans l'absolu, par rapport à l'état initial, et non par comparaison avec le PLU en vigueur.

Sur le fond, l'examen par grandes thématiques environnementale conduit à une analyse parfois sommaire de certaines thématiques. Par ailleurs, le paysage n'est pas du tout abordé dans cette partie relative à l'analyse des incidences qui ne reprend que les thématiques listées ci-dessus, correspondant à celles abordées dans l'état initial. Une analyse paysagère correspondant à un état initial du paysage est pourtant présent mais dans la partie diagnostic.

D'autre part, si l'analyse par secteurs susceptibles d'être impactés (SSI) est intéressante car concrète, certaines thématiques comme la ressource en eau méritent d'être abordées à l'échelle de la commune. Ces aspects sont sommairement abordés dans une partie examinant l'« *Impact sur l'environnement du PADD* », mais le PLU ne se résume pas au PADD, qui fixe les grandes orientations communales.

La MRAe recommande d'approfondir l'évaluation des incidences du PLU en abordant l'ensemble des thématiques environnementales et en conduisant la démarche d'analyse à l'échelle communale pour les thématiques qui nécessitent une approche globale.

[6] Les zones Np concernent des « *espaces naturels présentant ponctuellement des maisons avec une forte sensibilité paysagère et dans laquelle seules des extensions limitées des constructions existantes sont possibles* »

1.4. Compatibilité avec le SRADDET[7], le SDAGE[8], le PGRI[9]

En l'absence de SCoT, le PLU doit être compatible avec les règles du SRADDET, avec le SDAGE et le PGRI.

Le dossier présente une analyse de la compatibilité du projet de PLU avec ces documents.

L'orientation 7 du SDAGE concerne la gestion de la ressource en eau. Le PLU est particulièrement concerné par les dispositions 7-04 « Anticiper face aux effets du changement climatique » et 7-05 : « Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource ». Le dossier indique que le PADD prend en compte ces dispositions et que « l'*évaluation des incidences a démontré l'adéquation de la ressource en eau potable avec les besoins futurs.* »

La MRAe partage en partie ce constat. L'évaluation environnementale n'ayant pas complètement démontré l'adéquation de la ressource au projet communal, elle recommande d'approfondir cette analyse. (Cf. §2.5 du présent avis)

Concernant le SRADDET, le dossier indique que c'est le SCoT de la CASA qui doit être compatible avec lui et que le PLU devra donc seulement être compatible avec le SCoT une fois approuvé. Or en l'absence de SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec le SRADDET. L'analyse n'est pas faite, sauf pour le volet SRCAE[10].

La MRAe recommande d'analyser la compatibilité du PLU avec le SRADDET.

1.5. Indicateurs de suivi

Des indicateurs de suivi sont présentés « *pour le suivi de l'état de l'environnement sur le territoire communal* » selon chacun des objectifs visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme, qui incluent l'ensemble des thématiques environnementales. Les indicateurs proposés paraissent pertinents, mais l'intérêt du dispositif de suivi tel qu'il est présenté est limité, en l'absence de fixation d'objectifs (valeurs cibles) et d'état zéro (valeurs de référence), indispensables à la mise en œuvre si nécessaire d'actions correctrices.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU afin de le rendre pleinement opérationnel en précisant pour chaque indicateur l'état de référence et les valeurs cibles.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

2.1.1. Perspectives d'évolution de la population et besoins

Le taux annuel moyen de la variation de la population à Biot est de 0,9 % selon l'INSEE entre 2010 et 2015, et de 0,0 % entre 2015 et 2021. Le projet de PLU retient un taux annuel moyen de 0,3 à 0,4 % de 2024 à 2034.

Le programme local de l'habitat de la CASA actuellement en vigueur (2020-2025), mise sur un taux annuel moyen de 0,02 % à l'échelle de l'ensemble des communes du territoire sur la période 2020-2025, « *dans le prolongement des tendances récentes* ».

[7] Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

[8] Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

[9] Plan de gestion des risques d'inondation.

[10] Schéma régional climat, air, énergie.

Au regard de l'évolution démographique attendue et du desserrement des ménages, le besoin en logements est évalué à au moins 500 logements entre 2024 et 2034. Ce calcul intègre également les résidences secondaires, qui selon le rapport de présentation, se maintiendront autour de 12 % par rapport à l'ensemble du parc de logements. Avec un besoin total en nouveaux logements estimés entre 599 et 525 logements, le chiffre annoncé de 126 résidences secondaires est toutefois supérieur aux 12 % annoncés.

La MRAe recommande d'expliquer le calcul ayant conduit à estimer à 126 le nombre de résidences secondaires supplémentaires à horizon 2034, et le cas échéant de le rectifier.

Concernant les étudiants, le dossier ne donne pas de perspective d'évolution. Il indique que « *les besoins en logements correspondent aux projets initiés sur la technopole, avec un enjeu de maintien de l'attractivité pour cette population spécifique*. »

La MRAe recommande de préciser les perspectives d'accueil et de création de logements étudiants à échéance du PLU.

2.1.2. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

2.1.2.1. Consommation d'espace des 10 dernières années

Selon le dossier, la consommation d'ENAF représente 44 ha entre 2011 et 2021. Cette estimation est cohérente avec les données du portail de l'artificialisation qui indiquent une consommation de 42 ha sur la même période.

2.1.2.2. Consommation d'espace prévue par le PLU

La définition des zones urbaines du projet de PLU rend possible une consommation d'ENAF de 24 ha. Cette consommation prévisionnelle est en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espace portés par la loi climat et résilience grâce au travail de redéfinition des zones urbaines par rapport au PLU en vigueur. La MRAe souligne ce travail pertinent de redéfinition du zonage permettant de préserver des secteurs à enjeux environnementaux et de respecter la trajectoire de sobriété foncière.

Toutefois, il est indispensable de justifier que cette consommation est nécessaire à la réalisation des objectifs communaux, ce que le dossier ne fait pas. Plusieurs points nécessitent d'être précisés.

Le dossier estime une consommation effective engagée de 4 ha mais ne précise pas ce qu'a permis cette consommation foncière et notamment dans quelle mesure elle a pris part à la réalisation des objectifs de production de logements.

Le projet de PLU comporte des emprises foncières ENAF (24 ha) ou non ENAF au sein des zones urbaines, mais le dossier n'évalue pas la capacité de production de logements permise par ces gisements fonciers. Cette analyse est indispensable à la justification de la consommation d'ENAF envisagée dans le PLU, qui ne doit venir qu'en complément des autres possibilités : consommations foncières hors ENAF, mobilisation de logements vacants, potentiels de mutation et de densification.

Si le rapport de présentation aborde les questions de densification, le dossier ne comporte pas l'étude de densification prévue à l'article R151-5 du code de l'urbanisme qui doit venir à l'appui de l'estimation des besoins fonciers résiduels.

La MRAe recommande d'évaluer les besoins fonciers nécessaires à la réalisation des ambitions communales à horizon 2034 en évaluant et mobilisant en priorité les possibilités de mutation, de densification et d'utilisation du potentiel foncier disponible hors ENAF.

2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)

2.2.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

L'état initial de l'environnement présente les grandes lignes de la biodiversité à l'échelle de la commune : types de milieux, espèces remarquables présentes sur la commune, périmètres d'inventaire et de protection, continuités écologiques. Il ne fait pas état de prospections écologiques contrairement à la partie « *analyse des incidences sur l'environnement* » qui indique : « *Les inventaires de terrain naturaliste ont été réalisés en mars 2024. Ils ont eu pour premier objectif de vérifier les habitats et les éléments de la TVB, ainsi que leur fonctionnalité, identifiés par le CEN en 2014. En parallèle, ces passages de terrain ont permis de préciser les enjeux potentiels ou avérés, d'un point de vue environnemental, sur les sites.* » Les « *sites* » évoqués sont les secteurs susceptibles d'être touchés par l'application du PLU, définis par le rapport de présentation.

Les dates, pressions de prospections et conditions rencontrées ne sont pas mentionnées. Par ailleurs il est indiqué que les SSI n°2 du vallon des Horts et n°4 localisé à Sophia Antipolis n'ont pas été visités. Des précisions sont nécessaires sur ces points.

La MRAe recommande de préciser le détail des visites de terrain naturalistes réalisées dans le cadre de l'établissement de l'état initial de la biodiversité.

2.2.2. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires

Le dossier s'appuie sur les trames verte et bleue établies dans le cadre de la révision du SCOT en cours, et affinées à l'aide d'une analyse par photo-interprétation. Le résultat est présenté sous forme de cartes aussi bien dans le PADD, le rapport de présentation et l'OAP « trame verte et bleue ».Bien que formellement différentes, elles sont cohérentes sur le fond et identifient des réservoirs écologiques, des « espaces naturels relais » et des corridors fonctionnels ou « partiellement fonctionnels », en distinguant trame verte et trame bleue. L'OAP mentionne en plus de l'analyse par photo-interprétation que des « *passages terrains de naturalistes* » ont été effectués. Aucune précision n'est donnée sur le nombre, la localisation, la période ou encore les conditions rencontrées lors de ces passages.

La MRAe recommande de préciser la méthodologie de détermination des éléments de la trame verte et bleue en particulier concernant les visites de naturalistes sur le terrain évoquées.

L'OAP présente 12 orientations générales visant à préserver les éléments de la TVB et les met en regard des dispositions réglementaires (zonage, règlement) du projet de PLU ou du plan de prévention de risques inondation pour les cours d'eau (orientation 3). Elle comporte peu de dispositions supplémentaires à celles déjà présentes par ailleurs dans le PLU. Une superposition des éléments de la TVB avec les dispositions du PLU aurait permis de mettre en évidence les réponses apportées par le PLU aux enjeux de préservation de la TVB et le cas échéant de détecter les points de fragilité ou d'amélioration du document.

L'OAP comporte également une fiche par corridor avec des actions à mettre en ouvre pour les maintenir ou les améliorer (cas des corridors « partiellement fonctionnels »). La MRAe souligne l'intérêt de cette démarche qui aurait pu être exploitée plus complètement en mettant là aussi en évidence les réponses apportées par la partie réglementaire du PLU (par exemple, la nature du zonage réglementaire couvrant le corridor) et les compléments propres à l'OAP.

La MRAe recommande de préciser l'OAP « trame verte et bleue » en distinguant plus nettement ce qui relève du règlement écrit et graphique du PLU et ce qui constitue un apport propre à l'OAP, et le cas échéant d'améliorer la partie réglementaire si nécessaire.

2.2.3. Étude des incidences Natura 2000

Le dossier examine les incidences du PLU sur le site Natura 2000 « Dôme de Biot » désigné au titre de la directive Habitats[11]. Il examine les incidences potentielles de deux SSI situés à proximité : l'OAP des Aspres, contigu et une des dents creuses (SSI n°7), située à 75 m du site Natura 2000.

Selon le dossier, une expertise a été menée sur le SSI n°7. Le dossier en cite les conclusions : « *« […] Cette parcelle est située à 75 m à l'Ouest de la zone Natura 2000 « Dôme de Biot » (FR9301572) désignée comme telle pour la richesse de ces habitats notamment une lande acidophile, des bosquets de Pins d'Alep et de Chênes verts et des pelouses humides exceptionnelles. » L'enjeu réglementaire est qualifié de faible car le SSI n'est pas inclus dans le périmètre du site Natura 2000, mais ses caractéristiques coïncident avec les enjeux du site Natura 2000. Par rapport au site Natura 2000 et à ses habitats d'intérêts communautaires, le SSI ne présente pas de sensibilité particulière car il abrite principalement des habitats communs. »* Le dossier considère de plus que la définition réglementaire de la zone (zone U*Ja : « Quartier jardin avec trame bâtie peu à moyennement dense, enjeux paysagers* ») s'accompagnant « *d'un coefficient de jardin au moins égal à 60 %* » permettra de conserver une part de naturalité importante et un attrait pour la biodiversité.

L'OAP des Aspres est classée uniquement en zones naturelles (N, Np ou Ne[12]) ou agricoles protégées (Ap). Le secteur comprend des enjeux paysagers et patrimoniaux, pour lesquels l'OAP a été définie. Le dossier argumente sur les objectifs de préservation paysagère et de mise en valeur patrimoniale portées par l'OAP pour justifier l'absence d'incidence significative de l'OAP sur le site Natura 2000.

Dans les deux cas, la MRAe constate que les arguments présentés ne font pas référence aux habitats ni aux espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Elle constate également que les éventuelles incidences sur Natura 2000 de l'ER n°22 « *Création d'un piège à embâcles Secteur des Horts* » situé à proximité immédiate du site et au sein de l'OAP des Aspres ne sont pas évoquées.

La MRAe recommande de préciser l'évaluation des incidences Natura 2000 du projet de PLU au regard de la conservation des habitats et espèces ayant justifié la désignation du site « Dôme de Biot » et en prenant en compte l'ensemble des secteurs de projet situés à proximité, dont l'ER n°22 « Création d'un piège à embâcles Secteur des Horts ».

2.3. Paysage

Comme indiqué dans le point 1.3 du présent avis, l'évaluation environnementale n'aborde pas la question du paysage. Le diagnostic comprend pourtant une analyse paysagère intéressante qui met en évidence les multiples enjeux et les qualités paysagères du territoire de Biot, autant à échelle locale (patrimoine, village perché, gorges, trame boisée, dôme de Biot…) qu'au niveau du grand paysage avec des vues remarquables sur les Préalpes de Grasse et jusqu'au Mercantour en toile de fond de la commune, ainsi que sur le littoral.

Compte tenu de l'intérêt de l'enjeu sur le territoire, la MRAe considère que l'évaluation environnementale doit évaluer précisément les incidences du projet de PLU sur la préservation et la mise en valeur de ces éléments qui participent de manière essentielle et assez singulière à la qualité du cadre de vie de la commune.

La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale sur la thématique du paysage qui constitue un des atouts du territoire communal qu'il est essentiel de préserver.

---

[11] Directive « Habitats, faune, flore » : appellation courante de la Directive 92/43/CEE du Conseil des Communautés Européennes du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Ce texte sert de fondation juridique au réseau Natura 2000. Il prévoit notamment la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC), ainsi que la protection d'espèces sur l'ensemble du territoire métropolitain.

[12] Ne : espaces à dominante naturelle où existent déjà des constructions éparpillées et qui présente un intérêt patrimonial et paysager (Domaine des Aspres).

2.4. Risques naturels

La commune de Biot est particulièrement exposée aux risques d'incendie de forêt et d'inondation. Des risques de mouvements de terrain et des risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen à fort sur la plus grande partie du territoire, hors dôme de Biot) y sont également présents.

Biot fait partie du territoire à risque d'inondation (TRI) du secteur de Cannes-Mandelieu. La commune a été particulièrement affectée par les inondations exceptionnelles du 3 octobre 2015, qui ont affecté le sud-ouest des Alpes-Maritimes et qui ont provoqué une crue majeure de la Brague notamment, avec des dégâts importants et des victimes. A Biot, c'est la partie sud-est du territoire, au pied du village et dans la plaine alluviale de la Brague en limite d'Antibes qui est la plus exposée et a été la plus touchée.

La commune est couverte par un Plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) révisé le 27 juin 2022. Il est annexé au PLU. Le dossier mentionne également l'existence d'un plan de gestion des cours d'eau du bassin versant de la Brague de mars 2017, et l'élaboration en cours d'un plan-guide d'aménagement et de gestion durable de la plaine de la Brague, qui comporterait parmi ses « *grands principes* » la « *Création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Gestion du risque dans les aménagements »* ». Une telle OAP n'est pas présente dans le projet de PLU et le dossier ne donne pas de perspective quant à sa réalisation.

La commune est également couverte par un Plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF) approuvé le 23 juin 2008, également annexé au PLU.

Compte tenu de l'existence et de la prise en compte du PPRi et du PPRIF par le PLU, la MRAe n'a pas d'observation particulière à ce sujet.

2.5. Préservation des ressources en eau

Les années 2022 et 2023 ont été marquées dans les Alpes-Maritimes par des sécheresses importantes ayant conduit à des restrictions d'eau allant jusqu'à concerner l'ensemble des communes du département. Des assises de l'eau se sont tenues le 23 janvier 2023 afin de « *prendre un engagement collectif en faveur d'une meilleure préservation et gestion de la ressource en eau*. »[13] En effet, le contexte de changement climatique devrait conduire à une augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes extrêmes dont les sécheresses, associée à « *une baisse globale de la ressource en eau à l'échelle annuelle et principalement en période estivale* »[14]. Parmi les actions prioritaires définies dans le cadre de ces assises, il a été mis en avant la nécessité de conditionner l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau. Ces actions prioritaires ont été énoncées dans un dire de l'État « eau et urbanisme » en juillet 2024.

La problématique est bien identifiée dans les objectifs du PADD (« *adapter le développement du territoire aux capacités quantitatives et qualitatives des systèmes d'eau potable et d'assainissement* ») et dans le rapport de présentation où « *l'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et à la capacité des réseaux* » est inscrite parmi les enjeux environnementaux à priorité forte (« *enjeu structuran*t »).

Le dossier comporte, en annexe, un document intitulé « *Adéquation PLU Biot et disponibilités eau potable* » qui s'efforce de répondre au dire de l'État. Selon ce document, un Schéma directeur d'alimentation en eau potable est en cours d'élaboration à l'échelle de la CASA et l'estimation de l'évolution envisagée de la ressource vis-à-vis du changement climatique ainsi que la prise en compte éventuelle de nouvelles ressources « *préalablement autorisées* » nécessitent la finalisation du schéma pour pouvoir être évaluées.

---

[13] Assises de l'eau 2023 - Dossier de presse

[14] Source : Le cahier "ressource en eau" - GREC-Sud - juillet 2017

La ressource principale provient de la nappe alluviale du Var captée à Saint-Laurent-du-Var et qui alimente plusieurs communes de la CASA, dont Biot, Antibes et Roquefort-les-Pins notamment.

L'analyse des consommations montre une forte saisonnalité avec des consommations en juillet et août deux à trois fois plus importantes que le reste de l'année. Le document présente une simulation de la hausse de la consommation du fait de l'augmentation de la population à l'horizon 2034 par rapport aux consommations observées en 2024, sur la base de 600 habitants supplémentaires.

Pour la MRAe, en n'évaluant que cette donnée démographique concernant la population permanente, l'analyse ne permet pas d'évaluer l'évolution du pic de consommation estival, qui est pourtant essentielle à l'évaluation de la capacité de la ressource à répondre aux besoins du territoire, s'agissant de la période où la tension sur la ressource est la plus importante.

Le document fait par ailleurs état d'une probable amélioration du rendement du réseau (qui est de seulement 68,9 % en 2034). Il indique qu'un gain de seulement trois points du rendement suffirait à compenser la hausse de consommation estimée.

La MRAe constate que l'analyse est incomplète. D'une part, elle ne prend en compte que les besoins liés à l'augmentation de la population, sans tenir compte des autres usages et sans évaluer les besoins en période estivale. D'autre part, elle ne comporte pas d'analyse de l'état de la ressource et des perspectives de son évolution tenant compte du changement climatique et de l'ensemble des pressions qui s'exercent sur la nappe alluviale dans ce secteur très urbanisé.

Par ailleurs, si le rapport de présentation et le PADD identifient bien l'importance de l'enjeu, le règlement du PLU pourrait édicter des mesures plus prescriptives telles que la limitation des usages consommateurs d'eau, l'obligation et non seulement l'incitation d'une infiltration à la parcelle des eaux pluviales…

La MRAe recommande de compléter le dossier en démontrant l'équilibre entre les besoins et les ressources en eau à l'état initial et à l'échéance du projet de PLU, en tenant compte de l'évolution de la ressource, du changement climatique et de la saisonnalité. Elle recommande également de renforcer le règlement du PLU en faveur de la préservation de la ressource en eau.

2.6. Énergies renouvelables

Le PLU présente plusieurs éléments relatifs aux énergies renouvelables. L'objectif R3 du PADD « *Favoriser des objectifs énergétiques ambitieux en veillant à l'optimisation de la consommation* » cible cette thématique autant sur la maîtrise des consommations énergétiques que sur le développement des énergies renouvelables, avec l'ambition de « *Fixer des objectifs énergétiques ambitieux en encourageant réglementairement le développement de dispositifs de production d'Energie Renouvelable (EnR) dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers* ». Ces objectifs ne sont pas chiffrés.

Le diagnostic qualifie de « *défi à relever* » « *la généralisation de l'utilisation des énergies renouvelables dans les équipements et services publics* ». La MRAe regrette que cet objectif ne soit pas précisé par une étude des potentialités d'équipement en énergies renouvelables du parc public et assorti d'objectifs chiffrés.

L'état initial de l'environnement identifie la faiblesse de la production d'énergies renouvelables sur la commune qui constitue la seule production d'énergie sur le territoire, mais ne représente que 3,4 % de l'énergie consommée. Il identifie le solaire et dans une moindre mesure le « bois-énergie » comme potentiels de développement des énergies renouvelables, sans préciser les ambitions communales en la matière dans le cadre de l'application du PLU.

Le règlement et l'OAP thématique « qualité des constructions » traduisent ces objectifs en matière d'insertion des énergies renouvelables dans le bâti. Le dossier ne montre cependant pas en quoi et dans quelle mesure le projet de PLU permettra de développer les énergies renouvelables sur le territoire.

La MRAe recommande de renforcer les orientations PLU sur la thématique des énergies renouvelables en fixant des objectifs chiffrés et d'évaluer la contribution du PLU à l'atteinte de ces objectifs.

2.7. Qualité de l'air et bruit

Le dossier présente l'état initial de la qualité de l'air sur la commune. Celle-ci est globalement moyenne et dégradée le long des axes routiers. La commune affiche la volonté de favoriser les modes de déplacement doux et d'« *encourager les modes de transports alternatifs (transport à la demande, véhicule partagé, véhicule électrique) pour diminuer l'usage de la voiture individuelle* » et les nuisances associées (bruit et qualité de l'air), au travers du PADD (objectif 1 – résilience environnementale et particulièrement R-5 « *Faire évoluer progressivement les habitudes de déplacement* »

Le dossier évoque des mesures ponctuelles du PLU comme l'intégration de cheminements doux dans l'OAP des Soullières mais ne fait pas de bilan global des apports du PLU en matière de réduction de l'usage de la voiture et de limitation des nuisances associées. Le dossier indique également que le SSI n°2 est localisé au droit de la RD4 et qu'« *il sera impacté par les nuisances sonores de cette dernière »,* mais sans proposer de mesure de réduction particulière en dehors des marges de recul réglementaires. La MRAe constate par ailleurs que l'emplacement réservé pour mixité sociale n°4 « les Prés Est » est accolé à l'autoroute A8 et est donc potentiellement soumis aux pollutions et nuisances sonores associées.

La MRAe recommande de préciser l'évaluation environnementale du PLU concernant l'atteinte des objectifs fixés par le PADD de réduction de l'usage de la voiture.

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

Nice, le 18 AVR. 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

059.25 -

à

Monsieur le Maire de Biot
Mairie de Biot
8 Route de Valbonne
06 410 BIOT

LRAR n° 2C 156 250 3613 6

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biot – Saisine des Personnes Publiques Associées (PPA) : avis de l'État sur le dossier arrêté

PJ : avis technique détaillé et ses annexes

Par délibération en date du 23 janvier 2025, le conseil municipal de Biot a arrêté la révision de son projet de plan local d'urbanisme (PLU) prescrite le 22 septembre 2022. La délibération et le dossier, qui y est annexé, ont été réceptionnés en Préfecture le 24 janvier 2025.

En application des dispositions des articles L.153-16 et R.153-4 du code de l'urbanisme (CU), j'émets par la présente un avis favorable sur ce projet de PLU arrêté, assorti d'observations et de recommandations, détaillées dans l'annexe technique jointe au présent courrier, et dont les principales sont synthétisées ci-après.

Au préalable, je tiens à souligner la qualité des échanges entre nos services qui ont permis de vous accompagner dans votre ambition de porter un PLU révisé plus vertueux que celui en vigueur. Il en ressort un projet de PLU arrêté qui se distingue par la qualité de sa rédaction et le travail mené sur certains sujets majeurs pour votre commune.

À ce titre, la clarté de la méthodologie et des critères proposées dans le rapport de présentation concernant le sujet complexe de l'analyse de la consommation foncière, ainsi que l'effort de réduction des zones urbaines d'environ 45 hectares (ha), sont à souligner. On peut également remarquer les orientations choisies sur le volet mixité sociale du PLU qui démontrent une volonté de développer le logement social par la diversification des outils mobilisés.

Votre document mérite, toutefois, certaines améliorations de nature à conforter votre engagement sur ce projet de PLU ambitieux, dont le détail figure dans l'annexe technique jointe. Les principales observations sont reprises ci-dessous :

- La mixité sociale reste un des sujets majeurs du PLU révisé au regard des obligations de production de logements locatifs sociaux (LLS) de la commune. Les observations détaillées sur la mixité sociale dans l'annexe technique jointe méritent, cependant, toute votre attention afin de pouvoir renforcer votre démarche et améliorer certaines

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes –
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour - 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Julien BAUDONNEL
Mail : julien.baudonnel@alpes-maritimes.gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 74 48

de vos propositions, avec une attention particulière à porter au respect de l'équilibre exigé dans la répartition des types de financements afin de garantir les objectifs de production de logements à destination des publics les plus vulnérables (PLAI, PLUS), conformément au Programme local de l'habitat (PLH) de la CASA, et répondre aux obligations issues de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU).

- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire à ce changement doivent désormais faire partie intégrante des démarches de planification. La disponibilité et la préservation de la ressource en eau constituent un enjeu fort que les PLU doivent intégrer. En l'état, le PLU révisé a fait l'effort d'apporter certains éléments d'analyse qui méritent cependant d'être confortés, notamment, par une analyse de l'adéquation de la ressource en eau avec les besoins actuels et futurs. Cette démonstration permettra également de justifier de la compatibilité du PLU révisé avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027, et la prise en compte du Dire de l'État partagé avec les collectivités en octobre 2024.

- Concernant la consommation foncière, la méthodologie est détaillée et claire. Mes services ont toutefois identifié des pistes d'amélioration concernant les gisements fonciers constituant des espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) en termes de justifications et de protections, ainsi que les règles applicables aux secteurs et éléments paysagers à préserver, repérés sur le plan de zonage. En outre, une étude de densification devra être produite et figurer dans le rapport de présentation, en application des dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Afin de garantir une mise en œuvre optimale du PLU révisé, je vous rappelle la possibilité de mettre en œuvre les dispositions combinées des articles L.153-11 et L.424-1 du code de l'urbanisme afin de surseoir à statuer sur les demandes qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. Cela pourrait concerner des fonciers reclassés en zone naturelle ou réglementés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Enfin, j'attire votre attention sur l'approbation à venir d'ici l'été de la modification n°1 du SRADDET régional relative à la consommation d'espace, avec lequel votre PLU approuvé devra être compatible.

****

Je vous invite à prendre en considération mes observations et recommandations, afin d'améliorer la qualité de votre document arrêté en vue de son approbation par votre conseil municipal.

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Mes services se tiennent à votre disposition pour échanger dans la phase de mise au point du dossier avant son approbation, afin de poursuivre leur accompagnement et vous aider dans la prise en compte du présent avis. Cette phase cruciale vous permettra de faire aboutir la révision générale dans les meilleures conditions et de sécuriser juridiquement votre document.

Le Préfet des Alpes-Maritimes,
CAB 4831

Hugues MOUTOUH

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Grasse
Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes –
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour - 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Julien BAUDONNEL
Mail : julien.baudonnel@alpes-maritimes.gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 74 48

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Annexe technique
Avis détaillé des services de l'État
sur le projet de révision du PLU de Biot arrêté le 23/01/2025

I/ principales observations évoquées dans le courrier

I.1) Le logement et la mixité sociale

Cette thématique est abordée dans le rapport de présentation Tome 3 – Partie 2 – 3 - les grandes orientations du PADD – Orientation 2 - Axe 2 - Objectif E-3 - *Répondre aux besoins en logements spécifiques dont les jeunes actifs, tout en s'inscrivant dans les objectifs de la loi SRU et du PLH* (page 78), ainsi que dans l'exposé des motifs retenus pour la définition des dispositions particulières – La mixité sociale (page 183).

Le sujet du logement est l'un des sujets majeurs du projet de PLU. En effet, la commune de Biot est concernée par plusieurs éléments chiffrés concernant la production de logements, notamment de logements sociaux (LS) :

- Au titre des obligations découlant de la loi SRU (article 55) :
  - au 1er janvier 2024, la commune de Biot dispose d'un parc de 673 logements sociaux pour un taux de 14,72 %, soit un déficit de 469 LLS pour atteindre le taux légal de 25 % de la loi SRU. À noter que le rapport de présentation (RP) doit être rectifié puisqu'il y est indiqué 480 LLS manquants, donnée erronée déjà identifiée auprès de la commune ;

    Concernant le type de financement, la commune présente 67,19 % de PLS (73,66 % en 2023), 7,81 % de PLAI (5,57 % en 2023) et 25 % de PLUS (20,77 % en 2023). Le bilan qualitatif de la commune se voit donc légèrement amélioré par rapport à 2023 ;
  - l'arrêté de carence pris par le Préfet le 15 décembre 2023 suite au bilan SRU 2020-2022 impose un minimum de 30 % de LS financés en PLAI ou assimilés et un maximum de 30 % de logements sociaux financés en PLS ou assimilés ;
  - la commune doit réaliser 127 logements sociaux pour répondre à l'objectif triennal 2023-2025, objectif abaissé à la suite de la signature d'un contrat de mixité sociale (objectif initial : 167 LS) ;
- Au titre du PLH 2020-2025, la commune doit réaliser à l'horizon 2025 : 204 LS, soit 34 LS par an sur six ans ;
- Au regard des dernières données SNE au 01/01/2025, la commune a un indice de tension de 12,4 qui a augmenté par rapport à 2023 (10,6), au-dessus de ceux constatés à l'échelle de la CASA (11,6), ainsi que du département (12,3). Le nombre de demandes en logement social (hors mutation) s'élève à 170 pour 14 attributions

Au vu de ce constat, l'objectif du PLU révisé est de réduire le déficit actuel en LS sur la commune et assurer une répartition qualitative équilibrée (PLAI/PLUS/PLS), avec néanmoins un enjeu complémentaire d'équilibre spatiale de l'offre.

Dans le cadre des échanges avec les services de l'État pendant la procédure de révision, la commune a fait part de son souhait de porter ces enjeux afin de s'inscrire désormais dans une dynamique de production de LS. À ce titre, le PADD définit un objectif de 500 logements a minima à l'horizon du PLU, afin de répondre à la croissance démographique (+0,4 %/an) et au desserrement des ménages (page 15).

Le projet de PLU arrêté propose pour ce faire un potentiel théorique de LS de l'ordre de 700 LS à travers les outils de mixité sociale suivants :

- 4 périmètres de mixité sociale (PMS) sur les zones UA, UB, UC et UW, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

  Ces PMS sont institués avec des seuils de déclenchement plus bas que celui exigé par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). **Cette initiative de la commune est positive et démontre son volontarisme sur le sujet de la mixité sociale.**

  La commune indique dans le RP Tome 3 page 81 qu'il est difficile de quantifier précisément le potentiel de création de logements sociaux sur ces secteurs entièrement urbanisés et sans dent creuse identifiée. Néanmoins la commune projette environ 15 à 20 logements aidés qui pourraient être générés par l'application de cette règle, qui seraient produits lors de la réhabilitation / requalification d'anciens bâtiments.

- 12 emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) en application de l'article L.151-41, 4° du code de l'urbanisme, pour un objectif théorique de 691 LS.

  Le PLU révisé arrêté présente une production théorique de 620 LS hors logements agréés (page 79 du Tome 3 du RP).

En termes de financement, le PLU révisé prévoit d'appliquer strictement la clé de répartition inscrite dans le PLH de la CASA : 25/35 % PLAI, 60/70 % PLUS et 0/15 % PLS pour 10 des 11 ERMS prévus pour du logement social.

Par ailleurs, le rapport de présentation Tome 3 Point 3.10 concernant la prise en compte des objectifs du PLH (page 42) assure un constat pertinent au regard de la situation de la commune : développer davantage le PLAI et développer le PLS dans des proportions maîtrisées. La production de logements en PLAI et PLUS est en effet un enjeu pour le PLU révisé eu égard au nombre de PLS sur la commune rappelée ci-avant (73,66 %), dont une grande partie est dédiée aux logements étudiants, alors que les logements en PLAI ne représentent que 5,57 %.

Au regard des éléments de projets traduits dans le projet arrêté de PLU à ce stade de la procédure, on constate :

- au global un potentiel de production de plus de 600 nouveaux logements sociaux non agréés à ce jour ;

- un effort sur la programmation des PLAI avec une estimation selon le rapport de présentation de près de 50% des futurs logements sociaux financés en PLAI avec la volonté de limiter les produits PLS ou autre, afin de favoriser la création de produits PLAI et PLUS, en indiquant un pourcentage maximum de 15% dans la plupart des programmes (page 82 Tome 3 du RP) ;

- une estimation du potentiel théorique des 4 PMS (15/20 logements) particulièrement faible eu égard à leur superficie totale.

- sauf erreur de notre part, la mobilisation du parc communal existant en vue de la production de LS n'est pas abordée dans le rapport de présentation.

Les orientations choisies par la commune démontrent une volonté de développer le logement social par la mobilisation de deux outils de mixité sociale : ERMS et PMS.

Toutefois, à ce stade, des compléments devraient être apportés dans le rapport de présentation et/ou l'annexe 6b de nature à améliorer et/ou conforter le potentiel théorique inscrit au PLU révisé tant sur le volet qualitatif, que quantitatif à savoir :

➔ Le chiffre de 620 LS hors logements agréés mérite d'être confirmé au regard des agréments en cours ou annulés sur la commune.

En effet, un des ERMS correspond à des Terrains Familiaux Locatifs (TFL) équivalent à 10 LS. La commune estime donc le potentiel des ERMS en vue de la production de logements (ERMS 1 à 11) à 681 LS.

En outre, parmi les 11 ERMS restant visant à la production de logements, certains ont déjà été agréés dans le cadre d'un précédent bilan, ce qui ne permet pas de les prendre en compte dans la programmation du PLU révisé. Il s'agit, à notre connaissance, des ERMS n°1 pour 15 LS, ERMS n°3 pour 48 LS, ERMS n°9 pour 57 LS, soit un total de 120 LS.

➔ Le PLU révisé devrait compléter et/ou ajuster les pourcentages relatifs à la clé de répartition proposée entre PLAI/PLUS/PLS dans l'annexe 6b concernant le type de financement, afin de confirmer l'estimation de près de 50 % des futurs logements sociaux indiqués en page 82 du Tome 3 du RP.

➔ Le PLU révisé pourrait améliorer le potentiel constructible de certains ERMS. En effet, selon le classement retenu, notamment la zone UC sur le secteur de la Plaine présente des règles de prospects qui pourraient être améliorées.

➔ Le PLU révisé pourrait préciser et conforter l'évaluation du potentiel de production des 3 PMS par périmètre.

➔ La majoration du volume constructible en faveur d'opérations incluant du logement social est une mesure prévue à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, que le PLU révisé pourrait intégrer afin de renforcer le potentiel de production de LS et ainsi en améliorer son bilan.

➔ Enfin, une attention devra être portée sur la production de logements en BRS et PSLA qui ne sont pas comptabilisés en PLUS et PLAI mais assimilés à du PLS. Ces deux types de financement ne sont donc pas à encourager mais à cadrer.

En outre, concernant les emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS), certains appellent des observations détaillées ci-dessous de nature à justifier les propositions de la commune dans un souci d'amélioration :

➔ Les estimations de production de logements sociaux associées aux ERMS n°1, 4, 5 et 6 ne correspondent pas parfaitement aux estimations présentes dans le rapport de présentation. Il est donc attendu une cohérence concernant les chiffres, entre le rapport de présentation et la liste des ERMS.

➔ Des adaptations seraient également attendues concernant la colonne « *objet* ». En effet, il serait pertinent de préciser dans le titre qu'il s'agit d'un « *nombre <u>minimum</u> de LS estimé* ».

➔ **ERMS n°1**, « Val de Pome » (40 % - 20 LS estimés). Le potentiel en logements sociaux a été réévalué de 15 à 20 logements. 15 logements ont déjà été agréés, ainsi seuls 5 logements sociaux supplémentaires sont à prendre en compte. Ce point pourrait être précisé dans le RP.

➔ **L'ERMS n°3**, « Bois fleuri » (100 %, 52 LS estimés) concerne un projet de résidence senior financé en PLS. Le potentiel en logements sociaux a été réévalué de 48 à 52 logements. 48 logements ont déjà été agréés, ainsi seuls les 4 logements sociaux supplémentaires sont à prendre en compte. Ce point pourrait être précisé dans le RP.

➔ **L'ERMS n°5**, « Saint-Julien Nord » (100 % de LS, 50 LS estimés), concerne un emplacement localisé au nord de la commune dans le quartier de Saint-Julien, propriété communale. La commune a diversifié le type de financement sur cet ERMS en introduisant du PLAI, ce qui est à souligner. Ce foncier est en outre à 100 m de l'APPB « Terme Blanc », la mise en œuvre de l'opération devra intégrer les enjeux qui en découlent notamment sur la partie du foncier au contact du massif.

➔ **L'ERMS n°6**, « Saint-Philippe » (100 % LS, 18 LS estimés), concerne un terrain localisé à Sophia-Antipolis. Ce foncier est classé en zone UWI4 définit dans le règlement comme un sous-secteur essentiellement d'habitat individuel. Compte tenu de la programmation envisagée de 18 LS, ce tènement foncier devrait relever du sous-secteur UWI1, 2 ou 3, et non UWI4 afin de garantir la faisabilité du projet. Le classement actuel du secteur en zone UWI4 doit être le cas échéant modifié.

➔ **L'ERMS n°7**, « Roumanille » (100 % LS, 40 logements sociaux estimés), concerne un terrain jouxtant le golf de Sophia-Antipolis. Ce foncier est sous bail emphythéotique. Des compléments devraient figurer dans le RP Tome 3 page 80.

➔ **L'ERMS n°9**, « Pin Montard » (100 % LS, 240 LS estimés) concerne un terrain localisé à Sophia Antipolis, destiné à une opération de résidente étudiante. 57 LS avait déjà été agréé pour des logements étudiants dans le cadre d'un précédent bilan. Une demande d'agrément est en cours pour 181 logements.

Le rapport de présentation en page 81 du Tome 3 indique qu'il s'agit d'un projet à vocation universitaire pour 240 LS. Or, il s'agit d'un projet inscrit dans le contrat de mixité sociale (CMS) conclut en février 2025 entre la commune et le Préfet dit « Résidence les Amandiers » en vue de la production de 131 LLS (92 PLAI et 39 PLUS) et 50 logements locatifs intermédiaires. Dans le cadre des échanges avec les services de l'État, les 131 LLS correspondent à une résidence jeunes actifs. Ce point doit être clarifié.

Par ailleurs, la répartition entre les 3 types de financement (PLAI/PLUS/PLS) n'est pas indiqué dans l'annexe 6b, contrairement aux autres ERMS. Compte tenu de l'ambition portée par la commune de rééquilibrage entre les types

➔ **L'ERMS n°10**, la Beaume (100 % LS, 40 LS estimés) concerne une résidence pour publics spécifiques (jeunes actifs), financée en PLAI. Cet ERMS est également inscrit dans le CMS. Compte tenu de son financement en PLAI, cet ERMS participe à l'objectif de rattrapage qualitatif de la commune.

➔ **L'ERMS n°11**, Pré Catelan (50 %, 45 LS estimés) il s'agit d'un terrain localisé dans le secteur de la Plaine, où l'ERMS paraît tout à fait justifié. Sur la forme, on note une

erreur dans le sens où le nombre de logements sociaux est le même que celui du total de logements à savoir 45 logements alors que la part destinée au logement social est fixée à 50 %.

➔ **L'ERMS, 12**, « Les Cabots », il s'agit d'un terrain destiné à l'accueil de terrains familiaux locatifs (TFL) pour les gens du voyage de nature à répondre au schéma départemental. Des éléments de justification, en lien avec la CASA, sont attendus dans le rapport de présentation afin de garantir la mise en œuvre des aménagements nécessaires à la réalisation de ces TFL.

Enfin, concernant les périmètres de mixité sociale (PMS), le titre du cartouche de cette pièce n°6b du PLU se limite à la « *liste des emplacements réservés pour mixité sociale* ».

Cette pièce ne traite donc pas des périmètres de mixité sociale ; or, il aurait été utile pour une meilleure lisibilité des outils de mixité sociale de présenter également les PMS dans cette pièce en complément de leur présence dans le règlement écrit.

I.2) La prise en compte de la ressource en eau : volet quantitatif

Le département des Alpes-Maritimes a connu en 2022 et 2023 des sécheresses préoccupantes, avec au plus fort de la crise des mesures de restriction concernant la totalité des communes, ainsi que des défaillances localisées dans l'alimentation en eau potable des populations. Des arrêtés préfectoraux ont été donc pris en conséquence par le Préfet des Alpes-Maritimes.

Dans ce contexte, des actions structurelles ont été identifiées lors des Assises départementales de l'eau organisées par le Préfet des Alpes-Maritimes le 23 janvier 2023 et énoncés dans le dire de l'État « eau et urbanisme » adopté en juillet 2024. Parmi celles-ci, en matière de planification et d'aménagement du territoire, figure la nécessité de conditionner l'urbanisation nouvelle à la disponibilité de la ressource en eau.

Cette nécessité de plus en plus prégnante sur notre territoire s'inscrit dans les objectifs de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, figurant à l'article L.101-2 du CU, ainsi que dans la disposition 7, plus particulièrement 7-05 du SDAGE du bassin Rhône-Méditerrannée qui prévoit de rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource en eau.

À ce titre, les projets de PLU doivent analyser l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins en eau des aménagements et constructions nouvelles envisagés, en tenant compte des équipements existants, de la prévision de besoins futurs en matière de ressource en eau et l'évolution de la ressource dans le contexte de changement climatique (dimension prospective).

Le rapport de présentation du PLU de Biot souligne que sur le territoire de la CASA, il existe une surconsommation d'eau destinée à la consommation humaine, que les sécheresses récentes montrent la vulnérabilité de l'ensemble du territoire et que la gestion de l'eau destinée à la consommation humaine devra anticiper les changements climatiques. Le principal enjeu retenu pour cette thématique concerne donc l'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et la capacité des réseaux à alimenter les futurs habitants à l'horizon 2034.

Le constat partagé de la raréfaction de la ressource en eau est repris à plusieurs reprises dans le rapport de présentation, dans le tome 1 concernant le développement de l'agriculture contraint par la faible ressource en eau et dans le tome 2 avec une description des effets du changement climatique qui peut entraîner des conflits d'usage et dégrade la

qualité de l'eau. L'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et à la capacité des réseaux est ainsi identifié dans le document comme un enjeu environnemental avec une priorité forte dans le document de synthèse et la hiérarchisation des enjeux.

Le tome 3 démontre la prise en compte avec l'objectif du SRADDET et du SDAGE concernant l'adaptation du développement urbain à la capacité des ressources et des réseaux d'eau potable.

Le PADD évoque l'adaptation des évolutions urbaines aux capacités de la ressource en eau et des réseaux, avec notamment le fait d'encourager la limitation de la consommation en eau potable et adapter le territoire aux capacités quantitatives et qualitatives des systèmes d'eau potable.

Le rapport de présentation et le PADD permettent ainsi d'identifier la pression importante exercée sur la quantité et la qualité de la ressource, les enjeux sont en cohérence avec ce rapport de présentation.

Le projet de PLU présente en complément du PADD et du rapport de présentation une note complémentaire intitulée *« Dire de l'État – Révision PLU Biot - Adéquation PLU BIOT et disponibilités Eau Potable* ». Elle figure dans les informations complémentaires du PLU.

Cette note mériterait de figurer en annexe du rapport de présentation et d'alimenter certaines parties de ce dernier.

Sur le fond, cette note se concentre sur les besoins actuels et futurs en eau pour la commune de Biot et ne traite de la question de la disponibilité de la ressource en eau, et de son évolution compte-tenu des effets du changement climatique.

La ressource principale de la commune de Biot est le forage des Pugets situé dans la nappe alluviale du Var. Le volume mis en distribution est de 1 771 050 m^3/an la population est de 9 881 habitants avec un pic de consommation en période estivale (230 000 m^3 au mois de juillet 2024) soit 179 m^3/an/hab (moyenne française 54 m^3/an /hab).

L'analyse démographique prévoit entre 450 et 600 nouveaux habitants sur la commune de Biot d'ici 10 ans ce qui aurait pour consommation une augmentation de 45 000 m^3. En 2023 le rendement réseau indiqué sur la commune de Biot est de 67,1 (source SISPEA) page 15 du dire de l'État « le gain de 3 points de rendement suffit à compenser la hausse, en raison d'un gain de 20 000 m^3 consommable en plus ».

La conclusion du document indique que l'objectif de meilleur rendement permettra de couvrir l'augmentation prévisionnelle de consommation des prélèvements.

Le Dire de l'État sur le sujet de la ressource en eau a été partagé avec les communes du département en octobre 2024, la commune de Biot dans un court laps de temps à travailler avec l'aide la CASA pour joindre au document arrêté une note explicative qui est un premier travail d'analyse à souligner. Toutefois, la note proposée par la commune dans le projet de PLU appelle donc les observations suivantes :

- ➔ En matière de disponibilité de la ressource actuelle, l'analyse devrait être complétée par une étude sur les 5 dernières années, et notamment en période estivale incluant en particulier l'épisode de sécheresse 2022-2023 où des niveaux historiquement bas ont été atteints.
- ➔ De plus, concernant la disponibilité future, l'analyse ne prend pas suffisamment en compte le risque de raréfaction de la ressource induit par le changement climatique

(hypothèse de – 20 % demandée par le dire de l'État « eau/urbanisme ») ; alors que cela est identifié dans le RP Tome 1 et 2.

➔ En 2022, nous avons atteint un niveau NGF record sur la nappe des Pugets. Cette situation risquant de se reproduire, il est nécessaire de présenter des scénarios en prenant en compte l'ensemble des communes desservies par ce point de production si nous devions atteindre la répartition des volumes prévus pour chaque gestionnaire d'eau (REA et CASA) (réf réglementaire DUP de 2016). Ces données sont essentielles à l'établissement d'un véritable bilan besoins/ressources à l'équilibre, notamment sur la saison de pointe estivale, comme par le dire de l'État eau/urbanisme.

Ces observations induisent les compléments suivants à apporter au PLU révisé :

➔ Des objectifs plus clairs sur ce volet auraient pu figurer dans le PADD, notamment en visant à la réduction des pressions de prélèvements et de rejets sur les ressources en eau (superficielles et souterraines) par un aménagement urbain raisonné.

➔ Le rapport de présentation devra être complété par un bilan précis de l'équilibre besoins/ressources, tenant compte des effets du changement climatique à horizon du PLU révisé, ainsi que des mesures précises dans le règlement écrit du pour répondre aux enjeux évoqués.

➔ Dans le cadre de la mise en œuvre du dire de l'État « eau et urbanisme » adopté en juillet 2024 par le Préfet des Alpes-Maritimes et de la nécessaire démonstration de la compatibilité du PLU révisé avec le SDAGE 2022-2027, en particulier sa disposition 07, les services de l'État identifient les pistes de réflexions suivantes pour la commune de Biot qu'il serait utile de mettre en avant dans le PLU révisé en lien avec la CASA :

- afin d'appréhender correctement la baisse globale des ressources en eau, il serait notamment pertinent de développer et présenter des actions à destination des consommateurs, notamment les gros consommateurs, la moyenne de consommation des habitants de Biot étant bien au-dessus de la moyenne nationale.
- l'amélioration des rendements réseaux ne pouvant pas être la seule action à développer pour répondre aux besoins futurs, le PLU pourrait préciser ou présenter :
  - une limitation des usages consommateurs d'eau, notamment les piscines, végétations ;
  - une fixation d'objectif de réduction de consommation d'eau ;
  - l'obligation et non plus simplement l'incitation d'une infiltration à la parcelle des eaux pluviales ;
  - la non ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation dès lors que la ressource n'est plus suffisante.

En l'état, l'équilibre actuel et futur (à horizon du PLU) entre les besoins et la disponibilité naturelle de la ressource en eau n'est pas suffisamment démontré dans le PLU révisé. Le document devrait donc être significativement précisé sur ce volet, qui constitue un point d'attention des services de l'État, dans le contexte de raréfaction de la ressource en eau induit par le changement climatique.

I.3) Les objectifs de modération de la consommation foncière portés par le PLU

La commune a travaillé sur les limites de l'enveloppe urbaine.

La révision du PLU de Biot propose, ainsi, une réduction des zones urbaines ou à urbaniser au profit de zones naturelles ou agricoles. En effet, près de 45 ha de zones urbaines figurant au PLU en vigueur ont été reclassées en zones naturelles ou agricoles au sein du projet de PLU révisé. **Ce parti pris est à souligner compte tenu de leur intérêt à préserver la biodiversité et les ENAF, mais également à lutter contre l'étalement urbain et participer au cadre de vie des biotois.**

Par ailleurs, l'analyse de la consommation foncière a fait l'objet d'améliorations significatives tout au long de la procédure de révision du PLU. Les échanges avec les services de l'État ont été constructifs et riches sur un sujet complexe.

La commune a su en effet prendre en compte les avis des personnes publiques associées (PPA), pour ajuster sa donnée et fournir un dossier étayé sur le sujet.

Le projet de PLU révisé présente la consommation foncière passée et future dans le Tome 1 du rapport de présentation « *Diagnostic territorial* » (pages 137 à 156), ainsi que le Tome 3 relatif aux « Justifications du projet » (pages 44 à 61).

Il présente une méthodologie claire et illustrée pour qualifier l'analyse de la consommation foncière.

Le projet de PLU estime à 43,5 hectares (ha) la consommation foncière passée d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) sur la période 2011-2021. Cette donnée se rapproche sensiblement de celle disponible sur le portail de l'artificialisation, estimée à 42 ha pour la même période.

Dans le cadre de son orientation E-1 « *Fixer une trajectoire de sobriété foncière en adéquation avec un développement démographique mesuré* », le PADD fixe un objectif de réduction de la consommation future à l'horizon 2035 de – 50 % par rapport à la consommation foncière passée, pour répondre aux besoins de son territoire.

Cet objectif de – 50 %, qualifié dans le PADD est ensuite précisé à – 55 % dans le rapport de présentation en page 44 du Tome 3, ce qui répond à l'objectif théorique de division par deux découlant de la loi climat et résilience.

Le RP, Tome 3 pages 44 à 61, aborde en complément le sujet de la détermination du potentiel de gisement foncier, à savoir la consommation foncière passée.

Le projet de territoire prévoit donc à sa lecture, et en application de l'objectif précisé de réduction de –55 %, une consommation foncière future de 19,6 ha entre 2021 et 2030 inclus, puis 4 ha jusqu'à 2034. Le RP précise par ailleurs que dans la période 2021-2024, 4 ha ont déjà été consommés, ce qui permet d'identifier un « reste à consommer » d'environ 15,6 ha jusqu'à 2030 inclus (page 49).

Le RP, Tome 3 pages 56 et 57 spécifiquement, présente la projection de logements en densification et en renouvellement urbain.

À ce titre, le PLU envisage de créer au total 930 logements dont 365 en densification (ENAF et non ENAF) et 565 en renouvellement urbain. Parmi les 931 logements, le PLU identifie 642 logements sociaux, dont 131 en densification et 408 en renouvellement urbain. **Ce chiffre de 642 LS n'est pas cohérent avec l'annexe 6b relative aux ERMS qui prévoit 691 LS. Ce chiffre est donc à préciser.**

Les fonciers identifiés en densification sur la carte page 57 concernent à la fois certains fonciers « dits » ENAF et ceux dits « non ENAF ». Leur potentiel de production en logements est présenté en page 57 dans le tableau au global soit 365.

En complément, en page 60, il est présenté un objectif théorique de production de logements par quartier, sans que l'on puisse distinguer l'objectif selon qu'il s'agisse de renouvellement urbain, de fonciers ENAF ou de fonciers non ENAF.

À ce stade du projet de PLU, le volet consommation foncière constitue un point fort du PLU compte tenu des éléments présentés et du travail mené par la commune et son BE. Il mérite toutefois quelques compléments d'analyse qui permettrait de le conforter :

- ➔ Le projet de PLU révisé devrait qualifier la consommation foncière effective estimée à 4 ha entre 2021-2023 entre 2021 et début 2024 (pages 151-152 du RP) : nombre de logements produits, fonciers pour l'activité, etc.
- ➔ Le projet de PLU révisé devrait préciser le potentiel de production de logements des fonciers « non ENAF » et des fonciers « ENAF », en distinguant les secteurs hors et en ERMS.
- ➔ Le PLU révisé devrait mieux identifier la part de consommation foncière future pour les fonciers « non ENAF » et des fonciers « ENAF » par type (en ha) d'usage : habitat, équipements, activités et par période 2021-2031 et 2031-2034.

  La terminologie concernant la densification devrait être précisée dans les cartes en distinguant les fonciers « ENAF » et « non ENAF » dans le RP Tome 3.
- ➔ Certains fonciers « ENAF » qui figurent en tant que capacités résiduelles du PLU révisé mériteraient d'être protégés compte tenu de leur faible potentiel et des enjeux paysagers et écologiques. Il convient de se référer aux observations dans le présent avis sur la Partie Tome 3 Justifications du projet – Chapitre 2. Des propositions sont attendues sur ce point afin de conforter le bilan de consommation foncière planifiée du PLU révisé.
- ➔ L'article DG 3.2 doit préciser de manière plus claire l'inconstructibilité des éléments naturels et paysagers protégés en application de l'article L.151-19 du CU, ces fonciers sortant de la consommation foncière au vu de la mise en place de cette protection.
- ➔ L'article DG 3.3 doit préciser l'inconstructibilité des éléments naturels et paysagers, dont les espaces verts à protégés, identifiés sur le plan de zonage, intégrant à la fois des jardins, parcs, restanques, espaces naturels assurant une coupure verte ou mettant en valeur une perspective, etc., pour les mêmes motifs que l'article DG.3.2 ci-dessus.
- ➔ L'article L.151-5 du code de l'urbanisme prévoit depuis la loi climat et résilience l'obligation de produire à l'appui du PLU, qui présente des ouvertures à l'urbanisation, une étude de densification qui devrait constituer une pièce annexe du rapport de présentation. Cette étude devra être formellement intégrée dans le PLU révisé en reprenant les éléments figurant dans le RP. Concernant les demandes d'ouverture à l'urbanisation, sauf erreur, leur présentation ne figure pas spécifiquement dans le rapport de présentation. Des éléments devront être présentés sur ce sujet dans le RP et figurer dans l'étude de densification à produire.
- ➔ Le projet de SRADDET en cours de modification prévoit un taux d'effort de – 59,5 % sur le territoire de la CASA. A ce jour, le PLU de Biot ne reprend pas ce taux d'effort dans ses objectifs. Si le SRADDET modifié était adopté avant l'approbation du PLU

de Biot, le PLU révisé aura à intégrer cet objectif avant d'être approuvé afin de garantir la démonstration de sa compatibilité avec ce document supra.

Concernant les observations sur la consommation foncière, il convient de se référer en complément au point : « Tome 3 : Justification du projet ; Chapitre 2 : « *La trajectoire démographique, la cohérence entre les besoins en logement et la capacité d'accueil du territoire* ».

Concernant les demandes d'ouverture à l'urbanisation sollicitées en application des dispositions de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, en l'absence de SCoT, elles ont été soumises à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) et feront l'objet d'une décision par arrêté de ma part qui vous sera notifiée indépendamment du présent avis, après réception de l'avis de la CASA.

****

II/ Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux

II.1) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA) en cours d'élaboration

La Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA) a prescrit l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) modernisé par délibération du 5 octobre 2020. Cette procédure est toujours en cours.

A ce stade, la révision du PLU de Biot n'a donc pas à démontrer sa compatibilité avec ce document et doit, à ce titre, directement démontrer sa compatibilité avec l'ensemble des documents supérieurs au SCoT (articles L.131-1, 2, 4 et 6 du code de l'urbanisme).

II.2) La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 02 décembre 2003.

La carte hors texte n°1 : « *Bande Côtière* » de la DTA illustre l'application des protections qui concernent les territoires du département dont la commune de Biot.

La révision du PLU de Biot devrait respecter cette spatialisation et démontrer sa compatibilité, au sein du rapport de présentation, avec les orientations pour l'aménagement et la préservation des espaces au sein de la bande côtière dont les dispositions s'appliquent au territoire communal au stade des autorisations d'urbanisme (article L.172-2 du code de l'urbanisme).

La démonstration de la compatibilité est présentée dans le Tome 3 du rapport de présentation.

La carte en page 10 du Tome 3 du rapport de présentation est intéressante puisqu'elle superpose la carte hors texte n°1 : « *Bande Côtière* » de la DTA avec le projet de zonage du PLU révisé. Cette partie pourrait néanmoins être complétée par des précisions concernant la compatibilité du règlement de la zone naturelle avec la protection de la DTA.

II.3) Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA)

En l'absence de SCoT exécutoire, et conformément aux articles L.131-1-2° et L.131-2 du Code de l'Urbanisme (CU), la révision du PLU de Biot doit démontrer sa compatibilité avec les règles générales du SRADDET, adopté le 15 octobre 2019, et prendre en compte ses objectifs.

Le rapport de présentation indique, page 11, que « le SCoT de la CASA doit être compatible avec les règles générales du fascicule et prendre en compte les objectifs du SRADDET (cf. partie 3.1 sur la prise en compte). Le PLU devra donc seulement être compatible avec le SCoT une fois approuvé ».

La partie dédiée à la démonstration de la compatibilité du PLU au SRADDET doit être complétée afin de démontrer précisément que le PLU ne vient pas en contradiction avec les règles du SRADDET et prend en compte ses objectifs.

À noter que le SRADDET intègre en annexe, le Schéma Régional de Cohérence Écologique, auquel le PLU se doit également d'être compatible, selon l'article L.131-1-15° du CU.

Cette démonstration n'est en l'état pas suffisante dans le rapport de présentation.

II.4) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027

Sur le bassin Rhône Méditerranée, le comité de bassin a adopté, le 18 mars 2022, le SDAGE 2022-2027, qui s'inscrit dans la continuité du précédent SDAGE, et a donné un avis favorable au Programme de mesures qui l'accompagne.

Afin de faciliter la traduction des éléments pertinents du SDAGE 2022-2027 dans les documents d'urbanisme et la compatibilité de ces documents avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis dans le SDAGE 2022-2027 (article L.131-1-8° du CU), l'annexe n°5 du SDAGE liste sous forme de tableau les dispositions qui concernent les documents d'urbanisme.

La démonstration de la compatibilité du PLU révisé avec le SDAGE 2022-2027 est cruciale, en particulier sur le volet ressource en eau et son adéquation avec le projet de territoire envisagé à l'horizon du PLU, ainsi que concernant le sujet de la bonne gestion des eaux pluviales. L'orientation fondamentale n°8 fait en effet le lien avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI), développé ci-après, dans un contexte de changement climatique.

Le rapport de présentation et le PADD permettent d'identifier la pression importante exercée sur la quantité et la qualité de la ressource, les enjeux sont en cohérence avec ce rapport de présentation. Un bilan précis de l'équilibre besoins/ressources, tenant compte des effets du changement climatique à horizon du nouveau PLU est cependant attendu dans le cadre du PLU révisé.

À ce stade, la démonstration de la compatibilité du projet de PLU révisé avec le SDAGE n'est donc pas totalement assurée. Le PLU devra être complété pour son approbation, en lien avec la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA) (cf Partie III, 7), ci-dessous).

II.5) Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027

Parallèlement à la révision du SDAGE, le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 a été approuvé le 21 mars 2022, avec un renforcement de certaines dispositions.

En application de l'article L.131-1-10° du CU, en l'absence de SCoT, le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI du Bassin Rhône-Méditerranée, et notamment avec les grands objectifs GO1 et GO2 du PGRI 2022-2027, ainsi que les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan.

Une lettre circulaire du Préfet a par ailleurs été transmise le 07 juin 2023 afin de rappeler aux collectivités des Alpes-Maritimes, toutes soumises au risque inondation, le contenu et l'intérêt des objectifs et dispositions de ce document stratégique entré en vigueur le 08 avril 2022, au regard des intempéries meurtrières d'octobre 2015 et octobre 2020.

Les risques sont bien pris en compte dans le PLU révisé.

La révision du PLU doit donc assurer la démonstration de sa compatibilité avec le PGRI 2022-2027.

Les éléments présentés dans le Tome 3 du rapport de présentation en page 23, sont très succincts pour assurer cette démonstration. Des éléments d'analyse plus précis mériteraient d'être ajoutés.

II.6) Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA) 2020-2025

La commune de Biot est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASA qui intègre, concernant le territoire communal, un objectif de production de 204 logements sociaux sur six années, entre 2020 et 2025, soit une production 34 logements sociaux par an, selon la clé de répartition préconisée suivante en termes de financement : 25 à 35 % PLAI, 60 à 70 % PLUS et 0 à 15 % PLS.

Conformément à l'article L.131-4-4° du code de l'urbanisme, la révision du PLU de Biot, qui vise l'horizon 2035, doit justifier de sa compatibilité avec le PLH de la CASA 2020-2025.

La démonstration de la compatibilité avec le PLH dans le PLU révisé est succincte. Cette partie gagnerait à être confortée.

II.7) Le Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage (SDAGV) 2023-2029

Le Préfet des Alpes-Maritimes a pris le 08 février 2024 un arrêté conjoint avec le conseil départemental des Alpes-Maritimes (CD06) portant approbation du nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Alpes-Maritimes pour la période 2023-2029.

Ce schéma révisé ne prévoit pas d'aire permanente d'accueil des gens du voyage sur le territoire de Biot. Toutefois, il présente l'obligation de créer 10 places de terrains familiaux locatifs (TFL).

Le projet de PLU révisé prévoit la création de 10 TFL en inscrivant un emplacement réservé mixité sociale (ERMS) à cet effet dans le secteur des Cabots au sud-est de la commune.

La CASA est désormais chef de file de cette politique. À ce stade, et d'après les informations en notre possession, il ne serait pas prévu d'aménagement par cette dernière sur ce foncier proposé par la commune.

Afin de justifier la prise en compte de cette obligation du schéma dans le PLU révisé, la commune doit apporter des éléments de justification dans le document de nature à garantir la faisabilité opérationnelle de cette proposition.

II.8) Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Le PPA a été approuvé le 05 avril 2022 et doit ainsi être référencé dans le rapport de présentation qui vise le précédent document.

L'action 41 du PPA fixe comme objectif d'éviter l'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée en limitant l'implantation d'immeubles accueillant du public, d'établissements sensibles et de logements à proximité des principaux axes de transport.

À ce titre, les PLU doivent décrire les principes d'organisation urbaine, architecturale et paysagère limitant les nuisances liées à la pollution de l'air dans les secteurs à proximité des voies de catégorie 1, 2 et 3 dans l'arrêté préfectoral de classement sonore et déterminer les secteurs pour lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est incompatible avec une qualité de l'air localement dégradée.

Les secteurs à enjeux pour le développement urbain définis dans le PLU ne paraissent pas localisés à proximité immédiate d'infrastructures classées en voies bruyantes.

Le PPA est abordé en page 28 de manière très succincte.

La démonstration de la prise en compte de ce document devrait pouvoir être confortée, notamment en renvoyant à certaines parties du rapport de présentation.

*****

III/ Observations sur les différentes pièces du PLU

III.1) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD contient trois grandes orientations déclinées chacune en 5 sous-orientations qui ont été débattues en conseil municipal le 28 mars 2024.
Certaines orientations sont insuffisamment précises compte tenu de certains enjeux notables sur le territoire :

- Le PADD développe de manière insuffisante la thématique eau, en ne mentionnant que les capacités des réseaux eau potable/eaux usées et de la « limitation des consommations en eau potable ». Le PADD aurait pu fixer des objectifs plus clairs sur ce sujet, visant à la réduction des pressions de prélèvements et de rejets sur les ressources en eau, superficielles et souterraines par un aménagement urbain raisonné.
- Concernant le logement et l'habitat, l'orientation n°E2 mériterait de mettre en évidence, en priorité le renouvellement urbain/la densification et l'utilisation de la vacance avant d'envisager de mobiliser du foncier, comme cela avait été préconisé par les services de l'État lors de la réunion des PPA sur le PADD.
- Au regard de l'orientation n°A1 relative à Sophia-Antipolis, il aurait été cohérent de formuler explicitement la volonté de créer des projets en mixité fonctionnelle dans ce secteur, au delà d'une simple mutation des fonctions.
- Concernant l'agriculture, l'orientation n°A5 ne cartographie pas l'ancienne carrière qui est destinée à être remobilisée en tant que zone agricole.

  Enfin, la localisation de certain secteurs dédiés, au nord de la commune, pose question au niveau de l'interaction avec la forêt au regard du risque incendie. Il conviendrait de préciser si le choix des sites a été étudié vis à vis du risque incendie.

L'orientation R-3 – « Favoriser des objectifs énergétiques ambitieux en veillant à l'optimisation de la consommation » est à saluer dans le PADD ; **néanmoins la présence d'objectifs chiffrés dans la déclinaison des actions aurait été souhaitable.**

III. 2) Le rapport de présentation

Bilan du PLU en vigueur : Conformément aux articles R.151-1-1° et R.151-5 du CU, le rapport de présentation doit intégrer l'analyse des résultats de l'application du PLU en vigueur ainsi que l'exposé des motifs des changements apportés dans le cadre de la révision générale du PLU.

Les motifs des changements apportés dans le cadre de la révision du PLU figurent au rapport de présentation. En revanche, excepté l'analyse de la consommation foncière entre 2011 et 2021, le rapport ne présente pas de chapitre dédié au bilan du PLU en vigueur sur la base d'indicateurs clés.

➔ **Un chapitre dédié à cette analyse devrait être intégré au PLU afin de présenter de manière claire l'analyse des résultats de l'application du PLU en vigueur approuvé en 2010.**

TOME 1 – DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

Chapitre 1 : La commune dans son environnement

Concernant la compétence développement économique, il convient de préciser que la CASA est en phase d'établissement de l'inventaire des Zones d'Activités Économiques (ZAE) réalisé sur l'ensemble des espaces d'activités économiques du territoire. Le territoire de Biot figure dans les espaces étudiés au sein de cet inventaire par la ZAE des Prés à cheval avec la commune d'Antibes.

Parmi les compétences obligatoires de la CASA figurent désormais les aires d'accueil des gens du voyage mais également la GEMAPI, l'eau et l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). Ces compétences devraient être ajoutées.

Chapitre 2 : Dynamiques socio-démographique

Le rapport de présentation – Tome 1 Diagnostic territorial précise en page 9 que la mise à jour des données INSEE n'a pas été faite et que ce sont les tendances qui sont à prendre en compte pour appréhender les dynamiques et justifier ensuite les trajectoires à venir fixées par le PADD.

Cette position est juste. Toutefois, il convient de préciser que les éventuelles mises à jour de l'INSEE ne remettent pas en cause les tendances constatées sur la période de référence retenue par la commune. Le rapport de présentation doit donc justifier que ces tendances ne sont pas remises en causes par les données à jour de l'INSEE.

Chapitre 3 : Caractéristiques du parc de logements

Sur les résidences secondaires

Le diagnostic précise que le territoire accueille 3 799 résidences secondaires, représentant un taux de 37,9 % du parc de logements, confirmant ainsi la vocation d'accueil touristique de la commune. Les résidences secondaires sont en constante augmentation depuis plusieurs années selon les données de l'INSEE, comme le relève le diagnostic, ce qui rend d'autant plus difficile l'accès au logement. Il aurait été intéressant de mentionner que la commune a décidé de majorer au maximum, soit 60 %, la taxe d'habitation sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale.

La loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale introduit de nouvelles dispositions dans le code de l'urbanisme avec l'article L151-14-1. En application de ces dispositions, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, sous réserve que

- soit la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable
- soit les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

Cette possibilité pourrait être étudiée par la commune et justifiée dans le PLU révisé en cohérence avec sa volonté de produire des logements notamment sociaux.

Sur les logements vacants (LV)

Le diagnostic territorial présente un taux de vacance de 6,3 % soit 365 LV selon les données INSEE.

Les données disponibles sur le site de l'INSEE se limitent à l'année 2021. La donnée 2022 doit être précisée.

En outre, les données LOVAC, constituées à partir d'un croisement de données dont des données fiscales, constituent une base de donnée intéressantes, qui intègre une géolocalisation des logements concernés. Pour 2022, cette donnée comptabilise 157 LV sur la commune, chiffre moindre par rapport à la donnée INSEE susmentionnée.

Sur le parc social

Le diagnostic mentionne que la commune n'a pas été carencée depuis les deux derniers bilans triennaux. **Il convient désormais de mentionner, en complément, qu'au titre du bilan triennal 2020-2022, le Préfet a pris un arrêté de carence le 15 décembre 2023, la commune ayant réalisé 12,32 % des objectifs qui lui étaient assignés durant cette période, soit 60 LS réalisés sur un objectif de 487 LS.**

Il pourrait être judicieux de compléter les tableaux présentés en page 20 avec les informations suivantes : l'année d'agrément, de réalisation, le type de financement, le nombre total de logements et la part de logements social, le type de projet : logement locatif social, hébergement étudiant ou résidence autonomie.

Sur cette thématique, il conviendrait d'ajouter des éléments qui pourraient expliquer l'échec des PMS préexistants à la place d'une simple affirmation. En effet, cela a certainement justifié les choix de la commune de revoir leur périmètre et établir ces propositions dans le PLU révisé, sans que cela ne soit suffisamment bien exprimé.

Au 01/01/2023 les données SNE démontrent que la majorité des ménages demandeurs de logements sociaux, soit 54,22 % des demandeurs, ont un revenu relevant du financement en PLAI, tandis que la part des ménages demandeurs relevant du type de financement PLS est beaucoup plus faible, 9,64 % des demandeurs. **Ainsi, au regard des caractéristiques de la demande de logement social sur la commune, la production de logements sociaux, « très sociaux », est à prioriser, ce que le diagnostic a bien identifié.**

Chapitre 5 : L'économie locale

Concernant la technopole de Sophia-Antipolis

En page 61 il est présenté une carte de synthèse des enjeux urbains et page 62 concernant la valorisation du cadre de Vie au titre de l'AMI quartier durable dont la CASA est lauréate.

Cette démarche est actuellement toujours en cours. Les éléments présentés dans le PLU seront à confirmer. La relance de l'AMI sera donc un enjeu pour le territoire.

Concernant les zones d'activités transférées à la CASA

Cette partie fait un état très sommaire des ZAE transférées à la CASA. Malgré les demandes des services de l'État tout au long de la procédure de révision, cette partie n'a pas été complétée.

Néanmoins, cette partie a vocation à être détaillée en précisant s'il existe des espaces de zones d'activités économiques sur le territoire de la commune qui ne sont pas communautaires et en les mentionnant le cas échéant. En effet, il s'agit d'espaces pouvant

figurer dans l'inventaire ZAE que dresse actuellement la CASA en application des dispositions du code de l'urbanisme introduites par la loi climat et résilience. Il convient de s'y référer et de l'intégrer dans le diagnostic.

Ce point gagnerait donc à être abordé plus finement dans le diagnostic du PLU, notamment par une analyse de la vacance réelle à l'échelle des locaux et non de l'unité foncière.

Concernant les activités agricoles

La commune de Biot fait partie du projet Projet Alimentaire Territorial (PAT) de la CASA. La création et la remise en activités de zones agricoles et la remise en état des carrières pour accueillir une activité agricole va dans ce sens.

➔ **Il convient de relever la nécessité de ne pas mettre les jardins cultivés (potagers) dans la partie agriculture car il s'agit d'une activité nourricière pour le plus grand nombre.**

Le diagnostic territorial a été complété entre la version avant arrêt et l'arrêté du PLU, ce qui est à souligner. Toutefois, exceptée la zone Ae relative au secteur Saint-Éloi, la création des zones agricoles d'une superficie importante, d'environ 24 ha, mérite d'être confortée dans le diagnostic agricole avec notamment des éléments permettant de qualifier la valeur agronomique des sols, le type de production possible, les conditions d'accessibilité, l'accès à l'eau et la disponibilité de la ressource en eau. Pour ce faire, la commune peut s'appuyer sur la recommandation de la CDPENAF du 18 octobre 2024 relative à la prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme. Cette recommandation est jointe au présent avis.

Les cartes présentes en page 74 et 75 méritent d'être plus précises. En outre, d'après les informations dont nous disposons, la CASA a mené une mise à jour de l'étude sur l'agriculture qui date de 2005-2013. Il semble que ces éléments figurent dans la carte présentée en page 75 du RP Tome 1. Des précisions sur le cadre dans lequel cette carte intervient seraient nécessaires.

En outre, la commune affiche une ambition concernant le pastoralisme notamment pour réduire le risque incendie ce qui est à encourager. En page 78, on relève à ce titre la valorisation du pastoralisme avec une couverture quasi complète du territoire naturel de la commune en EBC ce qui ne paraît pas cohérent avec cette ambition. **Il conviendrait de revoir ce point.**

Enfin, la commune porte un projet de création d'un verger sur le site « Saint-Eloi ». La modification du PLU vient acter ce projet en modifiant le zonage. Ces terrains avaient fait l'objet d'une autorisation de défrichement pour un projet d'urbanisme (logement et crèche) qui a été abandonné depuis. L'autorisation associée délivrée le 12 décembre 2021 est caduque. Pour autant, une étude d'impact permettant de caractériser l'état initial de l'environnement du site et d'identifier les enjeux, notamment écologiques avait été produite. Cette étude relevait notamment la présence d'une petite colonie de reproduction (2 femelles et 2 jeunes) de Petit Rhinolophe au niveau de l'un des bâtiments abandonnés du site. Or, à la lecture de la photographie aérienne, l'ensemble des bâtiments semble avoir été détruit. Il conviendra de s'assurer que le bâti abritant la colonie n'a pas été supprimé. Le projet initial prévoyait la mise en défens de ce bâtiment. Dans le « Schéma illustratif – étude de faisabilité » (page 104 - tome 3 du rapport de présentation), le bâtiment semble identifié pour le logement de l'agriculteur (ou un bâtiment à proximité immédiate).

➔ **Des précisions sont attendues dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.**

Il conviendra de vérifier que le projet ne soit pas soumis à une nouvelle demande d'autorisation de défrichement, qui devra intégrer les enjeux écologiques connus, en particulier au regard des inventaires déjà réalisés sur ce site.

Chapitre 6 : Caractéristiques de l'offre en équipements et services

Le sujet des énergies renouvelables est caractérisé dans le diagnostic tome 1 comme un « défi à relever » avec la généralisation de l'utilisation des énergies renouvelables dans les équipements et services publics (p.84), **une étude portant sur cette thématique aurait été également intéressante.**

L'article 40 de la loi Aper impose pour les parkings extérieurs d'au moins 10 000 m² une solarisation dès 2026, et pour les parkings entre 1 500 m² et 10 000 m² dès 2028.
Aucune étude ou éléments concernant l'obligation de végétalisation ou de solarisation sur les parcs de stationnement n'est présenté dans le RP.

➔ **Ce sujet gagnerait à être mieux abordé, en particulier pour les parkings publics dans le document et permettre de qualifier les sites soumis à cette obligation.**

Enfin, aucune zone d'accélération des ENR n'a été définie, à ce jour, par la commune.

Chapitre 7 : Transports et déplacements

Concernant le stationnement

Une carte permet d'identifier les stationnements sur Sophia et le village et un tableau liste les stationnements près du village. Il serait nécessaire de disposer d'une cartographie à jour, sur l'ensemble de la commune dont notamment le secteur de la plaine, en travaillant sur chaque secteur pour que les données restent lisibles concernant l'offre de stationnement privée et publique sur la commune.

En outre, Il est à relever qu'aucune étude concernant l'obligation de végétalisation ou de solarisation sur les parcs de stationnement n'a été réalisée. L'article 40 de la loi Aper imposte pour les parkings extérieurs d'au moins 10 000 m², une solarisation dès 2026, et pour les parkings entre 1 500 m² et 10 000 m² dès 2028. Ainsi, le parking d'Amadeus qui fait plus de 10 000 m² semble concerné par cette obligation.

Sur la forme, à la page 83, il manque le mot « relier » dans le paragraphe sur les transports en commun et la navette estival reliant la gare de Biot au centre-village.

Chapitre 9 : Analyse foncière : consommation passée, identification du gisement

Quelques précisions méritent d'être apportées à cette partie du diagnostic particulièrement déjà bien fournie et explicitée :

- Page 137 : il est précisé que Biot est couverte par un SCoT en cours de révision. Le SCoT CASA est en cours d'élaboration.
- Page 138 : (méthode de calcul global de la conso) : dans l'étape 2 il serait utile d'évoquer la distinction ENAF/non ENAF et dans l'étape 5 la mention des enjeux liés aux risques et au paysage
- Page 139 : il est mentionné que le référentiel ENAF s'appuie en partie sur la méthode donnée par le CEREMA (fascicules 2024). Cette phrase est à adapter afin

de préciser que le référentiel s'est basé sur les fascicules du guide ZAN, notamment le n°1, publiés par le ministère fin 2023. Le fait de proposer une méthodologie à l'échelle locale devrait être mis en avant dans le RP, car cela répond aux objectifs de la loi de territorialisation de ces données.

- Page 141 : il semble utile de préciser que les carrières ne figurent pas dans l'enveloppe urbaine et que cette dernière s'affranchit du zonage du PLU en vigueur.
- Page 144 : la carte intègre l'enveloppe urbaine 2024. Il conviendrait de faire figurer l'enveloppe 2021 afin de comprendre où la consommation foncière s'est faite depuis 2021 : dans ou hors enveloppe urbaine.
- Page 146 : il pourrait être utile de rappeler que le SRADDET en vigueur adopté en 2019 intègre déjà la division par 2.

  Concernant la méthodologie de calcul de la consommation d'espace, il conviendrait de préciser que les constructions et aménagements illégaux n'ont pas à être comptabilisés
- Pages 147 et 148 : l'enveloppe urbaine devrait figurer sur les cartes (et non la 2024) afin de voir où la consommation foncière s'est faite depuis 2011.
- Page 149 : Il serait utile de préciser : le nombre de logements produits durant la décennie 2011-2020 inclus, le nombre d'installations d'entreprises et/ou de production d'emplois puisqu'une partie de la consommation foncière s'est faite pour de l'activité économique.
- Page 152 : sur la carte des fonciers consommés depuis 2021, l'enveloppe urbaine du millésime 2021 devrait y figurer.
- Page 155 : le titre de la carte porte à confusion « Gisement foncier planifié PLU 2024-2034 – densification » au regard de l'identification des fonciers ENAF. La légende serait à revoir.

TOME 2 – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 2 : Climat-air-énergie

À la page 11, les études relatives à la qualité de l'air sont issues des données d'ATMO SUD datant de 2021. Il conviendrait de prendre en compte la directive européenne 2024/2881 entrée en vigueur le 11 décembre 2024, concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe. Cette dernière établit notamment de nouveaux seuils de pollution à ne pas dépasser pour le dioxyde d'azote (NO_2) et les particules fines (PM 2,5 et PM 10).

Pour plus d'informations : https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/adoption-de-la-nouvelle-directive-europeenne-sur-a16075.html

Chapitre 3 : Patrimoine naturel et biodiversité

La question de la renaturation et de la préservation des zones humides est également bien explicitée dans le PLU révisé. **Elle devrait cependant se traduire par des actions plus ciblées et des règles prescriptives. Des compléments sont attendus compte tenu de l'importance de la protection de ces espaces.**

Chapitre 4 : Ressources naturelles

Ressource en eau

Globalement, il convient de relever que les enjeux liés à la ressource en eau, la gestion des eaux usées et la gestion des eaux pluviales sont globalement bien abordés en précisant notamment les effets du changement climatique pouvant entraîner des conflits d'usage et dégrader la qualité de l'eau. Cela permet ainsi d'identifier la pression importante exercée sur la quantité et la qualité de la ressource.

Gestion des eaux pluviales et l'assainissement

La gestion des eaux pluviales est également un enjeu majeur notamment au regard du changement climatique et des dramatiques événements qu'a pu déjà subir le territoire des Alpes-Maritimes. La commune de Biot est principalement concernée par la problématique des eaux de ruissellement qui doit donc être intégrée à la révision du PLU.

Conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), les collectivités doivent délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ces zones, ainsi que les prescriptions afférentes, ont vocation à être inscrites dans le PLU, conformément à l'article L.151-24 du code de l'urbanisme.

La STEP de la Bouillides située sur la commune reste conforme sur les dernières années malgré quelques dysfonctionnements. Néanmoins, le rejet traité impacte le milieu naturel qui ne dispose pas d'un débit suffisant pour absorber cette charge.

Des réflexions sont en cours avec le syndicat des Bouillides et ses membres pour améliorer le traitement et limiter les incidences sur les milieux, avec des réunions de travail déjà programmées.

Dans la mesure où il est prévu d'augmenter la charge entrante à 50 000 équivalents habitants sur cette STEP, ces travaux d'amélioration des capacités épuratoires et l'étude d'impact attendue sur le milieu aquatique sont des éléments préalables nécessaires avant d'accepter tout nouveau raccordement.

➔ **Le PLU de Biot devra intégrer ces éléments (RP, règlement).**

Chapitre 7 : Synthèse de l'État initial de l'environnement

Page 78, au niveau de la thématique Climat, Air, Énergie aucun point n'est analysé en atout. Or un PCAET est en cours de réalisation dans le cadre de la révision du SCoT de la CASA et comportera des actions sur le territoire. Cet élément aurait pu être inscrit en tant que point d'appui. **Des précisions auraient vocation à être ajoutés sur ce sujet.**

Page 79, l'enjeu relatif au « développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux » est qualifié de modéré. **Il serait pertinent de justifier la qualification d'enjeu de modéré et non de prioritaire.**

À cette même page, sur la forme, une erreur de couleur est présente concernant l'enjeu « la limitation des émissions de polluants pour préserver une bonne qualité de l'air » qui est qualifié de prioritaire mais dont la couleur liée est rouge, au lieu d'orange. **Ce classement doit être clarifié.**

Sur l'urbanisme favorable à la santé

Certains points sont intéressants afin de construire un **urbanisme favorable à la santé**, enjeu relevé par l'Agence Régionale de la Santé. Ils méritent d'être soulignés et sont joints au présent avis afin de compléter le dossier de PLU, l'avis de l'ARS et ses annexes sont donc joints au présent courrier. **On note à ce titre les points suivants à souligner concernant le PLU révisé :**

- ➔ Le diagnostic sur la qualité de l'air est présenté en tome 2 et 3 du rapport de présentation : sur la commune la qualité de l'air est moyenne et mauvaise le long des axes routiers (Cf. carte de synthèse annuelle de la qualité de l'air sur la commune en 2021 d'AtmoSud).
- ➔ La liste des essences allergènes de l'ANSES aurait mérité d'être annexée au règlement. La liste des espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) de la région PACA destinée à la gestion des milieux (hors milieux urbains) et pouvant occasionner des problèmes sanitaires (exemple de l'ambroisie et son pollen hautement allergisant et son fort potentiel d'envahissement de différents milieux) aurait également méritée de figurer en annexe du règlement.
- ➔ La commune affiche la volonté de favoriser les déplacements à pied à vélo ainsi qu'en transport en commun, ce qui devrait conduire à réduire la part de la voiture en ville et les pollutions associées (bruit et pollution atmosphériques) mais n'est pas motivé en tant que tel dans le PLU.
- ➔ L'Emplacement réservé pour mixité sociale n°4 « Les Prés Est » est potentiellement soumis aux pollutions et nuisances sonores étant accolé à l'autoroute A8. La conception du projet devra prendre en compte cette situation à proximité de l'A8.
- ➔ Le PPBE de la CASA du 18 octobre 2012 figurant dans les annexes du PLU devra être remplacé par le dernier PPBE réalisé (PPBE 2020-2025), d'autant que celui de 2020-2025 est bien identifié dans le rapport de présentation.

TOME 3 – JUSTIFICATION DU PROJET

PARTIE 1 : Articulation du PLU avec les plans et programmes de rang supérieur

En complément des éléments présentés en début d'annexe, quelques observations sur cette partie :

Concernant le SCoT de la CASA

Concernant le SCoT, il convient de préciser que la CASA a prescrit l'élaboration d'un SCoT valant PCAET le 5 octobre 2020. Dès que le SCoT aura été approuvé et sera exécutoire, les documents d'urbanisme des communes de la CASA devront, le cas échéant, se rendre compatibles avec ce document supra.

Concernant les autres documents plans et programme de référence

À la page 28, il convient de préciser que le PPA 06 peut être amené à évoluer avec la prise en compte des différents seuils de la nouvelle directive européenne.

PARTIE 2 : Explications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP

2. La trajectoire démographique, la cohérence entre les besoins en logements et la capacité d'accueil du territoire

Observations diverses

Des précisions pourraient être apportées afin de conforter cette partie du rapport qui constitue déjà en l'état une partie particulièrement explicite et claire.

- Page 40 : Les contraintes liées aux risques semblent particulièrement mis en avant. Les autres contraintes sont peu citées. Ces éléments pourraient figurer dans cette partie.
- Page 44 : Les besoins en matière de logements sont mentionnés. Rien est indiqué concernant les besoins en matière de développement économique. S'il n'y en a pas l'indiquer clairement.
- Page 46 : les 3 cartes qui illustrent les étapes permettant de faire un arbitrage sur les capacités foncières à retenir ont un format trop petit, elles sont donc peu lisibles.
- Il pourrait être utile dissocier la carte illustrant les étapes 3 et 4 afin de mettre en avant la prise en compte des différents critères : topo, accessibilité VRD, paysage, TVB etc. qui ont été travaillées avec les services de l'État dans la phase d'association tout au long de la procédure.
- Pages 49 : Afin de faciliter la compréhension du schéma y figurant, il serait utile de mieux préciser le potentiel théorique max (19,6 ha pour la période 2021-2031, 24 ha pour la période 2021-2034) et la conso future planifiée tenant compte des 4 ha (24 ha).
- Page 50 : Le titre de la carte « gisement foncier planifié d'ENAF en densification » peut porter à confusion sachant qu'elle intègre des fonciers ENAF. Une explication pourrait figurer en début de partie pour préciser ce point.
- Page 57 : Le potentiel en RU de 565 logements devrait être mieux justifié.
- Pages 56 à 58 : Les chiffres sont fournis et peuvent rendre moins compréhensible le sujet. Une simplification pourrait être faite. Il pourrait être indiqué le nombre de logements/ha projeté dans le cadre du PLU révisé avec une comparaison de la densité en logements entre la période passée et l'horizon 2034.

Concernant l'estimation de la consommation foncière

À ce stade de la procédure, le terrain au Nord du quartier de Saint-Julien représenté ci-dessous appelle toujours des observations. Ce terrain, localisé en zone N, demeure en effet comptabilisé dans la consommation foncière. Or il, conviendrait de justifier sa présence dans la consommation foncière pour la période 2011-2021. En effet, les constructions agricoles ne sont pas comptabilisées dans la consommation foncière et les constructions illégales ne peuvent pas non plus être prises en compte dans ce calcul. **Ce point doit être précisé compte tenu de sa situation en dehors de la zone urbaine du PLU en vigueur.**



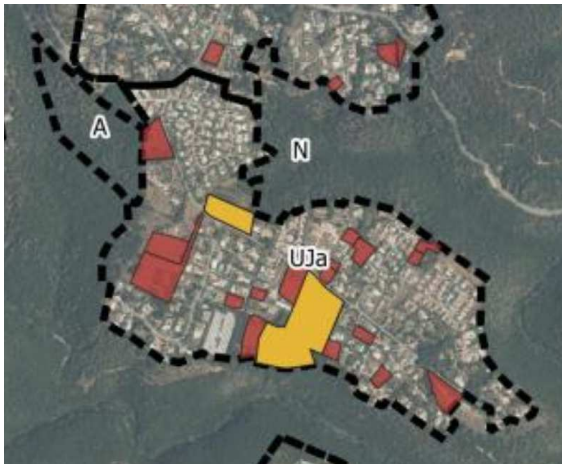
Concernant le potentiel de gisement foncier

Le potentiel de gisements fonciers mobilisables en ENAF est de 24 ha à l'horizon 2034. La commune a réalisé un travail important de repérage des entités qui méritent d'être préservées. **Toutefois, ce travail mériterait d'être poursuivi.**

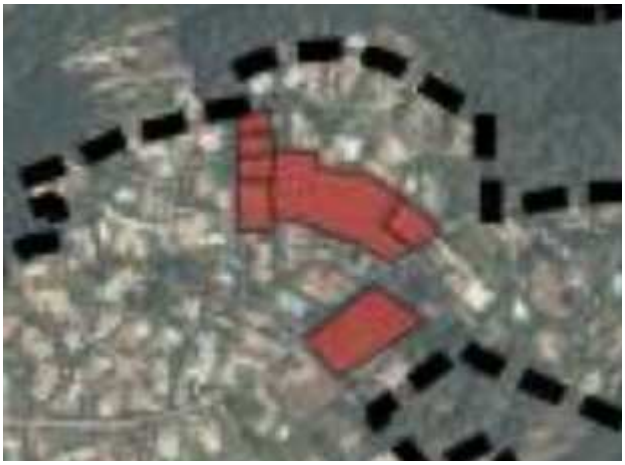
En effet, d'autres fonciers que ceux déjà identifiés dans le PLU révisé arrêté, en raison de leur intérêt paysager ou environnemental, pourraient mériter un reclassement en zone naturelle ou une protection surfacique au plan de zonage.

A titre illustratif et de manière non exhaustive, les secteurs suivants mériteraient d'être réétudiés :

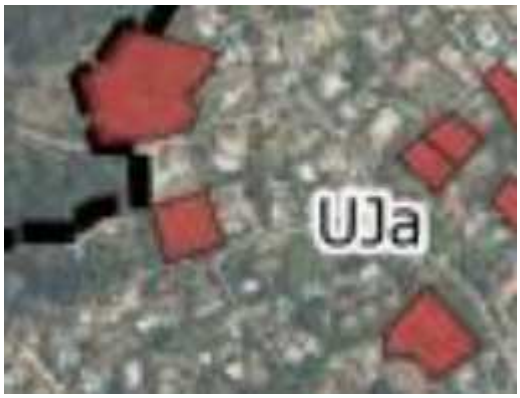
- Secteur des Soulières



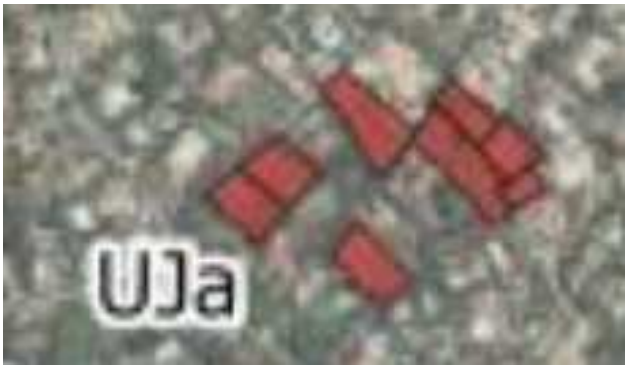
- La Chèvre d'or



- Les Castellins



- Saint-Julien



3. Les grandes orientations du PADD : justifications et déclinaisons dans les OAP

Pages 83 et suivantes du Tome 3 du RP, pour les quartiers des Soullières et Vallée Verte, on note un potentiel très intéressant de recréation des corridors afin de rejoindre les réservoirs de biodiversité (carte page 88). La carte de synthèse sur les protections du PLU est claire (page 91).

On note un travail important en termes de caractérisation des richesses biologiques sur le territoire, en particulier en termes de fonctionnalités écologiques.

Pour ne pas avoir d'incidence significative sur le site Natura 2000 « Dôme de Biot », notamment par rapport au secteur susceptible d'être impacté (SSI) n°7, les recommandations suivantes devront être respectées :

– Respecter le calendrier d'intervention, en dehors des périodes de sensibilité de la flore et la faune (mars-août à éviter).

– Étudier l'intégration des supports de biodiversité aux bâtiments (cf. notamment label BiodiverCity).

– Réfléchir les éclairages extérieurs en fonction des enjeux (couleurs, intensité, périodes d'activités des éclairages).

➔ **Ces recommandations pourraient figurer dans le PLU révisé et n'exonèrent pas les porteurs de projets de réaliser des inventaires naturalistes plus poussés au regard de l'enjeu de la zone, et proposer une séquence réglementaire éviter, réduire et compenser.**

PARTIE 5 : Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats

Dans le Tome 3, l'indicateur page 250 « évolution des GES émis » (en kg tonnes équivalent Co2) n'est donné que sous réserve de la disponibilité des données. Cet indicateur est donc peu pertinent et ne permet pas un suivi régulier.

Il serait à modifier pour un autre indicateur. À titre d'exemple : émissions des transports (kg CO_2/km parcouru), émissions des bâtiments (kg CO_2/m^2 chauffé), émissions industrielles par tonne de matière produite.

III.3) Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- **OAP thématique Trame verte et bleue (TVB)**

Conformément à l'article L.151-6-2 du CU, créé dans le cadre de la loi climat et résilience du 22 août 2021, la révision du PLU de Biot comporte une orientation d'aménagement et de programmation thématique trame verte/trame bleue (TVB).

La TVB communale a été définie en reprenant la trame verte et bleue du SCoT et en l'affinant, ce qui est pertinent. Néanmoins, l'OAP gagnerait à intégrer certains compléments qui sont détaillés ci-dessous.

Le recensement des zonages environnementaux est correctement effectué.

Cette OAP détermine les différentes trames vertes et bleues de la commune de Biot en reprenant celles travaillées par la CASA, en cours de révision et en l'affinant par analyse photo-interprétation et avec des passages terrains de naturalistes, afin de l'adapter au territoire. La réalisation de fiches corridor qui décrivent plus particulièrement chaque corridor, son degré de fonctionnalité et les pressions qui s'y exercent est pertinente.

➔ **Les précisions des passages des naturalistes (conditions et pression des prospections) seraient intéressantes.**

La carte page 41 permet une visualisation de la trame verte et bleue (TVB), la catégorisation des corridors écologiques est intéressante, en particulier sur les corridors dits partiellement fonctionnels.

En effet, un travail de catégorisation des corridors écologiques est présenté (A, B, C, D, E, F et G). Chaque corridor fait l'objet d'une fiche détaillée, notamment en qualifiant la fonctionnalité du corridor, les principaux cortèges d'espèces, les obstacles et les pressions s'exerçant sur lui. Plusieurs actions spécifiques à chaque corridor sont proposées.

Dans le cadre des projets d'aménagements prévus, ces corridors partiellement fonctionnels pourront être renaturés, le cas échéant, dans le cadre de mesures compensatoires.

➔ **Une visite sur le terrain aurait permis une analyse plus fine. Par ailleurs, il aurait été pertinent d'intégrer à l'OAP une carte avec l'ensemble des outils réglementaires utilisés au bénéfice de la TVB (zones N et A, EBC, EVP, …), ainsi qu'un annexe avec une liste des corridors visitée.**

La carte de synthèse des enjeux du patrimoine naturel, page 81, est claire. Des données supplémentaires sont énoncées sur la TVB dans le document « 5_PLU_BIOT_OAP_ARRET ».

Sur la forme, le règlement indique que ces prescriptions sont détaillées dans la pièce « prescriptions spéciales » du PLU ; or, cela ne semble pas être le cas. Seuls les éléments patrimoniaux y figurent ce qui est un manque important.

➔ **Le PLU doit être complété avec ces éléments manquants qui ne peuvent donc être analysés à ce stade.**

- **<u>OAP sectorielle des Soullières</u>**

L'objectif de production global de logements neufs sur le quartier est d'environ 100 à 120 logements. L'urbanisation se fera sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble sur les 4 îlots identifiés dans l'OAP.

Concernant l'îlot 3 de l'OAP, le document précise que des interfaces naturelles importantes sont à prévoir avec les espaces boisés proches à l'ouest, afin d'éviter d'avoir des constructions trop proches qui généreraient un débroussaillement important. Le schéma d'intention illustre ce décalage des constructions par rapport au massif forestier. Cette partie de l'îlot pourrait être protégée par un secteur à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L.151-23 du CU).

➔ **La mise en place d'une protection plus forte ou la réduction de la zone Uja permettait de mieux traduire dans le règlement graphique cette intention portée dans l'OAP.**

➔ **Une attention particulière doit être apportée à ce secteur initialement fléché pour un projet de logements sociaux en veillant au respect des principes de l'OAP dans les autorisations en cours ou à venir, avec un enjeu avec l'unité départementale de l'architecture et du paysage (UDAP).**

Sur ce même îlot, des enjeux écologiques sont également présents sur les secteurs non boisés. Une étude écologique pour le compte de l'EPF PACA avait notamment identifié un habitat d'intérêt communautaire (extrait joint). En 2024, un projet d'aménagement sur le secteur a fait l'objet d'une décision de l'autorité environnementale de soumission à étude d'impact (Arrêté n° AE-F09323P0380 du 26/02/2024). **Ces éléments devraient être intégrés dans l'OAP.**

Enfin, on note plusieurs préconisations environnementales : ces dernières n'exonèrent pas la réalisation d'inventaires afin de mieux caractériser la biodiversité présente dans le but

d'adapter les mesures d'évitements et de réductions. De plus, ce site présente un corridor écologique localisé dans sa partie nord-ouest qu'il convient de conserver. De ce fait, au regard des enjeux identifiés par l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) il serait nécessaire, dans le secteur n°3, de proposer de maintenir une bande végétale de part et d'autre de la voie de desserte à créer.

➔ **La base de données SILENE met en évidence sur le secteur la présence de nombreuses espèces protégées qu'il conviendrait d'intégrer dans les réflexions d'aménagement traduites dans cette OAP (cf Annexe tableau "synthese_taxons_sp prot_soullières", et dans l'évaluation environnementale.**

- **<u>OAP sectorielle des Aspres</u>**

L'OAP concerne un périmètre de 22,5 ha qui comprend le Domaine des Aspres, ainsi que des parcelles privées, le tout formant une unité intitulée « le quartier des Aspres ».

La colline des Aspres se compose actuellement d'un vaste ensemble encore préservé de l'urbanisation. Si le bas a d'ores et déjà muté en un quartier résidentiel, le reste de la colline demeure encore très boisé.

L'enjeu de l'OAP est donc d'encadrer l'évolution de ce périmètre, qui n'a pas vocation à s'urbaniser, en accompagnant les mutations des bâtiments et constructions existantes et notamment ceux du Domaine des Aspres.

Des prescriptions environnementales sont mises en avant :

- un périmètre entièrement reclassé en zone naturelle et en zone agricole qui permet un maintien des fonctions écologiques.
- des alignements d'arbres sont protégés.
- une imperméabilisation des sols supplémentaire très faible (extensions des constructions existantes) est prévue.

Un sujet est identifié concernant le changement de destination des constructions dans la zone Ne et Np limitrophe. Il conviendra de bien encadrer le changement de destination afin de ne pas altérer le site et respecter les objectifs de préservation portées par l'OAP.

III.4) Le règlement graphique

<u>Concernant le changement de destination</u>

L'OAP sur le secteur des Aspres prévoit l'accompagnement de la mutation potentielle du Domaine des Aspres et des bâtis existants, ce qui induit un changement de destination possible de tout ou partie des bâtiments dans la zone Ne qui lui est dédiée.

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère. Le plan de zonage n'identifie à ce jour aucun bâti au titre du changement de destination.

En l'absence de repérage sur le plan de zonage du PLU, aucun changement de destination ne sera autorisé, même si le règlement écrit de la zone naturelle le permet.

Je rappelle par ailleurs les termes de la recommandation de la CDPENAF du 1er février 2023 qui prévoit qu'en application de l'article L.112-1-1 du code rural, dans le cadre de sa

compétence générale en matière de lutte contre la consommation excessive des espaces NAF, la commission a souhaité être saisie dans le cadre des procédures de planification.

Aussi, dans le cas où le PLU devait prévoir sur le plan graphique des repérages de changements de destination en zone A ou N, l'avis simple de la CDPENAF devra avoir été sollicité et recueilli avant la mise à l'enquête publique du dossier de PLU arrêté.

Cet avis devra être recueilli sur la base d'éléments de démonstration tels que présentés dans la recommandation précitée, en annexe du présent avis.

Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC)

D'une manière globale, la révision du PLU intègre de nombreux EBC présentant une surface qui demeure importante. Ce choix s'éloigne des recommandations de la CDPENAF de 2017 sur ce sujet. **Il conviendrait de revoir la couverture des EBC sur le territoire communal, en fonction des enjeux de préservation mais également des besoins de développer certaines activités pastorales.**

En outre, on distingue la présence de plusieurs EBC en zone urbaine. En principe, ce type de protection doit être réservé à des terrains classés en naturelle dans la mesure où le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. **Aussi, il convient de s'interroger sur l'outil de protection à utiliser et qui serait le plus adapté aux zones urbaines concernées (EBC, espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) et d'apporter les justifications nécessaires.**

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit la suppression d'un EBC et la transformation d'une zone naturelle en zone urbaine sur l'emprise d'un parking, parcelle AH0166, à proximité de l'école du Moulin Neuf. Ce reclassement en zone U doit faire l'objet d'un passage en CDPENAF au titre des ouvertures à l'urbanisation et d'un accord du Préfet. Le maintien du classement de ce secteur dans le PLU révisé est donc conditionné à une décision préfectorale qui interviendra d'ici mai 2025.

Concernant les zones agricoles

Le PLU révisé créé plus de 25 hectares de zones agricoles, ce qui est à souligner et répond à l'orientation A-5 du PADD, notamment visant à permettre le développement d'une agriculture productive de proximité. Concernant les observations sur ce sujet, il convient de se reporter aux observations mentionnées ci-avant.

Concernant les risques

D'une manière globale, afin de garantir une meilleure information du public et la lisibilité du plan de zonage sur le volet risque, le plan de zonage devrait cartographier la zone rouge des PPR, sans inclure ce qui relève de la zone bleue.

Concernant les éléments de protection du patrimoine bâti, éléments architecturaux et paysagers :

Le secteur sophipolitain porte de forts enjeux de préservation.

Le repérage d'espaces boisés des parcelles dans ce secteur en tant qu'espaces naturels remarquables pour assurer le principe d'isolement de chaque entité bâtie au milieu d'espaces boisés devrait être conforté par le repérage d'entités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à savoir des secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

III.5) Le règlement écrit

Concernant les énergies renouvelables

Dans le règlement les panneaux solaires et les énergies renouvelables sont autorisés, bien souvent accompagnés de la phrase « sous réserve d'une bonne intégration dans le site » ce qui laisse place à une certaine subjectivité.

➔ **Ces termes pourraient être précisés en fonction des secteurs en lien avec l'UDAP.**

De même, il est indiqué que la mise en place des équipements nécessaires doit être (page 92 notamment mais d'autres pages y font référence) étudiée de manière à « s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement ».

➔ **Ces termes mériteraient également d'être précisés.**

Concernant les dispositions introductives

Pour une meilleure lisibilité, il conviendrait d'harmoniser les intitulés page 8 correspondant à la légende du plan de zonage. En effet, certains intitulés sont différents, notamment en ce qui concerne la protection de terrains cultivés en zone urbaine qui n'est pas intitulée de la même manière entre ces 2 documents.

Concernant les dispositions générales

- Article DG 1-18, relatif aux clôtures :

  Il convient de préciser que les murs bahut et murs de clôture ou mur de soutènement seront de préférence en pierre, ou à défaut habillés d'un parement en pierre d'au moins 10 cm d'épaisseur. De plus, il convient d'ajouter l'interdiction de placage en pierre, même à joints secs.

- Article DG 1-4, relatif aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

  Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). À ce titre, les ouvrages RTE correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

- Article DG 1-10, relatif au logement social :

  Dans l'hypothèse où un ERMS se superposerait à un PMS, dont c'est notamment le cas dans le secteur de la plaine en zone UC et à Sophia-Antipolis en zone UWI, il conviendrait de préciser que les principes attenants à l'ERMS prévalent sur les principes du PMS.

  En outre il conviendrait de préciser que la liste des emplacements réservés est présente en pièce 6b, la liste 6 étant la pièce englobant l'ensemble des prescriptions spéciales.

- Article DG 1.13, relatif à la définition retenue pour l'emprise au sol :

Pour l'ensemble des zones, l'emprise maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

- Article DG 3.1 relatif au périmètre de protection des monuments historiques :

  Il convient dans le tableau mentionnant les monuments historiques de la commune par type de protection, de préciser pour le cas particulier de la Bastide du Roy, qui bénéficie d'une protection mixte, les unités de patrimoine concernées à savoir :

  – Monument historique classé : Jardins de la Bastide du Roy ;

  – Monument historique inscrit : Façades et toitures de la Bastide du Roy.

  Concernant les périmètres de protection des abords (PDA), il convient de préciser que l'Église Sainte-marie-Madeleine et la Chapelle Saint-Roch, appartenant à l'entité paysagère du village de Biot sont concernés par le 1er PDA et que la Tour-Mausolée de la chèvre d'or appartenant à l'entité paysagère du Plateau des Clausonnes est concerné par le second PDA. Pour ces deux PDA, il convient d'indiquer que les travaux sur les immeubles bâtis ou non bâtis sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France et non à son avis tel qu'il est mentionné dans le paragraphe sous le tableau.

  Pour la partie du périmètre de la Bastide du Roy qui émarge au sud du territoire communal, qui n'a pas fait l'objet d'une création de PDA, toute demande d'autorisation est soumise à l'avis de l'ABF ou l'accord de l'ABF dans les cas où les travaux se situent dans le champ de visibilité du monument historique.

  Enfin, il convient également de faire figurer le label architecture contemporaine remarquable (ACR) qui s'applique pour le musée national Fernand Léger et de préciser la réglementation qui lui est afférente, au regard des dispositions de l'article R.650-6 du code du patrimoine, à savoir que « *le propriétaire de ce bien est tenu d'informer, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le préfet de région, deux mois avant le dépôt d'une demande de permis ou d'une déclaration préalable de son intention de réaliser des travaux susceptibles de la modifier. Il joint à la lettre une notice descriptive présentant la nature des travaux envisagés sur le bien* »

  ➔ **Concernant les zones A et N, l'emprise au sol est à définir compte tenu du caractère non constructible par principe de la zone.**

- Article DG 1.19, relatif au stationnement :

  Il conviendrait de rappeler que dans les zones concernées par un risque d'inondation, le stationnement en souterrain, pour des constructions à usage d'habitation, est strictement réglementé. En effet, dans certaines zones, le stationnement souterrain peut être interdit ou être concerné par des prescriptions.

- Article DG.3.2, relatif aux protections au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

  Le règlement devrait être plus précis et claire sur l'inconstructibilité des éléments naturels et paysagers protégés en application de l'article L.151-19 du CU, ces fonciers sortant de la consommation foncière de part la mise en place de cette protection.

- Article DG 3.3, relatif aux protections au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

  La liste des éléments protégés ne semble pas correspondre à tous les espaces concernés sur le plan de zonage.

Le règlement évoque uniquement les cours d'eau et ripisylves, les zones humides et les haies et alignement d'arbres. Ces dispositions ne sont pas suffisantes en l'état pour garantir l'inconstructibilité des autres espaces concernés alors que ces fonciers sortant de la consommation foncière en raison de la mise en place de cette protection.

Il conviendrait donc de traiter également, comme cela est le cas à l'article DG3-2, de manière générale, les éléments naturels et paysagers, dont les espaces verts à protégés, identifiés sur le plan de zonage, intégrant à la fois les jardins, parcs, restanques, espaces naturels assurant une coupure verte ou mettant en valeur une perspective, etc, au titre de la protection de l'article L.151-23 du CU.

Concernant les dispositions spécifiques

- *Concernant les dispositions applicables aux zones urbaines*
    - Zone UA et UB, pour l'isolation à l'extérieur

En zone UA correspondant au centre ancien, il serait judicieux d'accompagner l'interdiction de l'isolation par l'extérieur par des propositions alternatives dont notamment l'isolation des toitures, le remplacement des menuiseries en simple vitrage ou encore l'application d'enduit correcteur thermique.

En zone UB correspond aux espaces en prolongation du centre ancien, au regard de l'isolation par l'extérieur, le règlement précise que les dispositifs relatifs à ce mode d'isolation sont autorisés à condition de faire l'objet d'un traitement esthétique. Il convient d'ajouter sur ce point un caractère de compatibilité avec la typologie de construction mais également de rappeler les solutions d'isolation et de correction thermique à envisager.

- Zone UC

Dans le RP Tome 3 page 120, la zone UC correspond à la zone d'extension urbaine du village de Biot le long de la route de Valbonne et du début du chemin de Saint-Julien, ainsi qu'à différents secteurs d'habitat mixte localisés au sud du centre historique en continuité du village, le long de la RD4 et dans la plaine.

Cette zone est réduite dans le PLU révisé par rapport au PLU en vigueur.

Elle concerne notamment le secteur de la plaine de le Brague, secteur de renouvellement urbain de la commune, concerné par un ERMS et un périmètre de mixité sociale.

De par ce constat, il serait intéressant de revoir les règles de constructibilité de cette zone afin de contribuer au potentiel de mutation de ce secteur en faveur de la mixité sociale. Le coefficient d'emprise au sol pourrait notamment être rehaussé en ce sens.

- Zone UR

Concernant les ouvrages RTE, il convient de préciser dans la section 2, au bénéfice des réseaux de transport d'électricité de ne pas réglementer la hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il conviendrait en outre de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Il conviendrait en outre de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Enfin, s'agissant des postes de transformations, il conviendrait de préciser que les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux ouvrages tels que les postes de transformations.

- *Concernant les dispositions applicables aux zones agricoles*

La sous zone Ae, créée dans le cadre du projet de la ferme pédagogique de « Saint-Éloi », autorise sous condition aux autres équipements recevant du public. Une zone agricole étant en principe non constructible hormis ce qui a trait à l'activité agricole, la mise en œuvre d'un STECAL destiné à ces équipements serait préférable.

Concernant les règles d'extension et d'annexes dans les zones A des constructions d'habitation principale (article L151-12 du CU), le règlement respecte la recommandation de la CDPENAF adoptée en avril 2023, **ce qui est à souligner. Il conviendrait toutefois d'ajouter les termes « construction d'habitation existante » comme suit en page 173 :** 180 m² de surface de plancher totale (*construction d'habitation existante*, extensions et annexes comprises).

- *Concernant les dispositions applicables aux zones naturelles*

Il doit être indiqué dans le premier paragraphe du règlement écrit de zone, que la zone N non indicée correspond aux espaces naturels de la DTA des Alpes-Maritimes.

Au regard de la destination des constructions, usages des sols et nature d'activités, **il convient sur la forme, d'ajouter un tableau récapitulatif dans l'article N1 sur les destinations et sous-destinations autorisées ou non comme c'est le cas pour les autres zones y compris la zone A.**

Concernant les règles d'extension et d'annexes dans les zones N et Np, le règlement respecte en partie la recommandation de la CDPENAF adoptée en avril 2023. Certaines règles sont plus restrictives que la recommandation. Toutefois, le règlement du PLU devra :

- Pour la zone N :
  - justifier le minimum prévu en zone N de 50 m² pour la construction existante en cas d'extension ;
  - préciser la SdP minimum de l'habitation existante en cas d'annexe ;
  - préciser pour la SdP totale maximum de 150 m² avec les termes « (construction existante, annexe, et extension) » en cas d'extension ;
  - préciser la SdP de 165 m² maximum avec les termes « (construction existante, extension et annexes ») en cas de création d'annexe, présentée en CDPENAF sans qu'elle ne figure dans le règlement arrêté ;
- Pour la zone Np :
  - préciser la SdP minimum de l'habitation existante en cas d'annexe ;
  - préciser pour la SdP totale maximum de 180 m² avec les termes « (construction existante, annexe, et extension) » en cas d'extension ;

- préciser la SdP de 200 m² maximum avec les termes « (construction existante, extension et annexes ») en cas de création d'annexe, présentée en CDPENAF sans qu'elle ne figure dans le règlement arrêté.

Concernant la sous-zone Nb, il conviendrait de préciser que le type d'équipement de sport et de loisirs autorisés concerne les écuries de Biot.

Concernant la sous-zone Ng, elle concerne les deux golfs situés sur la commune. Il s'agit des parties relatives à la pratique du sport, les parties de bâti constituées étant classées en zone Ug. Dès lors, il convient de souligner que le PLU ne justifie pas d'autoriser des constructions en zone Ng. Cette disposition devrait donc être limitée aux installations et aménagements légers, qu'il conviendra de définir dans le lexique du règlement.

III.6) La liste des emplacements réservés (ER) (pièce 5b)

La commune présente plusieurs emplacements réservés (ER) localisés en zone naturelle et dans des espaces boisés classés. On note en particulier l'ER n°14, créé dans l'objectif de réaliser une voirie de bouclage du quartier de Saint-Philippe et l'ER n°22 consistant à créer un piège à embâcles dans le secteur des Horts. **Il serait utile de préciser l'impact environnemental potentiel de ces ER.**

III.7) Les annexes

D'une manière générale, il conviendra de vérifier que les annexes répondent bien aux éléments, mentionnés aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme, qui doivent obligatoirement figurer en annexes au PLU.
En effet, la liste des annexes a été dernièrement étoffée suite à la promulgation du décret n° 2023-195 en date du 22 mars 2023.

L'annexe n°7a, relative aux servitudes d'utilité publique (SUP) appelle les observations suivantes :

- Concernant la liste des SUP :

La liste des servitudes est complète.

Toutefois, depuis la transmission du PAC initial le 7 août 2023, la fiches des SUP codifiées AS1 a été actualisée. **Cette fiche actualisée, jointe au présent avis, devra être annexée au PLU qui sera approuvé**, en substitution de celle jointe au projet de PLU arrêté le 23 janvier 2024. Cette fiche sera adressée par voie dématérialisée à la commune et son BE, pour plus de lisibilité.

En outre, les services de l'État leur adresseront l'ensemble des fiches en format pdf par courriel afin qu'elles soient plus lisibles dans le document approuvé.

De plus, le PPRMVT (SUP PM1) est classé dans le dossier « *7 – SUP* ». Par souci de compréhension concernant la prise en compte des risques naturels présents sur le territoire communal, et étant donné que la légende du plan SUP renvoie la SUP PM1 à l'annexe n°12, le dossier de PPRMT doit être intégré au sein de l'annexe n°12, relative aux risques.

Enfin, il convient d'indiquer, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le

territoire de Biot : *RTE, Groupe Maintenance Réseaux Côte d'Azur, Chemin de la gare de Lingostière, 06205 NICE CEDEX 3*.

- Concernant le plan des SUP :

Le plan général des SUP n'appelle pas d'observation notable. Toutefois, il conviendrait d'y intégrer quelques ajustements au niveau de la légende de ce plan.

Les titres des servitudes en légende ne reprenne pas les intitulés de la nomenclature officielle des SUP. Il est recommandé de les reprendre en ce sens par cohérence.

Le tracé de la SUP AS1 est incomplet. Le plan SUP reprend uniquement les périmètres de protection éloignés (PPE) des SUP relatives à la Nappe profonde du Loubet et des captages des sources du Lauron (ces périmètres sont identiques et se superposent). **Cette erreur doit être rectifiée.**

Enfin, il convient d'ajouter au plan des SUP le PPE des sources romaines (forage de la Louve et de la Sambuque).

*****

IV/ Autres points – rappels législatifs

Tous les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) recueillis suite à l'arrêt du PLU révisé doivent être annexés au dossier d'enquête publique, ainsi que l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) relatifs aux différents points qui doivent être soumis à sa décision et l'avis de l'Autorité environnementale en ce qui concerne l'évaluation environnementale.

Depuis le 1er janvier 2023, et suite à l'ordonnance du 07 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, le caractère exécutoire des procédures de PLU et de SCoT est conditionné à leur publication sur le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU), en complément de la transmission au Préfet (article L.153-23 du code de l'urbanisme). La publication sur le GPU, point d'entrée unique national de tous les documents d'urbanisme, devient une formalité de publicité de droit commun qui s'applique à la révision du PLU de Beausoleil. Une version dématérialisée du PLU, réalisée conformément au standard du Centre National de l'Information Géographique (CNIG), devra donc être déposée sur le GPU par l'autorité compétente une fois le document approuvé en conseil municipal.

Toutes les autres formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme (affichage pendant un mois et mention de cet affichage de manière apparente dans un journal diffusé dans le département) demeurent applicables mais sont sans incidence sur le caractère exécutoire du document.

*****

A N N E X ES

- Annexe - Tableau "synthèse_taxons_sp prot_soullières"
- Annexe - Avis ARS et ses annexes
- Annexe - Fiche SUP AS1 afin de compléter et mettre à jour l'annexe n°7 relative aux SUP
- Annexe - Recommandation de la CDPENAF du 18/10/2024 relative à la prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme.

*****

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service Eau, Agriculture,
Forêt et Espaces Naturels

Nice, le 18 OCT. 2024

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Président de la
Métropole Nice Côte d'Azur

Mesdames et Messieurs les Maires
des communes des Alpes-Maritimes

Objet: Recommandation CDPENAF – Mise à jour de la recommandation du 24 janvier 2017 concernant la prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme

La préservation du foncier agricole est un impératif pour le maintien d'une agriculture durable et de notre souveraineté alimentaire, qui doit être une priorité dans les Alpes-Maritimes.

La prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme est un des leviers en faveur de cette préservation, en particulier en raison de la valeur agronomique et/ou environnementale de ces espaces.

La recommandation de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 24 janvier 2017 diffusée par le Préfet des Alpes-Maritimes à l'ensemble des collectivités du département visait à engager une démarche pour mieux prendre en compte l'agriculture dans les documents d'urbanisme. Elle identifiait à ce titre les attendus de la Commission dont un certain nombre de critères pour l'agrandissement ou la création de nouvelles zones agricoles.

Depuis cette recommandation, il est régulièrement constaté une absence de données suffisantes et une analyse erronée des potentiels au stade du diagnostic, qui sont de nature à fragiliser les choix opérés par les collectivités et leur traduction réglementaire, à ne pas identifier la réalité des potentiels et ne pas préserver en priorité les terres à forte valeur agronomique.

Ce retour d'expérience des membres de la Commission a mis en exergue la nécessité de renforcer le contenu de cette recommandation et d'intégrer à cette occasion le sujet de la disponibilité de la ressource en eau, qui constitue une préoccupation d'importance sur le territoire maralpin, dans le contexte que l'on connaît de changement climatique.

Aussi, afin de disposer d'un volet agricole plus qualitatif dans les documents d'urbanisme, il est recommandé par la CDPENAF ce qui suit :

1) Recommandation afin de préserver les bassins et les réserves d'eau existants

Au regard des évènements climatiques et notamment de sécheresse rencontrés ces dernières années, il est attendu qu'une règle soit insérée dans les dispositions générales du règlement écrit des documents d'urbanisme interdisant la destruction des bassins et des réserves d'eau existants. Ils pourront être couverts pour des raisons de nécessités techniques d'aménagement mais devront être préservés dans leur surface et leur fonctionnalité.

2) Recommandations afin de traiter de manière satisfaisante l'agriculture dans les documents d'urbanisme

- <u>Au stade du diagnostic territorial</u>

Le diagnostic territorial doit constituer un socle solide, sur lequel les collectivités doivent pouvoir s'appuyer, pour identifier les enjeux sur leur territoire et définir les grands objectifs qui en découlent.

Cette première étape de construction du projet de territoire a vocation à permettre de produire, de manière précise, une connaissance et une compréhension essentielle du territoire dans toutes ses composantes, et ce afin de guider par la suite les choix stratégiques de la collectivité.

La Commission recommande donc que les collectivités réalisent un diagnostic précis et exhaustif de l'agriculture sur leur territoire afin de disposer de données récentes sur le sujet. Ces constats permettront de dégager des enjeux qui seront traduits en orientations dans le PADD et par la suite traduit dans les documents réglementaires de manière satisfaisante et cohérente.

Afin d'établir un diagnostic territorial cohérent et satisfaisant, il est préconisé d'apporter a minima les éléments suivants :

Pour les espaces exploités existants :

- Une présentation des principales filières présentes sur le territoire ;
- Un recensement des exploitations du territoire : notamment, nombre et type d'exploitations, cartographie des espaces exploités, évolution constatée sur les 10 dernières années, etc. ;
- Un recensement des bâtis agricoles : localisation, surface, fonction, etc. ;
- Le type d'irrigation utilisée par chaque exploitation et identification des besoins ;
- Une présentation des modes de commercialisation et de diversification existants, ainsi que les éventuels projets en cours de réflexion ;
- Un recensement des besoins éventuels d'agrandissement des exploitations et les projets de transmission en cours ou à venir.

Pour la création ou l'agrandissement d'espaces exploités :

Concernant la délimitation de nouvelles zones agricoles ou l'agrandissement de zones agricoles existantes, les membres de la CDPENAF ont constaté que ceux-ci étaient parfois proposés sans que la faisabilité de la remise en culture soit étudiée.

Sans action, ni analyse spécifiques, certaines zones agricoles délimitées ne seront en réalité pas mises en valeur, compte-tenu de contraintes déjà identifiables au stade de l'élaboration du document d'urbanisme comme l'absence d'accès, la très faible valeur agronomique ou l'absence d'accès à l'eau.

Les membres de la CDPENAF recommandent donc que la création ou l'agrandissement de zones agricoles repose sur la présentation d'un diagnostic agricole présentant a minima :

- La valeur agronomique des sols (analyse de sol) et l'exposition des terrains (climat) ;
- Les types de productions possibles (à partir d'études, occupation agricole ancienne...) ;
- Les conditions d'accès (route, piste, servitudes, etc) ;
- L'accès à l'eau (organisation : ASA, réseau individuel... type d'installation : irrigation gravitaire, goutte à goutte...) ;
- Les bâtiments existants : leur usage et leur état ; électrification possible ou non ;
- La propriété des terrains et, le cas échéant, la maîtrise foncière publique ou les possibilités de mise à disposition par les propriétaires ;
- Les contraintes réglementaires : plan de prévention des risques (zones), défrichement, protection environnementale, etc. ;
- L'existence, le cas échéant, d'un projet de remise en valeur identifié et d'un porteur de projet ;
- Les éventuelles actions mises en œuvre pour la remise en culture : aide au débroussaillement, à la première fumure, réalisation d'un accès, accompagnement pour l'accès à l'eau ... ;
- Lorsque c'est nécessaire, si la question du logement de l'exploitant a été abordée ou prévue (logements disponibles à proximité, rénovation de bâtis...).

L'ensemble des éléments susmentionnés devront être accompagnés d'un exposé des actions mises en œuvre ou prévues par la collectivité pour atteindre les objectifs fixés en matière de développement et de préservation de l'agriculture. Ils pourront être recueillis auprès des organisations professionnelles agricoles lors d'une enquête réalisée auprès des agriculteurs du territoire concerné, mais également dans le cadre d'un travail à engager par la collectivité avec l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) auquel elle appartient disposant d'un service dédié à l'agriculture par exemple.

- <u>Au stade de la traduction réglementaire</u>

Les membres de la Commission seront attentifs à la présentation des règles de constructibilité proposées pour les secteurs agricoles afin de répondre aux besoins des exploitations.

Elles devront leur permettre de disposer des outils de travail nécessaires et adaptés à leur viabilité et à leur pérennité en lien avec les objectifs poursuivis par la collectivité compétente en matière d'urbanisme.

Des adaptations sont envisageables. Toutefois, la Commission sera attentive aux justifications apportées aux limitations de constructibilité pour des besoins environnementaux ou paysagers.

En l'absence de justification, un avis négatif sera proposé aux membres de la CDPENAF.

3) Recommandations concernant les activités agricoles en zones naturelles

La Commission souhaite préconiser que le règlement des zones naturelles puissent autoriser les constructions et les installations liées et nécessaires à l'activité agricole.
Lorsque cette possibilité ne sera pas retenue par les collectivités, ce choix devra résulter d'éléments précis qui seront fournis dans leur diagnostic territorial.

La Commission recommande, dans le cadre de la procédure, des échanges en amont avec les acteurs du monde agricole.

Concernant les espaces pastoraux, la Commission préconise un classement en zone naturelle, sans servitude d'espaces boisés classés, avec un règlement adapté et autorisant les constructions et les installations agricoles liées et nécessaires à l'activité pastorale.

En l'absence de justification, un avis négatif sera proposé aux membres de la CDPENAF.

******

Cette recommandation de la CDPENAF s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) porté par la loi climat et résilience, mais également le dire de l'État sur la ressource en eau.

Elle permettra en outre d'apprécier les demandes d'ouverture à l'urbanisation qui seraient présentées sur des espaces agricoles dans le cadre des procédures d'élaboration, révisions ou modifications des documents d'urbanisme.

Il convient à ce titre de rappeler la nécessité de produire systématiquement en cas d'ouverture à l'urbanisation une étude de densification en application de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, de nature à démontrer que les projets d'urbanisation souhaités par les collectivités notamment en zone agricole ne peuvent être implantés au sein des espaces déjà classés en zone urbaine et/ou satisfaits en application des règles d'urbanisme en vigueur en zone urbaine.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB 4631

Hugues MOUTOUH

Copie: Messieurs les Présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé
Provence-Alpes
Côte d'Azur

Nice, le 04/03/2025

Direction Départementale des Alpes-Maritimes

Santé Environnement

Affaire suivie par : Iwan LECARDRONNEL

Tél. : +33413558740

iwan.lecardronnel@ars.sante.fr

Réf : DD06-0225-1196-D

P.J : - liste des essences allergènes (rapport 2014 - ANSES Pollinoses)
- liste des espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) de la région PACA
- carte de répartition de l'ambroisie en région PACA
- éléments de santé environnement

Le Directeur Général

à

Monsieur le Directeur
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
SAUP/PAP
147 boulevard du Mercantour
06200 NICE

Objet : arrêt du projet du plan local d'urbanisme (PLU) - commune de BIOT

Pour donner suite à votre transmission visée en référence, relative à l'arrêt du projet du plan local d'urbanisme de la commune de Menton par son conseil municipal du décembre 2024, je vous indique en retour les observations particulières à formuler sur le contenu du dossier. Les orientations retenues pour ce PLU sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et traduites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles ainsi que dans le règlement du PLU. Ce dossier a été examiné à travers les choix de la commune en matière de transport, de déplacement, de développement urbain, d'aménagement public et de paysage, dans leur potentialité à construire un « urbanisme favorable à la santé ».

Qualité et cadre de vie

Qualité de l'air et nuisances sonores

Le diagnostic sur la qualité de l'air est présenté en tome 2 et 3 du rapport de présentation : sur la commune la qualité de l'air est moyenne et mauvaise le long des axes routiers (Cf. carte de synthèse annuelle de la qualité de l'air sur la commune en 2021 d'AtmoSud).

En tome 3 du rapport de présentation, le document fait référence à un outil de planification devenu obsolète, le PPA de novembre 2013. Le nouveau PPA, qui intègre la commune de Biot été approuvé le 5 avril 2022.

A ce titre, l'action 41 fixe comme objectif d'éviter l'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée en limitant l'implantation d'immeubles accueillant du public, d'établissements sensibles et de logements à proximité des principaux axes de transport et la planification devra :

- décrire des principes d'organisation urbaine, architecturale et paysagère limitant les nuisances liées à la pollution de l'air dans les secteurs à proximité des voies de catégorie 1,2 et 3 dans l'arrêté préfectoral de classement sonore ;
- déterminer les secteurs pour lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est incompatible avec une qualité de l'air localement dégradée.

Enfin, cette action s'inscrit dans le cadre de la règle LD1-OBJ21 « Améliorer la qualité de l'air et préserver la santé de la population » du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 15 octobre 2019.

La commune de Biot est concernée par les nuisances sonores en provenance du trafic routier des routes départementales et de l'autoroute A8 (Cf. classement sonore des voies routières bruyantes figurant en annexe du PLU). Le rapport de présentation indique que le PPBE (2020-2025) de la CASA a été adopté le 21 décembre 2020 et précise les actions qui ont été programmées de 2020 à 2024 sur la commune de Biot dans le cadre de ce plan :

N°	Intitulé	Description (technique)	Impact acoustique attendu	Estimation financière	Echéance prévue
1	Développement des modes doux	Réflexions en cours avec la CASA sur le développement des infrastructures pour la mobilité douce.	Le développement des modes doux vise notamment à réduire le trafic routier		
2	Développement des transports en commun	Discussions avec la CASA afin d'améliorer le service du réseau Envibus sur la commune (itinéraires, horaires)	Un service adapté aux déplacements quotidiens peut aider à réduire la dépendance à la voiture, afin de réduire le trafic routier		
3	Revêtements routiers	Plusieurs projets de réfection d'enrobé à programmer sur la voirie communale	Réduction de bruit généré par les revêtements dégradés ; bénéficier des revêtements récents plus performants	300 000€TTC	

Le PPBE de la CASA du 18 octobre 2012 figurant dans les annexes du PLU devra être remplacé par le dernier PPBE réalisé (PPBE 2020-2025).

Le rapport de présentation indique que l'enjeu bruit pour la commune sera de « limiter l'extension des zones bruyantes dans les zones soumises à des nuisances importantes à proximité des réseaux et de préserver les zones calmes ».

Je note que les secteurs à enjeux pour le développement urbain définis dans le PLU ne sont pas localisés à proximité immédiate d'infrastructures classées en voies bruyantes.

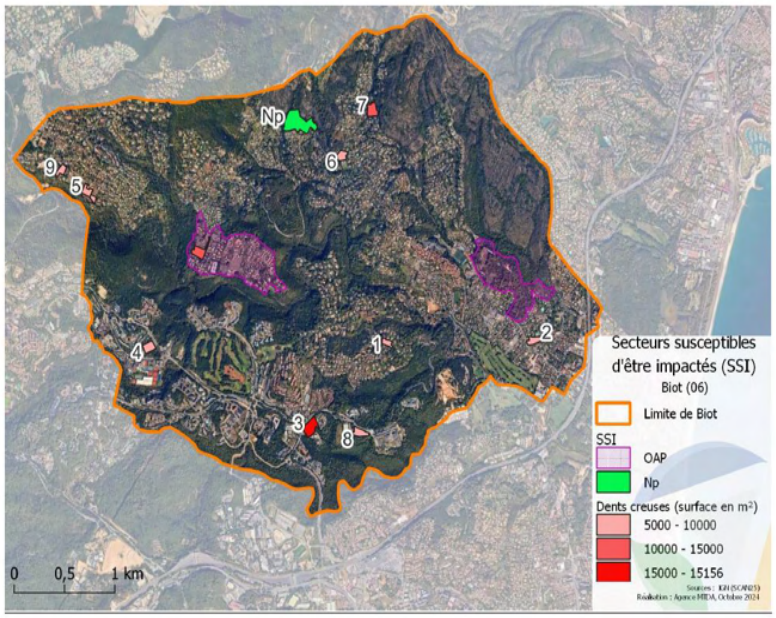


Figure 2 : Secteurs susceptibles d'être impactés (SSI). MTDA, 2024

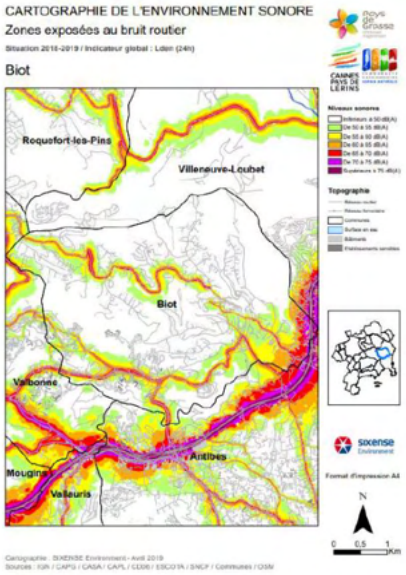


Figure 50 : Zones exposée au bruit routier (Source : PPBE CASA)

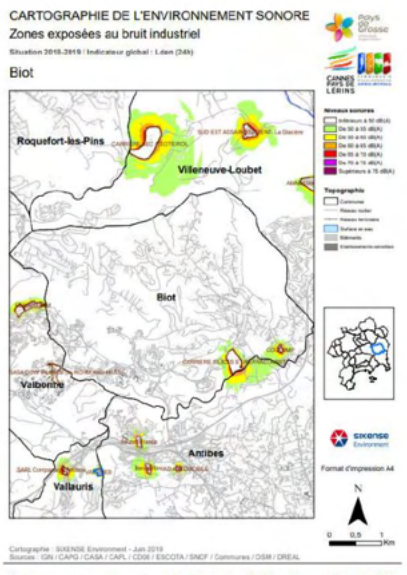


Figure 51 : Zones exposées au bruit industriel (Source : PPBE CASA)

Le PPBE des Alpes-Maritimes définit les 9 fiches d'action suivantes :

Les dispositions générales du règlement du PLU :

- fixent des contraintes spécifiques à prendre en compte par rapport aux voies routières départementales et nationales (retrait d'implantation hors agglomération de toute nouvelle construction, Cf. art.DG-2-4) ;
- rappelle la règlementation applicable aux constructions à usage d'habitation situés dans les secteurs exposés aux bruit des transports terrestres (normes d'isolement acoustique à respecter conformément à la règlementation ;
- autorise les ouvrages de protection phonique (hauteur maximale de 2,5 m au -dessus du terrain naturel.

Le classement sonore des voies routières bruyantes intéressant la commune de Biot (RD et A8) figure en annexe du PLU.

AMENAGEMENTS PUBLICS

L'OAP thématique « Trame verte-Trame bleue», qui vise à conforter les espaces naturels en milieu urbain (la nature en ville), répond aux objectifs du PADD d'élaborer une stratégie biodiversité à l'échelle communale et de concilier urbanisation et valorisation des richesses paysagères.

L'OAP thématique n°2 « Qualités des aménagements et constructions », vise à aménager des espaces publics de qualité et à intégrer la nature en ville en prescrivant la mise en place d'objectifs de végétalisation dans les cahiers des charges des espaces publics.

Pour les zones urbaines du PLU, l'article 9 du règlement[1] impose un coefficient de jardin (le pourcentage au moins de la superficie totale du terrain doit être non-imperméabilisée et végétalisée), fixe des dispositions concernant les aménagements extérieur (conservation et plantations d'arbres) et précise les essences locales à privilégier (cf. annexes 3 : « Palettes végétales de la CASA »)

La liste des essences allergènes de l'ANSES (rapport 2014-ANSES Pollinose en p.j.) ainsi que la liste des espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) de la région PACA destinée à la gestion des milieux (hors milieux urbains) et pouvant occasionner des problèmes sanitaires (exemple de l'ambroisie[2] et son pollen hautement allergisant et son fort potentiel d'envahissement de différent milieu), auraient mérité de figurer aux annexes du PLU.

TRANSPORTS-DEPLACEMENTS

Comme pour l'ensemble du territoire de la CASA, le mode de transport le plus utilisé par les Biotois pour leur déplacement pendulaire, est la voiture.

Les enjeux retenus pour ce PLU, indiqué dans le rapport de présentation sont l'alternative aux déplacements automobiles ainsi que les projets en faveur de la mobilité douce.

La thématique liée à la mobilité figure parmi les 15 objectifs du PADD (R-5 Faire évoluer progressivement les habitudes de déplacements), déclinée en plusieurs actions.
Notamment :

- encourager le développement de modes de transports alternatifs ;
- poursuivre l'aménagement d'itinéraires cyclables ;
- création et sécurisation de cheminement doux pour mailler les principales voies de desserte ;
- valoriser les sentiers de randonnées.

La commune affiche la volonté de favoriser les déplacements à pied à vélo ainsi qu'en transport en commun, ceux qui devrait conduire à réduire la part de la voiture en ville et les pollutions associées (bruit et pollution atmosphériques) mais n'est pas motivé en tant que tel dans le PLU.

HABITAT

Les orientations R-3, E-2 ET E-3 du PADD en matière d'habitat vise à :

- promouvoir un habitat durable et respectueux de l'environnement ;
- assurer les objectifs de production de logement ;
- répondre aux besoins en logements spécifiques dont les jeunes actifs.

[1] article 9 : qualité des espaces non bâtis et abords des constructions
[2] la présence d'ambroisie a été observée dans le département des Alpes-Maritimes

En matière de réhabilitation du bâti ancien, j'attire votre attention sur le risque lié à l'exposition au plomb des peintures et aux mesures d'urgence de lutte contre le saturnisme infantile. La règlementation nationale en matière de plomb et de lutte contre le saturnisme infantile a évolué. Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) est un document qui communique des informations sur la présence de plomb dans un logement et vise à informer l'acquéreur ou le locataire sur le bien qu'il projette d'acheter ou de louer. L'initiative de faire réaliser ce diagnostic appartient au vendeur du logement ou au bailleur et doit être réalisé avant la mise en vente ou location.

Lorsque le CREP fait apparaître la présence de plomb à des concentrations supérieures ou égales à 1mg/cm², le diagnostiqueur doit transmettre immédiatement au préfet une copie du CREP faisant apparaître la présence de plomb. L'arrêté préfectoral du 22 février 2001 classant le département des Alpes-Maritimes comme zone à risque d'exposition au plomb est obsolète.

Il convient de souligner que l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, peut avoir comme conséquence indirecte l'altération de la qualité de l'air intérieur : les travaux de rénovation peuvent conduire à une diminution du renouvellement de l'air et aux effets sanitaires associés au défaut de régulation de l'hygrométrie (développement de moisissures et d'acariens, contagiosité des maladies infectieuses) ainsi qu'à une moindre évacuation des polluants physiques (tels que le radon) et chimique.

Concernant la mixité fonctionnelle (activité/logement), il sera important de s'assurer que les activités ne soient pas à l'origine de nuisances (bruit, odeur etc.) pouvant être à l'origine de l'altération de la qualité de vie des résidents.

ACTIVITE AGRICOLE

Je note que la commune a la volonté de préserver les parcelles agricoles existantes et permettre le développement d'une agriculture productive de proximité (orientation A-5 du PADD).

Le développement d'une agriculture urbaine diversifié conduisant à des circuits-courts de commercialisation, constitue un choix favorable à la santé en limitant les déplacements (réduction des émissions de gaz à effet de serre) et en proposant aux habitants une alimentation saine.

Toutefois, j'attire votre attention sur les éléments suivants :

- des mesures de protection aux pesticides dans l'air (zone tampon vis-à-vis des habitations, haie antidérive) pourront être définies. De plus, le département des Alpes-Maritimes est couvert par l'arrêté préfectoral du 24 mars 2017 qui impose des mesures de protections adaptées voire des distances minimales à respecter pour les bâtiments d'accueil et d'hébergement des personnes vulnérables (hôpital, établissements scolaires).

- la gestion des déchets verts (taille arboriculture) devra être raisonnée et répondre aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2025[3] relatif au brûlage à l'air libre des végétaux. Le brûlage des déchets verts ne peut pas se limiter aux seules nuisances olfactives. En effet, il contribue fortement aux émissions dans l'air et peut représenter ponctuellement jusqu'à 45 % de la masse des particules. Il est important de préciser que l'exposition chronique aux particules, même à des concentrations modérées, a un impact sanitaire. Le centre international de recherche sur le cancer CIRC instance de l'OMS a classé, en 2013, les particules comme cancérigène certain pour l'homme.

EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

La commune de Biot ne pas possède en propre sur son territoire de ressources en eau destinée à la consommation humaine.

Elle est alimentée en eau destinée à la consommation humaine :

[3] arrêté préfectoral du 17 janvier 2025 3 relatif au brûlage à l'air libre des végétaux, aux actions de prévention contre les incendies de fôrets et à l'emploi du feu dans le département des Alpes-Maritimes

- principalement par le champ captant du Loubet situé sur la commune de Villeneuve-Loubet et les puits de la rive droite du Var situés à Saint- Laurent du Var ;
- par les captages de la Louve et de la Sambuque situés sur la commune d'Antibes.

Le rapport de présentation souligne que sur le territoire de la CASA, existe une surconsommation d'eau destinée à la consommation humaine, que les sécheresses récentes montrent la vulnérabilité de l'ensemble du territoire et que la gestion de l'eau eau destinée à la consommation humaine devra anticiper les changements climatiques. Le principal enjeu retenu pour cette thématique concerne l'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et la capacité des réseaux à absorber le surplus de la population à l'horizon 2034.

L'orientation R-4 du PADD vise à adapter le développement du territoire aux capacités quantitatives et qualitatives des systèmes d'eau potable et à encourager la limitation des consommations en eau destinée à la consommation humaine.

Le projet de PLU comporte une note technique[4] ayant pour objet de préciser les conditions actuelles d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine et les perspectives à l'horizon 2034 pour la commune de BIOT. Cette note conclut : « les perspectives de développement modérées sur la commune de BIOT ne sont pas de nature à impacter la ressource actuelle en eau ; en effet, les compensations liées au service de distribution ayant un objectif de meilleur rendement sont déjà prévues dans le contrat de délégation et permettront de couvrir l'augmentation prévisionnelle de consommation sans prélèvements supplémentaires de la ressource ».

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Les eaux usées de la commune sont dirigées :

- pour la zone d'activités (quartier Technopole Sophia-Antipolis), à la station d'épuration (STEP) des Bouillides (Sophia-Antipolis) d'une capacité nominale de traitement de 30000 équivalents habitants (EH) (en 2023, la STEP respectait la règlementation nationale en matière de conformité en équipement et en performance[5]).
- pour le centre-village et les zones résidentielles, à la station d'épuration de la Salis d'Antibes d'une capacité nominale de traitement de 245000 EH (en 2023, la STEP respectait la règlementation nationale en matière de conformité en équipement et en performance).

Conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la commune compétente en matière d'assainissement a délimité les zones relevant de l'assainissement collectif et non collectif (Cf. annexe 7c : révision du schéma directeur d'assainissement de la commune de BIOT- Alizé Environnement - Mai 2020).

Les dispositions du règlement du PLU, relatives à la desserte des constructions par les réseaux renvoient au règlement d'assainissement collectif de la CASA, entré en vigueur au 1er septembre 2024 (cf. article DG-1.22 des prescriptions générales du règlement).

Pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti et dans un secteur ne comportant pas de réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis (le règlement du service public d'assainissement non collectif de la CASA étant actuellement en préparation).

Au vu de ces considérations sanitaires, j'émets un avis favorable au PLU de la commune de BIOT.

Pour le directeur général et par délégation,
le responsable DPGRAS des Alpes maritimes

Fabrice Dassonville

[4] « Note adéquation PLU de BIOT et disponibilités eau potable », attendue par le Dire de l'Etat dans le département des Alpes-Maritimes relatif à la prise en compte de la disponibilité de la ressource en eau dans les documents d'urbanisme
[5] source :https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Tableau 2 : Espèces d'intérêt majeur en France, c'est-à-dire vis-à-vis desquelles le risque allergique peut être considéré comme très élevé

Nom commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Floraison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (impact)
Cyprès, thuya, genévrier, etc.	*Cupressaceae* *Cupressales*	*Cupressus*, *Thuja*, *Juniperus*, etc.	Lig	Nat / Int	hiver - printemps	très fort	abondant dans le Sud, commun dans les autres régions + ornement	très élevé (sud de la France)
Graminées	*Poaceae* *Poales* *Lilianae*	Très nombreux genres	HA / HV	Nat Int Int / Néo	printemps – été – (automne)	très fort	très fréquent	très élevé
Bouleau	*Betulaceae* *Fagales* *Rosanae*	*Betula*	Lig	Nat	printemps	très fort	fréquent + ornement	très élevé (nord de la France)
Ambroisie*	*Asteraceae* *Asterales* *Asteranae*	*Ambrosia*	HA / HV	Néo	été - automne	très fort	commun dans certaines régions	très élevé régional (cf Figure 9) en extension

Forme : Lig= ligneux ; HV= herbacée vivace ; HA= herbacée annuelle
Origine : Nat= native ; Int= introduite ; Néo= néophyte

* (Déchamp *et al.* 2002b; Jäger 2000; Taramarcaz *et al.* 2005)

Tableau 3 : Espèces vis à vis desquelles le risque allergique peut être considéré comme élevé en France

Nom commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Floraison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (impact)
Pariétaire	*Urticaceae* *Rosales* *Rosanae*	*Parietaria*	HV	Nat	été - automne	très fort	commun dans le Sud	élevé, (sud de la France)
Olivier	*Oleaceae* *Lamiales* *Asteranae*	*Olea*	Lig	Int	printemps	très fort	cultivé, ornement	élevé, régional (sud de la France)
Frêne	*Oleaceae* *Lamiales* *Asteranae*	*Fraxinus*	Lig	Nat	printemps	très fort	commun	élevé
Armoise	*Asteraceae* *Asterales* *Asteranae*	*Artemisia*	HA / HV	Nat	été - automne	très fort	commun	élevé, en augmentation
Aulne	*Betulaceae* *Fagales* *Rosanae*	*Alnus*	Lig	Nat	hiver	fort	fréquent	élevé
Noisetier	*Betulaceae* *Fagales* *Rosanae*	*Corylus*	Lig	Nat	hiver	fort	fréquent + ornement	élevé

Nom commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Floraison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (impact)
Charme*	*Betulaceae* *Fagales* *Rosanae*	*Carpinus*	Lig	Nat	printemps	fort	commun dans certaines régions moitié nord de la Fr	élevé
Platane	*Platanaceae* *Proteales* *Proteanae*	*Platanus*	Lig	Int	printemps	très fort	planté, ornement	élevé, mais localisé, les nombre d'arbres a fortement diminué ces dernières années.
Chénopode, amarante, etc.	*Amaranthaceae* *Caryophyllales* *Caryophyllanae*	*Chenopodium*, *Amaranthus*, etc.	HA	Nat	été - automne	Fort (midwest américain, Espagne)	Commun Mauvaise herbe (adventice)	Moyen, en augmentation
Plantain	*Plantaginaceae* *Lamiales* *Asteranae*	*Plantago*	HV	Nat	printemps - été	fort	fréquent	moyen (pollen peu abondant)

Forme : Lig= ligneux ; HV= herbacée vivace ; HA= herbacée annuelle
Origine : Nat= native ; Int= introduite ; Néo= néophyte

* (Gumowski *et al.* 2000)

Tableau 4 : Espèces vis à vis desquelles le risque allergique peut être considéré comme modéré à faible en France

Nom commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Floraison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (impact)
Palmiers	*Arecaceae* *Arecales* *Lilianae*	*Trachycarpus*, *Phoenix*, etc.	Lig	Int / Néo	printemps - été	Fort Grande quantité de pollens	rare planté, ornement	moyen, localisé, en augmentation
Peuplier	*Salicaceae* *Malpighiales* *Rosanae*	*Populus*	Lig	Nat	printemps	faible	fréquent, cultivé	faible
Mûrier	*Moraceae* *Rosales* *Rosanae*	*Morus*, *Broussonetia*	Lig	Int	été	moyen	planté, ornement (cultivé), sud de la France, en régression	faible
Oseille	*Polygonaceae* *Caryophyllales* *Caryophyllanae*	*Rumex*	HV	Nat	printemps - été	incertain	fréquent	moyen
Chêne	*Fagaceae* *Fagales* *Rosanae*	*Quercus*	Lig	Nat / Int	printemps	Moyen Allergène principal aux Etats-Unis, mais espèces différentes	abondant, forêts	moyen mais peut-être sous-estimé

Nom commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Floraison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (impact)
Hêtre	*Fagaceae* *Fagales* *Rosanae*	*Fagus*	Lig	Nat	printemps	moyen	fréquent, forêts	moyen
Châtaignier	*Fagaceae* *Fagales* *Rosanae*	*Castanea*	Lig	Int	été	moyen	abondant dans certaines régions	moyen, régional
Erable	*Sapindaceae* *Sapindales* *Rosanae*	*Acer*	Lig	Nat	printemps	Moyen Allergie forte au Canada	commun	faible
Ortie	*Urticaceae* *Rosales* *Rosanae*	*Urtica*	HV	Nat	été - automne	faible	fréquent	Faible Pollen non distingué de la pariétaire
Orme	*Ulmaceae* *Rosales* *Rosanae*	*Ulmus*	Lig	Nat	printemps	moyen	devenu rare (maladie)	faible
Pin, sapin, épicéa, mélèze, etc.	*Pinaceae* *Pinales*	*Pinus*, *Abies*, *Picea*, *Larix*, etc.	Lig	Nat / Int	printemps	faible	fréquent en montagne + ornement	faible

Nom commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Floraison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (impact)
Cèdre	*Pinaceae* *Pinales*	*Cedrus*	Lig	Int	automne	faible	forêts plantées, ornement	faible
If	*Taxaceae* *Cupressales*	*Taxus*	Lig	Nat	printemps	faible	commun dans certaines régions + ornement	faible
Noyer	*Juglandaceae* *Fagales* *Rosanae*	*Juglans*	Lig	Nat	printemps	incertain	planté, cultivé, peu répendu, émet beaucoup de pollens (régional drome isère)	faible régional

Forme : Lig= ligneux ; HV= herbacée vivace ; HA= herbacée annuelle
Origine : Nat= native ; Int= introduite ; Néo= néophyte

Tableau 5 : Espèces vis à vis desquelles le risque allergique est incertain

Nom commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Floraison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (impact)
Charme-houblon	*Betulaceae* *Fagales* *Rosanae*	*Ostrya*	Lig	Nat	printemps	incertain	commun dans certaines régions sud_est	incertain
Ailante	*Simaroubaceae* *Sapindales* *Rosanae*	*Ailanthus*	Lig	Int / Néo	été	incertain	ornement, envahissant, milieu urbain	incertain
Chanvre, houblon	*Cannabaceae* *Rosales* *Rosanae*	*Cannabis*, *Humulus*	Lig	Nat	été	moyen	commun, cultivé	moyen, localisé
Copalme	*Altingiaceae* *Saxifragales* *Saxifraganae*	*Liquidambar*	Lig	Int	printemps	incertain	planté, ornement	incertain
Buis	*Buxaceae* *Buxales* *Buxanae*	*Buxus*	Lig	Nat	printemps	faible	commun dans certaines régions	faible, localisé
Laîches,	*Cyperaceae* *Poales* *Lilianae*	Nombreux genres	HV	Nat	printemps - été	incertain	commun	incertain
Joncs, luzules	*Juncaceae* *Poales* *Lilianae*	*Juncus*, *Luzula*	HV	Nat	printemps - été	incertain	commun	incertain

Forme : Lig= ligneux ; HV= herbacée vivace ; HA= herbacée annuelle
Origine : Nat= native ; Int= introduite ; Néo= néophyte

Tableau 6 : Plantes peu anémophiles dont le risque allergique peut exister mais uniquement en situation de proximité

Nom commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Floraison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (impact)
Solidage	*Asteraceae* *Asterales* *Asteranae*	*Solidago*	HA / HV	Nat / Néo	été - automne	très fort	planté, envahissant	moyen, localisé, en augmentation
Autres composées	*Asteraceae* *Asterales* *Asteranae*	non anémophiles	HA / HV	Nat / Int	printemps - automne	très fort	fréquent	moyen, localisé, en augmentation
Forsythia, jasmin, troène, lilas, etc.	*Oleaceae* *Lamiales* *Asteranae*	*Forsythia*, *Jasminus*, *Ligustrum*, *Syringa*, etc.	Lig	Int	printemps (été)	très fort	planté, ornement	élevé, régional (peu anémophile)
Marronnier	*Sapindaceae* *Sapindales* *Rosanae*	*Aesculus*	Lig	Int	printemps	faible	planté, ornement	faible (peu anémophile)
Tilleul	*Malvaceae* *Malvales* *Rosanae*	*Tilia* (peu anémophile)	Lig	Nat	été	faible	commun, ornement	faible
Graminées cultivées et d'ornement	*Poaceae* *Poales* *Lilianae*	Maïs, blé, seigle, orge, etc., nombreux genres (anémophiles mais pollen lourd et peu dispersé par le vent)	HA / HV	Int (Néo)	printemps - automne	très fort	planté, cultivé, ornement	élevé / localisé autogamme,
Saule	*Salicaceae* *Malpighiales* *Rosanae*	*Salix*	Lig	Nat	printemps	moyen	fréquent + ornement	faible (peu anémophile)

Forme : Lig= ligneux ; HV= herbacée vivace ; HA= herbacée annuelle
Origine : Nat= native ; Int= introduite ; Néo= néophyte

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé Provence-Alpes Côte d'Azur

Elements de santé – environnement

Les enjeux de santé liés à la qualité de l'air

La pollution atmosphérique peut trouver son origine dans les transports, l'activité industrielle, le chauffage au bois, les chaudières industrielles et résidentielles, le brûlage des déchets verts, etc. De nombreuses études ont montré les effets de la qualité de l'air sur l'apparition ou l'aggravation d'un grand nombre de pathologies, notamment les maladies respiratoires avec les symptômes liés à l'asthme, les allergies et à plus long terme l'augmentation du risque de décès. L'impact global sur la santé résulte surtout de l'exposition chronique à des niveaux de pollutions inférieurs aux seuils règlementaires.

Selon santé publique France la pollution atmosphérique serait responsable de 48 000 décès/an (SpF 2016) et son coût économique s'élèverait à environ 100 milliards d'€/an (sénat 2015).

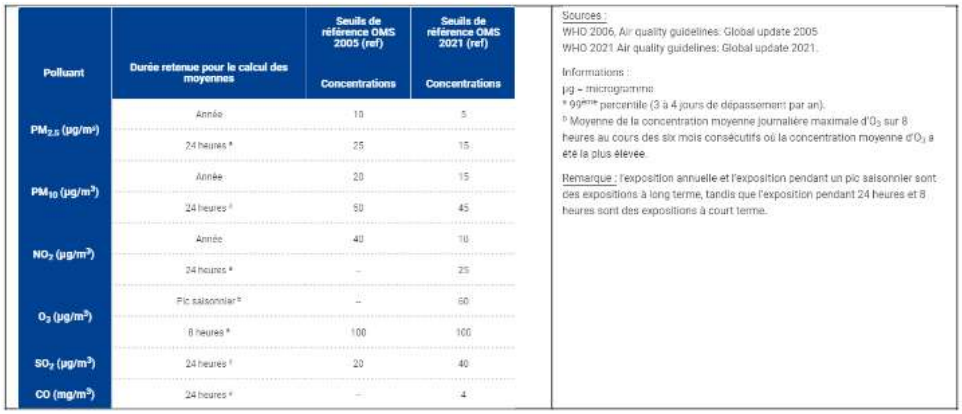
La réduction de la pollution de fond permet de diminuer l'intensité et la fréquence des pics de pollution et maximise les bénéfices sanitaires.

Les travaux scientifiques, en particulier des associations de surveillance de la qualité de l'air (AASQA), montrent que l'influence du trafic de part et d'autre d'un axe de circulation important peut atteindre 400 m et reste significatif jusqu'à environ 150 m (ces profils de diminution étant largement influencés par les conditions météorologiques et les conditions d'urbanisme).
De plus, de nombreuses études corroborent l'incidence des maladies par rapport à la distance d'éloignement d'une voie à fort trafic et rapportent des corrélations significatives entre distance domicile et axe routier et certaines pathologies telles que : l'asthme chez les enfants, les maladies pulmonaires obstructives chroniques et les maladies coronariennes chez les personnes de plus de 65 ans, le faible poids de naissance ou l'accouchement prématuré, et plus globalement, l'excès de mortalité. Les distances évoquées dans ces études varient de 50 à 150 m.

Considérant que la pollution chronique aux particules fines et au NO_2 est la plus importante pour la santé des riverains, il apparaît primordial :

- de baisser les taux moyens annuels des polluants en diminuant la circulation routière ; c'est la conclusion principale du dernier rapport de l'ANSES de juillet 2019 : « les preuves d'effets néfastes sur la santé liés à l'exposition aux émissions issues du trafic routier sont fortes »,
- de limiter l'exposition des populations à la pollution routière et d'interdire catégoriquement l'implantation de nouvelles populations dans des contextes très défavorables.

Par ailleurs le 22 septembre 2021, l'OMS a publié de nouveaux seuils de référence. Cette révision n'a, pour l'instant, pas entrainé d'évolution de la réglementation. Néanmoins, les nouvelles valeurs constituent un objectif cible afin de renforcer les politiques de réduction des polluants dans l'air et réduire le fardeau pour la santé attribuable à la pollution.



Polluant	Durée retenue pour le calcul des moyennes	Seuils de référence OMS 2005 (ref) Concentrations	Seuils de référence OMS 2021 (ref) Concentrations
$PM_{2,5}$ (µg/m³)	Année	10	5
	24 heures [a]	25	15
PM_{10} (µg/m³)	Année	20	15
	24 heures [a]	50	45
NO_2 (µg/m³)	Année	40	10
	24 heures [a]	–	25
O_3 (µg/m³)	Pic saisonnier [b]	–	60
	8 heures [a]	100	100
SO_2 (µg/m³)	24 heures [a]	20	40
CO (mg/m³)	24 heures [a]	–	4

Sources :
WHO 2006, Air quality guidelines: Global update 2005
WHO 2021 Air quality guidelines: Global update 2021.

Informations :
µg = microgramme
[a] 99ème percentile (3 à 4 jours de dépassement par an).
[b] Moyenne de la concentration moyenne journalière maximale d'O_3 sur 8 heures au cours des six mois consécutifs où la concentration moyenne d'O_3 a été la plus élevée.

Remarque : l'exposition annuelle et l'exposition pendant un pic saisonnier sont des expositions à long terme, tandis que l'exposition pendant 24 heures et 8 heures sont des expositions à court terme.

Une étude[1] de Santé publique France montre qu'au-delà de la mortalité, **l'exposition à cette pollution a également des conséquences importantes sur la survenue de maladies chroniques respiratoires, cardiovasculaires et métaboliques.**
Selon l'étude, **entre 12 et 20 % des nouveaux cas de maladies respiratoires chez l'enfant** (soit entre 7 000 et presque 40 000 cas, selon la maladie et le polluant considéré) et **entre 7 et 13 % des nouveaux cas de maladies respiratoires, cardiovasculaires ou métaboliques chez l'adulte** (soit entre 4 000 et 78 000 cas, selon la maladie et le polluant considéré) sont attribuables annuellement à une exposition à long terme à la pollution de l'air ambiant en lien avec les activités humaines. Elle **souligne également que la réduction des concentrations en particules fines (PM2,5) et en dioxyde d'azote (NO2) à des niveaux équivalents aux valeurs guides de l'OMS permettrait d'éviter une grande partie de ces cas.**

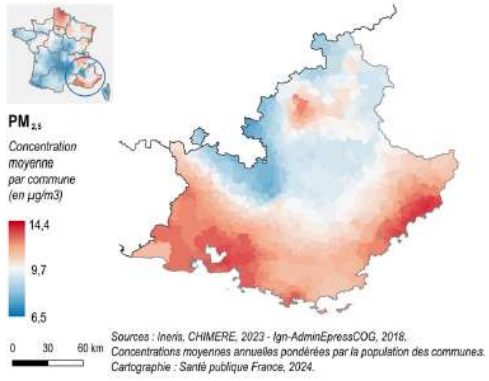
En Provence-Alpes-Côte d'Azur, si les niveaux de pollution de l'air ambiant baissaient dans toutes les communes de la région, pour atteindre les niveaux des valeurs guides de l'OMS[2] :

- entre 330 et 2 700 nouveaux cas de maladies respiratoires chez l'enfant ;
- et entre 310 et 5 800 nouveaux cas de maladies cardiovasculaires, respiratoires ou métaboliques chez l'adulte,

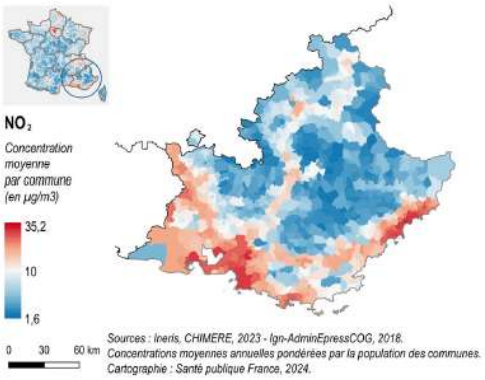
pourraient être évités en moyenne chaque année, selon la maladie[3] et le polluant étudié (PM2,5 ou NO2).

[1] Santé publique France a estimé, pour la première fois, l'impact de l'exposition à la pollution de l'air ambiant sur la survenue de maladies chroniques, en France hexagonale et en région (janvier 2025).
[2] Valeurs guides de l'OMS : elles définissent les niveaux de qualité de l'air nécessaires pour réduire les risques pour la santé de la population (5 µg/m3 pour les PM2,5 et 10 µg/m3 pour le NO2).
[3] Asthme, pneumopathies et infections aiguës des voies respiratoires inférieures – grippe exclue (ALRI), cancer du poumon, bronchopneumopathie chronique obstructive (BPCO), accident vasculaire cérébral (AVC), infarctus aigu du myocarde (IAM), hypertension artérielle (HTA), diabète de type 2.

RÉPARTITION DES CONCENTRATIONS COMMUNALES MOYENNES DE $PM_{2,5}$, 2016-2019 (données Ineris, 2022)



RÉPARTITION DES CONCENTRATIONS COMMUNALES MOYENNES DE NO_2, 2016-2019 (données Ineris, 2022)



Les concentrations de ces polluants sont en diminution depuis plusieurs années en région Paca. Toutefois, des améliorations sont encore nécessaires car en 2021, toute la région dépassait les nouvelles lignes directrices de l'OMS pour les PM2.5 et plus de la moitié des habitants de la région (56 %) résidaient dans une zone dépassant les nouvelles lignes directrices de l'OMS pour le NO2 (Bilan qualité de l'air en Paca). Des concentrations élevées sont encore observées dans les centres urbains, notamment au niveau du littoral, et en proximité des voies de circulation.

Polluants aérobiologiques : pollens

L'exposition de la population aux pollens constitue un enjeu de santé publique, compte tenu du nombre de personnes qui seraient concernées par des allergies en France (de l'ordre de 20 % des enfants à partir de 9 ans et de 30 % des adultes).

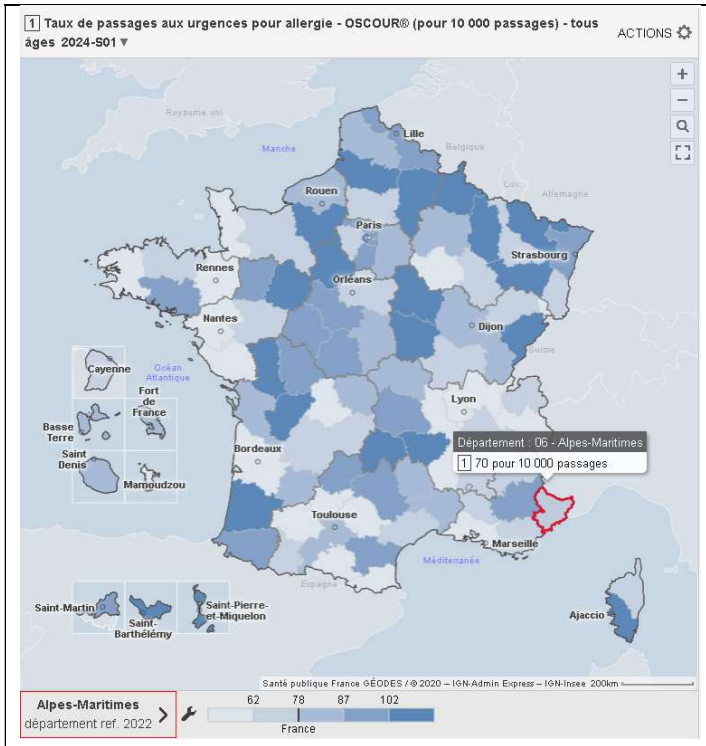
Les études scientifiques rapportent que la prévalence des pathologies allergiques respiratoires comme les rhinites saisonnières et l'asthme semble avoir augmenté ces dernières années dans les pays industrialisés.

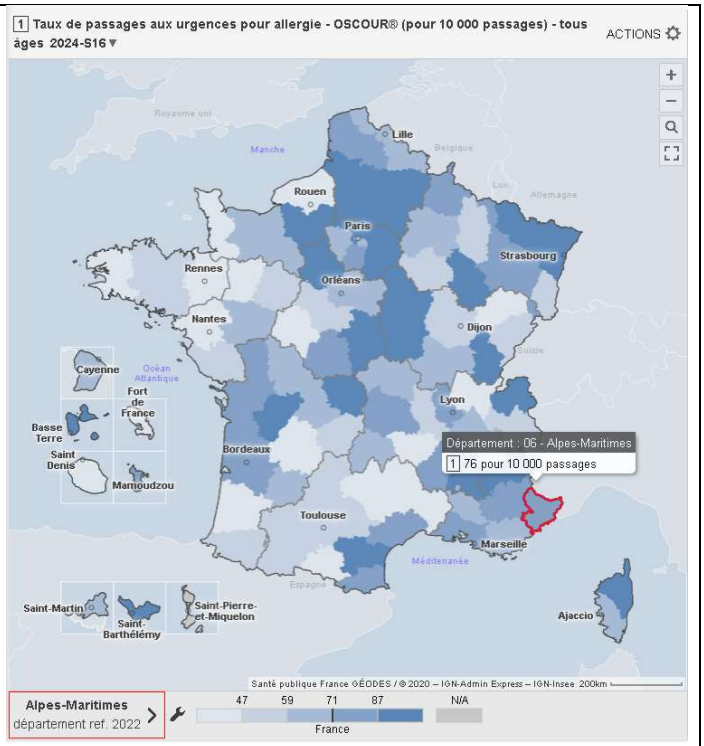
Les pollens qui ont un caractère allergisant proviennent généralement de plantes dites « anémophiles », c'est-à-dire utilisant le vent comme moyen de transport des grains de pollen. De tels pollens sont émis dans l'atmosphère en grandes quantités et entrent naturellement en contact avec les muqueuses respiratoires et oculaires du fait de leur taille plus réduite.

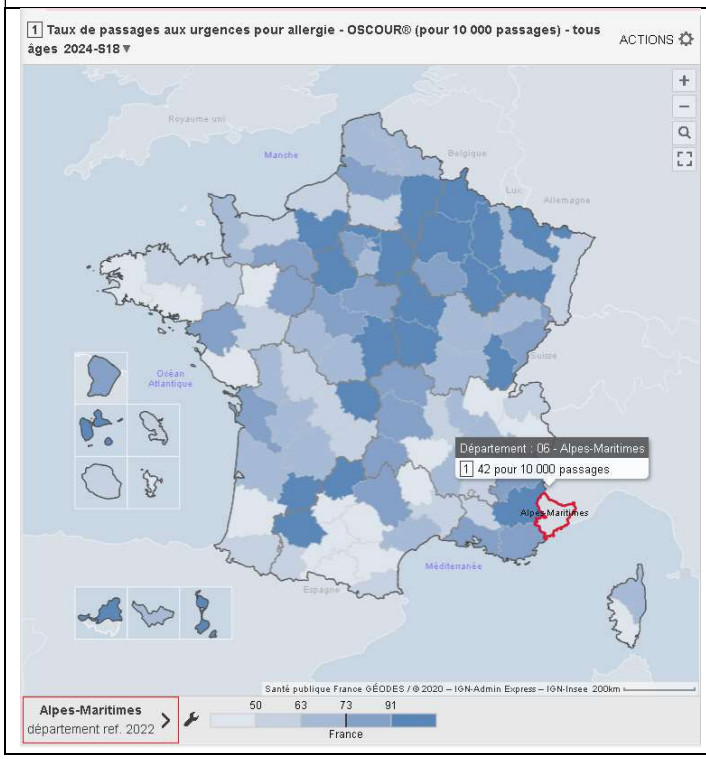
A tire d'exemple une cartographie du taux de passages aux urgences pour allergie[4] – Oscour[5] (tous âges) et son évolution saisonnière qui, mis en regard du calendrier pollinique et du risque allergique, doit conduire les communes à prioriser le choix des végétaux.

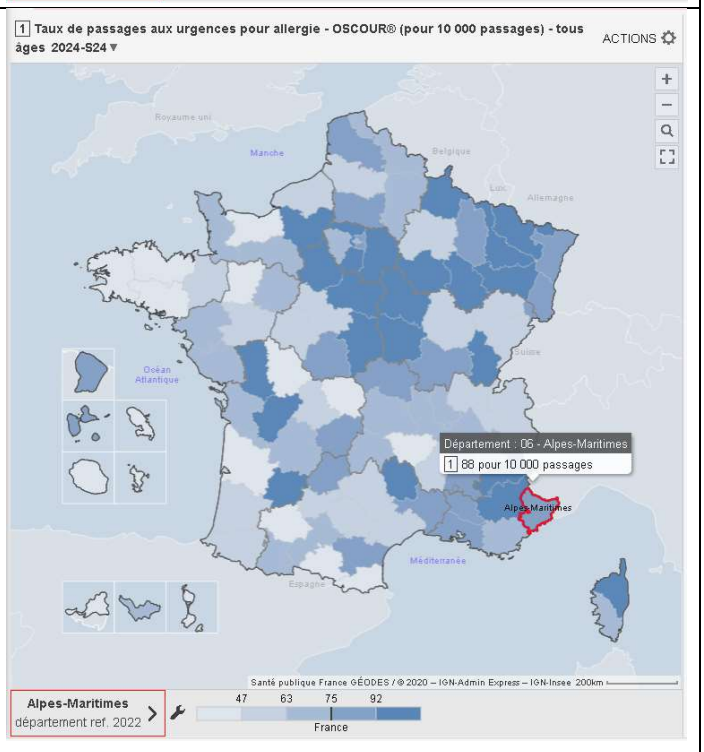
[4] L'indicateur représente la proportion hebdomadaire de passages aux urgences avec un diagnostic médical d'allergie posé par les urgentistes (codes CIM10 : L50 et ses dérivés, T780, T782, T783, T784), parmi l'ensemble des passages aux urgences avec un diagnostic médical renseigné. Cette proportion est exprimée pour 10 000 consultations

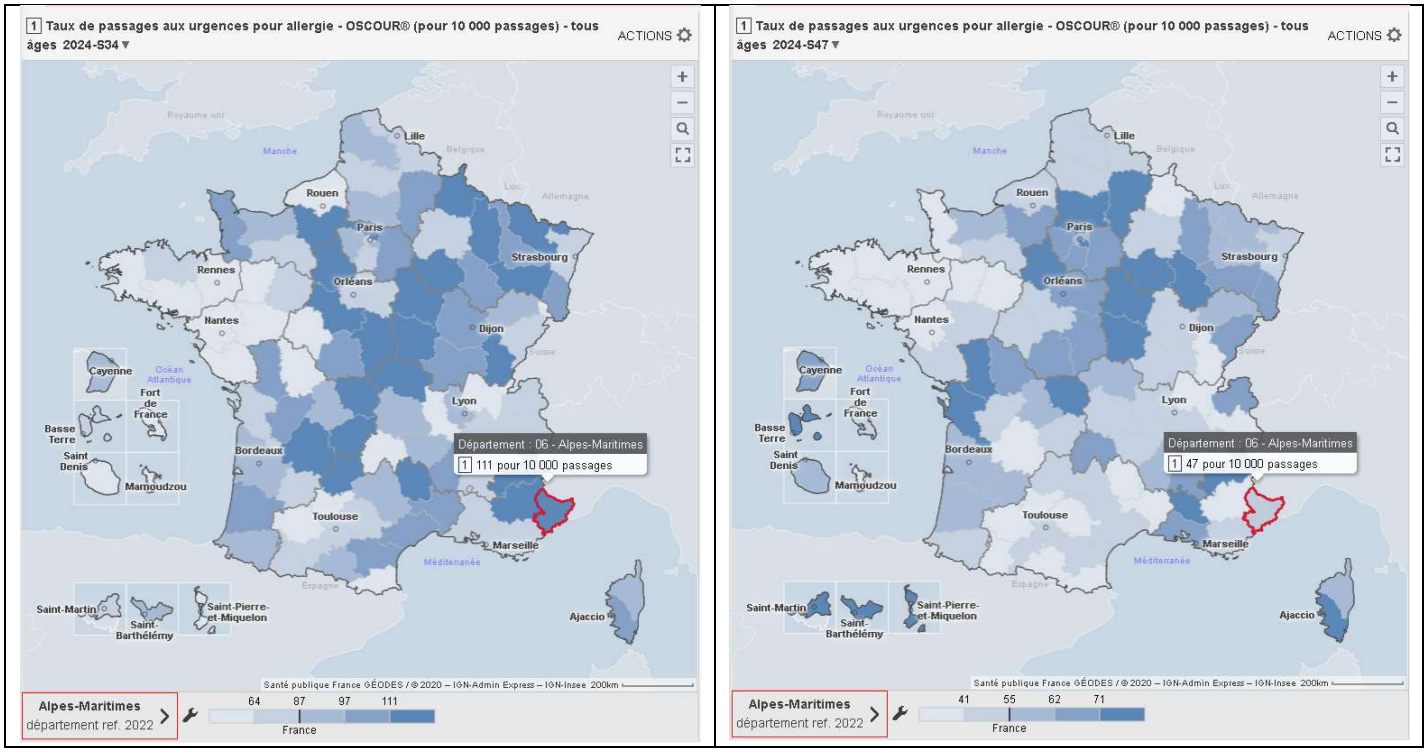
[5] Le réseau OSCOUR® est l'une des 4 sources du système de surveillance syndromique SurSaUD® (surveillance sanitaire des urgences et des décès)


1 Taux de passages aux urgences pour allergie - OSCOUR® (pour 10 000 passages) - tous âges 2024-S01
ACTIONS
Lille
Rouen
Paris
Strasbourg
Rennes
Orléans
Nantes
Dijon
Lyon
Bordeaux
Toulouse
Marseille
Cayenne
Fort de France
Basse Terre
Saint Denis
Mamoudzou
Saint-Martin
Saint-Barthélémy
Saint-Pierre-et-Miquelon
Ajaccio
Département : 06 - Alpes-Maritimes
1 70 pour 10 000 passages
Santé publique France GÉODES / © 2020 – IGN-Admin Express – IGN-Insee 200km
Alpes-Maritimes
département ref. 2022
62 78 87 102
France


1 Taux de passages aux urgences pour allergie - OSCOUR® (pour 10 000 passages) - tous âges 2024-S16
ACTIONS
Lille
Rouen
Paris
Strasbourg
Rennes
Orléans
Nantes
Dijon
Lyon
Bordeaux
Toulouse
Marseille
Cayenne
Fort de France
Basse Terre
Saint Denis
Mamoudzou
Saint-Martin
Saint-Barthélémy
Saint-Pierre-et-Miquelon
Ajaccio
Département : 06 - Alpes-Maritimes
1 76 pour 10 000 passages
Santé publique France GÉODES / © 2020 – IGN-Admin Express – IGN-Insee 200km
Alpes-Maritimes
département ref. 2022
47 59 71 87 N/A
France


1 Taux de passages aux urgences pour allergie - OSCOUR® (pour 10 000 passages) - tous âges 2024-S18
ACTIONS
Département : 06 - Alpes-Maritimes
1 42 pour 10 000 passages
Alpes-Maritimes
Santé publique France GÉODES / © 2020 – IGN-Admin Express – IGN-Insee 200km
Alpes-Maritimes
département ref. 2022
50 63 73 91
France


1 Taux de passages aux urgences pour allergie - OSCOUR® (pour 10 000 passages) - tous âges 2024-S24
ACTIONS
Département : 06 - Alpes-Maritimes
1 88 pour 10 000 passages
Alpes-Maritimes
Santé publique France GÉODES / © 2020 – IGN-Admin Express – IGN-Insee 200km
Alpes-Maritimes
département ref. 2022
47 63 75 92
France



Evolution saisonnière du taux de passages aux urgences pour allergies (année 2024 semaine 1-6-16-18-34-47): Source géodes – santé publique France

La maîtrise des plantations urbaines, l'entretien des plantations existantes et/ou le choix de la palette végétale sont des leviers d'action à mobiliser en matière d'allergie pollinique en ville et constituent un moyen important de prévention primaire.

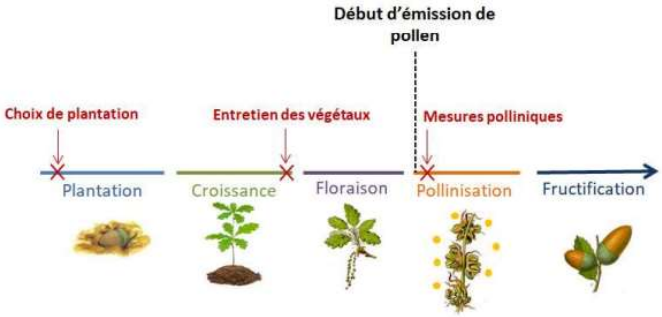


Illustration des différents leviers d'action existants dans la prévention du risque allergique et leur possibilité d'action dans le cycle biologique de la plante[6]

Données aéro-polliniques sont produites par le réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) qui édite chaque année les semaines à risque d'allergie.

[6] Source : Intégration du caractère allergisant des pollens de végétaux dans les choix de palettes végétales de projets d'aménagements urbains : cas de la ville de Paris - Virginie Comtesse.

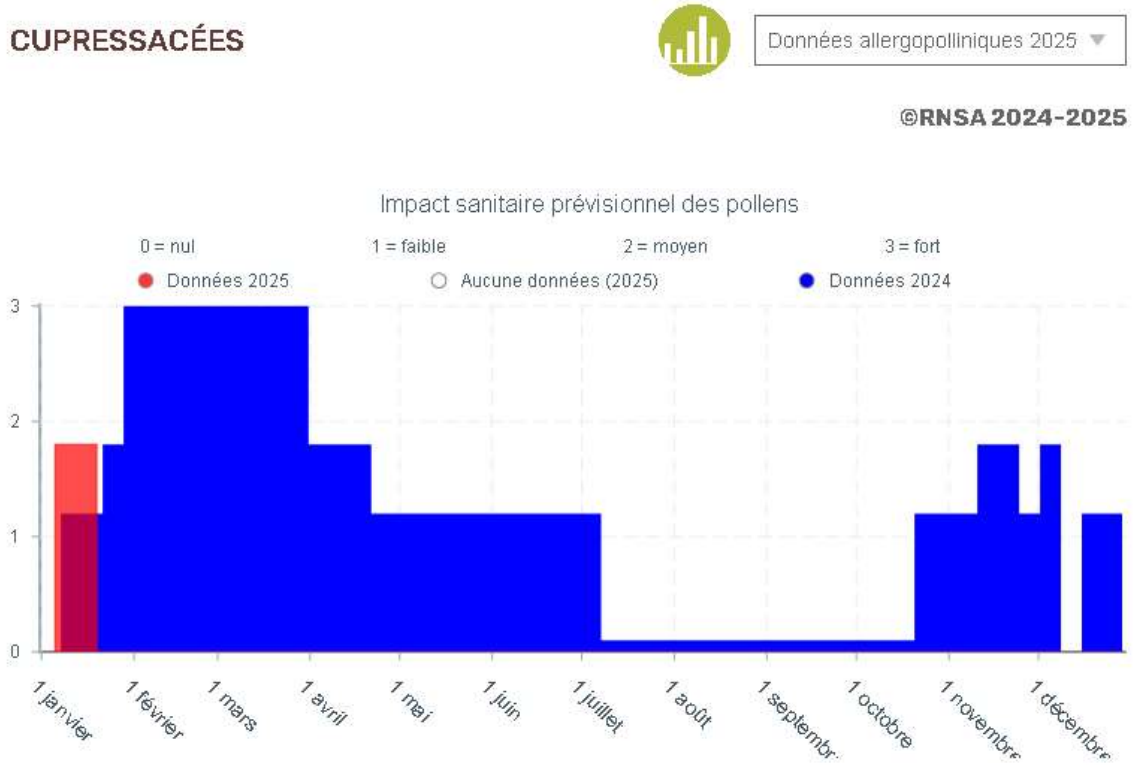
d'un calendrier représentant les différents pollens pour 2022 avec les semaines à risque d'allergie:

Risque faible Risque moyen Risque élevé

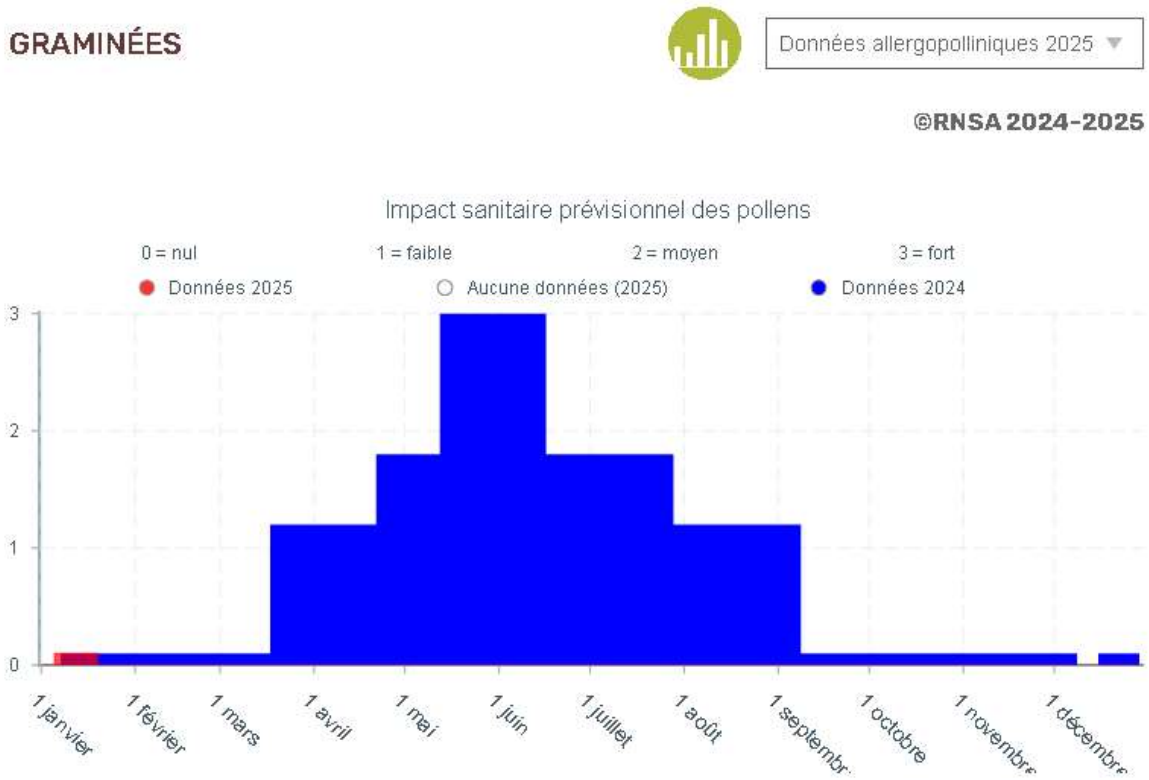
Les histogrammes à gauche des calendriers permettent de visualiser les proportions des pollens allergisants présents par rapport au total tous taxons polliniques confondus. Sur les cartes de chaque région est affiché sur chaque ville l'intégrale pollinique toutes espèces confondues en milliers de pollens (1k = 1 000 pollens).



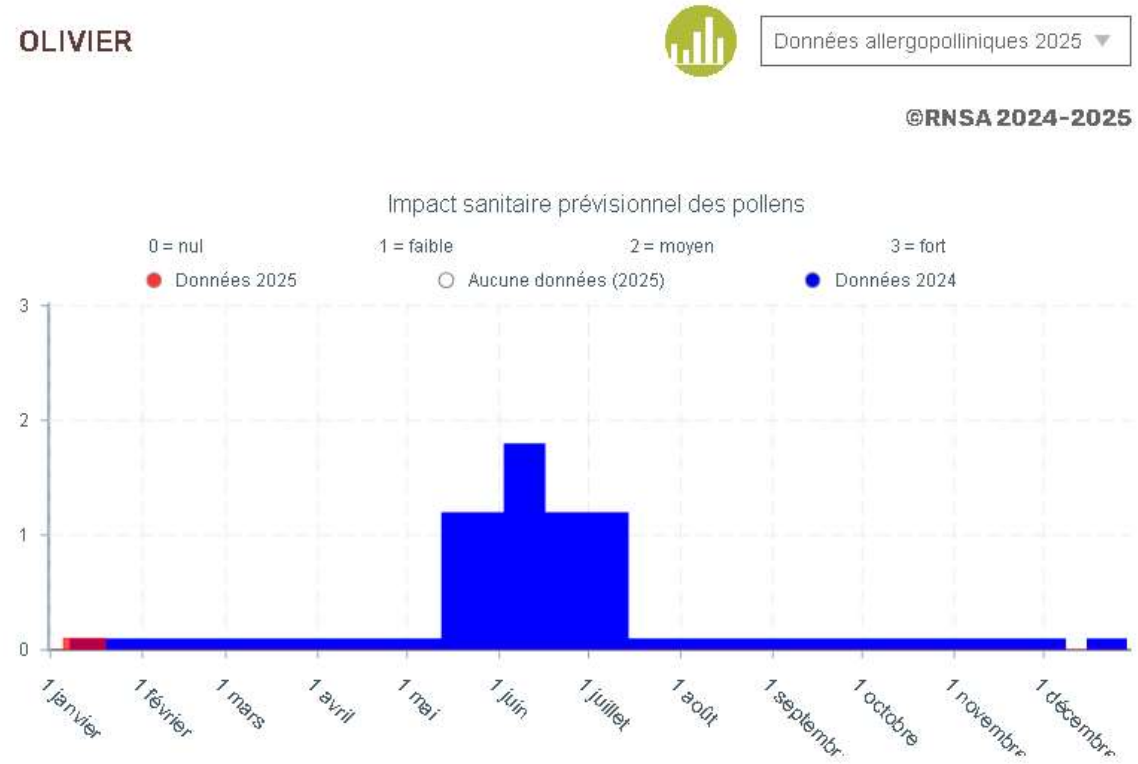
Risque par ville ex : Nice



GRAMINÉES



OLIVIER



Cette vigilance ne doit pas occulter le fait que la diversité de la végétation offre aussi des bénéfices environnementaux et sanitaires. En effet, la perception de la végétation permet la détente et l'apaisement. Le contact ou la vue du végétal atténuerait l'anxiété, le stress, l'irritabilité ou les difficultés

de concentration. Les enfants atteints de troubles de l'hyperactivité seraient plus attentifs et concentrés après des activités en plein air dans un espace végétalisé. Ces bénéfices seraient augmentés par la biodiversité et la richesse des espaces verts. Les espaces verts sont également des lieux qui favorisent les échanges, les discussions. Des études ont montré que les adultes qui résident à moins de 300 m de marche d'un espace vert avaient une plus grande probabilité d'atteindre les recommandations d'activité physique.

Enfin, dans son avis du 29 mai 2020 le haut conseil de la santé publique précise que l'ombre générée par les arbres constitue une mesure de prévention passive contre le soleil et rappelle que les arbres participent à l'amélioration esthétique de la ville, à une meilleure qualité de l'air, à une diminution de la température en cas de forte chaleur et contribuent à la biodiversité urbaine,

Dans un contexte de changement global et du concept « une seule santé [7]» ("One health"), l'utilisation d'une large palette végétale est garante de la résilience des écosystèmes et contribue aussi à la restauration de la diversité biologique. Ceci s'inscrit l'axe 3 « Accompagnement des autres secteurs d'activités (aménagements urbains, infrastructures linéaires, sites industriels, sites à grande emprise foncière, aires protégées) » du plan national en faveur des insectes pollinisateurs et de la pollinisation 2021-2026.

Le pollen d'ambroisie a un fort potentiel allergisant et quelques grains suffisent à provoquer des symptômes chez les personnes allergiques.

De manière générale, la rhinite allergique au pollen d'ambroisie, tout comme la rhinite allergique aux autres pollens, reste une maladie chronique banalisée, sous diagnostiquée et sous traitée malgré l'impact important observé sur la qualité de vie. L'allergie associée au pollen d'ambroisie présente certaines spécificités en comparaison de l'allergie à d'autres pollens, notamment un âge de début plus tardif en France/Europe.
La prévalence de l'allergie à l'ambroisie a été estimée localement et à plus large échelle en Europe. Entre 4,5 et 40,0% des populations seraient allergiques à l'ambroisie (et jusqu'à 60% y seraient sensibilisés) dans les zones infestées. Des estimations, bien qu'incertaines, prévoient une multiplication du nombre de cas par 2,5 d'ici à 2060 en lien avec la propagation de la plante dans des zones aujourd'hui non infestées, exposant de fait de nouvelles populations à ce pollen.[8]

Polluants chimiques / utilisation de produits phytopharmaceutiques

Les risques pour la santé liés à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques sont clairement établis pour les professionnels du secteur agricole.
Concernant la protection de la population vis à vis des opérations de pulvérisation de produits phytopharmaceutiques :

- l'arrêté préfectoral des Alpes-Maritimes du 24 mars 2017 impose des mesures de protections adaptées voire des distances minimales à respecter pour les bâtiments d'acceuil et d'hébergement des personnes vulnérables (ex: hôpitaux, établissements scolaires) ;

- l'arrêté du 27 décembre 2019[9] prévoit des mesures de protection des riverains de parcelles agricoles lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques. En effet, cet arrêté définit des distances de sécurité établies à partir de la limite de propriété afin de protéger la zone

[7] traduit le fait scientifique que tous les organismes vivants sont reliés entre eux et aux milieux dans lesquels ils vivent.
[8] État des connaissances sur les impacts sanitaires et les coûts associés à l'ambroisie à feuilles d'armoise en France- rapport d'expertise collective ANSES – octobre 2020.
[9] Arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques et modifiant l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime

d'habitation et la zone d'agrément attenante. Ces distances dépendent des caractéristiques des substances et du type de culture.

- lorsque le produit contient une substance préoccupante : 20 mètres incompressibles ;
- pour les autres produits :
  - 10 mètres pour l'arboriculture, la viticulture, les arbres et arbustes, la forêt, les petits fruits et cultures ornementales de plus de 50 centimètres de hauteur, les bananiers et le houblon ;
  - 5 mètres pour les autres cultures.

Ainsi l'utilisation de produits phytopharmaceutiques, à l'exclusion des produits de biocontrôle, des produits utilisables en agriculture biologique ou composés uniquement de substances de base[10] ou à faible risque, doit s'effectuer en respectant ces distances de sécurité.

Enjeux de santé liés à la pollution sonore

Le bruit est très présent dans la vie quotidienne des enfants et des adultes à la fois dans les lieux de vie (école, domicile, espaces de loisirs etc.) et dans les déplacements (transports). **Au-delà de l'impact direct sur le système auditif, le bruit a également des effets néfastes sur le bien-être et la santé (troubles du sommeil, troubles cardiovasculaires, troubles du système immunitaire et hormonal etc.)** Ces effets extra-auditifs peuvent être modulés par des composantes psychosociologiques et / ou territoriale. La façon dont le bruit est perçu dépend en effet de multiples déterminants : vécu individuel, éléments de contexte culture, etc. C'est pourquoi les effets peuvent varier fortement d'un individu à l'autre.

Selon l'OMS, plus d'un million d'années de vie en bonne santé seraient perdues chaque année en Europe sous l'effet du bruit causé par les transports. D'après l'agence européenne pour l'environnement, il serait à l'origine de plus de 10 000 cas de mortalité prématurée et 43 000 hospitalisations par an. En France, une étude commandée par l'Ademe et le conseil national du bruit (CNB), en 2016, estime à 57 milliards d'euros par an le coût social des pollutions sonores en prenant notamment en compte le coût des troubles et pathologies associées et la perte de productivité.

Les expositions environnementales sont associées aux effets sanitaires «extra - auditifs». Certains de ces effets se manifestent à court terme et sont bien documentés (perturbation du sommeil ou gêne due au bruit). S'agissant de la gêne, l'ANSES précise que la gêne, lorsqu'elle est chronique et qu'elle constitue un facteur de stress continu, est considérée comme un effet sanitaire à part entière et qu'en tant que facteur intermédiaire elle participe au développement d'autres pathologies. Les effets observés à plus long terme tels que l'hypertension artérielle et / ou les risques accrus d'infarctus du myocarde sont de mieux en mieux documentés, ce qui a conduit l'OMS à proposer en 2018 un ensemble de recommandations actualisées susceptibles de protéger la santé de l'exposition aux bruits dans l'environnement.
Concernant le trafic routier l'OMS propose de réduire les niveaux sonores à moins de 53 dB Lden et à moins de 45 dB Lnight.
Concernant le trafic ferroviaire l'OMS propose de réduire les niveaux sonores à moins de 54 dB Lden et à moins de 44 dB Lnight.

Depuis le 1er janvier 2013, un arrêté[11] impose aux maîtres d'ouvrage de signer une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique à réception du chantier pour toute opération de logements collectifs ou de maisons individuelles accolées. Cette attestation doit être produite à l'autorité qui a

[10] Les produits composés d'une substance de base sont des produits phytopharmaceutiques ne nécessitant pas nécessitant une autorisation de mise sur le marché AMM
[11] Arrêté du 27 novembre 2012 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique applicable en France métropolitaine aux bâtiments d'habitation neufs

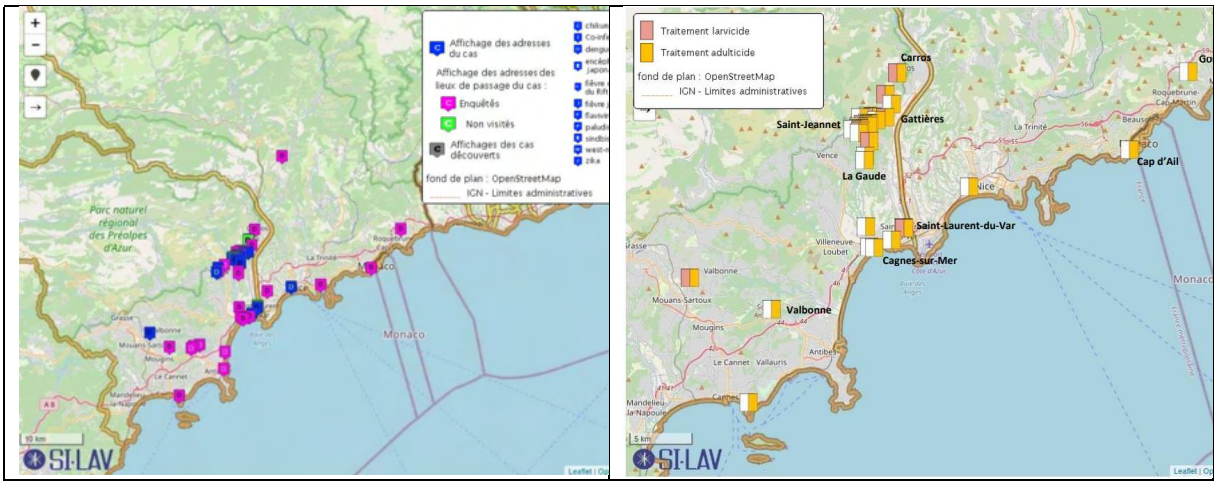
délivré le permis de construire. Pour les opérations comportant au moins 10 logements, des mesures acoustiques doivent être réalisées.

Enjeu de santé lié aux aménagements

Maladies vectorielles

A moustiques

Des épisodes de transmission de maladie vectorielle à moustique surviennent régulièrement depuis plusieurs années. Ces épisodes sont de plus ou moins grande ampleur. L'année 2022 a été marquée par le plus gros épisode de transmission d'arbovirus transmis par Aedes albopictus en France. 45 cas de dengue autochtones répartis en 2 foyers de transmission distincts (35 cas Saint Jeannet / Gattières et 10 cas à Saint Laurent du Var) conduisant à 54 traitements adulticides dans 10 communes.



En 2023, les missions de lutte anti-vectorielle ont nécessité : 48 enquêtes entomologiques et 22 traitements adulticides dans 22 communes. 3 cas autochtones dont un foyer de 2 cas ont été recensés à Nice.

En 2024, les missions de lutte anti-vectorielle ont nécessité : 61 enquêtes entomologiques et 45 traitements adulticides dans 18 communes. 3 foyers de dengue autochtones ont été identifiés sur les communes de La Colle sur Loup, de Menton et de Vallauris.

- ✓ La Colle sur Loup : 2 cas
- ✓ Menton : 1 cas
- ✓ Vallauris : 14 cas

Concernant les autres organismes vecteurs de maladies, **j'attire votre attention sur la situation particulière du département au regard de l'épidémie à virus West Nile qui s'est déroulée en 2018**. La fièvre West Nile connue également sous le nom de « maladie à virus du Nil Occidental » est une maladie virale transmise par les moustiques (essentiellement du genre Culex) qui se contaminent exclusivement aux contacts d'oiseaux infectés. Les hommes et les chevaux sont des hôtes accidentels; ils ne peuvent pas transmettre à leur tour le virus, à la différence d'autres virus responsables d'autres maladies (chikungunya, dengue et zika notamment).

A tiques

Une étude portant sur l'identification de la présence de tique et son portage en bactéries pathogènes pour l'homme a été menée dans les Alpes-Maritimes entre juin 2017 et juin 2020.

Un échantillon[12] de 1232 tiques prélevés entre
450 m et 1300 m d'altitude.

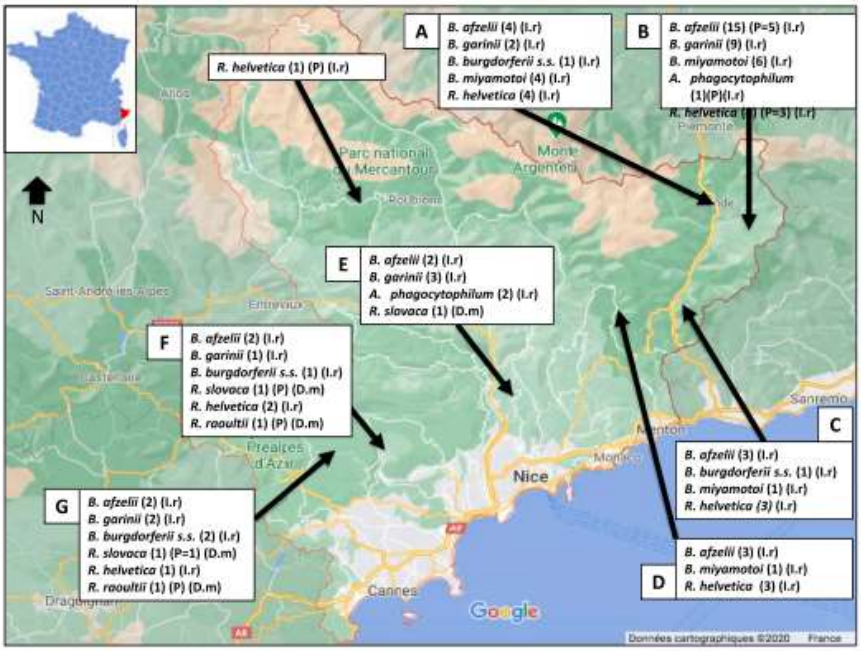
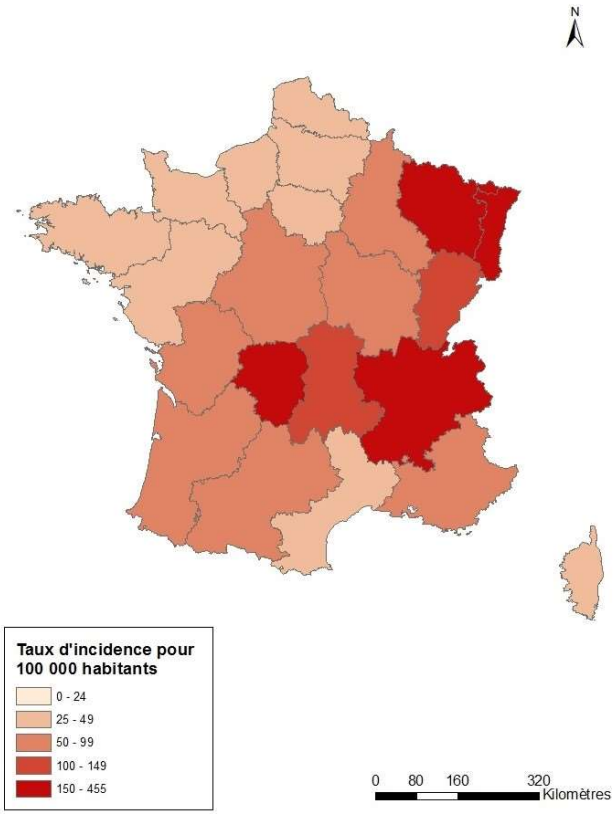


Fig. 3. Map of the Alpes-Maritimes region of southeastern France showing the geographical areas in which ticks were collected by flagging method between June 2017 and June 2020: A. Tende, B. La Brigue, C. Breil-Sur-Roya, D. Moulinet, E. Levens, F. Courmes and Bar-Sur-Loup, G. Caussols . The Roya Valley was investigated in the forests surrounding Tende (44.0889416,7.5933916) in May 2020 and Breil-sur-Roya (43.9375321,7.5139664) in March 2020. The Levenza Valley was also surveyed, in the forests surrounding La Brigue (44.0618551,7.6158933) in September 2019 and May 2020. The Bevera valley was also investigated in the Mercantour National Park, near Moulinet (43.9412878,7.4132216) in June 2020. For this eastern collect, altitudes ranged from 600m up to 1300m in height. The western Alpes-Maritimes were also investigated: the Loup Valley in the surroundings of Bar-Sur-Loup (43.7012408,6.988256). The locality of Courmes (43.742475,7.0087789) in March 2020 and the Caussols' plateau in the surroundings of Caussols Village (43.74242401123047,6.899637222290039) were also investigated. For this western part, altitudes ranged from 450m up to 1000m. Central Alpes-Maritimes were also surveyed in June 2020 in the Vésubie Valley, surrounding Levens-Village (43.8477377,7.2401105). In each location, ticks infected with human pathogens were collected. Numbers at the right of the pathogen's name indicate the number of infected ticks collected in this area. The letter P indicates when infected ticks originated from patients. The initials (I.r) stand for *I. ricinus* and (D.m) stand for *D. marginatus*.

Cette étude conclut à la présence de la tique (*Ixodes ricinus*) dans plusieurs secteurs du département et au portage de bactéries appartenant au groupe des borrrelia ainsi que des conditions de milieux favorables à l'émergence dans les Alpes-Maritimes de la borréliose de Lyme maladie infectieuse due à une bactérie du complexe *Borrelia burgdorferi sensu lato* transmise à l'être humain par piqures de tiques infectées.

En France, le vecteur de la borréliose de Lyme est une tique dure du complexe *Ixodes ricinus*. Les tiques sont des acariens prenant leur repas sanguin sur des animaux, l'Homme est un hôte accidentel. Les tiques dures *Ixodes ricinus* vivent dans les forêts de feuillus, les sous-bois, les pâturages/prairies ; elles sont peu fréquentes dans les forêts de conifères.
Elles peuvent être aussi rencontrées dans les zones boisées péri-urbaines et dans les parcs en ville ainsi que les jardins privés. Elles sont présentes dans la plupart des régions métropolitaines à l'exception de zones de haute altitude, de zones très sèches ou inondables.
La recherche d'un hôte pour leur repas sanguin (activité de la tique) s'effectue lorsque les conditions environnementales sont optimales (humidité, température). Elles ont une activité saisonnière d'avril à novembre habituellement, dans les régions à climat continental et une activité toute au long de l'année dans les régions à températures plus douces tout au long de l'année (climat océanique).
Santé publique France précise qu'il existe une grande disparité régionale avec des taux d'incidences de cas diagnostiqués en médecine de ville estimés élevés (>100 cas/100 000) dans l'Est et le Centre du territoire métropolitain (Alsace, Lorraine, Limousin notamment) et bas (<50/100 000) à l'ouest et dans le sud-Est méditerranéen.

[12] Echantillon collecté sur terrain (86,76%), collecté sur des patients (8,6%) et collecté sur des animaux (4%)



Végétalisation - principe d'écran végétal et réduction des expositions environnementales

La végétalisation (arbres, barrières végétales, façades et toits végétalisés) joue une fonction d'atténuation de l'exposition à des facteurs de stress environnementaux. La littérature scientifique et les guides apportent des éléments de compréhension et détaillent des points de vigilance. En effet, le rôle de la végétalisation dans des services rendus est complexe et dépend de nombreuses caractéristiques (hauteur, âge, feuillage, rugosité, type de plantation etc.).

L'impact positif sur la qualité de l'air lié à une plantation d'arbres est globalement observé à une distance supérieure à 100-150 m entre la voie routière et les habitations. Ainsi, de nombreuses collectivités ont d'ores et déjà instauré des règles d'urbanisme visant à réduire cette exposition, en limitant voire interdisant l'implantation de nouveaux bâtiments destinés à des populations sensibles, tels les écoles, les garderies, les centres de soins, les résidences pour personnes âgées, à proximité des autoroutes et des infrastructures routières à fort trafic, avec des marges de recul généralement fixées entre 50 et 100 mètres. Certaines de ces mesures protectrices excluent également des zones de retrait les secteurs d'habitat, les terrains de jeux, les jardins communautaires, les terrains sportifs etc.

S'agissant de l'impact sur le niveau sonore, si l'absorption et la diffusion du son par les branches et les feuilles peuvent avoir un effet positif par correction de situation initiale très réverbérante, **la plantation d'arbres le long d'un boulevard, sur une place urbaine ou dans une cour intérieure ne permet pas de réduire significativement les niveaux sonores issus des transports terrestres.** Si l'ajout d'arbres améliore la qualité visuelle de l'environnement bâti, **l'influence sur la perception auditive n'est pas clairement établie.**
Des études ont démontré que dans certaines situations, c'est le substrat accueillant les plantes qui par sa porosité absorbe significativement le bruit (végétalisation en façade ou en toiture ainsi que sous forme d'écrans antibruit)[13]. Enfin, le traitement végétal des toitures est plus particulièrement dédié à la réduction du bruit dans les cours fermées.

[13] Les arbres et les forêts peuvent-ils contribuer à l'amélioration de l'environnement sonore - REV.For.fr LXX -2-3-4-2018 – Jérôme Defrance – Philippe Jean – Nicolas Barrière

Vague de chaleur[14]

La notion de vague de chaleur recouvre les situations suivantes :

- le pic de chaleur : chaleur intense de courte durée (un ou deux jours) présentant un risque sanitaire, pour les populations fragiles ou surexposées, notamment du fait de leurs conditions de travail et de leur activité physique ;
- l'épisode persistant de chaleur : températures élevées (IBM)[15] proches ou en dessous des seuils départementaux) qui perdurent dans le temps (supérieur à trois jours) ; ces situations constituant un risque sanitaire pour les populations fragiles ou surexposées, notamment du fait de leurs conditions de travail et de leur activité physique ;
- la canicule : période de chaleur intense pour laquelle les IBM atteignent ou dépassent les seuils départementaux pendant trois jours et trois nuits consécutifs et susceptible de constituer un risque sanitaire notamment pour les populations fragiles ou surexposées ;
- la canicule extrême : canicule exceptionnelle par sa durée, son intensité, son étendue géographique, à forts impacts non seulement sanitaires mais aussi sociétaux.

La chaleur a un effet immédiat sur l'organisme, dès les premières augmentations de température : les impacts de la chaleur sur la santé ne se limitent pas aux phénomènes extrêmes.

Lorsqu'il est exposé à la chaleur, le corps humain active des mécanismes de thermorégulation qui lui permettent de compenser l'augmentation de la température (transpiration, augmentation du débit sanguin au niveau de la peau par dilatation des vaisseaux cutanés, etc.). Il peut cependant arriver que ces mécanismes de thermorégulation soient débordés et que des pathologies liées à la chaleur se manifestent, dont les principales sont les maux de tête, les nausées, les crampes musculaires, la déshydratation. Le risque le plus grave est le coup de chaleur, qui peut entraîner le décès.

Les risques sur la santé peuvent survenir dès les premiers jours de chaleur.

des personnes fragiles	**des populations surexposées**
personnes dont l'état de santé ou l'âge les rendent plus à risque	personnes dont les conditions de vie ou de travail, le comportement ou l'environnement les rendent plus à risque
○ personnes âgées de plus de 65 ans, ○ femmes enceintes, ○ enfants en bas âge (moins de 6 ans), ○ personnes atteintes de certaines affections (pathologies rénales, hépatiques, cardiovasculaires, pulmonaires, maladies chroniques, troubles mentaux ou du comportement, etc.), ○ personnes en situation de handicap, ○ personnes prenant certains médicaments qui peuvent majorer les effets de la chaleur ou gêner l'adaptation de l'organisme.	○ populations vivant en milieu urbain dense, a fortiori lorsqu'il y existe des ilots de chaleur, ○ populations vivant dans des logements mal isolés thermiquement, ○ populations vivant dans des conditions d'isolement, ○ travailleurs exposés, particulièrement dans le cas de travaux manuels en extérieur ou réalisés en atmosphère chaude, ○ sportifs, dont les efforts physiques intenses et prolongés les rendent vulnérables à la chaleur, ○ populations exposées à des épisodes de pollution de l'air ambiant, ○ personnes en grande précarité, sans-domicile.

Tableau 1 : les populations vulnérables à la chaleur

[14] Terme générique qui désigne une période au cours de laquelle les températures peuvent entrainer un risque sanitaire pour la population.

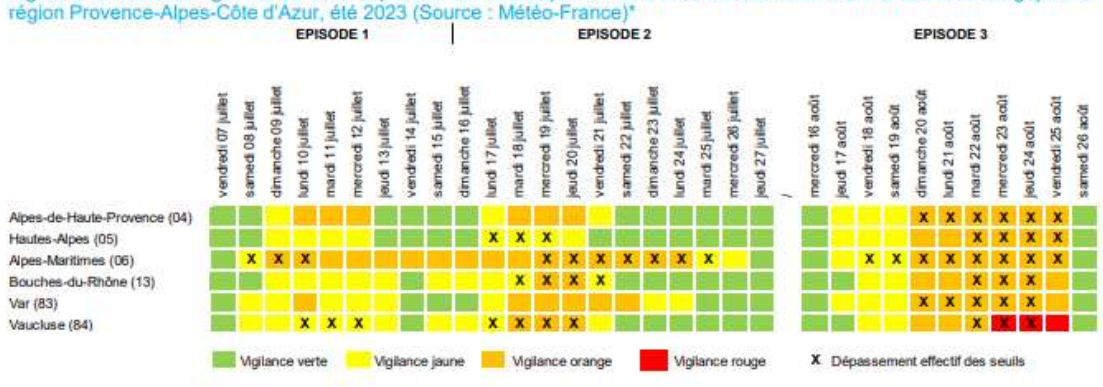
[15] Indice biométérologique. Il s'agit de la combinaison des températures minimales et maximales moyennées sur trois jours. Les températures de référence pour le département des Alpes-Maritimes sont cumulativement de 31 degrés diurne et de 24 degrés nocturne.

En 2023[16], la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été concernée durant l'été par 3 épisodes de fortes chaleurs au cours desquels le département a été classé par Météo-France en vigilance orange ou rouge et des dépassements des seuils d'alerte biométéorologiques départementaux ont été observés :

• 1er épisode national (début juillet) : vigilance orange et des dépassements effectifs des seuils biométéorologiques ont été observés entre le 8 et le 10 juillet ;
• 2ème épisode national (mi-juillet) : vigilance orange des dépassements des seuils d'alerte biométéorologiques ont été observés entre le 17 et le 25 juillet ;
• 3ème épisode national (2ème quinzaine d'août) : vigilance orange et des dépassements effectifs des seuils biométéorologiques ont été observés entre le 18 et le 25 août

Le département des Alpes-Maritimes a été placé en vigilance orange canicule par Météo-France pendant 16 jours consécutifs entre le 9 et le 24 juillet.

Figure 4. Niveaux de vigilance canicule départementaux et dépassements effectifs des seuils d'alerte biométéorologiques en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, été 2023 (Source : Météo-France)*



** Les périodes de vigilance sont basées sur les prévisions météorologiques réalisées par Météo-France. Elles ne correspondent pas obligatoirement aux périodes de dépassement stricts des seuils d'alerte biométéorologiques identifiées sur la base des observations.*

Impact sanitaire en 2024 morbidité et mortalité

- Morbidité

✓ Des recours aux soins d'urgence en lien avec la chaleur durant tout l'été. Sur l'ensemble des 3 épisodes caniculaires ayant impacté la région Provence-Alpes-Côte d'Azur :
✓ les passages aux urgences pour canicule concernaient principalement les 75 ans ou plus alors que les consultations SOS Médecins concernaient plutôt les moins de 15 ans ;
✓ les hospitalisations après passage aux urgences pour canicule concernaient des personnes de 75 ans ou plus (67 % des hospitalisations pour canicule) et des personnes âgées de 15 à 74 ans (24 %) ;

Tout âge confondu, les passages aux urgences portaient principalement sur les déshydratations et les hyponatrémies alors que **les coups de chaleur/hyperthermies étaient les plus représentées dans les consultations SOS Médecins**.

- Mortalité

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, un excès global de décès de + 92 décès (excès relatif de + 4 %) a été estimé pour l'ensemble des épisodes ayant impacté notre région.

L'excès de mortalité n'a concerné que les 65 ans et plus : +19 décès chez les 65-74 ans (+ 6 %) et +87 décès chez les 75 ans et plus (+6 %).

[16] Canicule et santé - Santé publique France – été 2023

Au niveau départemental, c'est dans les Alpes-Maritimes que l'excès a été le plus élevé en nombre de décès (+44 décès soit + 5 %)

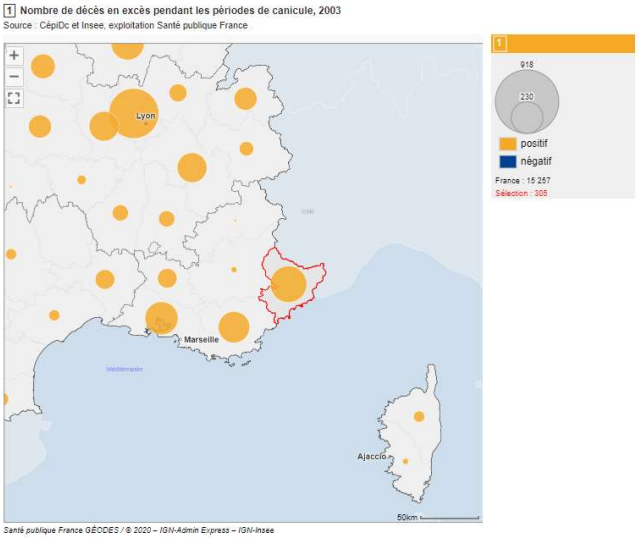
Pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le nombre de décès attribuables à la chaleur a été estimé à 507 sur l'ensemble de la période de surveillance, dont environ 44 % (n = 224) au cours des périodes caniculaires.

Comme au niveau national, ces décès concernaient principalement des personnes de 75 ans et plus (67 % des décès). Ces décès attribuables à la chaleur représenteraient 10,1 % de la mortalité observée pendant les périodes caniculaires et 3,4 % de la mortalité observée du 1er juin au 15 septembre.

La chaleur demeure plus que jamais un risque pour la santé dans un contexte de changement climatique, y compris en dehors des périodes de canicule, nécessitant la mise en place des mesures de gestion et de prévention pour diminuer l'impact de la chaleur sur les populations et pour anticiper l'intensification de ces phénomènes météorologiques extrêmes.

La végétalisation, la désartificialisation des sols et/ou le choix des matériaux de construction constituent des solutions pour réduire la chaleur en ville.

A titre d'exemple, en 2003 il avait été observé 18 jours de canicule. Le nombre de décès en excès pendant cette période était de 305 soit une augmentation de 47 % de la mortalité pendant les jours de canicule.



Vieillissement de la population

le développement de déplacement actifs, notamment la marche, permet à la population agée d'améliorer les performances motrices et constitue l'un des moyens de prévention des chutes. En effet, les chutes représentent la principale cause de traumatismes physiques chez les personnes de plus de 70 ans et ont des conséquences psychiques et sociales sur l'autonomie et la qualité de vie.

Rayonnement solaire

L'exposition au soleil, au-delà des coups de soleil et des lésions oculaires (cataracte, DMLA), est la cause principale des cancers de la peau. Avec près de 3000 heures d'ensoleillement annuel, **l'impact**

sanitaire d'une exposition au soleil peut être considéré comme non négligeable. Les rayons du soleil sont la principale source d'émissions de rayonnement ultraviolet. Ces rayonnements sont invisibles et tout le monde y est exposé sans s'en rendre compte.
Dans les Alpes-Maritimes, les données statistiques font apparaître une surmortalité par mélanome par rapport au reste de la région PACA. Ce risque doit être pris en compte dans l'aménagement des espaces publics (zones ombragées, points d'eau) et dans la conception urbanistique des zones d'habitat.

Mobilité douce- sédentartié

Concernant l'aménagement de l'espace public et la promotion du transport actif (marche,vélo), **j'attire votre attention sur les nombreux effets bénéfiques directs d'un mode de vie actif**, notamment sur la qualité de vie, sur le bien être social et la santé en général, sur le développement harmonieux de l'enfant et de l'adolescent et sur la réduction de certains effets liés au vieillissement. Les transports actifs induisent également des bénéfices indirects sur la santé à travers les externalités positives en matières d'environnement (réduction de la pollution de l'air, réduction d'emission de gaz à effet de serre, réduction sonore).
L'OMS insiste sur le fait que chacun, quels que soient son âge et ses capacités, peut pratiquer une activité physique et que chaque mouvement compte.

En 2018, l'OMS a lancé un nouveau plan d'action mondial de promotion de l'activité physique, intitulé « Des personnes plus actives pour un monde plus sain », ciblant une réduction relative de 15 % de la prévalence mondiale de l'insuffisance d'activité physique d'ici à 2030 chez les adolescents et les adultes.
L'activité physique a de nombreux effets bénéfiques pour la santé des jeunes. Les avantages pour la santé comprennent une amélioration de la condition cardiorespiratoire et musculaire, de la santé osseuse et cardiométabolique et des effets positifs sur le poids. Les données actuelles suggèrent que bon nombre de ces avantages pour la santé se poursuivent à l'âge adulte.
De plus, de plus en plus de preuves suggèrent un impact positif de l'activité physique sur le développement cognitif et le comportement prosocial.

Une étude menée par l'OMS[17] décrit la prévalence et les tendances actuelles de l'insuffisance d'activité physique chez les adolescents scolarisés âgés de 11 à 17 ans par pays, par région et à l'échelle mondiale.

[17] D'après une nouvelle étude dirigée par l'OMS, la majorité des adolescents du monde ne sont pas assez actifs physiquement, ce qui met en danger leur santé actuelle et future (who.int)
la majorité des adolescents du monde ne sont pas assez actifs physiquement, ce qui met en danger leur santé actuelle et futur. Cette étude présente des estimations nationales, régionales et mondiales actualisées de la prévalence de l'activité physique insuffisante chez les adolescents et rapporte, pour la première fois, les tendances mondiales, régionales et nationales de 2001 à 2016, sur la base de 298 enquêtes menées dans 146 pays.

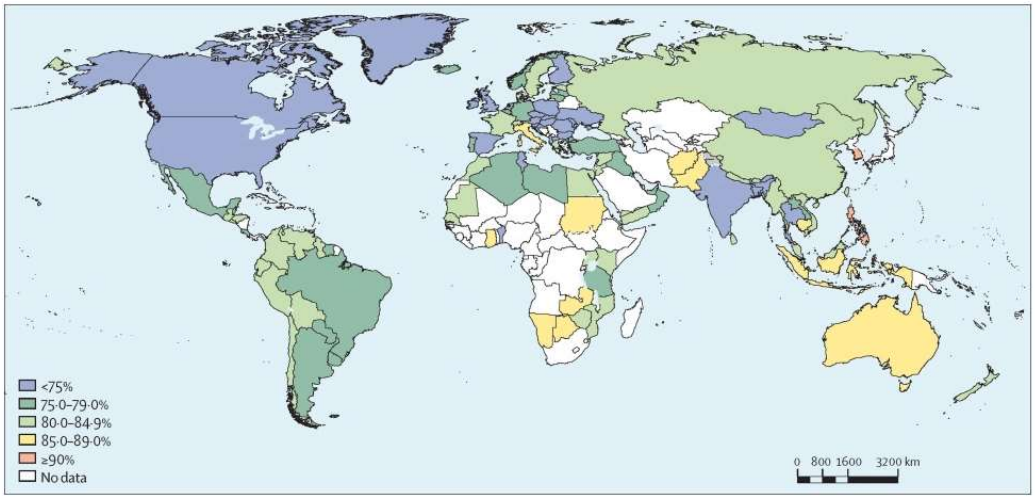


Figure 3 Prévalence de l'activité physique insuffisante chez les garçons scolarisés âgés de 11 à 17 ans, 2016

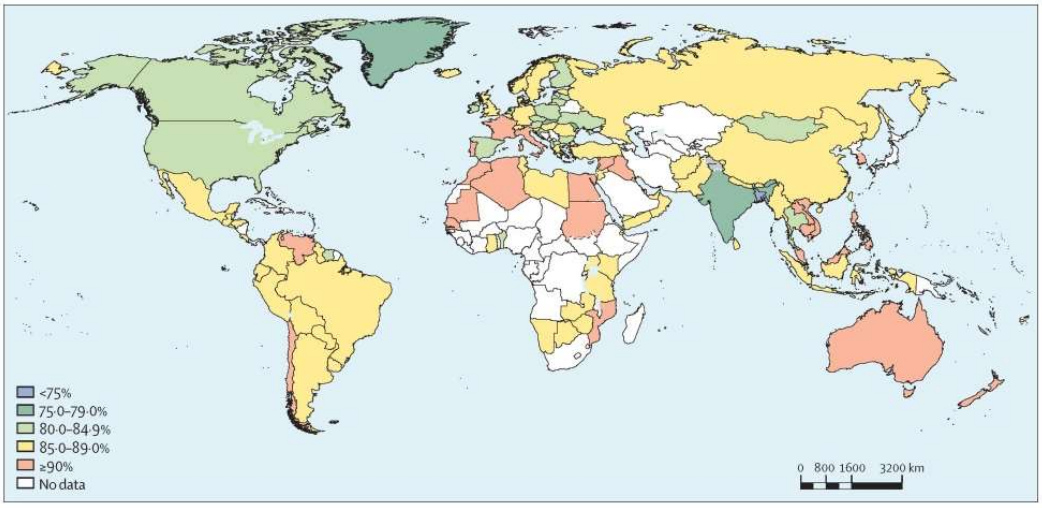
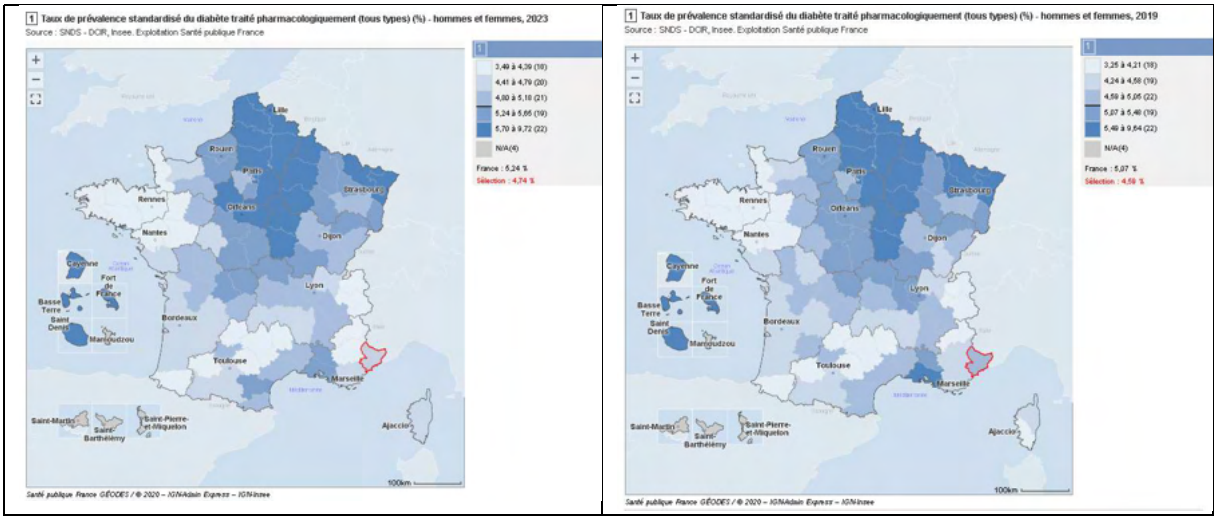


Figure 4 Prévalence de l'activité physique insuffisante chez les filles scolarisées âgées de 11 à 17 ans, 2016

Alimentation – diabète[18]

Dans le département des Alpes-Maritimes, le taux de prévalence standardisé du diabète traité pharmacologiquement (tous types) (%) – hommes et femmes est en progression (4,74 % en 2023, il était de 4,59[19] en 2019) .

[18] Source santé publique France
[19] 5,07 % en France en 2019 / 5,24 % en 2023



En 2016, plus de 3,3 millions de personnes sont traitées pharmacologiquement pour un diabète en France, soit 5% de la population.
Parmi ces personnes traitées pharmacologiquement pour un diabète :

- 244 / 100000 ont été hospitalisées pour un infarctus du myocarde transmural, soit plus de 8100 personnes ;
- 596 / 100000 ont été hospitalisées pour un accident vasculaire cérébral (AVC), soit plus de 19800 personnes ;
- 805 / 100000 ont été hospitalisées pour une plaie du pied, soit plus de 26700 personnes ;
- 255 / 100000 ont été hospitalisées pour une amputation de membre inférieur, soit plus de 8400 personnes ;
- 133 / 100000 ont été hospitalisées pour une mise sous dialyse ou une greffe rénale, soit plus de 4400 personnes.

Le diabète sucré est une affection métabolique caractérisée par une hyperglycémie chronique (taux de glucose dans le sang trop élevé) liée à une déficience soit de la sécrétion de l'insuline, soit de l'action de l'insuline, soit des deux. Il existe différentes formes de diabète (type 2, type 1, gestationnel).
Les principaux facteurs de risque de diabète de type 2 sont notamment l'âge, le **surpoids**, la **sédentarité**.
92 % des cas de diabète traité de l'adulte ont un diabète de type 2.

La prévalence du diabète de type 2 varie fortement selon des critères socio-économiques et territoriaux.

Les causes du diabète de type 1 sont encore mal connues et seraient liées à une association entre des prédispositions génétiques et des facteurs environnementaux. De nombreux facteurs ont été étudiés dans la littérature internationale, notamment des infections virales, des facteurs nutritionnels, les conditions de vie familiale stressantes, l'absence d'allaitement, le manque de vitamine D ou des facteurs liés à une exposition diminuée aux infections (hypothèse hygiéniste). **De plus, des facteurs environnementaux, comme la pollution atmosphérique ou les perturbateurs endocriniens ont également été identifiés comme facteurs de risque du diabète de type 1.**

Il a été démontré qu'un bon contrôle par une adaptation du mode de vie (alimentation, activité physique) et une bonne prise en charge médicale et éventuellement pharmacologique, peut permettre d'éviter ou de réduire considérablement les risques de complications : infarctus du myocarde, accident vasculaire cérébral, amputation d'un membre inférieur, dialyse et cécité.

Rayonnement ionisants-Radon

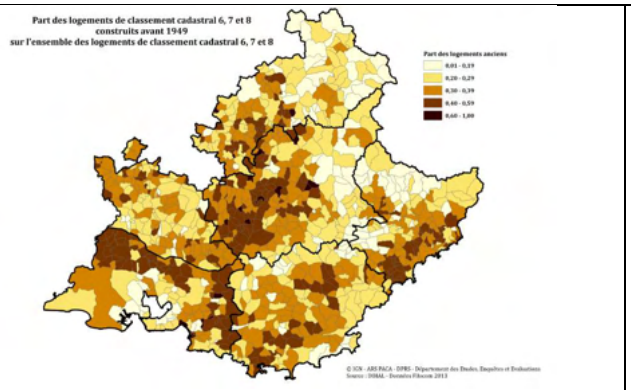
Le radon a été classé cancérigène pulmonaire certain chez l'homme par le centre international de recherche sur le cancer (CIRC). Il est reconnu comme étant facteur de risque pour le cancer du

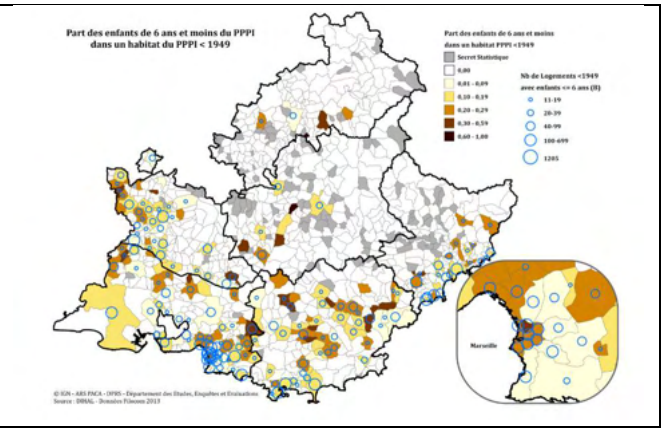
poumon. La part attribuable du radon au nombre de décès par cancer du poumon varie entre 1200 et 3000/an.

Enjeux de santé liés aux logements - habitats indignes et exposition au plomb

Les logements, de par leur aménagement et la qualité des matériaux utilisés, peuvent être à l'origine de pathologies telles que : cancers, maladies respiratoires, saturnisme infantile, intoxications oxycarbonées, maladies infectieuses et affections à caractère mental et social.

Certains territoires du département concentrent une part importante de logements anciens avec notamment un risque accru d'exposition des enfants au plomb des peintures.









[1] Conservatoire botanique national alpin
&
[2] Conservatoire botanique national méditerranéen de Porquerolles

Liste des espèces végétales exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Eléonore TERRIN [1,2]
Katia DIADEMA [2]
Noémie FORT[1]

Octobre 2014

En aucun cas cette liste scientifique des espèces végétales exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes de la région PACA destinée à la gestion des milieux (hors milieux urbains) n'a une valeur réglementaire. Elle participe à l'amélioration des connaissances des espèces végétales exotiques en région PACA et permet d'aider les gestionnaires de milieux naturels et semi-naturels à prioriser et orienter leurs actions de gestion.

Typologie et définition des différentes catégories d'EVEE et EVEpotE

Couleur associée	Catégories	Définitions	Statuts
	Majeure	Espèce végétale exotique assez fréquemment à fréquemment présente sur le territoire considéré et qui a un recouvrement, dans ses aires de présence, régulièrement supérieur à 50%	Espèce végétale exotique envahissante (EVEE)
	Modérée	Espèce végétale exotique assez fréquemment à fréquemment présente sur le territoire considéré et qui a un recouvrement, dans ses aires de présence, régulièrement inférieur à 5% et parfois supérieur à 25%	
	Emergente	Espèce végétale exotique peu fréquente sur le territoire considéré et qui a un recouvrement, dans ses aires de présence, régulièrement supérieur à 50%	
	Alerte	Espèce végétale exotique peu fréquente sur le territoire considéré et qui a un recouvrement dans ses aires de présence soit toujours inférieur à 5% soit régulièrement inférieur à 5% et parfois supérieur à 25%. De plus, cette espèce est citée comme envahissante ailleurs* ou a un risque intermédiaire à élevé de prolifération en région PACA (d'après l'analyse de Weber & Gut modifiée).	Espèce végétale exotique potentiellement envahissante (EVEpotE)
	Prévention	Espèce végétale exotique absente du territoire considéré et citée comme envahissante ailleurs* ou ayant un risque intermédiaire à élevé de prolifération en région PACA (d'après l'analyse de Weber & Gut modifiée).	

** dans territoire géographiquement proche et à climat similaire*

- Liste des espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) de la région PACA

EVEE de la catégorie Majeure en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	04	05	06	83	13	84	Région alpine	Région méditerranéenne
En milieux naturels et semi-naturels																						
Acacia dealbata Link	Mimosa argenté	1841	Fried, 2012	Australie		x				x	x			x			1	1	1		Absente	Majeure
Acer negundo L.	Erable negundo, Erable frêne	1688	Ferrez, 2006	Améri. du Nord		x				x					1	1	1	1	1	1	Alerte	Majeure
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	Ailante	1786	Muller, 2004	Asie		x			x	x	x			x	1	1	1	1	1	1	Majeure	Majeure
Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'armoise	1865	Muller, 2004	Améri. du Nord					x				x	x	1	1	1	1	1	1	Majeure	Majeure
Amorpha fruticosa L.	Amorphe buissonnante	1724	Ferrez, 2006	Améri. du Nord		x					x			x	1	1		1	1	1	Absente	Majeure
Artemisia verlotiorum Lamotte	Armoise des Frères Verlot	1902	Info Flora, 2012	Asie		x							x	x	1	1	1	1	1	1	Majeure	Majeure
Baccharis halimifolia L.	Séneçon en arbre	1683	AME & ARPE-PACA, 2003	Améri. du Nord		x	x	x			x			x			1	1	1	1	Absente	Majeure
Bidens frondosa L.	Bident à fruits noirs	1920	Muller, 2004	Améri. du Nord		x		x					x	x	1	1	1	1	1	1	Absente	Majeure
Buddleja davidii Franch.	Buddleja du père David	1895	Muller, 2004	Asie		x								x	1	1	1	1	1	1	Majeure	Majeure
Carpobrotus spp. (inclus *C. acinaciformis*, *C. edulis* et *C. acinaciformis x C. edulis*)	Griffe de sorcière	XIX	AME & ARPE-PACA, 2003	Afrique							x	x		x			1	1	1		Absente	Majeure
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes	1857	AME & ARPE-PACA, 2003	Améri. du Sud		x			x		x	x		x	1		1	1	1	1	Absente	Majeure
Cyperus eragrostis Lam.	Souchet robuste	-		Améri. du Sud		x	x	x							1		1	1	1	1	Absente	Majeure
Helianthus spp. (inclus *H. tuberosus* et *H. x laetiflorus*)	Topinambour	1617	Fried,2012	Améri. du Nord		x							x	x	1	1	1	1	1	1	Modérée	Modérée
Lapsana communis subsp. *intermedia* (M.Bieb.) Hayek	Lapsane intermédiaire	-		Europe				x		x			x	x	1	1	1	1			Majeure	Alerte
Lonicera japonica Thunb. ex Murray	Chèvrefeuille du Japon	-		Asie		x	x			x					1		1	1	1	1	Prévention	Majeure
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven (inclus la subsp. *montevidensis* (Spreng.) P.H.Raven)	Jussie rampante	XIX	Muller, 2004	Améri. du Sud	x	x													1	1	Prévention	Majeure
Medicago arborea L.	Luzerne arborescente	-		Bassin méd.					x			x		x			1	1	1		Absente	Majeure
Opuntia ficus-indica (L.) Mill.	Figuier de Barbarie	1548	Ville de Nice	Améri. du Nord								x		x	1		1	1	1		Absente	Majeure
Opuntia stricta (Haw.) Haw.,	Oponce	1548	Ville de Nice	Améri. du Nord								x		x			1	1	1		Absente	Majeure
Oxalis pes-caprae L.	Oxalis pied-de-chèvre	Début XIX	Ville de Nice	Afrique						x		x		x			1	1	1		Absente	Majeure
Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	1802	Muller, 2004	Améri. du Sud		x	x	x					x	x			1	1	1	1	Absente	Majeure
Robinia pseudoacacia L.	Robinier faux-acacia, Carouge	1601	Muller, 2004	Améri. du Nord		x				x				x	1	1	1	1	1	1	Majeure	Majeure
Solidago gigantea Aiton	Tête d'or	1750	Ferrez, 2006	Améri. du Nord		x		x		x				x	1	1	1	1	1	1	Majeure	Majeure
Symphyotrichum x salignum (Willd.) M.Nesom (= novi-belgii auct.)	Aster à feuilles de saule	-	-	Améri. du Nord		x		x							1	1	1	1	1	1	Emergente	Majeure

EVEE de la catégorie Modérée en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tuflières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	04	05	06	83	13	84	Région alpine	Région méditerranéenne
En milieux naturels et semi-naturels																						
Agave americana L.	Agave d'Amérique	XVI	Marco & Leblay, 2010	Améri. du Nord							x	x		x	1		1	1	1	1	Absente	Modérée
Amaranthus spp. (inclus *A. albus*, *A. hybridus* et *A. retroflexus*)	Amarante	-	-	Améri. du Nord		x							x	x	1	1	1	1	1	1	Modérée	Modérée
Artemisia annua L.	Armoise annuelle	-	-	Europe		x							x	x		1	1	1	1	1	Prévention	Modérée
Atriplex halimus L.	Arroche halime	-	-	Afrique		x		x	x		x	x		x			1	1	1		Absente	Modérée
Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse-fougère	1880	Muller, 2004	Améri. du Nord	x												1		1	1	Absente	Modérée
Bromus catharticus Vahl	Brome purgatif	1914	Muller, 2004	Améri. du Sud		x						x	x	x	1	1	1	1	1	1	Modérée	Modérée
Bunias orientalis L.	Bunias d'Orient	1852	Pichet, 2011	Europe					x				x	x	1	1	1	1			Modérée	Alerte
Cedrus atlantica (Manetti ex Endl.) Carrière	Cèdre de l'Atlas	Milieu du XIX	Courbet, 2012	Afrique					x	x		x			1	1	1	1	1	1	Alerte	Modérée
Chenopodium ambrosioides L.	Chénopode fausse-ambroisie	-	-	Améri. du Nord		x								x			1	1	1	1	Absente	Modérée
Conyza spp. (inclus *C. canadensis*, *C. bonariensis* et *Erigeron sumatrensis*)	Vergerette	1650	Ferrez, 2006	Améri. du Nord							x		x	x	1	1	1	1	1	1	Modérée	Modérée
Datura stramonium L.	Datura officinale	-	-	Améri. du Nord		x							x	x	1	1	1	1	1	1	Modérée	Modérée
Erigeron annuus (L.) Desf. (inclus les subsp. *annus* et *septentrionalis*)	Vergerette annuelle	1765	Fried,2012	Améri. du Nord		x	x							x	1	1	1	1	1	1	Alerte	Modérée
Euphorbia spp. exotiques (inclus *E. glyptosperma*, *E. humifusa*, *E. maculata*, *E. prostrata*, *E. serpens*, *E. serpens* Kunth var. *serpens*, *E. serpens* var. *fissistipula*, *E. davidii*)	Euphorbes exotiques	-	-	Améri. du Nord		x							x	x	1	1	1	1	1	1	Modérée	Modérée
Ligustrum lucidum W.T.Aiton	Troène luisant	-	-	Asie		x				x				x	1		1	1	1	1	Prévention	Modérée
Oenothera gr. biennis s.l. (inclus *O.biennis*,*O. biennis* L. var. *biennis*, *O. biennis* var. *pycnocarpa*, *O.glazioviana*, *O.villosa*, *O. parviflora*)	Onagres (fleurs jaunes)	XVII	Ferrez, 2006	Améri. du Nord							x		x	x	1	1	1	1	1	1	Modérée	Modérée
Panicum capillare L.	Millet capillaire	1802	Fried , 2012	Améri. du Nord		x							x	x	1	1	1	1	1	1	Alerte	Modérée
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune	-	-	Améri. du Nord		x				x					1	1	1	1	1	1	Alerte	Modérée
Paspalum dilatatum Poir.	Paspale dilaté	1937	Muller, 2004	Améri. du Sud				x						x	1	1	1	1	1	1	Prévention	Modérée
Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique	1615	Tela Botanica	Améri. du Nord		x				x			x	x	1		1	1	1	1	Prévention	Modérée
Pinus nigra Arnold *subsp. nigra*	Pin noir d'Autriche	1836	Tela Botanica	Europe		x				x					1	1	1	1	1	1	Modérée	Modérée
Pittosporum tobira (Thunb.) W.T.Aiton	Arbre des Hottentots	-	-	Asie		x						x		x			1	1	1		Absente	Modérée
Platanus x hispanica Mill. ex Münchh.	Platane d'Espagne	XVII	Tela Botanica	Europe		x								x	1	1	1	1	1	1	Modérée	Modérée
Pyracantha coccinea M.Roem.	Buisson ardent	1913	Fried, 2012	Bassin méd.		x		x	x	x	x			x	1	1	1	1	1	1	Alerte	Modérée
Senecio inaequidens DC.	Séneçon sud-africain	1935	Muller, 2004	Afrique			x		x		x		x	x	1	1	1	1	1	1	Alerte	Modérée

EVEE de la catégorie Modérée en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	04	05	06	83	13	84	Région alpine	Région méditerranéenne
Solanum chenopodioides Lam.	Morelle faux chénopode	-	-	Améri. du Sud		x	x						x	x			1	1	1	1	Absente	Modérée
Symphyotrichum squamatum (Spreng.) G.L.Nesom	Aster écailleux	-	-	Améri. du Sud			x	x					x	x	1		1	1	1	1	Absente	Modérée
Veronica persica Poir.	Véronique de Perse	XIX	Tela Botanica	Asie		x			x		x		x	x	1	1	1	1	1	1	Modérée	Modérée
Vitis rupestris Scheele	Vigne des rochers	-	-	Améri. du Nord		x							x	x	1			1	1	1	Absente	Modérée
Xanthium orientale subsp. *italicum* (Moretti) Greuter	Lampourde à gros fruits	-	-	Améri. du Nord		x							x	x	1	1	1	1	1	1	Absente	Modérée
Yucca gloriosa L.	Yucca	-	-	Améri. du Nord							x	x		x	1		1	1	1	1	Absente	Modérée
Seulement en milieux fortement anthropisés																						
Berteroa incana (L.) DC.	Alysson blanc	1850	Ferrez, 2006	Europe										x	1	1		1			Modérée	Pas envahissante
Crepis bursifolia L.	Crépide à feuilles de capselle	-	-	Bassin méd.									x	x	1	1	1	1	1	1	Prévention	Modérée
Matricaria discoidea DC.,	Matricaire fausse-camomille	1860	Ferrez, 2006	Asie										x	1	1	1		1	1	Modérée	Alerte
Nothoscordum borbonicum Kunth	Ail de Naples	-	-	Améri. du Sud										x	1		1	1	1	1	Absente	Modérée
Oxalis articulata Savigny	Oxalis articulé	-	-	Améri. du Sud										x	1		1	1	1	1	Absente	Modérée
Sorghum halepense (L.) Pers.	Sorgho d'Alep	-	-	Bassin méd.									x	x	1	1	1	1	1	1	Modérée	Modérée
Xanthium spinosum L.	Lampourde épineuse	-	-	Améri. du Sud									x	x	1	1	1	1	1	1	Prévention	Modérée

EVEE de la catégorie Emergente en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	04	05	06	83	13	84	Région alpine	Région méditerranéenne
En milieux naturels et semi-naturels																						
Achillea crithmifolia Waldst. & Kit.	Achillée à feuilles de Crithme	-	-	Europe		x								x	1			1	1	1	**Absente**	**Emergente**
Alternanthera philoxeroides (Mart.) Griseb.	Herbe à alligator	1983	Georges, 2004	Améri. du Sud	x	x														1	**Absente**	**Emergente**
Ambrosia psilostachya DC.	Ambroisie à épis lisses	1897	Pichet, 2001	Améri. du Nord					x				x	x	1		1	1	1	1	**Prévention**	**Emergente**
Bromus inermis Leyss.	Brome inerme	-	-	Europe				x	x					x	1	1	1	1	1	1	**Majeure**	**Emergente**
Delairea odorata Lem.	Lierre d'Allemagne	-	-	Afrique								x	x				1	1			**Absente**	**Emergente**
Egeria densa Planch.	Égéria, Élodée dense	1919	Muller, 2004	Améri. du Sud	x													1		1	**Prévention**	**Emergente**
Elaeagnus angustifolia L.	Olivier de bohème, Arbre d'argent	-	-	Europe		x					x			x	1		1	1	1	1	**Absente**	**Emergente**
Elide asparagoides (L.) Kerguélen	Asperge à feuilles de myrte	XIX	Ville de Nice	Afrique								x		x			1	1			**Absente**	**Emergente**
Elodea canadensis Michx.	Élodée du Canada	1845	Muller, 2004	Améri. du Nord	x										1	1	1	1	1	1	**Emergente**	**Emergente**
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John	Élodée à feuilles étroites	1973	Ferrez, 2006	Améri. du Nord	x														1	1	**Prévention**	**Emergente**
Erigeron karvinskianus DC.	Vergerette de Karvinski	-	-	Améri. du Nord		x						x		x	1		1	1	1	1	**Prévention**	**Emergente**
Fallopia baldschuanica (Regel) Holub (inclus *F. aubertii*)	Renouée d'Aubert	-	-	Asie																	**Prévention**	**Emergente**
Freesia alba (G.L.Mey.) Grumbleton	Freesia	-	-	Iles canaries					x			x					1	1	1		**Absente**	**Emergente**
Hakea salicifolia (Vent.) B.L.Burtt.	Hakea à feuilles de saule	-	-	Australie						x							1				**Absente**	**Emergente**
Hakea sericea Schrad. & J.C.Wendl.	Hakea soyeux	-	-	Australie						x							1	1			**Absente**	**Emergente**
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier	Berce du Caucase	XIX	Muller, 2004	Europe		x		x		x				x	1	1	1				**Alerte**	**Emergente**
Heteranthera limosa (Sw.) Willd.	Hétéranthère des marais	1987	Cirad	Améri. du Sud	x	x	x						x								**Absente**	**Emergente**
Heteranthera reniformis Ruiz & Pav.	Hétéranthère réniforme	1989	Cirad	Améri. du Sud	x	x	x						x								**Absente**	**Emergente**
Impatiens balfouri Hook.f.	Impatience de Balfour	1901	Fried, 2012	Asie		x				x				x	1	1	1	1	1	1	**Emergente**	**Emergente**
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	1960	Muller, 2004	Afrique	x													1			**Prévention**	**Emergente**
Lemna minuta Kunth	Lentille d'eau minuscule	1965	Muller, 2004	Améri. du Sud	x												1	1	1	1	**Prévention**	**Emergente**
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet (inclus la subsp. *hexapetala* (Hook. & Arn.) G.L.Nesom & Kartesz)	Jussie à grandes fleurs	1820	Ferrez, 2006	Améri. du Sud	x	x											1	1	1	1	**Prévention**	**Emergente**
Mimulus guttatus Fisch. ex DC.	Mimule tacheté	1824 (Europe)	NOBANIS, 2010	Améri. du Nord				x				x		x			1				**Emergente**	**Prévention**
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique	1960	Muller, 2004	Améri. du Sud	x												1	1	1	1	**Prévention**	**Emergente**

EVEE de la catégorie Emergente en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tuflières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	04	05	06	83	13	84	Région alpine	Région méditerranéenne
Paraserianthes lophantha (Willd.) I.C.Nielsen	Albizia de plumas	-	-	Australie		x						x		x				1			**Absente**	**Emergente**
Periploca graeca L.	Bourreau des arbres	-	-	Bassin méd.		x	x											1	1	1	**Absente**	**Emergente**
Petasites pyrenaicus (L.) G.López	Pétasite odorant	-	-	Bassin méd.		x									1		1	1	1	1	**Absente**	**Emergente**
Pinguicula hirtiflora Ten.	Grassette à fleurs poilues	-	-	Bassin méd.								x					1				**Prévention**	**Emergente**
Pteris nipponica W.C.Shieh	-	-	-	Asie								x					1				**Absente**	**Emergente**
Reynoutria spp. (inclus *R. japonica*, *R. sachalinensis* et *R. x bohemica)*	Renouées asiatiques (Renouée du Japon, Renouée de Sakhaline, Renouée de Bohême)	XIX	Muller, 2004	Asie		x								x	1	1	1	1	1	1	**Majeure**	**Emergente**
Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	XX	Tela Botanica	Améri. du Sud								x		x			1	1	1	1	**Absente**	**Emergente**
Senecio angulatus L.f.	Séneçon anguleux	1936	Ville de Nice	Afrique						x		x		x			1	1	1		**Absente**	**Emergente**
Senecio deltoideus Less.	Séneçon à feuilles triangulaires	1936	Ville de Nice	Afrique						x		x		x			1	1			**Absente**	**Emergente**
Sicyos angulata L.	Sicyos anguleux, Concombre anguleux	1991	Fried, 2012	Améri. du Nord		x							x						1	1	**Absente**	**Emergente**
Sporobolus indicus (L.) R.Br.	Sporobole fertile	1882	Fried, 2012	Australie		x		x						x	1	1		1	1	1	**Absente**	**Emergente**
Sporobolus vaginiflorus (Torr. ex A.Gray) Alf.Wood	Sporobole engainé	-	-	Améri. du Nord		x								x	1	1					**Emergente**	**Prévention**
Stenotaphrum secundatum (Walter) Kuntze	Chiendent de bœuf	-	-	Afrique							x			x			1	1			**Absente**	**Emergente**
Vitis vulpina L. (syn. de *V. riparia* (Michx))	Vigne	-	-	Améri. du Nord		x								x	1		1	1	1	1	**Absente**	**Emergente**
Wigandia caracasana Kunth	Caracus Wigandia	-	-	Améri. du Nord								x		x			1				**Absente**	**Emergente**
Seulement en milieux fortement anthropisés																						
Bidens subalternans DC.	Bident à folioles subalternes	-	-	Améri. du Sud									x	x		1	1	1	1	1	**Absente**	**Emergente**
Dasypyrum villosum (L.) P.Candargy,	Blé velu	-	-	Europe									x	x				1	1	1	**Absente**	**Emergente**
Duchesnea indica (Andrews) Focke	Fraisier d'Inde	-	-	Asie										x			1				**Absente**	**Emergente**

- **Liste des espèces végétales exotiques potentiellement envahissantes (EVpotE) de la région PACA**

EVEE de la catégorie Alerte en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garriques	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	04	05	06	83	13	84	Région alpine	Région méditerranéenne	Score Weber &Gut	Risque en région PACA
En milieux naturels et semi-naturels																								
Acacia baileyana F.Muell.	Mimosa de Bailey	-	-	Australie						x				x				1			Absente	Alerte	27	Intermédiaire
Acacia longifolia (Andrews) Willd.	Mimosa à longues feuilles	-	-	Australie					x	x	x			x			1	1			Absente	Alerte	28	Elevé
Acacia melanoxylon R.Br.	Acacia à bois dur	-	-	Australie					x	x	x			x			1	1			Absente	Alerte	28	Elevé
Acacia paradoxa DC.	Epine de Kangourou	-	-	Australie							x			x				1			Absente	Alerte	27	Intermédiaire
Acacia pycnantha Benth.	Mimosa doré	-	-	Australie							x			x			1	1			Absente	Alerte	28	Elevé
Acacia retinodes Schltdl.	Mimosa résineux	-	-	Australie					x		x			x			1	1			Absente	Alerte	32	Elevé
Acacia saligna (Labill.) H.L.Wendl.	Mimosa à feuilles de Saule	-	-	Australie					x		x			x			1	1			Absente	Alerte	29	Elevé
Achillea filipendulina Lam.	Achillée à feuilles de Fougère	-	-	Europe					x					x	1	1		1	1	1	Alerte	Alerte	31	Elevé
Aeonium spp. (inclus *A.arboreum* et *A.haworthii*)	Aéonium	1994	Ville de Nice	Iles Canaries								x		x	1	1	1	1	1	1	Absente	Alerte	35	Elevé
Agave salmiana Otto	Agave de Salm	-	-	Améri. du Nord								x		x				1			Absente	Alerte	24	Intermédiaire
Alnus cordata (Loisel.) Duby	Aulne à feuilles en cœur	-	-	Bassin méd.		x			x			x			1	1	1	1	1	1	Alerte	Alerte	31	Elevé
Aloe arborescens Mill.	Aloé arborescente	-	-	Afrique								x		x			1	1			Absente	Alerte	32	Elevé
Ambrosia tenuifolia Spreng.	Ambroise à petites feuilles	-	-	Améri. du Sud					x					x				1			Absente	Alerte	29	Elevé
Ammannia robusta Heer & Regel	Ammannie robuste	-	-	Améri. du Nord	x	x		x					x						1		Absente	Alerte	25	Intermédiaire
Ammannia x coccinea Rottb.	Ammannia écarlate	-	-	Améri. du Nord	x	x							x						1		Absente	Alerte	32	Elevé
Aptenia cordifolia (L.f.) Schwantes	Ficoïde à feuilles en coeur	-	-	Afrique							x			x			1	1	1		Absente	Alerte	29	Elevé
Aristolochia altissima Desf.	Aristoloche élevée	-	-	Bassin méd.						x	x			x	1	1	1	1	1	1	Absente	Alerte	14	Faible
Asclepias syriaca L.	Herbe à la ouate, Herbe aux perruches	XVIII	Ferrez, 2006	Améri. du Nord		x								x		1	1	1	1	1	Alerte	Alerte	34	Elevé
Atriplex hortensis L.	Arroche des jardins	-	-	Asie		x					x			x	1	1		1			Alerte	Alerte	31	Elevé
Bidens connata Muhlenb. ex Willd.	Bident à feuilles connées	Fin du XIX	Ferrez, 2006	Améri. du Nord		x								x						1	Absente	Alerte	27	Intermédiaire
Broussonetia papyrifera (L.) Vent.	Mûrier à papier	1786		Asie		x								x	1	1	1	1	1	1	Absente	Alerte	28	Elevé
Chasmanthe aethiopica (L.) N.E.Br.	Chasmanthe	-	-	Afrique								x		x			1	1			Absente	Alerte	25	Intermédiaire
Chasmanthe bicolor (Gasp. ex Ten.) N.E.Br.	Chasmanthe	-	-	Afrique								x		x			1	1			Absente	Alerte	28	Elevé
Chasmanthe floribunda (Salisb.) N.E.Br.	Chasmanthe	-	-	Afrique								x		x			1	1			Absente	Alerte	28	Elevé

EVEpotE de la catégorie Alerte en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	04	05	06	83	13	84	Région alpine	Région méditerranéenne	Score Weber &Gut	Risque en région PACA
Chrysanthemoides monilifera (L.) Norl.	Faux Chrysanthème	-	-	Afrique								x		x			1	1			Absente	Alerte	26	Intermédiaire
Commelina communis L.	Comméline commune	-	-	Asie		x								x			1	1			Absente	Alerte	23	Intermédiaire
Convolvulus sabatius Viv.	Liseron de Mauritanie	-	-	Afrique					x					x			1	1			Absente	Alerte	26	Intermédiaire
Cotoneaster franchetii Bois	Cotonéaster de Franchet	-	-	Asie		x			x	x		x		x	1		1	1		1	Absente	Alerte	31	Elevé
Cotoneaster frigidus Wall. ex Lindl.	Cotonéaster des frimas	-	-	Asie						x				x			1				Absente	Alerte	31	Elevé
Cotoneaster horizontalis Decne.	Cotonéaster horizontal	-	-	Asie					x			x		x	1		1	1			Prévention	Alerte	31	Elevé
Cotoneaster lacteus W.W.Sm.	Cotonéaster de Parney	-	-	Asie					x	x				x			1	1			Absente	Alerte	31	Elevé
Cotoneaster simonsii Baker	Cotonéaster de Simons	-	-	Asie					x	x				x			1				Absente	Alerte	31	Elevé
Cotyledon orbiculata L.	Nombril de venus	-	-	Afrique										x			1				Absente	Alerte	27	Intermédiaire
Cyperus difformis L.	Souchet difforme	-	-	Améri. du Sud		x							x	x					1	1	Absente	Alerte	26	Intermédiaire
Cyperus glomeratus L.	Souchet aggloméré	-	-	Europe		x								x					1	1	Absente	Alerte	27	Intermédiaire
Cyperus reflexus Vahl	Souchet réfléchi	-	-	Améri. du Nord		x								x				1			Absente	Alerte	27	Intermédiaire
Diospyros lotus L.	Plaqueminier d'Europe	-	-	Asie						x				x				1	1		Absente	Alerte	28	Elevé
Dysphania pumilio (R.Br.) Mosyakin & Clemants	Chénopode couché	-	-	Australie		x	x						x	x	1	1		1			Absente	Alerte	24	Intermédiaire
Eclipta prostrata (L.) L.	Éclipte blanche	-	-	Amérique		x					x			x				1	1	1	Absente	Alerte	30	Elevé
Ehrharta erecta Lam.	Ehrharta dressée	-	-	Afrique								x		x				1			Absente	Alerte	30	Elevé
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau	-	-	Améri. du Sud	x													1	1	1	Absente	Alerte	31	Elevé
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees	Éragrostis en peigne	-	-	Améri. du Nord		x									1			1		1	Absente	Alerte	28	Elevé
Eucalyptus globulus Labill.	Eucalyptus	-	-	Australie						x					1		1	1			Absente	Alerte	29	Elevé
Euonymus japonicus L.f.	Fusain du Japon	-	-	Asie					x					x			1	1	1	1	Absente	Alerte	25	Intermédiaire
Galega officinalis L.	Sainfoin d'Espagne	-	-	Europe		x		x							1	1		1	1	1	Absente	Alerte	28	Elevé
Gaura lindheimeri Egelm. & A.Gray	Gaura de Lindheimer	-	-	Améri. du Nord		x			x					x				1	1		Absente	Alerte	27	Intermédiaire
Gazania rigens (L.) Gaertn.	Gazania, Gazanie	-	-	Afrique								x		x			1	1			Absente	Alerte	31	Elevé
Gleditsia triacanthos L.	Févier d'Amérique	-	-	Améri. du Nord		x			x					x			1	1	1	1	Absente	Alerte	31	Elevé
Heliotropium curassavicum L.	Héliotrope de Curaçao	-	-	Améri. Du Nord		x					x			x				1	1		Absente	Alerte	31	Elevé

EVEpotE de la catégorie Alerte en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	04	05	06	83	13	84	Région alpine	Région méditerranéenne	Score Weber &Gut	Risque en région PACA
Hemerocallis fulva (L.) L.,	Hémérocalle fauve	-	-	Asie		x			x	x				x	1	1	1	1		1	Alerte	Alerte	32	Elevé
Iberis semperflorens L.	Ibéris toujours fleuri	-	-	Bassin méd.								x		x			1				Absente	Alerte	23	Intermédiaire
Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	1842	Muller, 2004	Asie		x								x	1	1	1	1	1	1	Alerte	Alerte	31	Elevé
Impatiens parviflora DC.	Balsamine à petites fleurs	1870	Muller, 2004	Asie		x								x			1			1	Prévention	Alerte	31	Elevé
Ipomoea indica (Burm.) Merr.	Ipomée des Indes	-	-	Améri. du Sud		x								x			1				Absente	Alerte	31	Elevé
Juncus tenuis Willd.	Jonc grêle, Jonc fin	1820	Ferrez, 2006	Améri. du Nord				x						x	1	1		1		1	Alerte	Alerte	25	Intermédiaire
Lathyrus incurvus (Roth) Willd.	Gesse recourbée	Milieu XX	Coulot et *al.*, 2009	Asie				x						x					1		Absente	Alerte	22	Intermédiaire
Lantana camara L.	Lantana, Queue de chat	-	-	Asie								x		x			1	1			Absente	Alerte	27	Intermédiaire
Lavandula dentata L.	Lavande dentée	-	-	Bassin méd.		x						x		x			1	1	1		Absente	Alerte	21	Intermédiaire
Lepidium virginicum L.	Passerage de Virginie	1840	-	Améri. du Nord		x								x	1					1	Absente	Alerte	24	Intermédiaire
Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiole	1850	Fried, 2012	Améri. du Nord		x							x	x					1	1	Absente	Alerte	26	Intermédiaire
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.	Mahonia faux-houx	-	-	Améri. du Nord		x				x				x	1	1	1	1	1	1	Alerte	Alerte	30	Elevé
Marsilea drummondii A.Braun	Trèfle d'eau de Drummond	-	-	Australie	x									x			1				Absente	Alerte	29	Elevé
Najas gracillima (A.Braun ex Engelm.) Magnus	Naïade très grêle	-	-	Améri. du Nord	x								x						1		Absente	Alerte	21	Elevé
Najas indica (Willd.) Cham.	Naïade indica	1960	Mouronval & Baudouin, 2010	Asie	x								x						1		Absente	Alerte	21	Elevé
Nicotiana glauca Graham	Tabac glauque	-	-	Améri. du Sud					x			x		x			1	1	1	1	Absente	Alerte	29	Elevé
Oenothera rosea L'Hér. ex Aiton	Onagre rosée	-	-	Améri. du Nord		x							x	x			1	1			Absente	Alerte	21	Intermédiaire
Opuntia engelmannii Salm-Dyck ex Engelm.	Oponce	-	-	Améri. du Nord								x		x			1	1	1	1	Absente	Alerte	31	Elevé
Panicum dichotomiflorum Michx.	Panic à fleurs dichotomes	1960	Fried, 2012	Améri. du Nord		x									1			1	1	1	Absente	Alerte	28	Elevé
Panicum hillmannii Chase	Panic de Hillmann	-	-	Améri. du Nord		x								x				1			Absente	Alerte	28	Elevé
Passiflora caerulea L.	Passiflore	-	-	Améri. du Sud		x								x			1	1	1		Absente	Alerte	28	Elevé

EVEpotE de la catégorie Alerte en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	04	05	06	83	13	84	Région alpine	Région méditerranéenne	Score Weber &Gut	Risque en région PACA
Phoenix canariensis hort. ex Chabaud	Dattier, Palmier des Canaries	-	-	Afrique						x				x			1	1	1		Absente	Alerte	29	Elevé
Phyla filiformis (Schrad.) Meikle	Erba-Luigia americana	XIX	Fried, 2012	Améri. du Sud				x						x			1	1	1		Absente	Alerte	34	Elevé
Phyllostachys spp. (inclus *P. aurea, P. bambusoides, P. mitis, P. nigra, P. viridi-glaucescens*)	Bambous	-	-	Asie		x								x			1	1	1	1	Absente	Alerte	32	Elevé
Pistia stratiotes L.	Laitue d'eau	-	-	Améri. Du Sud	x														1	1	Absente	Alerte	29	Elevé
Platycladus orientalis (L.) Franco	Thuya de Chine	-	-	Asie					x			x		x	1	1	1	1		1	Alerte	Alerte	31	Elevé
Prunus laurocerasus L.	Laurier-cerise, Laurier-palme	1560	Ferrez, 2006	Asie		x				x					1		1	1	1		Absente	Alerte	30	Elevé
Pteris vittata L.	Ptéris rubané	-	-	Asie								x		x			1				Absente	Alerte	27	Intermédiaire
Ptilostemon gnaphaloides (Cirillo) Soják	Chardon faux gnaphalium	-	-	Bassin méd.								x		x			1	1			Absente	Alerte	29	Elevé
Rumex cristatus DC.	Patience à crêtes	-	-	Bassin méd.		x								x	1		1	1	1	1	Absente	Alerte	29	Elevé
Sesbania punicea (Cav.) Benth.	Flamboyant d'Hyères	-		Améri. du Sud		x								x				1			Absente	Alerte	30	Elevé
Setaria italica (L.) P.Beauv.,	Millet des oiseaux	-	-	Asie					x								1	1	1		Absente	Alerte	22	Intermédiaire
Setaria parviflora (Poir.) Kerguélen	Sétaire à petites fleurs	-	-	Améri. du Nord		x							x	x			1	1	1	1	Absente	Alerte	22	Intermédiaire
Solidago canadensis L.	Tête d'or	1650	Ferrez, 2006	Améri. du Nord		x			x	x				x	1	1	1		1	1	Prévention	Alerte	36	Elevé
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake,	Arbre aux perles	1817	Gilbert, 1995	Améri. du Nord				x		x											Absente	Alerte	31	Elevé
Tamarix parviflora DC.	Tamaris à petites fleurs	-	-	Asie					x					x			1	1	1		Absente	Alerte	31	Elevé
Tamarix ramosissima Ledeb.	Tamaris très ramifié	-	-	Asie	x									x					1		Absente	Alerte	33	Elevé
Trachelium caeruleum L.	Trachélium bleu	-	-	Bassin méd.		x						x		x			1	1			Absente	Alerte	23	Intermédiaire
Tradescantia fluminensis Vell.	Éphémère de Rio	-	-	Améri. du Sud		x				x				x			1	1			Absente	Alerte	31	Elevé
Yucca filamentosa L.	Yucca	-	-	Améri. du Nord							x	x		x				1			Absente	Alerte	32	Elevé
Zantedeschia aethiopica (L.) Spreng.	Richarde	-	-	Afrique		x								x				1			Absente	Alerte	26	Intermédiaire
Seulement en milieux fortement anthropisés																								
Abutilon theophrasti Medik.	Abutilon d'Avicenne	-	-	Asie									x	x	1	1	1	1	1	1	Absente	Alerte	27	Intermédiaire
Aloe maculata All.,	Aloès maculé	-	-	Afrique										x			1	1			Absente	Alerte	22	Intermédiaire
Araujia sericifera Brot.	Araujia	-	-	Améri. du Sud										x			1	1	1	1	Absente	Alerte	29	Elevé
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter	Barbon Andropogon	-	-	Améri. du Nord										x	1		1	1	1	1	Absente	Emergente	25	Intermédiaire

EVEpotE de la catégorie Alerte en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	04	05	06	83	13	84	Région alpine	Région méditerranéenne	Score Weber &Gut	Risque en région PACA
Cenchrus longispinus (Hack.) Fernald	Cenchrus	-	-	Améri. du Nord									x	x						1	Absente	Alerte	24	Intermédiaire
Centaurea diffusa Lam.	Centaurée diffuse	-	-	Europe										x					1	1	Absente	Alerte	26	Intermédiaire
Cyrtomium falcatum (L.f.) C.Presl	Aspidie en faux	-	-	Asie										x					1		Absente	Alerte	28	Elevé
Cytisus striatus (Hill) Rothm.	Genêt strié	-	-	Améri. Du Sud										x			1	1			Alerte	Alerte	23	Intermédiaire
Datura inoxia Mill.	Belladone	-	-	Améri. du Nord										x	1				1	1	Alerte	Alerte	21	Intermédiaire
Datura wrightii Regel	Stramoine de Wright	-	-	Améri. du Nord										x	1		1	1	1	1	Absente	Alerte	21	Intermédiaire
Eleusine indica (L.) Gaertn.	Éleusine des Indes	-	-	Asie										x			1	1	1	1	Absente	Alerte	25	Intermédiaire
Eragrostis virescens C.Presl	Éragrostide verdissante	-	-	Améri. du Sud									x	x	1		1		1	1	Absente	Alerte	23	Intermédiaire
Erigeron floribundus (Kunth) Sch.Bip.	Vergerette à fleurs nombreuses	-	-	Asie									x	x	1			1	1		Absente	Alerte	25	Intermédiaire
Galinsoga parviflora Cav.	Galinsoga à petites fleurs	1794	Fried, 2012	Améri. du Sud									x	x		1	1			1	Alerte	Alerte	24	Intermédiaire
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.	Galinsoga cilié	1910	Fried, 2012	Améri. du Sud									x	x	1	1	1	1		1	Alerte	Alerte	24	Intermédiaire
Glycyrrhiza glabra L.	Réglisse sauvage	-	-	Bassin méd.									x	x	1			1	1	1	Absente	Alerte	25	Intermédiaire
Gomphocarpus fruticosus (L.) R.Br.	Faux cotonnier			Afrique										x				1	1	1	Absente	Alerte	33	Elevé
Nassella neesiana (Trin. & Rupr.) Barkworth	Stipe de Nees	-	-	Améri. du Sud										x			1	1			Absente	Alerte	26	Intermédiaire
Nassella tenuissima (Trin.) Barkworth	Cheveux d'ange, Stipe	-	-	Amérique										x			1				Absente	Alerte	26	Intermédiaire
Opuntia imbricata (Haw.) DC.	Oponce arbustive	-	-	Améri. du Nord										x				1	1		Absente	Alerte	29	Elevé
Opuntia monacantha (Willd. ex Schltdl.) Haw.	Common Pricklypear	-	-	Améri. du Nord										x				1	1		Absente	Alerte	29	Elevé
Panicum miliaceum L.	Panic faux-millet	-	-	Asie									x	x				1	1	1	Absente	Alerte	25	Intermédiaire
Pennisetum clandestinum C.F. Hochstetter ex E. Chiovenda	Kikuyu	-	-	Afrique										x				1			Absente	Alerte	31	Elevé
Pennisetum villosum R.Br. ex Fresen.	Pennisetum hérissé	-	-	Afrique										x			1	1	1	1	Absente	Alerte	31	Elevé
Polygala myrtifolia L.	Polygale à feuilles de Myrte	-	-	Afrique										x			1	1			Absente	Alerte	26	Intermédiaire
Rhus typhina L.	Sumac hérissé	1602	Fried, 2012	Améri. du Nord										x	1	1	1	1	1	1	Alerte	Alerte	27	Intermédiaire
Sagittaria latifolia Willd.	Sagittaire à larges feuilles, Sagittaire obtuse	-	-	Améri. du Nord										x			1	1	1		Absente	Alerte	33	Elevé

EVEpotE de la catégorie Alerte en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	04	05	06	83	13	84	Région alpine	Région méditerranéenne	Score Weber &Gut	Risque en région PACA
Tagetes minuta L.	Tagète des décombres	-	-	Améri. du Sud										x			1				Absente	Alerte	26	Intermédiaire
Tropaeolum majus L.	Capucine à grandes fleurs	Fin XVIIème siècle	-	Améri. du Sud										x			1	1			Absente	Alerte	22	Intermédiaire
Vitis labrusca L.	Vigne américaine	-	-	Améri. du Nord										x		1		0			Prévention	Absente	30	Elevé

EVEpotE de la catégorie Prévention en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Milieux où l'espèce est envahissante dans d'autres territoires									Territoires où l'espèce est envahissante	Catégorie(s) ou liste(s)	Score Weber&Gut	Risque en région PACA
					Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques				
En milieux naturels et semi-naturels																		
Akebia quinata Decne.	Liane chocolat	-	-	Asie		x	x							x	Ceyras (Hérault), en Nouvelle-Zélande et aux Etats-Unis (Global Compendium of Weeds)	Liste noire (CBNMed)	30	Elevé
Ambrosia trifida L.	Ambroisie trifide	-	-	Améri. du Nord		x							x	x	Nouvelle-Zélande, Brésil, France	Envahissante en Nouvelle-Zélande, Brésil et en France (Global Compendium of Weeds).	33	Elevé
Andropogon virginicus L.	Andropogon de Virginie	2006 (Sud-Ouest de la France)	Fried & Mandon-Dalger, 2013	Améri. du Nord				x	x		x			x	Hawaï, Australie, Nouvelle-Zélande, Japon, Iles du Pacifique, Californie	Envahissante à Hawaï, Australie, Nouvelle-Zélande, Japon, Iles du Pacifique, Californie (Global Compendium of Weeds). Liste d'alerte OEPP, 2011. Découverte en France entre la Gironde et les Landes en 2010.	34	Elevé
Andropogon virginicus L.	Andropogon de Virginie	2006 (Sud-Ouest de la France)	Fried & Mandon-Dalger, 2013	Améri. du Nord				x	x		x			x	Hawaï, Australie, Nouvelle-Zélande, Japon, Iles du Pacifique, Californie	Envahissante à Hawaï, Australie, Nouvelle-Zélande, Japon, Iles du Pacifique, Californie (Global Compendium of Weeds). Liste d'alerte OEPP, 2011. Découverte en France entre la Gironde et les Landes en 2010.	34	Elevé
Cenchrus spinifex Cav.	Cenchrus	1960 (Bayonne)		Améri. du Nord							x			x	Afrique du Sud, Chine, Australie, bassin méditerranéen et Mexique.	Envahissante en Afrique du Sud, Chine, Australie et dans le bassin méditerranéen et naturalisée en Italie (Verloove & Gullón, 2012). Citée comme envahissante au Mexique dans le CABI (Invasive Species Compendium).	24	Intermédiaire
Cotula coronopifolia L.	Cotule à feuilles de coronopus	-	-	Afrique		x	x	x							Corse, Basse-Normandie, Pays-de-la-Loire, Bretagne, Californie, Australie (Global Compendium of Weeds)	Envahissante avérée (Basse-Normandie, Corse) et potentielle (Pays-de-la-Loire, Bretagne, Charente-Maritimes)	30	Elevé
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helm	1911 (Angleterre)	FCBN, 2010	Australie	x	x									Ain, Pays -de-la-Loire, Angleterre, Allemagne, Etats-Unis, Canada (Global Compendium of Weeds)	Envahissante avérée (Pays-de-la-Loire, Bretagne)	34	Elevée
Cuscuta australis R. Br. (synon. Cuscuta scandens Brot. subsp. scandens)	Cuscute du Bident	-	-	Europe			x	x						x	Pays-de-la-Loire, Java, Nouvelle-Guinée, Chine, Corée, Hollande (Global Compendium of weeds)	Envahissantes avéére (Pays-de-la-Loire)	21	Intermédiaire
Humulus japonicus Siebold & Zucc.	Houblon du Japon	1881	Fried & Mandon-Dalger, 2013	Asie						x				x	Naturalisée dans quelques stations dans le Gard, Corée, Etats-Unis, canada (Global Compendium of Weeds)	Liste noire (CBNmed)	28	Elevé
Hydrocotyle ranunculoides L.f.,	Hydrocotyle fausse renoncule	1987	FCBN, 2010	Améri. du Nord	x	x									Pays-de-la-Loire, Bretagne, Picardie, Australie (Global Compendium of weeds)	Envahissante avérée (Pays-de-la-Loire, Picardie), potentielle (Bretagne) et émergente (Centre)	33	Elevé
Impatiens capensis Meerb.	Balsamine du Cap	-	-	Améri. du Nord		x				x					Centre, Picardie, Haute-Normandie, Nord-Pas-de-Calais	Envahissante avérée (Centre), à surveiller (Picardie).	27	Intermédiaire

EVEpotE de la catégorie Prévention en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Milieux où l'espèce est envahissante dans d'autres territoires									Territoires où l'espèce est envahissante	Catégorie(s) ou liste(s)	Score Weber&Gut	Risque en région PACA
					Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques				
Lupinus polyphyllus Lindl.	Lupin à folioles nombreuses	-	-	Améri. du Nord					x	x				x	Suisse, Polande, Hongrie, Australie (Global Compendium of Weeds)	Liste grise (CBNMed) et Watch List (Suisse)	32	Elevé
Lysichiton americanus Hultén & H.St.John	Lysichite jaune	-	-	Améri. Du Nord		x		x		x					Envahissante en Suisse, Allemagne et Irlande (Global Compendium of Weeds)	Liste noire (Suisse). Liste OEPP des plantes invasives.	32	Elevé
Myriophyllum heterophyllum Michx. (Haloragaceae)	Myriophylle hétérophylle	2011	Lebreton, 2013	Améri. du Nord	x										Angleterre, Canada, Idaho (Etats-Unis)	Envahissante en Angleterre, Canada, Idaho (Global Compendium of Weeds). Envahissante sur un étang privé en Haute-Vienne.	31	Elevé
Opuntia rosea DC.	Oponce	2006	invmed	Améri. du Sud								x			En région Languedoc-Roussillon (Celles), Espagne, Afrique du sud (Daisie, Global Compendium of Weeds)	Liste noire (CBNmed)	28	Elevé
Pennisetum setaceum (Forssk.) Chiov.	Herbe fontaine	-	-	Afrique					x					x	Nouvelle-Zélande, Iles Canaries, Afrique du Sud, Californie (Global Compendium of Weeds)	Liste noire (CBNMed) et ARP réalisée par le Ministère de l'agriculture et de la pêche et CIRAD	33	Elevé
Persicaria polystachya (C.F.W.Meissn.) H.Gross	Renouée à épis nombreux	-	-	Asie		x				x				x	Suisse, Etats-Unis, Nouvelle-Zélande (Global Compendium of Weeds)	Liste noire (Suisse)	35	Elevé
Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	-	-	Améri. du Nord						x				x	Suisse, Danemark, Hongrie, Australie, Afrique du Sud (Global Compendium of Weeds)	Liste noire (Suisse)	29	Elevé
Pueraria lobata (Wild.) Ohwi.	Kudzu	-	-	Asie						x				x	Suisse , Afrique du Sud, Angleterre, Nouvelle-Zélande, Canada (Global Compendium of Weeds)	Liste noire (Suisse)	28	Elevé
Rhododendron ponticum L.	Rhododendron pontique	Fin XVII	Weber, 2013	Europe						x					Centre, Bretagne, Picardie, Angleterre, Nouvelle Zélande (Global Compendium of Weeds)	Liste grise (CBNMed), Envahissante avérée (Bretagne, Picardie), émergente (Centre).	30	Elevé
Rosa rugosa Thunb	Rosier rugueux	Fin XVIII	CBN de Bailleul	Asie							x				Picardie, Etats-Unis, Canada (Global Compendium of Weeds)	Envahissante avérée (Picardie)	34	Elevé
Rubus armeniacus Focke	Ronce d'Arménie	-	-	Europe						x				x	Europe (Caucase), Etats-Unis, Iles du Pacifique (Global Compendium of Weeds)	En Suisse (liste noire)	30	Elevé
Rudbeckia laciniata L.	Rudbeckie lacinié	XVII	Weber, 2013	Améri. du Nord		x	x							x	Vosges, Suisse, Angleterre (Global Compendium of Weeds)	Liste OEPP	36	Elevé
Saccharum spontaneum L.	Canne à sucre fourragère	-	-	Asie					x			x		x	Envahissante dans l'Aude, Floride, Hawaï, Pays-Bas (Global Compendium of Weeds)		36	Elevé
Salvinia molesta D.S. Mitchell	Fougère d'eau	2010 (Corse)	Fried & Mandon-Dalger, 2013	Améri. du Sud	x										Iles Pacifiques, Nouvelle-Zélande, Australie, Sri Lanka	Iles Pacifiques, Nouvelle-Zélande, Australie, Sri Lanka (Global Compendium of Weeds). Envahissante en Corse (2010), découverte dans l'Hérault (2013).	30	Elevé

EVEpotE de la catégorie Prévention en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Milieux où l'espèce est envahissante dans d'autres territoires										Territoires où l'espèce est envahissante	Catégorie(s) ou liste(s)	Score Weber&Gut	Risque en région PACA
					Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques				
Solanum elaeagnifolium Cav.	Morelle à feuilles de chalef	-	-	Améri. du Nord					x				x	x	Envahissante en Languedoc-Roussillon. Eradiquée en région PACA (Bouches-du-Rhône).	Liste noire (CBNMed)	31	Elevé
Spartina alterniflora Loisel.	Spartine à feuilles alternes	1870 (Grande-Bretagne)	(Eno et al. 1997)	Améri. du Nord		x	x	x							Bretagne, Nouvelle-Zélande, Californie, Chine, Australie	Envahissante avérée en Bretagne. Envahissante en Nouvelle-Zélande, Californie, Chine, Australie (Global Compendium of Weeds)	36	Elevé
Spartina anglica C.E.Hubb.	Spartine anglaise	1892	(Gray et al. 1991).	Europe		x	x	x							Picardie, Belgique, Danemark, Pays-Bas, Allemangne	Envahissante avérée en Picardie. Envahissante en Belgique, danemark et Allemagne (très présente).	29	Elevé
Spiraea douglasii Hook.	Spirée de Douglas	-	-	Améri. Du Nord		x	x	x						x	Envahissante émergente en région Centre, envahissante en Suisse et Grande-Gretagne (Global Compendium of Weeds)	Envahissante émergente en région Centre, envahissante en Suisse	35	Elevé
Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles lancéolées	-	-	Améri. Du Nord		x	x	x						x	Belgique, France.	Envahissante en France (Muller et *al.*, 2004). Envahissante en Belgique, elle est interdite en Région wallonne depuis le 1er janvier 2013.	38	Elevé

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service Aménagement Urbanisme et Paysage
Pôle aménagement et planification

019

Nice, le 01 FEV. 2023

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le président de la
Métropole Nice Côte d'Azur
Mesdames et Messieurs les maires
des communes des Alpes-
Maritimes

Lettre circulaire
aux collectivités et établissement public de coopération intercommunale
ayant compétence en matière de documents d'urbanisme

Objet : Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et changement de destination des bâtiments en zone A et N des plans locaux d'urbanisme (PLU) communaux ou intercommunaux

Selon l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement du PLU peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour les zones agricoles et la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) pour les zones naturelles, sont amenées à émettre un avis conforme sur les demandes d'autorisation d'urbanisme présentées sur les bâtis préalablement identifiés dans les documents d'urbanisme comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Si cette disposition permet de préserver certains bâtis présentant un intérêt architectural ou patrimonial dans ces zones, elle ne doit pas aboutir à une application dénuée de réflexion et d'analyse.

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes –
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour – 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Nathalie Carotenuto
Mail : nathalie.carotenuto@alpes-maritimes.gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 72 20

Or, ces commissions ont observé, depuis plusieurs années, un développement des demandes d'autorisation d'urbanisme de ce type. Elles peuvent induire une compétition avec l'usage agricole, une hausse des prix en conséquence, ainsi que la régularisation de certaines situations de « fait accompli », sans qu'un travail d'identification et de caractérisation de la capacité de mutation de ces bâtis, parfois très isolés, n'ait été mené au stade du document de planification.

Ces changements d'usages peuvent alors avoir un impact sur les espaces naturels agricoles et forestiers contraire à l'objectif de préservation assuré par ces commissions.

Un avis porté au stade de l'autorisation d'urbanisme se révèle donc trop tardif.

Fort de ces constats, les représentants de la profession agricole et les membres de la CDPENAF ont souhaité travailler sur une recommandation concernant le bon usage de la possibilité d'autoriser dans un plan local d'urbanisme communal ou intercommunal, le changement de destination de constructions en zones agricoles ou naturelles.

Cette recommandation a été adoptée le 30 novembre 2022 par la CDPENAF et a été présentée aux membres de la CDNPS lors de sa séance du 14 décembre 2022.

Ainsi, il résulte de cette recommandation ce qui suit :

- dans le cadre de sa compétence générale en matière de lutte contre la consommation excessive des espaces, agricoles, naturels et forestiers (au titre de l'article L. 112-1-1 du code rural), la CDPENAF devra être systématiquement sollicitée, dans le cadre des procédures d'élaboration ou d'évolution des PLU, en amont de l'enquête publique, par les collectivités compétentes en matière de document d'urbanisme ayant le souhait d'identifier dans leur document graphique des bâtis en vue de leur changement de destination ;
- la CDPENAF recommande que la désignation par les PLU des bâtiments concernés résulte d'une analyse précise, motivée et circonstanciée, au cas par cas, établie par la collectivité en charge de la procédure d'élaboration ou d'évolution du PLU afin de ne retenir que les bâtiments :
  - ayant une existence légale et avérée (les ruines n'étant pas des bâtiments en sont exclues) ;
  - ne présentant plus d'intérêt avéré pour une activité agricole ou d'élevage, à justifier en accord avec les acteurs pertinents du monde agricole (organisations professionnelles, SAFER, etc);
  - correctement desservis par des réseaux (obligation du code de l'urbanisme pour les habitations) ;
  - dont le changement de destination n'ait pas déjà eu lieu dans les faits, sans avis préalable. Aucune demande en régularisation ne sera acceptée.

Des éléments de justification précis et circonstanciés seront attendus pour chaque bâtiment identifié. Toute identification automatique, sur la base du bâti cadastré, sera à proscrire.

En l'absence de ces justifications ou en cas d'insuffisance, les membres de la CDPENAF émettront un avis défavorable lors de l'examen du document d'urbanisme, ceci constituant une position de principe de la commission.

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes –
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour – 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Nathalie Carotenuto
Mail : nathalie.carotenuto@alpes-maritimes.gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 72 20

Il est par ailleurs rappelé que l'article L.121-10 du code de l'urbanisme interdit par principe, dans les communes littorales, le changement de destination pour les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, sauf conditions d'ancienneté ou d'abandon. La recommandation adoptée ne concerne donc pas les communes littorales.

De manière transitoire, ces critères seront appliqués en CDPENAF et CDNPS lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ayant pour objet le changement de destination de bâtiments en zones agricoles ou naturelles, identifiés dans les documents graphiques de PLU arrêtés ou approuvés avant la diffusion de la présente lettre circulaire.



Copie : M. le Sous-Préfet de Grasse
Mme la Sous-Préfète Nice Montagne
M. le Secrétaire général de la Préfecture
M. les Présidents des EPCI non compétents en matière de documents d'urbanisme

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes –
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour – 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Nathalie Carotenuto
Mail : nathalie.carotenuto@alpes-maritimes.gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 72 20

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Direction Générale
des Services Départementaux

Direction Générale Adjointe
pour le Développement

Direction de l'attractivité territoriale

Service de l'Aménagement, du Tourisme
et de la Montagne

Monsieur Jean-Pierre DERMIT
Maire de Biot
Hôtel de ville
10 Route de Valbonne
06410 BIOT

Nice, le 22 AVR. 2025

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé, pour avis, au Département des Alpes-Maritimes, le dossier arrêté le 23 janvier 2025 de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biot prescrite le 22 septembre 2022 et je vous en remercie.

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'élaboration du PLU (article L.153-16 du code de l'urbanisme) et après consultation des services concernés, le Conseil départemental émet un avis favorable, sous réserve de la prise en compte de la remarque ci-après.

Pour permettre la réalisation du projet d'UNIVALOM d'un site de compostage sur la parcelle AH48, actuellement classée en zone UYb, il serait nécessaire de porter le coefficient de jardin à 50% au lieu de 60% pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par ailleurs, le Conseil départemental partage la volonté de la Commune de favoriser la réalisation d'aménagements cyclables continus et sécurisés comme mentionnés dans le PADD.

Des préconisations complémentaires figurent dans l'annexe ci-jointe.

Les services départementaux se tenant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Christelle BIZET

Directrice de l'Attractivité Territoriale

DAT/SATM/JF/AV/SP 04-2025
Mail : urbanisme06@departement06.fr
Téléphone : 04.97.18.71.28

ANNEXE

Réalisation des équipements d'intérêt collectif et services publics

Afin de permettre la réalisation des équipements d'intérêt collectif et services publics dans les zones urbaines, il serait souhaitable d'ajouter la mention suivante aux articles 3,5,6,7 et 9 :
« Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage. »
Ces articles concernent notamment l'emprise au sol des bâtiments, l'implantation des constructions et la qualité des espaces non bâtis et abords de construction (dont le coefficient de jardins).

Parcelle cadastrée section AH n°16

Le projet de réalisation d'un équipement sportif sur la parcelle cadastrée section AH n°16, appartenant au Conseil départemental, est abandonné. Le Conseil départemental souhaiterait que cette parcelle puisse être utilisée en tant que site naturel de compensation du projet routier de poursuite de la déviation de Vallauris. Une étude environnementale récente a pu démontrer l'impact du projet sur certaines espèces sensibles et la nécessité de mettre en œuvre des mesures compensatoires des atteintes à la biodiversité.

Les aménagements cyclables

Suite au classement de terrains en zones naturelles et agricoles le long de la Brague, en contrebas du village, il pourrait être pertinent de préciser à l'objectif R5 du PADD (page 11) la volonté d'aménager des itinéraires cyclables à l'ouest de la commune dans les secteurs des Clausonnes, les Fournaises et Plan St Jean. Le projet actuel correspond essentiellement aux aménagements prévus le long de la RD 504 face au golf.

En complément des projets d'aménagements cyclables prévus sur les RD 504 et RD 4, des cheminements alternatifs seraient à rechercher pour constituer un véritable maillage d'itinéraires structurants et améliorer des cheminements cyclables existants.

Pour accompagner le projet d'urbanisation du quartier des Soullières et répondre à la question de sécurisation des cheminements doux, un projet cyclable de traversée Nord-Sud par la piste des Soullières est envisagé par le Département (itinéraire sur voie communale via Chemin St Philippe et Chemin des Soullières et piste DFCI des Soullières à aménager dans le parc départemental de la Brague).

Une liaison cyclable entre le quartier des Soullières et le giratoire des Chappes sur la RD 504 représente un intérêt particulier puisqu'elle relierait deux axes structurants sur le territoire de Biot : la RD 4 et la RD 504. Ce projet a pour but de mettre le cœur de Sophia (avenue Roumanille) à portée de vélo pour le quartier des Soullières qui se trouve de l'autre côté du vallon et qui aujourd'hui ne peut rejoindre Sophia que par la route (+ 7 km).

Ce projet est actuellement en discussion avec le Préfet pour permettre l'utilisation des pistes DFCI en pistes cyclables.

Lors de la réalisation des projets de logement, il serait nécessaire de prendre en compte les déplacements cyclables qui seront en augmentation une fois l'itinéraire achevé.

ALPES MARITIMES

SERVICE DEPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS

Sous-direction de l'organisation opérationnelle
Groupement Fonctionnel Prévision
N° Acropolis : 334674

Affaire suivie par : Cne Yannick Giordano
☎ : 04.92.13.73.22
Courriel : yannick.giordano@sdis06.fr

Villeneuve-Loubet, le 14 février 2025

Le Directeur départemental
des services d'incendie et de secours
des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire
Mairie de Biot
CS 90339
06906 Sophia Antipolis Cedex

Objet : Avis sur Révision générale du PLU de la commune de Biot.
Réf. : Courrier en date du 24 janvier 2025

En réponse à votre courrier cité en référence relatif révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Biot, le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes (SDIS06) souhaite vous apporter les recommandations suivantes :

1. Prendre en compte dans le règlement du PLU:
    a. Toutes les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la nature des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation et de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
    b. Toutes les constructions doivent être défendues par une défense extérieure contre l'incendie (DECI) en fonction de la destination et de l'importance des constructions conformément à l'arrêté préfectoral 2018-1123 du 22 décembre 2017 modifié par l'arrêté préfectoral 2018-902 du 21 décembre 2018 portant sur le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie pour le département des Alpes-Maritimes (RDDECI 06).

2. le SDIS recommande fortement à la commune de réaliser un schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie, conformément aux articles R2225-5 et 6 du CGCT et de l'arrêté préfectoral 2018-1123 du 22 décembre 2017 modifié par l'arrêté préfectoral 2018-902 du 21 décembre 2018 portant sur le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie pour le département des Alpes-Maritimes (RDDECI 06), afin de dresser un état de la DECI, d'analyser les différents risques, de prendre en compte le développement projeté de l'urbanisation, de prioriser et de planifier les besoins en eau incendie sur la commune.

3. Prendre en compte les différents plans de prévention des risques naturels et Porter à Connaissance (PAC) impactant la commune. Réaliser si nécessaire des Déclaration d'utilité publique (DUP) pour réaliser les travaux prescrits (aménagements de voirie et des points d'eau incendie) au titre du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt en vigueur sur la commune.

Dans le cadre de la révision de ce plan, les services d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes restent disponibles pour tout complément d'information que vous jugerez utile.

Signé numériquement le 14/02/2025

Pour le président et par délégation,
L'adjoint au chef du groupement
fonctionnel prévision
Lieutenant-Colonel Franck FIORELLI



CCI NICE CÔTE D'AZUR

Monsieur Jean-Pierre DERMIT
MAIRIE DE BIOT
8-10, route de Valbonne
06410 BIOT

Nice, le 22 AVR. 2025

Objet : Révision du PLU de Biot – phase arrêt

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la révision du PLU de la commune de Biot, et nous vous en remercions. Nous avons le plaisir de vous annoncer que la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable sur cette procédure, accompagné de quelques remarques.

Nous avons bien noté la situation de la commune de Biot, très contrainte par les risques d'inondations et d'incendies de forêt.

Nous saluons la prise en compte des orientations concernant le développement économique sur le secteur du Pré Catelan dont les destinations autorisées tiennent compte des activités économiques qui sont implantées. Nous portons ces mêmes remarques sur les zones de Funel, Saint-Philippe et du Plan de Saint-Pierre.

Enfin, nous comprenons, suite à la fin d'activité de la carrière située sur le site de la Valmasque, le passage d'une zone naturelle dédiée à un zonage agricole pour la plantation et l'exploitation potentielle de plantes à parfum (Rose de mai), de maraîchage ou d'oliveraie.

Mes services se tiennent à la disposition des vôtres pour vous accompagner sur le volet économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,

Jean-Pierre SAVARINO

DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Quentin ROBIQUET
Email : quentin.robiquet@cote-azur.cci.fr - *Tél. 04 93 13 73 46*
Réf. n° 250415-12738R

Copie conforme de MAIRIE/2025A/666 le 24/04/2025 10:48

DESTINATAIRE	ORIGINAL	COPIE
CABINET DU MAIRE-DIR. CAB		X
DGS		X
JURIDIQUE		
INFORMATIQUE		
DRH		
FINANCES - GUPII - MARCHES PUBL.		
COMMUNICATION		
EVENEMENTIEL		
DEV.ECO - VIE ASSO - COMMERÇANTS		
OFFICE DE TOURISME		
ETAT-CIVIL - R. CITOYEN - FUNERAIRE		
EDUC - PETITE ENFANCE - SPORTS		
JEUNESSE LOISIRS		
EAC		
URBANISME - FONCIER	X	
BAT. - VOIRIE - ESPACES VERTS		
PATRIMOINE BATI - PROJETS		
TVX INFRA - RESEAUX - RISQUES		
ENVIRONNEMENT		
POLICE MUNICIPALE		
CCAS		

VILLE DE BIOT
22 AVR. 2025
N° enregistrement : 2025A/666
COURRIER ARRIVE

Monsieur Jean-Pierre Dermit
Maire de Biot
Hôtel de ville
CS 90339
06906 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX

Nice, le 17 avril 2025

Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes
M.I.N. Fleurs 17 - Box 85
06296 Nice Cedex 3
Tél. : 04 93 18 45 00
Fax : 04 93 17 64 04
Email : accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr

Nos réf. :
MD/JPF/OA/RE

Objet : **Avis révision – PLU de Biot**

Dossier suivi par : Rania EDDARIF

06.61.83.39.02

2025-00648

Monsieur le maire,

Vous nous avez adressé, par courrier reçu le 27 janvier 2025, votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté dans le cadre de la révision générale de ce document.

Lors des précédentes réunions PPA, la Chambre d'Agriculture vous a fait part de remarques concernant l'insuffisance des données agricoles dans votre document. Ces éléments ont pour objectif d'identifier les enjeux agricoles de votre territoire, d'alimenter vos réflexions et vos ambitions en la matière, et de justifier les choix opérés en matière de réglementation.

Or, dans les documents que vous nous avez transmis, ces observations n'ont pas été prises en compte. En conséquence, le volet agricole n'a pas été traité dans le rapport de présentation, ce qui entraîne une absence de justification quant à la pertinence de la délimitation des zones agricoles et de la réglementation qui leur est associée.

L'étude du projet de révision du PLU nous amène à vous faire part des observations suivantes :

1. Rapport de présentation

La Chambre vous rappelle, une nouvelle fois, qu'il convient de réactualiser les données présentées dans la partie diagnostic, notamment l'étude Tercia de 2014 mentionnée à la page 72 du tome 1 du rapport de présentation.

À la page 73, est indiqué *que « des projets ont été initiés sur la commune : le verger communal de Saint-Eloi, le projet de zone agricole en bord de Brague : des agriculteurs intéressés pour des petites surfaces (de 3 000 m² à 5 000 m² par exemple ?) »*. La Chambre d'Agriculture s'interroge sur la nature de cette formulation, qui semble osciller entre question et affirmation, et rappelle que si les surfaces sont de faible superficie et inconstructibles, les possibilités de développement agricole y sont très limitées.

À la page 73, vous indiquez que des *« réflexions sont en cours sur d'autres secteurs (les Aspres, l'ancienne carrière), et pourraient aboutir à des*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18060002500035
APE9411 Z
N° Déclaration d'activité:93.06.P0003.06
Agrément pour conseil à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques : PA 01584
www.chambre-agriculture06.fr

Copie conforme de MAARCH/2025A/666 le 24-04-2025 10:48

remises en culture de certains terrains ». Il conviendrait de préciser ces réflexions ainsi que les terrains concernés.

Concernant la carte *intitulée « analyse communale 2024 »* de la page 74, la présence de points d'interrogation soulève des questions quant à la valeur et à l'intérêt de la carte. Il serait nécessaire de fournir des éléments permettant de clarifier le projet envisagé, sa localisation, ainsi que les justifications associées.

La carte de la page 75, intitulée « *Synthèse des usages agricoles et zones d'enjeux* », présente les usages agricoles professionnels en précisant uniquement la filière, sans fournir d'autres informations sur ces espaces.

A ce titre, vous avez dû recevoir un courrier des services de l'État *intitulé « Recommandation CDPENAF – Mise à jour de la recommandation du 24 janvier 2017 concernant la prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme »*. Votre document ne reprend aucun des éléments attendus par la Commission. L'étude se limite aux « zones à enjeux » et, même pour celles-ci, elle demeure incomplète.

La prise en compte des remarques formulées lors des précédentes réunions PPA ainsi que celles transmises par courrier aurait permis d'anticiper la publication de la doctrine de la CDPENAF relative à la prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme, et aurait également contribué à enrichir votre document.

À la page 76, vous indiquez qu'une première étude a été réalisée par la Chambre d'Agriculture concernant le projet de Saint-Eloi. Il serait opportun d'en intégrer des extraits au document, afin de nourrir la réflexion et d'apporter un éclairage plus précis sur ce projet.

À la page 108, le tableau des enjeux par secteur fait état d'une volonté *de « conserver les fonctions agricoles présentes » dans le secteur de Bois Fleuri »*. Néanmoins, aucune information n'est fournie sur ces fonctions agricoles. Il conviendrait, comme précédemment souligné, de détailler ces fonctions existantes et de préciser la stratégie retenue en matière de conservation : s'agit-il de préserver, de soutenir ou de développer les activités agricoles en place ?

À la page 135 du diagnostic agricole, vous mentionnez l'objectif de conserver les serres *« à des fins d'agriculture urbaine, de jardins partagés »*. La Chambre s'interroge sur l'existence d'une volonté de maintenir ou de réintroduire des activités agricoles à vocation productive sur ce site. À cet égard, il convient de rappeler que, bien que les jardins partagés contribuent à la qualité de vie des habitants, ils ne constituent pas pour autant des activités agricoles.

À la page 69 du tome 2 du rapport de présentation, vous exprimez une ambition concernant le développement du pastoralisme, notamment dans l'objectif de réduction du risque incendie, initiative que la Chambre ne peut qu'encourager. Toutefois, cette orientation se heurte aux choix réglementaires retenus. En effet, une grande partie du territoire communal a été classée en Espaces Boisés Classés (EBC). Ce classement rend inenvisageable tout projet agricole ou pastoral sur les zones

Copie conforme de MAARCH/2025A/666 le 24-04-2025 10:48

concernées, compromettant ainsi la réalisation de l'objectif affiché de prévention du risque par l'activité pastorale.

La Chambre rappelle, une nouvelle fois, que le recours à l'outil EBC doit être limité et faire l'objet d'une justification précise dans le rapport de présentation. La doctrine de la *CDPENAF du 16 octobre 2017* encadre clairement l'usage de cette mesure.

Dans le tome 3 du rapport de présentation, à la page 101, l'OAP du secteur des Aspres délimite une « *zone agricole à préserver présentant des enjeux paysagers forts* ». Il conviendrait de justifier cette délimitation par des éléments concrets, ainsi que de préciser le projet de valorisation envisagé pour ce secteur.

À la page 103, est mentionnée la volonté « *d'encourager le développement d'une agriculture urbaine diversifiée, que ce soit dans les différents projets et aménagements urbains, en préconisant la création de jardins partagés, de jardins pédagogiques* ». La Chambre tient à rappeler que, si ces dispositifs présentent un réel intérêt en matière de loisirs ou d'amélioration du cadre de vie, ils ne sauraient être assimilés à une activité agricole au sens économique et professionnel du terme.

À la même page, la volonté de préserver les espaces agricoles existants « *se traduit dans le projet réglementaire du PLU par la préservation des espaces agricoles classés en zone agricole "A" au PLU de 2010, en ajoutant des espaces complémentaires sur lesquels soit des projets sont pressentis, soit le potentiel de remise en agriculture est possible* ». Il conviendrait de fournir des éléments justificatifs concernant ce classement, afin de permettre une évaluation précise de la pertinence et de la faisabilité de l'initiative agricole dans ces zones.

Dans le schéma illustratif du projet du secteur de Saint-Eloi, de la page 104, une zone constructible est identifiée. Si l'intention est de créer un espace public comprenant des bâtiments et des parkings, il conviendrait de le réaliser en zone urbaine.

À la page 105, est mentionné que « *des terrains sont reclassés de zones urbaines dans l'ancien PLU en zones agricoles et naturelles* » dans le cadre du projet de la Brague. Il conviendrait, comme déjà souligné plusieurs fois, de justifier ce reclassement et de préciser le projet de développement envisagé pour ces espaces agricoles.

À la page 222, est indiqué *qu'en « zone A et N, les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve que la production d'ENR ne vienne pas en concurrence avec les activités agricoles* ». La Chambre souhaite souligner son opposition ferme à l'installation de panneaux photovoltaïques sur des terrains agricoles à haute valeur agronomique. Par conséquent, un projet de compensation agricole pourrait être envisagé.

2. Projet d'aménagement et de développement durables

L'orientation A-5, qui consiste à « *favoriser une nouvelle forme d'agriculture urbaine tournée vers les habitants* », mentionne la volonté

Copie conforme de MAARCH/2025A/666 le 24-04-2025 10:48

de préserver les parcelles agricoles existantes encore en exploitation. Nous tenons à souligner que cette orientation devrait impérativement reposer sur les constats du diagnostic. Celui-ci constitue le fondement juridique des choix opérés dans votre Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En l'état actuel des documents présentés, il nous apparaît que ce dernier manque d'informations et de cohérence globale.

Par ailleurs, vous mentionnez à plusieurs reprises la volonté de développer l'agriculture urbaine de proximité. Nous nous interrogeons sur la définition exacte que vous attribuez à l'expression *« agriculture urbaine »*. Si cette démarche ne conduit pas à l'installation de nouveaux exploitants agricoles, elle semble davantage s'inscrire dans une logique de cadre de vie que dans une véritable dynamique économique agricole.

Enfin, page 23 du PADD, vous évoquez *l'objectif « d'inciter à la réinterprétation de tout ou partie du patrimoine agricole (bassin d'arrosage, serre, etc.) dans le cadre des aménagements »*. Il nous paraît essentiel de clarifier cette formulation et de préciser ce que vous entendez par « réinterprétation » dans ce contexte.

3. Règlement et plan de zonage

Concernant le règlement de votre Plan Local d'Urbanisme, nous avons constaté que les constructions agricoles ne sont pas autorisées en zone N. Nous souhaiterions obtenir des précisions sur les motivations sous-jacentes à cette interdiction, car cette contrainte pourrait constituer un frein à l'installation et au développement des activités agricoles sur cette zone.

Par ailleurs, nous avons relevé que le règlement ne reprend pas les recommandations de la CDPENAF du 12 avril 2023 concernant les extensions et annexes des habitations existantes en zone agricole et naturelle. Il conviendrait de modifier le règlement afin d'y préciser que la surface totale maximale, comprenant la surface existante, l'extension et les annexes, ne doit pas dépasser 180 m², et que la hauteur maximale des extensions est de 9 mètres.

Nous attirons votre attention sur le manque de cohérence entre les cartes du rapport de présentation et le plan de zonage. Il serait pertinent d'inclure tous les espaces agricoles identifiés dans le rapport de présentation, afin de garantir une meilleure adéquation entre les documents.

La Chambre d'Agriculture accueille positivement la décision de la commune d'affecter de nouveaux espaces agricoles et naturels. Elle félicite l'augmentation des surfaces dédiées à l'agriculture qui passent de 4,8 ha à 23,8 ha soit 394,5% d'évolution.
Cependant, cette initiative devrait être accompagnée de justifications détaillées, incluant tous les éléments nécessaires pour démontrer la

Copie conforme de MAARCH/2025A/666 le 24-04-2025 10:48

faisabilité des projets agricoles sur ces nouvelles zones. À ce titre, la Chambre vous invite, encore une fois, à consulter *la « Recommandation CDPENAF - Mise à jour de la recommandation du 24 janvier 2017 concernant la prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme »*, que vous avez sans doute reçue.

Nous souhaitons également souligner les risques engendrés par les classements généralisés des terres en EBC, classements qui compromettent les possibilités de remise en culture des espaces en les excluant du champ d'intervention de la SAFER. Nous préconisons que ce classement soit maintenu uniquement pour des espaces présentant un caractère remarquable ou environnemental avéré, et nous approuvons l'idée de conserver ce zonage pour les espaces dont la justification environnementale provient de documents supra-communaux, tels que la DTA.

Par ailleurs, au regard des événements climatiques récents, notamment la sécheresse, il serait souhaitable qu'une disposition soit insérée dans les dispositions générales du règlement, interdisant la destruction des bassins et des réserves d'eau existants. Ces infrastructures pourront être couvertes pour des raisons techniques d'aménagement, mais leur surface et leur fonctionnalité devront être préservées.

Au regard de l'ensemble des observations exposées ci-dessus, notamment de l'insuffisance des éléments justificatifs et des données présentées dans le diagnostic agricole, la Chambre d'Agriculture se voit dans l'obligation d'émettre un avis défavorable sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président,

CHAMBRE DEPARTEMENTALE D'AGRICULTURE
ALPES MARITIMES

Michel DESSUS

Copie conforme de MAARCH/2025_667 le 24-04-2025 10:53

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

VILLE DE BIOT
22 AVR. 2025
N° enregistrement : 2025A/667
COURRIER ARRIVE

DESTINATAIRE	ORIGINAL	COPIE
CABINET DU MAIRE-DIR. CAB		X
DGS		X
JURIDIQUE		
INFORMATIQUE		
DRH		
FINANCES - GUPII - MARCHES PUBL.		
COMMUNICATION		
EVENEMENTIEL		
DEV ECO - VIE ASSO - COMMERÇANTS		
OFFICE DE TOURISME		
ETAT-CIVIL - R. CITOYEN - FUNERAIRE		
EDUC - PETITE ENFANCE - SPORTS		
JEUNESSE LOISIRS		
EAC		
URBANISME - FONCIER	X	
BAT. - VOIRIE - ESPACES VERTS		
PATRIMOINE BATI - PROJETS		
TVX INFRA - RESEAUX - RISQUES		
ENVIRONNEMENT		
POLICE MUNICIPALE		
CCAS		

Le Président,

Monsieur Jean-Pierre DERMIT
Maire de Biot,
10 Route de Valbonne,
06410 Biot.

Saint-Laurent-du-Var, le 28 mars 2025

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Biot

Notre Suivi : *Pôle Territoire – Direction Régionale de l'Économie et des Territoires*
Julien CAMERON – j.cameron@cmar-paca.fr - 04 92 30 90 75

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 27 janvier 2025, vous nous avez transmis les documents relatifs à votre projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biot. En tant que Personne Publique Associée, vous trouverez ci-dessous nos observations.

Nous saluons l'objectif de la révision du PLU, aligné avec les orientations du SCOT de la CASA, qui vise à définir une stratégie d'aménagement artisanal et commercial en tenant compte des centralités existantes. Nous relevons avec intérêt la volonté de dédier certains quartiers à une dominante commerciale et artisanale, notamment aux Clausonnes, Trois Moulins, Font de Cine/Saint Bernard et à l'extrémité Sud des Bouillides.

L'artisanat, véritable valeur ajoutée pour une commune tournée vers les métiers d'art, constitue un axe fort de ce projet. Nous soulignons le rôle historique et économique de la MAMAB (Maison des Artisans et des Métiers d'Art Biotois), aujourd'hui remplacée par « La Créative », qui poursuit cette mission sur un territoire plus large.

Afin de renforcer cette dynamique, l'opération "Les Ateliers de Biot", lancée par la Ville, constitue une initiative pertinente pour attirer et soutenir les artistes, artisans et artisans d'art. Cette démarche favorise la visibilité de ces professionnels tout en dynamisant le centre historique. Nous encourageons ainsi la municipalité à poursuivre cette stratégie d'accompagnement, qui comprend la mise à disposition de locaux et un soutien aux démarches administratives et de financement pour lesquels la commune pourrait avantageusement s'appuyer sur l'expertise de la CMAR PACA.

Biot présente une identité économique forte grâce à la filière des artisans d'art, notamment les verriers, qui assurent son rayonnement national et international. Toutefois, ce secteur reste fragile, particulièrement depuis les crises économiques de 2020. Il est essentiel de continuer à soutenir ces activités en garantissant leur maintien au sein du tissu urbain.

Nous notons que le SRADDET préconise une implantation préférentielle des activités artisanales au sein des centres-villes et des quartiers afin d'éviter un développement anarchique en périphérie. Dans ce cadre, les objectifs du PADD intègrent plusieurs points favorisant le développement de l'artisanat et du commerce local, notamment :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT
DE RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
81 Av. Léon Bérenger, 06700 Saint-Laurent-du-Var • 04 84 31 00 00 • contact@cmar-paca.fr
• www.cmar-paca.fr
Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004.

Copie conforme de MAARCH/2025/00787 24-04-2025 10:53

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

- La confirmation des zones d'activités existantes (zone des Prés, Parc Saint-Pierre, Pré Catelan), bien que leur extension soit contrainte par le PPRi.

- Une flexibilisation du règlement pour encourager la densification et la requalification progressive de ces zones.

- Une meilleure intégration des pôles d'activités à l'entrée de ville et notamment sur la route de la Mer et le secteur du Pré Catelan.

- Une réglementation adaptée pour préserver l'artisanat d'art et les métiers d'art dans le centre historique.

Compte tenu de ces éléments, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Provence-Alpes-Côte d'Azur donne un avis favorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Biot. Nous restons attentifs à la mise en œuvre des actions prévues pour soutenir l'artisanat et renforcer son ancrage sur le territoire.

A ce titre, la CMAR PACA accompagne les entreprises artisanales à chaque étape de leur développement, de la création à la transmission. Elle propose un soutien personnalisé pour la formation, l'accompagnement administratif, le développement commercial et la transmission des savoir-faire. En lien avec les collectivités, elle contribue à la structuration et à la dynamisation des territoires en favorisant l'installation et le maintien des entreprises artisanales.

Nous restons à votre disposition pour évoquer la mise en œuvre d'actions concrètes visant à renforcer l'artisanat local et à promouvoir les savoir-faire du territoire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Gilles DUTTO
Président de niveau Départemental du 06
de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
Provence-Alpes-Côte d'Azur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT
DE RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
81 Av. Léon Bérenger, 06700 Saint-Laurent-du-Var • 04 84 31 00 00 • contact@cmar-paca.fr
• www.cmar-paca.fr
Decret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004.

Chaîne d'intégrité du document : 74 8C BE 48 EA 69 BE 82 42 0C 45 56 DD C5 57 F4
Publié le : 14/03/2025
Par : LEONETTI Jean
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/564257

DEPARTEMENT DES
ALPES MARITIMES

Arrondissement de Grasse

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS

Siège social :
Hôtel de Ville
Cours Massena - CS 82205
06605 ANTIBES CEDEX

Membres en exercice	Présents ou Représentés	Procurations
25	**20**	**0**

N° de séance : 2

Objet de la délibération : Plan Local d'Urbanisme de Biot - Avis sur le projet de révision

N° d'enregistrement : BC.2025.026

Date de convocation :
04 mars 2025

Date de publication

du 14 MARS 2025 au 14 MAI 2025

Date de réception en Préfecture

14 MARS 2025

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale 18 avenue des Fleurs CS 61039 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir de l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site http://www.telerecours.fr/

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS

Séance du 10 mars 2025

L'an deux mil vingt-cinq et le 10 mars à 10H30, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, les Genets, 449 route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :
Jean LEONETTI, Lionnel LUCA, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre CAMILLA, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Marc MALFATTO, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI

ABSENTS :
Kevin LUCIANO, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, François WYSZKOWSKI, Richard THIERY

Monsieur LEONETTI,

Vu la loi n°2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n°2003-590 relative à l'urbanisme et l'habitat du 2 juillet 2003,

Vu la loi n° 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement en date du 12 juillet 2010,

Vu la loi n° 2013-61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social en date du 18 janvier 2013,

Vu la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové en date du 24 mars 2014,

Vu la loi n°2018-1021 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique promulguée le 23 novembre 2018,

Vu la loi n° 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021,

Chaîne d'intégrité du document : 74 8C BE 48 EA 69 BE 82 42 0C 45 56 DD C5 57 F4
Publié le : 14/03/2025
Par : LEONETTI Jean
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/564257

Vu la loi n°2023-175 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite loi « APER », du 10 mars 2023,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L132-7 et suivants et L153-15 et suivants,

Vu l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 portant création de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, et lui conférant des compétences obligatoires en matière d'aménagement de l'espace parmi lesquelles l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) modifié par arrêtés préfectoraux du 28 décembre 2002 et du 22 décembre 2011,

Vu la délibération n°2020.006 du 17 juillet 2020 autorisant le Bureau à prendre un certain nombre d'avis et de décisions en matière d'urbanisme liés au SCOT, en vertu des dispositions des articles L. 141-1 à L. 144-1 du Code de l'Urbanisme,

Vu la prescription de l'élaboration du SCoT valant PCAET, par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) approuvée par délibération n° CC.2020.180 en date du 5 octobre 2020,

Vu la prescription d'un Plan de Mobilité sur le territoire de la CASA approuvée par délibération n° CC.2020.198 en date du 5 octobre 2020,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la CASA, approuvé par délibération n° CC.2019.163 en date du 14 octobre 2019,

Vu la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biot par délibération de son conseil municipal du 22 septembre 2022,

Vu le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de la commune de Biot en séance de son conseil municipal 28 mars 2024,

Vu l'adoption de l'arrêt du projet de PLU de la commune de Biot par délibération de son conseil municipal du 23 janvier 2025,

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 23 janvier 2025 la commune de Biot a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU fixe les objectifs du projet de la Commune. Il s'organise autour de trois axes majeurs :

- AXE1 : Résilience environnementale- Agir pour inscrire Biot dans une démarche globale positive de transition écologique
- AXE2 : Equilibre urbain : assurer l'organisation urbaine existante en travaillant sur l'équilibre entre les quartiers avec une ambition d'optimisation foncière à l'échelle du paysage
- AXE3 : Adaptation économique : accompagner les mutations économiques et les évolutions des attentes de l'ensemble des acteurs (entreprises, actifs, consommateurs, etc…).

Quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont venues compléter ce projet de PLU :

- Deux OAP thématiques « trame verte et bleue » et « qualité des aménagements et constructions »
- Deux sectorielles « les Aspres » et l'OAP « quartier des Soullières » qui ont été retravaillées.

Durant l'élaboration du PLU, la CASA a été invitée à formuler des avis techniques qui ont fait l'objet de deux courriers le 29 septembre 2023 et 16 décembre 2024.

Conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU de la commune de Biot arrêté est soumis pour avis à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) en tant que personne publique associée qui doit émettre ses observations dans les trois mois suivant l'arrêt du projet de PLU.

Chaîne d'intégrité du document : 74 8C BE 48 EA 69 BE 82 42 0C 45 56 DD C5 57 F4
Publié le : 14/03/2025
Par : LEONETTI Jean
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/564257

Après une lecture attentive, les services ont formulé ci-après des observations au regard des compétences CASA :

Sur le volet aménagement de l'espace

En ce qui concerne la préservation des espaces naturels :
La Commune a souhaité se doter d'une Orientation d'Aménagement et de Programme (OAP) thématique « trame vert et bleue ». Le SCoT de la CASA en cours d'élaboration identifie les continuités écologiques à l'échelle de son territoire et une étude de définition du réseau écologique de la CASA est en cours de réalisation depuis 2021. La commune a intégré cette étude en cours pour la définition de sa trame verte et bleue afin de préserver et restaurer les continuités écologiques de son territoire.
La CASA a bien pris note de l'augmentation des espaces classés en zone naturelle sur le territoire de la Commune (augmentation de 25,8 ha). En outre, la CASA constate des modifications des limites de la zone naturelle sur la parcelle AE 422 où se situe le projet de la résidence étudiante. La CASA se prononcera sur cette ouverture à l'urbanisation suite à la réception du courrier de saisie du Préfet.

En ce qui concerne l'agriculture
La commune de Biot propose un volet agricole dans son projet de PLU arrêté cherchant à préserver le foncier agricole encore existant et futur, notamment pour répondre aux enjeux de relocalisation de l'agriculture sur le territoire et aux besoins alimentaires locaux. Il s'inscrit donc dans les orientations du Projet Alimentaire Territorial (PAT) 2024-2029 de la CASA.
Le projet de PLU prévoit une augmentation des zones agricoles passant de 4,8 ha en 2010 à 23,8 ha. Il permettra la préservation d'un foncier agricole exploité ou en devenir notamment les secteurs de Saint Eloi, la Brague ou les Aspres. La CASA soutient cette volonté politique notamment dans la mise en œuvre de son PAT.
Face au morcellement des espaces, le projet de PLU préserve des terrains cultivés en zones urbaines au titre de l'article L.151-23, ou à potentiel agricole, devenus relictuels au sein de l'urbanisation mais participant au soutien de l'agriculture de proximité et du cadre de vie des habitants.
Face au changement climatique, un inventaire des bassins agricoles a été réalisé, les identifiant au règlement graphique afin qu'ils puissent faire l'objet d'une réhabilitation. Ils permettront d'accompagner les pratiques agricoles en période de sècheresse, notamment pour lisser la demande en eau potable grâce au stockage d'eau.

Néanmoins le document arrêté appelle les remarques suivantes :

➢ **Sur le rapport de présentation :**

- **Dans le Tome 1**

- P.72 : Manque un A à « CASA » et problème d'adaptation du texte du tableau
- P.73 : « *un faible recours à l'irrigation de l'agriculture* » pour rappel la part Surface Agricole Utilisée de Biot en 2020 est de 5 ha soit 0,4 % du territoire, le profil agricole de la commune n'impacte quasiment pas les consommations globales. Les exploitations agricoles ont besoin d'un accès à l'eau potable, la question est d'adapter les besoins aux effets du changement climatique, notamment grâce aux équipements de stockage d'eau. Ci-après une proposition d'adaptation du paragraphe 4 et 5 : « *[…] Les réseaux ne sont également pas adaptés à l'usage agricole car ces mêmes réseaux desservent aussi les communes pour les usages domestiques. Ainsi, même si sur une année l'usage agricole de l'eau est faible, en été ou en période de sécheresse, cela peut se traduire par un usage intensif, privant alors les communes de leur recours à l'eau,* cela se traduit par une tension sur le réseau eau potable impliquant de rechercher le lissage des prélèvements sur l'année afin de sécuriser la ressource. *Le développement de l'agriculture est donc contraint par cette faible ressource en eau sur la CASA comme sur Biot. L'un des enjeux du territoire est donc de développer des systèmes de récupération ou stockage d'eau pour les activités agricoles pour répondre aux problématiques de ressource. […]*»
- P.75 : Il convient de tenir compte du précédent avis PPA ; en effet, les zones à enjeux mentionnées sur la carte ont été définies par la commune de Biot dans le cadre de sa réflexion sur le projet de PLU. La CASA en a tenu compte pour l'étude foncière. Ainsi la mention « le PLU doit prendre en considération ces espaces » sous-entend qu'ils sont imposés par la CASA, ce qui n'est pas le cas.

Ainsi, il convient de reformuler le paragraphe introductif, selon la proposition suivante :

Chaîne d'intégrité du document : 74 8C BE 48 EA 69 BE 82 42 0C 45 56 DD C5 57 F4
Publié le : 14/03/2025
Par : LEONETTI Jean
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/564257

« Dans le cadre de son Projet Alimentaire Territorial 2024-2029, le service Agriculture et Alimentation de la CASA a engagé en juin 2024, la mise à jour de l'Etude du foncier agricole de 2014. Il a été réalisé un premier « état des usages agricoles » en partenariat avec la commune de Biot, en tenant compte des informations et enjeux présentés dans le cadre de la révision de son PLU et des réflexions partagées.
La carte ci-jointe met en évidence des secteurs agricoles, qu'ils soient professionnels ou non professionnels (jardins familiaux) ainsi que des zones à enjeux de développement agricole tenant compte de leurs caractéristiques et de leur potentiel. Les zones à enjeux sont localisées sur 5 espaces (Brague, Saint-Eloi, ancienne carrière, entrée du quartier des Soullières, les Aspres). »

- P.80 : « *les défis à relever* » lien avec l'agriculture, il est proposé ci-après une reformulation de l'enjeu agricole : « *La relance d'une* ***agriculture de proximité, nourricière et identitaire*** *participerait à augmenter la souveraineté alimentaire du territoire.* »
  - **Dans le Tome 3**
- P. 105 : Mentionner la source de l'illustration : « Plan guide d'aménagement de la Brague (CASA – 2017, projet projeté) » et c'est une projection des futurs aménagements, pas la vue actuelle.

➢ **Sur l'OAP « Les Aspres »**

L'OAP intègre clairement la préservation de l'activité agricole maraichère existante et délimite des espaces en extension pour une « valorisation de l'ancien usage agricole ». Elle permettra des opportunités de développement d'activités agricoles. Il convient de vérifier si le règlement est clair sur les possibilités d'accueil d'activités agricoles.

➢ **Sur le PADD**

Au sein des objectifs du PADD, il convient de vérifier si la formulation « verger communal » n'est pas trop restrictive pour le secteur Saint Eloi. Il vaudrait mieux évoquer le développement d'un projet arboricole et maraîcher à vocation pédagogique en lien avec la restauration scolaire.

Extrait du PADD : « *Créer un verger communal sur le secteur de Saint-Eloi pour approvisionner en circuit court les cantines des trois groupes scolaires, des crèches et du CCAS, avec un projet qui intègre les principes d'une agriculture raisonnée et respectueuse de l'environnement* ».
Si une modification est apportée, le rapport de présentation en fait également référence.

En ce qui concerne le paysage et le patrimoine

Afin d'améliorer l'insertion des projets dans le contexte urbain, la Commune s'est aussi dotée d'une OAP thématique « qualité des aménagements et constructions », ce qui démontre le souhait de la Commune de préserver son paysage ainsi que son patrimoine.

En ce qui concerne l'énergie

Le développement des énergies renouvelables et la maitrise des consommations d'énergie sont bien pris en compte.
Cependant, la commune ne fait pas mention de la définition des Zones d'Accélération de production d'énergies renouvelables conformément à la loi dite APER du 10 mars 2023.
En effet, la loi n°2023-175 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite loi « APER », s'inscrit dans l'objectif de porter la part des énergies renouvelables à 33% de la consommation finale brute d'énergie d'ici 2030, et d'atteindre l'objectif de neutralité carbone en 2050.
Dans ce cadre, la loi a pour objectif d'associer les collectivités territoriales au développement des énergies renouvelables sur leur territoire, de renforcer leur rôle s'agissant de la planification du développement des énergies renouvelables et d'en conforter le rôle d'acteurs économiques dans ce domaine.
Cela s'exprime principalement à travers l'obligation des Communes d'intervenir dans la détermination des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables ainsi que de leurs ouvrages connexes (ZAER).
Ainsi le PADD du PLU doit définir désormais depuis la loi susvisée les orientations générales concernant le développement des énergies renouvelables (cf. art.L.151-5 du CU).
Les OAP et le règlement du PLU qui doivent être établis en cohérence avec le PADD devront par conséquent décliner ces orientations en faveur du développement des énergies renouvelables, avec l'intégration des zones d'accélération, mais aussi la possibilité de réguler, de manière encadrée, par des zones d'exclusion ou de conditions.

Chaîne d'intégrité du document : 74 8C BE 48 EA 69 BE 82 42 0C 45 56 DD C5 57 F4
Publié le : 14/03/2025
Par : LEONETTI Jean
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/564257

Sur le volet développement économique

Par le biais de l'axe 3 de son PADD « adaptation économique », le projet de révision du PLU arrêté souhaite accompagner les mutations économiques et les évolutions des attentes de l'ensemble des acteurs à travers notamment les ambitions suivantes :

- Accompagner les ambitions économiques et les mutations de la Technopole Sophia Antipolis ;
- Apporter des réponses aux besoins des activités artisanales et commerciales ;
- Maintenir le dynamise et l'attractivité des deux polarités commerciales de Biot (centre historique et ses abords et le pôle de vie de Saint-Philippe) ;
- Encourager l'économie touristique ;
- Favoriser une nouvelle forme d'agriculture urbaine notamment tournée vers les habitants.

Sur le volet équilibre social de l'habitat

Le PADD dans son axe 2 « équilibre urbain » tant à assurer les objectifs de production de logements par une approche foncière différenciée selon les quartiers et leurs cadres de vie afin de répondre aux besoins en logements spécifiques (dont les jeunes actifs) tout en s'inscrivant dans les objectifs de la loi SRU et du PLH.

Rappelons que la CASA a adopté son 3eme PLH par délibération n° CC.2019.163 du Conseil Communautaire du 14 octobre 2019. Ce document décline les objectifs de Biot en termes de mixité sociale en la production de 61 logements dont 34 logements sociaux. De ces 34 logements, 24 doivent être réalisé en production neuve, 2 en acquisition amélioration de l'habitat, 6 en accession sociale et 2 en conventionnement Anah.
Dans le cadre de son PLU, la Commune a pris plusieurs dispositifs afin de répondre à cet objectif de mixité sociale à savoir :

- 12 emplacements réservés pour mixité sociale correspondant à la création de 691 logements sociaux pour un total de 731 logements.
- 4 périmètres de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Même si le PLU respecte les objectifs du PLH, il convient de rappeler qu'il est important de préserver une mixité dans la typologie d'offre de logement locatif social sur le territoire de la commune de Biot et ainsi de garantir une répartition équilibrée répondant aux besoins et aux plafonds de ressources des demandeurs.

Sur le volet mobilité

La CASA note que la commune a bien pris en compte les nouvelles mesures imposées aux constructeurs en matière de stationnement, notamment au regard des dispositions relatives aux zones U du règlement, par l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et du Décret n°2021-872 du 30 juin 2021.
Pour rappel et si la commune souhaite compléter le règlement, il s'agit de :

- Renforcer le stationnement pour les véhicules électriques, notamment situé dans des bâtiments résidentiels neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou non résidentiels neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou jouxtant de tels bâtiments en application des articles L113-11 à L113-17 et des articles R113-6 à R113-10 du CCH.
- Imposer des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour certains usages de bâtiments construits, notamment et ce, en application des articles L113-18 à L113-20 et des articles R113-11 à R113-17 du CCH.

Sur le volet « GEMAPI » et « eaux pluviales »

Le règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA approuvé le 5 juillet 2021 est précisé dans les dispositions générales du règlement et a été annexé au projet du PLU.

Sur le volet assainissement

Le document arrêté appelle les remarques suivantes :

- **Sur le rapport de présentation :**
  - **Dans le Tome 3**

- P.69 : Modifier la phrase d'introduction de l'objectif R4 - Adapter les évolutions urbaines aux capacités des ressources et des réseaux :

Chaîne d'intégrité du document : 74 8C BE 48 EA 69 BE 82 42 0C 45 56 DD C5 57 F4
Publié le : 14/03/2025
Par : LEONETTI Jean
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/564257

Le PLU doit être compatible avec les capacités des ressources, que ce soit en eau potable, au niveau de la collecte et du traitement des eaux usées, etc.
En outre, les développements urbains sectoriels envisagés restent toutefois conditionnés par les capacités des réseaux publics d'assainissement collectif existants et les régularisations administratives rattachées aux réseaux implantés sous domaine privé, et pour les secteurs raccordés à la Station d'épuration des Bouillides, aux capacités de cette dernière.

- P.74 : L'OAP des Soullières

Il conviendrait de prendre en compte le dernier avis PPA et d'ajouter cette phrase :
« Les nouveaux raccordements envisagés dans le secteur des Soullières sont conditionnés par la régularisation des réseaux publics implantés sur domaine privé (chemin des Soullières) et du réseau implanté dans la copropriété « Les Villas de Biot » (qui a actuellement le statut de réseau privé et dont les capacités de transport sont actuellement inconnues) qui rejoint le réseau public situé en contrebas. »

- P.233 : Mesures intégrées au PLU et mesures supplémentaires à mettre en place

Il est proposé la formulation suivante : « *La commune est dotée d'un règlement d'assainissement pluvial approuvé en 2019, et d'un règlement d'assainissement pluvial de la CASA approuvé en juillet 2021, d'un règlement du service public d'assainissement non collectif communal approuvé en Juin 2011 et actualisé en Juillet 2015, et d'un règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal CASA approuvé en Juin 2024 annexés au PLU.* »

- P.158 : Les zones naturelles

Il conviendrait de modifier la phrase suivante :
« ***Zone Nd*** *: les constructions et équipements publics d'assainissement : réseaux, station de relèvement* ».

➢ **Sur le règlement**

- P.11 : DG-1.6 Divisions foncières :

Il conviendrait de rajouter la phrase suivante « *Une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation doit pouvoir être établie sur chaque nouvelle parcelle définie. A défaut, les demandes d'autorisation d'urbanisme recevront un avis défavorable du SPANC. Il est conseillé de réaliser les études de définition des systèmes d'ANC en amont de la demande de division.* »

- P.25 : Alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, eaux pluviales :

Il conviendrait d'ajouter les dispositions complémentaires suivantes :
« ***ASSAINISSEMENT COLLECTIF :***
Le règlement d'Assainissement collectif de la CASA est entrée en vigueur au 1er septembre 2024.
Dans les zones urbaines desservies, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet.
Sont interdits :

- *L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux,*
- *Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales.*

Pour les piscines, bassins de natation et d'ornement, fontaines, etc. :

- *L'évacuation des eaux de nettoyage des filtres doit être déversée dans le réseau d'eaux usées par l'intermédiaire d'un regard de détente équipé d'un réducteur de débit, de diamètre 40 mm gravitaire, posé à 3% de pente environ, limitant le débit à 2.5 l/s,*
- *L'évacuation des eaux de vidanges déchlorées et exemptes de produits polluants doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales, sous réserve que la vidange soit effectuée par temps sec, minimum 24 h après un épisode pluvieux et avec un débit limité à 2 l/s. Aucun rejet dans le réseau d'eaux usées ne sera autorisé. En l'absence d'un exutoire d'eaux pluviales existant, les eaux provenant du système de vidange de la piscine devront être conservées et infiltrées sur la propriété, une étude hydrogéologique d'infiltration devra être réalisée et son rapport transmis à la Direction de l'assainissement de la CASA.*

Conformément à l'article 42 du Règlement Sanitaire Départemental, « Lorsque l'agglomération comporte un réseau collectif d'assainissement et que la voie desservant l'immeuble y est reliée, le raccordement souterrain de toutes les canalisations évacuant des eaux usées est obligatoire.

Chaîne d'intégrité du document : 74 8C BE 48 EA 69 BE 82 42 0C 45 56 DD C5 57 F4
Publié le : 14/03/2025
Par : LEONETTI Jean
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/564257

L'installation de postes de relevage est interdite. Cependant, des dérogations peuvent être accordées par le Service public d'assainissement collectif de la CASA après accord de l'autorité sanitaire (La Commune), aux conditions ci-après, pour les habitations individuelles ou pour les ensembles collectifs. Pour ces derniers, une étude de conception devra être réalisée et validée par le Service public d'assainissement collectif.
L'installation d'un poste de relevage doit comprendre :

- *Une cuve de rétention d'une capacité minimum de stockage équivalente au volume total des eaux usées émis en 48 heures, soit 300 Litres/Habitant,*
- *Un système de relevage assuré par deux pompes (dont une de secours),*
- *Une alarme sonore et visuelle signalant un défaut de fonctionnement de l'installation,*
- *Un contrat de maintenance*

Les eaux usées non domestiques (= industrielles, artisanales) doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.
***ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF** :*
Pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti et dans un secteur ne comportant pas de réseau public d'assainissement, l'implantation d'une installation non collective conforme à la réglementation est obligatoire. Elle est conçue, réalisée et contrôlée dans le respect des dispositions du règlement du service public d'assainissement non collectif approuvé sur le territoire.
Le pétitionnaire devra solliciter le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CASA qui lui délivrera un avis sur son projet d'installation. »

- P.27 DG-2.1 « Risque Mouvement de terrain » :

Il est proposé d'ajouter le paragraphe suivant : « *En zone de mouvement de terrain, le raccordement au réseau public d'assainissement collectif sera privilégié si la propriété est desservie, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage par le dit réseau.*
En zone d'assainissement non collectif, le dossier de conception de tout projet de création ou de réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif doit comporter une analyse précise du risque de mouvement de terrain et une adaptation du projet en vue de ne pas l'accroître.
En particulier, pour toute nouvelle installation d'assainissement autonome, si les rejets d'eaux doivent être évacués dans un exutoire naturel, un cours d'eau ou un vallon naturel non érodable capable d'accepter un débit supplémentaire, ce dernier devra posséder les qualités d'absorption du volume d'eau produit sans provoquer de dégradation du milieu. Cette disposition nécessite néanmoins l'autorisation préalable du propriétaire et du gestionnaire du milieu et le respect des dispositions fixées pour toute autorisation de rejet au milieu superficiel. »

- P.28 DG-2.4 « Risque Inondation » :

Il conviendrait d'ajouter le paragraphe suivant :
« *Lorsque la propriété est située en zone inondable, ses installations de raccordement au réseau public d'assainissement collectif doivent être équipées d'un dispositif anti-refoulement. Le PPRI communal est par ailleurs susceptible d'imposer des prescriptions complémentaires (ex : installations d'évacuation des eaux usées parfaitement étanches).* »

- 6a-Servitudes ER PLU 2024/Point 19 : Aménagement du chemin des Soullières

Il conviendrait de se rapprocher du service assainissement de la CASA afin d'indiquer la future nature juridique du Chemin des Soullières et d'envisager la régularisation de l'emprise en tréfond du réseau public d'assainissement implanté sur le chemin, remarque qui avait déjà été indiquée dans un précédent avis PPA.

➢ Sur les annexes

Il conviendrait de prendre en compte l'actuel plan de zonage annexé de la présente délibération. Le plan de zonage annexé au document actuel n'ayant pas encore été validé après enquête publique.

➢ Sur les Orientations d'aménagement et de programmation

- P.52 dans l'OAP thématique « qualité des aménagements et constructions »

Dans l'orientation 7 de cette OAP il avait déjà été demandé lors d'un précédent avis émis de rajouter le paragraphe suivant « *dispositions relatives à la bonne gestion des systèmes d'assainissement collectif et non collectif :*

Chaîne d'intégrité du document : 74 8C BE 48 EA 69 BE 82 42 0C 45 56 DD C5 57 F4
Publié le : 14/03/2025
Par : LEONETTI Jean
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/564257

- *Assainissement collectif : préservation ou création d'accès aux réseaux publics implantés en domaine privé, régularisation administrative des implantations pour faciliter l'exploitation et le renouvellement de ces réseaux*
- *Assainissement non collectif : préserver les surfaces nécessaires à l'implantation d'installations de traitement conformes à la réglementation. »*

▪ Dans l'OAP quartier des Soullières

Dans le cadre d'un précédent avis, la CASA avait déjà demandé l'ajout du paragraphe suivant : « *Les nouveaux raccordements envisagés dans le secteur des Soullières sont conditionnés par la régularisation des réseaux publics implantés sur domaine privé (chemin des Soullières) et du réseau implanté dans la copropriété « Les Villas de Biot » (qui a actuellement le statut de réseau privé et dont les capacités de transport sont actuellement inconnues) qui rejoint le réseau public situé en contrebas.*
Le développement urbain du quartier doit être par ailleurs compatible avec les capacités des réseaux et du poste de relevage des eaux usées publics existants.
Les renforcements et extensions de réseaux dans ce secteur restent conditionnés par les capacités financières de la direction Assainissement de la CASA. »

Sur le volet gestion des déchets

La CASA et Univalom sollicitent, dans la zone UYb, l'abaissement du coefficient de jardin à 50 % minimum (contre 60 % dans le projet de règlement actuel) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette prescription vise à faciliter l'insertion des futurs services publics de traitement et de valorisation des déchets verts.
En outre, sur l'ancien site de la carrière de Biot, il conviendrait de modifier le règlement de la zone A afin d'autoriser une activité de type valorisation des terres d'excavation et ou broyat de végétaux.

CONSIDERANT que ce projet d'arrêt de PLU est compatible avec l'ébauche des futures orientations générales d'aménagement du SCOT en cours d'élaboration,

CONSIDERANT que ce projet d'arrêt du PLU est compatible avec les orientations inscrites au Programme Local de l'Habitat en cours,

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUÏ L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- d'émettre un avis favorable sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Biot arrêté le 23 janvier 2025, sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des observations précédemment mentionnées,

- de transmettre la présente délibération à la Commune de Biot.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 10 MARS 2025
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

Jean LEONETTI

Cachet d'intégrité du document : 74 8C 8E 48 EA 08 8E 82 42 0C 45 56 DD C5 57 F1
Publié le : 14/03/2025
Par : LEONETTI Jean
Document certifié conforme à l'original
https://pvdoc.fr/document/auto/8b82b7

REVISION DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

COMMUNE DE BIOT

PLAN DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

NOM DU FICHIER :	Biot_Zonage
DATE :	Mai 2020
VERSION :	Version n°1 provisoire
NOM DE L'ETUDE :	Révision du schéma directeur d'assainissement des eaux usées
ECHELLE :	1:6000

Légende

Zonage d'assainissement des eaux usées — Zonage du PLU

- Zone d'assainissement collectif
- Zone de scénario d'assainissement
- Zone d'assainissement non collectif

MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR

Monsieur Gérard PETIT
Conseiller municipal
délégué à l'urbanisme et à l'aménagement
Ville de Biot
CS 90339
06906 SOPHIA ANTIPOLIS Cedex

Nice, le 24 FEV. 2025

Monsieur le Conseiller municipal,

Par courrier du 24 janvier dernier, vous avez bien voulu me notifier, pour avis, le dossier du projet de PLU arrêté de la commune de Biot, en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme dans le cadre de la notification aux Personnes Publiques Associées.

J'ai le plaisir de vous informer que j'émets un avis favorable sur le dossier porté à ma connaissance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Conseiller municipal, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président,
et par délégation de signature
Le Directeur Général Adjoint
Aménagement et Développement Durables

Romain CARDELLI

Ref E-0125-001974 - S-0225-001919
Métropole Nice Côte d'Azur
Direction Générale Adjointe Aménagement et Développement Durables
Direction de l'Aménagement et de la Planification - Service de la Planification 06364 NICE Cedex 4
Téléphone : 04.89.98.19.20
benjamin.dumas@nicecotedazur.org

Objet : RE: Révision PLU Biot - Consultation PPA sur le projet de PLU ar

Marion THOMAS <mthomas@scotouest.com> jeu. 30 ja
À Alison LEFRANC-JULLIEN, l tartocchi

Bonjour,

Vous avez saisi le SCoT'Ouest au titre des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté par votre conseil mu du 23 janvier dernier.

Nous vous remercions pour cette transmission.

Au regard du peu d'enjeux entre nos territoires respectifs, le SCoT'Ouest n'a pas d'observations particulières à vous faire

Bien cordialement,

Marion THOMAS
Chargée de mission SCoT'Ouest
06.16.09.41.32
04.89.35.91.40
mthomas@scotouest.com

De : Alison LEFRANC-JULLIEN <alison.lefranc-jullien@biot.fr>
Envoyé : vendredi 24 janvier 2025 16:16
À : l tartocchi <ltartocchi@paysdegrasse.fr>; Marion THOMAS <mthomas@scotouest.com>
Objet : Révision PLU Biot - Consultation PPA sur le projet de PLU arrêté

Bonjour,

Dans le cadre de la Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Biot et conformément aux dispositions d L.153-16 du Code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joint le courrier de consultation, également envoye par voie postale, sur le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 23 janvier 2025.

Le dossier est à votre disposition en téléchargement via le lien suivant :
http://e.pc.cd/Kl5y6alK
Mot de passe : BIOT_PLU_JANV25

Nous vous remercions de nous faire part de votre avis dans les meilleurs délais.
A défaut de réponse dans un délai de 3 mois, votre avis sera réputé favorable.

Bien cordialement,

Alison LEFRANC-JULLIEN
Chargée de mission aménagement et urbanisme

URBANISME ET FONCIER

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Office National des Forêts

Agence territoriale
Alpes-Maritimes Var
101 chemin san Peyre
83220 Le Pradet

Monsieur le Maire
Ville de Biot
CS 90339

06906 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX

Affaire suivie par : Elina Van Cuinebrouck
Tél : 06 63 70 83 14
Mél : elina.van-cuinebrouck@onf.fr

Le Pradet, le 2 avril 2025

N. Réf : SF/GR/EV

Objet : PLU de Biot – Consultation des services

V. Réf : V/courriel du 24/01/2025

Monsieur le Maire,

Par courrier électronique du 24 janvier dernier, vous m'avez transmis le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Biot arrêté par délibération du conseil municipal du 23 janvier 2025. Dans le cadre de la consultation des services de l'Etat et personnes publiques associées, vous sollicitez les observations de l'Office National des Forêts concernant ce projet.

Deux forêts relevant du régime forestier sont situées sur le territoire de la commune :

- la forêt communale de Biot pour une superficie de 76,6489 ha sur le territoire de la commune de Biot. Cette forêt, gérée selon un aménagement forestier approuvé par arrêté préfectoral du 29 juillet 2021, pour la période 2020-2039, est en convention de gestion avec le Conseil Départemental sur la quasi-totalité de sa surface et fait partie du Parc Naturel Départemental de La Brague.
- la forêt départementale correspondant à une partie du Parc Départemental de La Brague pour une superficie de 154,4499 ha sur le territoire de la commune de Biot. Cette forêt est également gérée selon un aménagement forestier approuvé par arrêté préfectoral du 9 mai 2022, pour la période 2020-2039.

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU arrêté :

Le PADD prévoit, comme orientation spécifique, la résilience environnementale afin d'inscrire la commune dans une démarche globale positive de transition écologique, ce qui se traduira par :

- l'intégration des risques dans les projets en vue de réduire la vulnérabilité du territoire et des bâtiments existants face aux risques notamment d'inondation et de feux de forêt.
- l'élaboration d'une stratégie biodiversité à l'échelle communale de manière à protéger les réservoirs de biodiversité forestiers et ouverts (notamment le massif de la Brague), les continuités écologiques, mais aussi de préserver les zones humides et cours d'eau par la mise en place de zonage et de protections adaptés.
- la favorisation d'objectifs énergétiques ambitieux en veillant à l'optimisation de la consommation. L'objectif est d'encourager réglementairement le développement de dispositifs

de production d'Energie Renouvelable (EnR) dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers.
- l'adaptation des évolutions urbaines aux capacités des ressources et des réseaux en réfléchissant au positionnement d'antennes relais en zone naturelle (N) permettant de mailler le territoire sans gêner les populations.
- l'évolution progressive des habitudes de déplacements par la valorisation des sentiers de randonnée et les pistes DFCI mais aussi, l'aménagement des berges de la Brague et le renforcement de la liaison entre les deux rives.

En complement, le projet de PLU a élaboré une Orientation d'Aménagements et de Programmations thématique sur la « Trame Verte et Bleue » (TVB) qui vise, en outre, à garantir la préservation de la biodiversité associée aux espaces naturels tels que les forêts et autres milieux terrestres, aquatiques et humides.
Elle reprend la TVB du SCoT avec une analyse par photointerprétation afin de l'adapter plus finement au territoire.

Le document définit également une orientation sur l'adaptation économique afin d'accompagner les mutations économiques et les évolutions des attentes de l'ensemble des acteurs. L'un des objectifs spécifiques est d'éviter des phénomènes de stockage sauvage sur des terrains naturels en apportant des réponses aux besoins des activités artisanales et commerciales.

Aussi, il convient de souligner la volonté de la commune de chercher à maintenir un équilibre entre croissance et résilience malgré la contrainte des risques.

Rapport de présentation :

- Gestion forestière :

Le rapport transmis fait bien référence à la gestion de la forêt communale qui relève du régime forestier, en évoquant son aménagement forestier et la prise de l'arrêté correspondant approuvant celui-ci. Il reprend fidèlement les principaux enjeux et contraintes ayant un impact sur la gestion de la forêt, tels que décrits dans l'aménagement.
Cependant, il ne fait pas référence à la gestion de la forêt départementale correspondant au Parc Départemental de la Brague située sur le territoire communal de Biot.
Aussi, il serait ainsi pertinent que le rapport de présentation du PLU expose les points principaux de l'aménagement forestier du Parc Départemental de la Brague, particulièrement en ce qui concerne les orientations de gestion.

En matière de potentiel de développement des énergies renouvelables, le PLU identifie un potentiel de production d'énergie issue du bois de 48,2 GWh/an environ sur le territoire de la CASA mais qui se heurte à des difficultés d'accès pour sortir des bois et des problèmes de limitation de tonnages sur les infrastructures routières. L'ONF se tient à la disposition de la commune et de la CASA pour identifier toutes possibilités d'amélioration technique de la desserte forestière.

- Pastoralisme en forêt :

Le projet de PLU identifie le pastoralisme comme étant un enjeu agricole à prendre en considération en identifiant des terrains relevant du régime forestier propices à cette activité. Ces terrains doivent permettre de répondre à plusieurs enjeux à savoir le développement d'une filière agricole, l'entretien et la gestion de la forêt, la réouverture des milieux favorable à la biodiversité ainsi que la prévention des risques.
Dans le cadre de sa mission générale de conseil, **l'ONF devra être associé, pour avis, sur toute demande d'occupation et d'utilisation contractuelle du domaine foncier forestier de la collectivité en vue de développer une activité pastorale.**

- Biodiversité :

Le projet de PLU classe trois zones naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) sur

la commune à savoir : une ZNIEFF de type I « Massif de Biot» ; et deux ZNIEFF de type II « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque » et « Prairies et cours de la Brague et ses principaux affluents ».

La grande majorité des réservoirs de biodiversité de la trame forestière et de la trame de milieux ouverts a été identifiée en zones N ou A. Les différentes composantes de la TVB sont donc prises en compte par le projet de PLU.

Le document classe la majorité des espaces naturels et forestiers en zone N et en EBC (611,4 ha). Au vu du statut de protection foncière déjà apporté par le régime forestier garantissant la pérennité de l'état boisé, il ressort que dans une très grande majorité de cas, le recours aux EBC sur les terrains relevant du régime forestier ne s'impose pas. **Aussi, sauf justification particulière, l'ONF recommande la suppression du classement en EBC en tant qu'il concerne les terrains relevant du régime forestier.**

Plan de zonage :

Le plan de zonage affiche en zone N la totalité des forêts relevant du régime forestier sur le territoire communal de Biot.

Un emplacement réservé N°1, correspondant à l'élargissement à 13 m de la RD4 et d'une surface de 77 200 m², jouxte une partie de la forêt communale de Biot.
Si ce projet devait impacter la forêt communale, il serait alors nécessaire de demander la distraction du régime forestier de l'emprise concernée.
Par ailleurs, un emplacement réservé N°5, qui équivaut à l'élargissement à 8 m du chemin de Vallauris et d'une superficie de 7 650m², jouxte une partie du Parc Départemental de La Brague. De la même manière, il conviendra également de demander la distraction du régime forestier de l'emprise départementale qui serait éventuellement impactée par ce projet.

Règlement :

Le règlement du PLU interdit en zone N les centrales de production énergétique de type photovoltaïque au sol et les équipements nécessaires à l'exploitation du site. Par ailleurs, il interdit, dans cette même zone, les activités consistant en l'extraction de terres végétales, les remblais, dépôts de matériaux et autres dépôts de toute nature en plein air, ainsi que les fumures organiques dans un rayon de 50 mètres autour des captages et des sources.

Le règlement du PLU rappelle les obligations légales de débroussaillement.

Ces éléments relatifs à la zone N n'appellent pas d'observation particulière de ma part.

Annexes au PLU :

Les arrêtés préfectoraux d'application du régime forestier pour les forêts publiques présentes sur le territoire de la commune figurent en annexe au PLU. En application de l'article R151-53 du code de l'urbanisme, les limites des forêts publiques relevant du régime forestier figurent bien en annexe du PLU à titre informatif.

Compte tenu des observations exposées ci-dessus, j'émets un avis favorable au projet de PLU arrêté de la commune de Biot.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Responsable du Service forêt-environnement

Gildas Reyter

Copie adressée à : Services de l'Etat dans les Alpes-Maritimes – DDTM - Pôle aménagement et planification - CADAM – Bâtiment Cheiron – 147 Boulevard du Mercantour – 06286 NICE Cedex 3

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale Sud-Est

Dossier suivi par : **JADAULT Patrice**
Téléphone : 04 94 65 96 56
Mail : p.jadault@inao.gouv.fr

V/Réf : LRAR n°1A 212 254 3571 2
Affaire suivie par : **Alison LEFRANC-JULLIEN**
Mail : alison.lefranc-julien@biot.fr

N/Réf : Biot PLU rev générale 01/06/03/2025

La Directrice de l'INAO

à

Monsieur Le Maire
Mairie
10 Route de Valbonne

06410 - BIOT

La Valette-du-Var, le 06 mars 2025

Objet **: Projet de révision générale du PLU sur la commune de BIOT**

Monsieur Le Maire,

Par courrier reçu le 27 janvier 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le dossier du projet de révision générale du PLU de la commune de Biot.

La commune de Biot est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) / des Appellations d'Origine Protégées (AOP) "Olive de Nice" et "Huile d'Olive de Nice". Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) / Indications Géographiques (IG) "Génépi des Alpes", "Miel de Provence", "Méditerranée" et "Alpes-Maritimes".

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence négative directe sur les AOC/AOP et IGP/IG concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de ma haute considération.

La Directrice de l'INAO
et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Valérie KELLER

Copie à : DDTM 06

Copie conforme de MAARCH/2025A/525 le 27-03-2025 10:51

DESTINATAIRE	ORIGINAL	COPIE
CABINET DU MAIRE-DIR. CAB		X
DGS		X
JURIDIQUE		
INFORMATIQUE		
DRH		
FINANCES - GUPII - MARCHES PUBL.		
COMMUNICATION		
EVENEMENTIEL		
DEV ECO - VIE ASSO - COMMERÇANTS		
OFFICE DE TOURISME		
ETAT-CIVIL - R. CITOYEN - FUNERAIRE		
EDUC - PETITE ENFANCE - SPORTS		
JEUNESSE LOISIRS		
EAC		
URBANISME - FONCIER	X	AR
BAT. - VOIRIE - ESPACES VERTS		
PATRIMOINE BATI - PROJETS		
TVX INFRA - RESEAUX - RISQUES		
ENVIRONNEMENT		
POLICE MUNICIPALE		
CCAS		
PETIT		X

VILLE DE VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS

VILLE DE BIOT
26 MARS 2025
N° enregistrement 2025 A525
COURRIER ARRIVE

Monsieur Jean-Pierre DERMIT
Maire de Biot
Hôtel de Ville
8, route de Valbonne
06410 BIOT

N/Réf : ~~VSA/2025D/2455~~
Objet : PLU BIOT
Affaire suivie par Benoit PEDURTHE
Téléphone : - Mail : b.pedurthe@ville-valbonne.fr

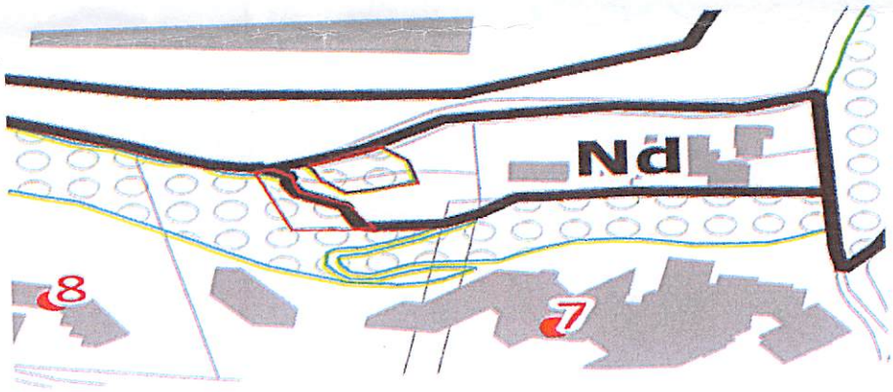
Monsieur le Maire,

Tout d'abord, je tiens à vous féliciter pour le travail réalisé sur votre PLU dont j'ai pris connaissance avec la plus grande attention.

Je connais votre sensibilité pour tout ce qui concerne la Station d'Epuration des Bouillides ainsi que votre volonté d'arriver à une situation satisfaisante concernant les rejets dans la Bouillide.

Aussi, en tant que personne publique associée, permettez-moi de formuler les demandes suivantes :

- d'enlever les deux EBC (en rouge) qui restent encore au niveau de la station d'épuration et qui vont rendre compliqués la réalisation des travaux pour améliorer le rejet.



.../...

Copie conforme de MAARCH/2025A/525 le 27-03-2025 10:51

VILLE DE VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS

- de prendre en compte le futur tracé pour le passage des tuyaux de la REUT pour le golf de Mougins dont le détail est en pièce-jointe.

Enfin, afin de simplifier éventuellement les démarches d'acquisition par le syndicat de la parcelle de terrain AC 5, il serait souhaitable de faire apparaître sur celle-ci un emplacement réservé.

Demeurant à votre écoute et à votre disposition pour échanger sur ces points, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire
Vice-Président de la CASA

MAIRIE de VALBONNE (Alpes-Maritimes)

Joseph CESARO

Signé numériquement 19 mars 2025

Copie conforme de MAARCH/2025A/525 le 27-03-2025 10:51

III.4.2 *Contrainte du PLU*

Les parcelles concernées par le projet sont :

- Pour la station : en zone Nd du PLU de Biot

Il s'agit d'une secteur spécifique des zones naturelles N, dédiée la step. Toutefois, selon l'art N14 qui s'y applique, vis-à-vis du coefficient d'occupation des sols, *« Aucune extension, même mesurée, des constructions existantes n'est autorisée, »*[1] **Une lecture stricte de cet article rend impossible la construction d'un nouveau local ou bâtiment sur les parcelles de la station.**
La problématique foncière pourrait remettre en cause la faisabilité du projet. Une rencontre avec les services urbanismes de la ville de BIOT sera indispensable pour confirmer la faisabilité du projet.
Si le projet est impossible dans l'état actuel, il faudrait :

- Soit passer par une modification du PLU ce qui est une démarche assez longue et sujet à de nombreux aléa politique
- Soit essayer **d'acquérir le parking** qui est à côté de la station au niveau de la parcelle AC0005.



Figure 15 : Extrait du PLU de Biot

- Pour le transfert vers le Golf le Provençal : zone Nd, NB et N du PLU de BIOT

Certaines parties de la zone N sont classées en Espaces Boisés Classés (EBC)

- Pour le transfert vers le golf de Cannes Mougins :
  - zone Nd et UR du PLU de BIOT
  - zone N, NL et NG du PLU de Valbonne

Là aussi certaines parties de ces zones N sont classées en Espaces Boisés Classés. En outre le franchissement de la Bouillide est classé comme « bâti remarquable à protéger »

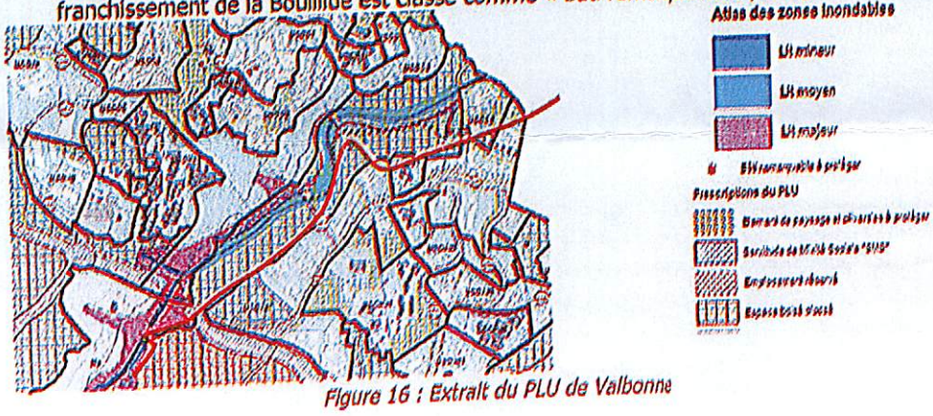


Figure 16 : Extrait du PLU de Valbonne

[1] *Selon PLU disponible sur le site de la commune de BIOT – version incluant la dernière modification de sept 21*

Copie conforme de MAARCH/2025A/525 le 27-03-2025 10:51

Le classement en EBC de certaines zones sur le tracé des conduites de transfert ou à proximité de ce tracé pourrait s'avérer problématique et remettre en cause tout ou partie de ces tracés.

III.4.3 *Espaces Boisés Classés (EBC)*

Les parcelles de la station (AC0008,0021,AC0007) ne sont pas en espaces boisés classés. La partie de parcelle 0005 où se situe le parking à côté de la station n'est pas en EBC. Par contre il y a des zones EBC à proximité immédiate du site.

En outre la zone qui sépare la parcelle 008 et le parking à côté du site est classé en EBC alors même que en réalité il n'y a pas d'arbre. Ainsi, créer une **liaison directe entre les deux sites** ou faire des travaux dans cette zone **pourrait nécessiter une dérogation vis-à-vis des EBC.**

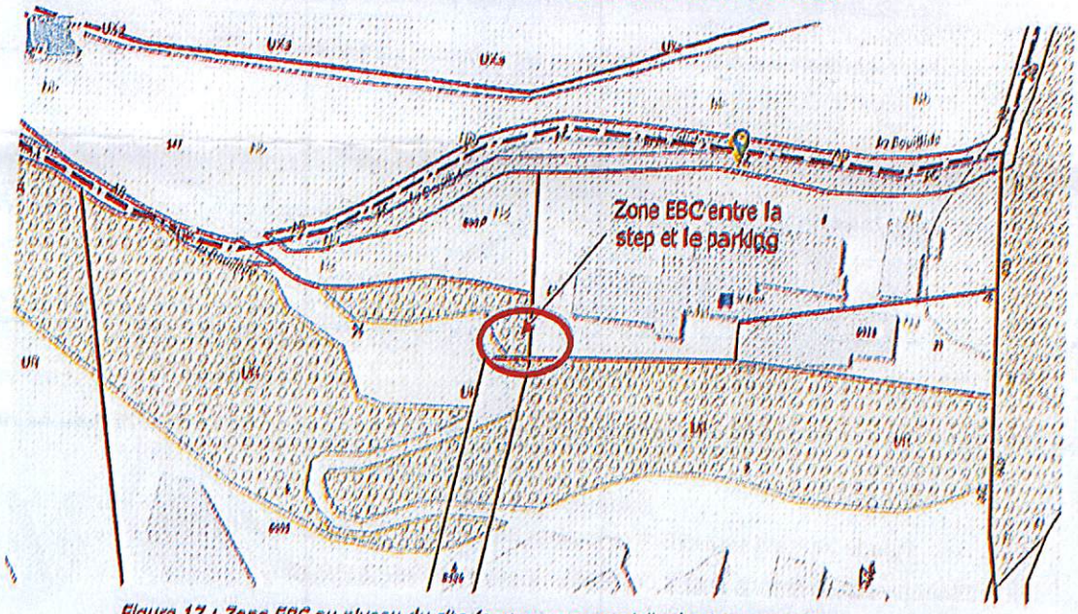


Figure 17 : Zone EBC au niveau du site (sources : geoportail-urbanisme.gouv.fr)

Ceci pourrait imposer de devoir passer par l'accès existant à ce parking depuis la voie d'accès à la station.

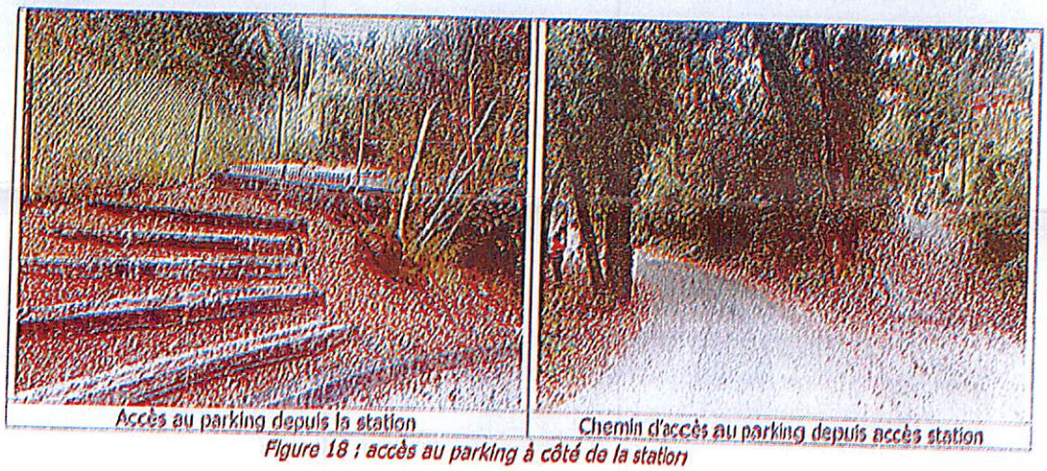
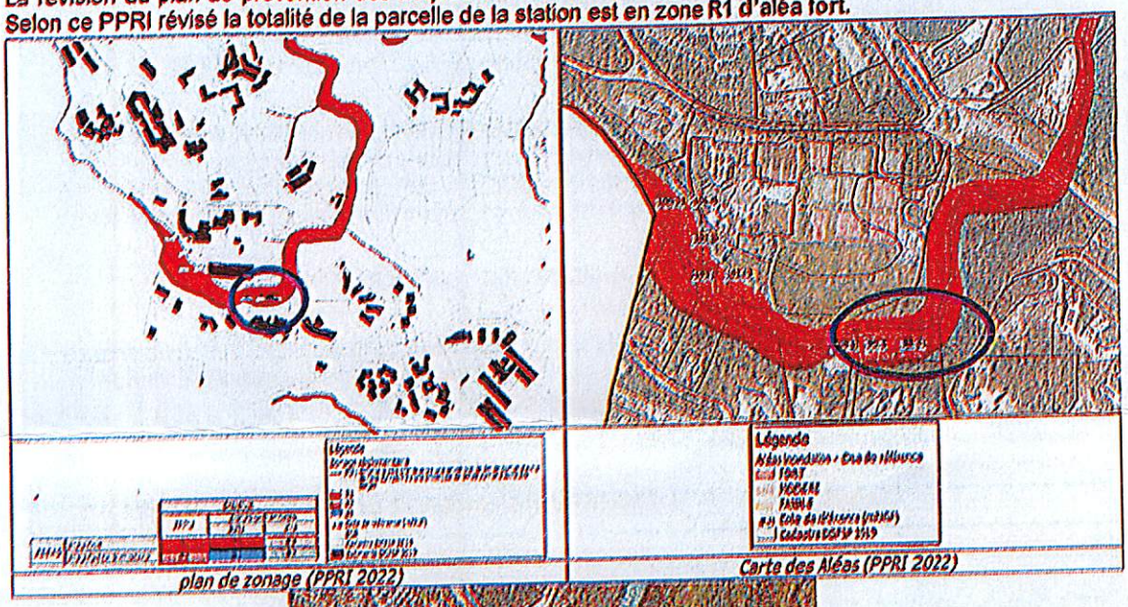


Figure 18 : accès au parking à côté de la station

Copie conforme de MAARCH/2025A/525 le 27-03-2025 10:51

III.5 Inondation

La révision du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de Biot a été approuvé le 27 juin 2022.
Selon ce PPRI révisé la totalité de la parcelle de la station est en zone R1 d'aléa fort.




Carte des phénomènes naturel prévisibles

Figure 19 : Zones inondables au niveau de la station

Selon le réglemente du PPRI, en 1ère lecture, les contraintes en zone R1 sont les suivantes :

- Possibilité de construire les ouvrages :
  - *« la création d'annexes [...est possible] dans la limite de 15m² »* (p34/58)
  - *« Les constructions et installations techniques liées [..] d'intérêt général et collectif, [..] d'assainissement ,etc.) »* sont autorisées (p38/58 du PPRI).
  - *« La création de station d'épuration est interdite. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou surcout excessif une exception peut être accordée »* (p39/58)

Il faudra **bien vérifier avec le service urbanise de la ville de Biot de quelle catégorie les ouvrages** dépendent (annexes, installations techniques, extension de step...) et quelles sont alors la partie de règlement à appliquer

- Dans tous les cas, les équipements sensibles à l'eau (telles les installations électriques) doivent être situées au minimum à la cote **de référence + 20 cm**
- Si les ouvrages sont considérés comme une step, la station doit être maintenue hors eau pour une crue de période de retours quinquennale

Copie conforme de MAARCH/2025A/525 le 27-03-2025 10:51

- (art 3), les « infrastructures liés aux déchets » doivent établir un diagnostic de vulnérabilité.

Il faudra vérifier avec les service de l'état si la step et la nouvelle installation entre dans cette catégorie. Un diagnostic serait alors nécessaire. Ce diagnostic n'est pas compris dans notre offre.

A noter que des inondations ont été bien rencontrées sur le site depuis sa construction. L'inondabilité du site est donc bien réelle.

Ce classement en Zone Rouge du PPRI pourrait remettre en cause la faisabilité du projet sur le site de la station et imposer d'aller en dehors du site. Une rencontre avec les services de l'état et le service urbanisme de la ville de BIOT sera indispensable pour d'une part confirmer la faisabilité du projet dans cette zone et définir quelle rubrique s'applique aux futures installations. (voir également les contraintes du PLU).

Si le projet est faisable, les contraintes minimales à prendre en compte seront a minima :

- Mise hors d'eau des équipements (cote de référence + 20 cm)

  La cote d'inondation au niveau de la zone prévue pour les ouvrages est entre 99.5 et 98,41 (voir carte aléa ci-dessus) ; la côte à respecter est donc **entre 99,70 et 98,60, ce qui semble être à priori 3 à 4 m au-dessus du TN** (qui est aux alentours 95 à 96 NGF)

  Cette côte devra être déterminée précisément.
- Limitation des déblais
- Prise en compte d'éventuelles mesures compensatoires, (mesures à définir dans le cadre d'éventuelle étude hydraulique complémentaires)

A noter que sur le tracé des réseaux, cette problématique sera également présente, ce qui pourrait conduire à des contraintes importantes lors de la réalisation du chantier (période interdite, système d'alerte à mettre en place, etc...).



Figure 20 : Cartographie issue de l'atlas des Zones Inondables (source : Carte générale DREAL 06)

III.6 Contraintes géologies et géotechniques

III.6.1 *Nature des sols - Géologie*

La parcelle de la station est dans une zone de calcaire plus ou moins dolomitique (j2), à proximité d'une zone de Dolomies du Jurassique supérieur et moyen (JD).

Signé numériquement 17 mars 2025

Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Cote d'Azur
N°RNA : W061006875 N° Siret : 529 467 052 052 000 21

Le 22 avril 2025

Ville de Biot
Mairie
route de Valbonne
06410 - BIOT

Objet :
Avis des Personnes Publiques Associées sur l'arrêt du PLU de Biot au Conseil Municipal du 23 janvier 2025

Monsieur le Maire

Par mail du 8 septembre 2024, la commune de Biot a répondu favorablement à la sollicitation du GADSDECA afin que celui-ci puisse participer à la révision du Plu en tant que Personne Publique Associée.

Nous avons alors été invités aux réunions des Personnes Publiques Associées auxquelles nous avons participé les 29 février 2024 (PADD)et 14 novembre 2023 (PLU).
Nous vous avons fait part de nos observations par plusieurs mails accompagnés de documents.

Le 25 février 2024 (6 dossiers)
- Je veux bien vivre à Biot
- Annotations sur le dossier de présention du diagnostic
- Annotations sur le dossier de présentation du PADD
- Annotations sur le plan d'ensemble de la commune
- Annotations sur le plan du centre historique

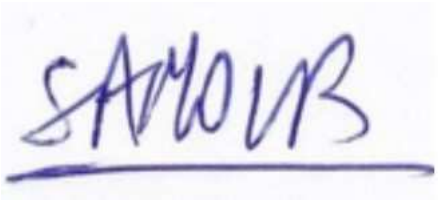
- Une note sur le potentiel agricole

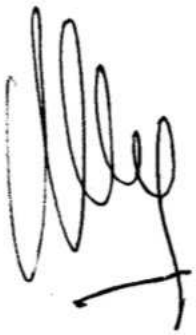
Le 4 mai 2024 (un dossier sur le patrimoine)

Le 14 novembre 2024 (un dossier général)

Par courrier RAR envoyé par la commune de Biot le 24 janvier et retiré à la Poste nous sommes sollicités sur le dossier du projet de PLU arrêté.
Nous répondons à cette sollicitation en retraçant les grandes lignes de nos dossiers précédents et en les actualisant. Nous regrettons que peu de nos observations précédentes aient été prises en compte dans le PLU arrêté. Pour celles qui nous paraissent importantes nous les formulons à nouveau.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées,

Stéphane AMOUR, Président 



Christophe DUBLY, Secrétaire

Pièce jointe : AVIS du GADSECA (44 pages)

Siège social : *Maison des Associations 288 chemin Saint Claude 06600 Antibes*
Correspondance électronique : *gadseca1970@gmail.com*
Présidence : *Stéphane AMOUR*
Secrétaire : *Christophe DUBLY* *Trésorier :* *Michelle ELLIS*

Déclaration du 16 octobre 1970 / Renouvellement d'agrément le 31 octobre 2024 n° 1195 Préfecture des Alpes-Maritimes.
Agréé au titre de l'environnement en application de l'article L 141-1 du Code de l'Environnement.

ARRET DU PLU DE BIOT

AVIS DU GADSECA
Le 22 avril 2025

L'absence de SCoT et la proche caducité du PLH ont privé la commune de Biot de boussole sur la stratégie de développement au niveau de l'agglomération (Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis). Les hypothèses de développement retenues ont été par défaut celles de la région au travers du SRADDET sans tenir compte suffisamment des spécificités locales.

LOGEMENT

La croissance de la population à Biot est en nette décélération puisque sur 6 ans de 2015 à 2021 **la population n'a pas augmenté**

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	2 656	2 745	3 680	5 575	7 395	9 449	9 876	9 880
Densité moyenne (hab/km²)	170,9	176,6	236,8	358,8	475,9	608,0	635,5	635,8

Construire encore et encore n'est pas une option durable qui puisse convenir à la population en place qui veut préserver son cadre de vie exceptionnel hérité notamment de l'arrivée des Templiers dans la commune au XIIIème siècle.

Par ailleurs, les capacités foncières très limitées dues aux risques naturels PPRIForêts , au PPRInondations, au maintien de la forêt, au renouveau agricole ne doivent être consommées que pour des besoins hautement justifiés et sur une vision de 20 à 30 ans au moins. Cette vision à long terme est absente du dossier par l'absence du SCoT de la CASA.

L'accroissement éventuel de la population ne peut s'envisager que sous certaines conditions préalables :
- Un approvisionnement en eau potable de qualité et continue quelques soient les aléas climatiques (obtenir une étude indépendante)

- Un traitement performant des eaux usées (la STEP des Bouillides déjà en surcharge pollue La Brague)
- Des équipements publics à niveau (routes, trottoirs, sports, santé, écoles .....)
- Une morphologie adaptée du territoire (risques naturels et technologiques, paysages ...)

La prévision, le cout financier et environnemental ainsi que le bilan carbone ne sont évalués nulle part alors que les collectivités locales ne disposent de moyens financiers limités.

La vision court terme (10 ans) du PLU essaye de répondre à des objectifs contradictoires de réduction de la consommation foncière alors que la construction projetée de logements sociaux est consommatrice de foncier et génératrice de besoins en équipements.

Nous réfutons le projet, présenté au rapport de présentation, de construction de 562 logements pour satisfaire notamment une croissance future de la population de 0,35% nécessitant 252 logements nouveaux et la construction de 126 logements secondaires soit un total de 378 logements .

Notre proposition est de **faire une pause dans la construction de logements neufs**

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***

Commune de BIOT (06) – Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme – Tome 4 : Octobre 2024

LOGEMENTS SOCIAUX

Dans ce contexte, la programmation de 691 logements sociaux n'est pas envisageable. La comptabilité des logements sociaux doit se faire au niveau de l'agglomération. L'Etat et la CASA doivent le comprendre.
A Biot, par manque de foncier à proximité des équipements publics, les projets sociaux seraient dispersés aux 4 coins de la commune. Est-ce rendre service à une population sociale de venir habiter dans des logements isolés des écoles, des services de proximité, des transports en commun et pour lesquels 2 voitures (couteuses) par famille seront nécessaires ?

RISQUES NATURELS

Le dérèglement climatique et les inondations de 2015 à Biot nous rappelle la nécessité de ne plus imperméabiliser les sols mais de désimperméabiliser et de réaliser des ouvrages de prévention des inondations. Pourquoi aucun projet public d'envergure de rétention des eaux

de pluie n'est-il prévu au PLU. A minima le terrain de Bagneux sur le vallon des Combes aurait pu y figurer. Seul un piége à embâcles est prévu sur le vallon des Horts.

POLLUTION

Après avoir subi pendant des années la pollution de la décharge du Jas de Madame, la pollution par la station d'épuration des Bouillides sur la Brague n'est plus supportable.
Quelles dispositions sont prises pour y remédier et empêcher que la rivière La Brague continue à être la plus polluée du département?

GESTION DES DECHETS

Il y a aujourd'hui trop de déchets incinérés et une production de trop de machefers (cendres toxiques) à l'UVE d'Antibes. Il faut mettre fin aux 35 000 tonnes par an de mâchefers envoyées par camions à Fos sur Mer (Bouches du Rhône) pour y être traitées.
La carte du gisement foncier planifié à Biot présente très peu de terrains disponibles pour la création de nouvelles activités. La priorité devrait être donnée au traitement vertueux du recyclage des déchets afin d'éviter une incinération polluante.

PAYSAGES

La commune de Biot à l'origine villageoise et rurale s'est trop urbanisée. Le concept de "quartiers-jardins" doit prendre tout son sens. Il faut renaturer la commune et notamment le long des routes départementales en augmentant le recul des constructions nouvelles bien au delà de 5 mètres par rapport à l'alignement. Il faut également interdire les murs et clotures metalliques opaques en front à rue.

La protection renforcée du Domaine des Aspres et des abords de la chapelle Saint Julien vont dans le sens souhaité de la préservation de nos espaces naturels remarquables qui caractérisent notre commune.
Pour la première fois, un inventaire détaillé de nos richesses patrimoniales a été effectué lors de ce PLU. C'est un excellent moyen de faire connaitre les traces d'un passé qui donne une identité forte à Biot. C'est aussi une bonne façon de chercher à les préserver.

CORRIDORS ECOLOGIQUES

L'imbrication de l'urbanisation avec les espaces naturels principalement forestiers a conduit la CASA à définir des corridors écologiques nécessaires à la bonne circulation et reproduction de la faune sauvage. La traduction dans le droit des sols du PLU n'a pas été clairement établie. C'est pourquoi nous faisons un chapitre dans lequel nous proposons une réponse administrative pour chaque corridor. L'essentiel est bien au delà de cette réponse.
Il s'agit de développer la prise de conscience de la nécessité de vivre en harmonie avec le milieu naturel qui nous entoure. Une fois le PLU adopté viendra le temps de la pédagogie pour faire connaitre la richesse de la biodiversité et les moyens de la conserver. On peut

espérer que les corridors ne seront plus perçus comme imposés mais demandés par une population mieux informée.

OBSERVATIONS DETAILLEES

Pièce 1 - Rapport de présentation Tome 1

9. L'analyse foncière : consommation passée, identification du gisement (p137)

Nous avions déjà signalé au service Urbanisme de la commune des problèmes sur la méthode et des inexactitudes dans le relevé de la consommation foncière ENAF de 2011 à 2021 qui était alors de 51 ha.

Il reste encore quelques erreurs dans le calcul de **la consommation ENAF annoncée à 43,5 ha sur la période 2011 à 2021,** même si selon le CEREMA, sur les 10 années passées de 2011 à 2021, 43,4 ha ont été consommés en ENAF Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

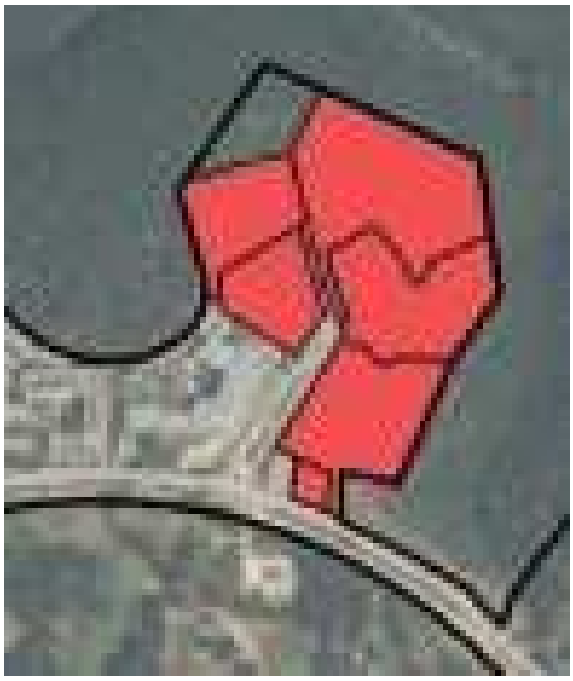
Les problèmes sur la méthode subsistent d'autant plus qu'elle n'est pas unifiée avec des communes proches. La définition des ENAF est arbitraire avec un seuil à 2.000 m2 non justifié (pas plus justifié à Valbonne qui retient 2.500m2). La méthode est aussi trop imprécise avec des décisions laissées "au cas par cas".
Pour les terrains restant à construire au delà de 2021, représentant le gisement foncier, nous demandons l'établissement d'un fichier parcellaire (de type excel) dans lequel le statut ENAF ou non ENAF serait clairement établi et à partir duquel les calculs de consommation seraient automatiques années après années. Ce fichier doit se faire en transparence avec les administrés de la commune.

Quelques erreurs restent à rectifier concernant la consommation ENAF de 2011 à 2021. Trois terrains au moins totalisant 38.000 m2 ne doivent pas être comptabilisés sur cette période.

Quartier Saint Philippe - Parcelle AD 631 - 3.000 m2

Nous avons identifié une erreur à rectifier qui diminue la consommation ENAF sur la période 2011 à 2020 d'au moins 3.000m2

Cette partie de parcelle doit être retirée de la comptabilité des ENAF. Le démarrage des travaux n'était pas intervenu en décembre 2020 (photo aérienne du 24/02/2021) Seul le terrassement était en cours en 2023 (photo aérienne du 6/10/2023).



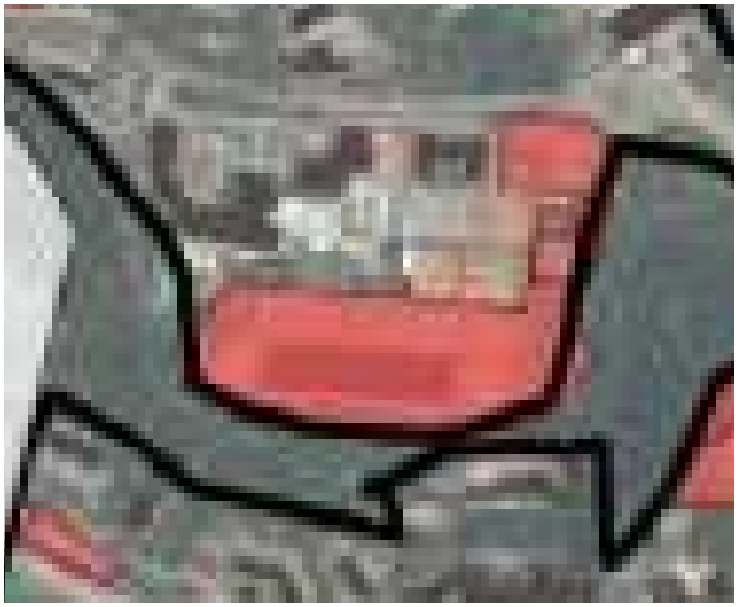






Mouratoglou - AB 163 : 24500 m2

- 2006 : Le Golf n'est pas un ENAF
- 2021 : Constructions réalisées
- Cette parcelle ne doit pas apparaitre au bilan 2011-2020



- Les golfs sont considérés comme des terrains artificialisés selon la définition donnée par l'Observatoire des espaces naturels, agricoles et forestiers (OENAF). Bien qu'ils puissent comporter des éléments végétalisés comme des pelouses ou des zones arborées, ces aménagements sont artificiels car ils impliquent une transformation importante de l'état naturel du sol pour répondre aux besoins spécifiques des activités sportives

2006



2021



Route des chappes - Parcelle AE 0021 : 10 500 m2

- 2006 : Dalle de béton
- 2021 : Constructions
- 5000 m2 qui ne doivent pas apparaitre au bilan 2011-2020



2006



2021



Pièce 3 - Réglement

3 - Réglement écrit

ARTICLE DG-1.18. CLOTURES

Les voiries sillonnent dans des zones souvent pavillonnaires très végétalisées à l'image du grand paysage environnant très boisé.
Lorsqu'on emprunte ces voiries, il est important de pouvoir garder la perception visuelle de toute cette végétation. Nous ne voudrions pas que se reproduise les 2 mauvais exemples ci-dessous route de Valbonne.

Une hauteur inacceptable et aucune végétation pour masquer partiellement le mur.



Des tôles metalliques sur des dizaines de mètres à proscrire absolument.

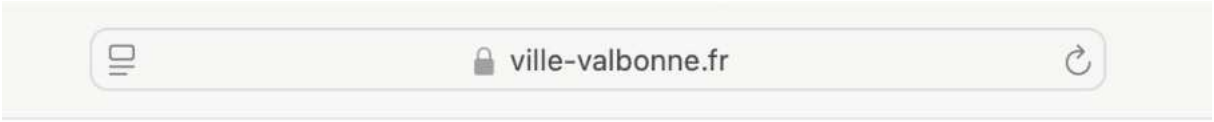


Un nouveau paragraphe a été rajouté par la commune de Biot selon la rédaction qui suit. Il n'est pas suffisant pour limiter l'impact visuel des murs antibruit en front à rue.

La hauteur des dispositifs de clôture se calcule à partir du niveau du terrain naturel. Dans le cas des murs de clôture pleins situés en contrehaut des routes départementales, la hauteur du mur se calcule à partir du niveau de la chaussée ou du trottoir, le cas échéant. Les murs de soutènement pourront toutefois être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,80 mètres.

Nous pensons que l'intégration visuelle de ces murs anti-bruit doit être renforcée par de la végétation entre la route et le mur avec un éventuel retrait de l'implantation du mur.

Nous suggérons de prendre certaines dispositions du PLU de Valbonne ci-dessous (sans pour autant retenir les panneaux en bois qui sont esthétiquement discutables).



· *Les compteurs EDF - GDF – EAU*
Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

· *Les clôtures*
Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie végétalisées et constituées d'un grillage à maille large (10cm). Lorsque cela est possible, il est souhaitable de décoller la clôture du sol.
Les murs bahut des clôtures sont autorisés à condition d'être perméable à la petite faune, d'une hauteur de 50 centimètres maximum et être soigneusement traités en matériaux naturels.
Les brises vues sont interdites en limite de l'unité foncière. Ils sont tolérés lorsqu'ils sont implantés en arrière de la végétation. Ils devront être perméables à la petite faune.
L'implantation de clôture directement sur le mur de restanque est à éviter. Il est préférable de la mettre en retrait du mur (distance liée à l'épaisseur de la restanque) afin de faciliter l'entretien et de réduire l'impact visuel.

· *Les soutènements*
Ils seront minimisés chaque fois que possible sur les parcelles en pente au profit de l'étagement des volumes bâtis.
Les murs béton sont interdits sauf dans les zones USO et UJ. Ils pourront être autorisés si leur hauteur est supérieure à 1,50 mètre avec un parement en pierre irrégulier à joints vifs (plaquage ou agglos interdits).
On encouragera la croissance de plantes locales grimpantes ou retombantes pour les végétaliser.

· *Les murs anti-bruit*
Le long des routes départementales, des murs anti-bruit maçonnés ou sous forme d'écrans en bois sont admis sous réserve d'être réalisées en maçonnerie enduite rappelant le bâti principal, en pierre de pays ou en bois.
Afin d'éviter la répétition fastidieuse et systématique des motifs, la maçonnerie devra être la plus discrète possible. Pour les écrans antibruit en bois, une variété dans la mise en place et le sens des lames est souhaitée.
Afin de limiter leur impact visuel une bande végétalisée devra obligatoirement être réalisée avec des buissons, des plantes grimpantes ou descendantes.
Un retour le long des limites séparatives aboutissant aux voies est admis sur une longueur de 2 mètres maximum.

· *Murs gabions et cyclopéens*
Ce type de murs n'est autorisé que sur la technopole de Sophia Antipolis et sur le site des Clausonnes.

ARTICLE DG-1.22 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, DES EAUX PLUVIALES

Les dispositions proposées sont insuffisantes pour pouvoir refuser des permis de construire alors que des conditions extérieures à la commune sont défavorables

→ Eau potable
En cas d'une ressource en eau insuffisante ou aléatoire la commune doit pouvoir refuser des constructions.

Conformément au dire de l'Etat, la CASA a fourni une étude, mais celle-ci s'est limitée à une description de l'adduction en eau depuis la plaine du Var.
Le schéma ci-dessous précise bien les limites de l'étude effectuée par la CASA. Seules les missions entourées d'un liseré pointillé vert sont totalement effectuées.
Les risques de pollution des nappes phréatiques (ZI de Carros, biseau salé etc..) ne sont pas évalués.
Aucune prospective n'est faite sur la consistance et le devenir de la nappe phréatique en cas de nouvelles sécheresses.
Alors que la nappe phréatique de la vallée du Var est partagée entre de nombreuses communes dont Nice, aucune hypothèse d'une éventuelle autre répartition de la ressource n'est envisagée.

Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU aurait du faire l'inventaire des forages ainsi que leur débit annuel afin de garder la maitrise sur la ressource en eau.

Nous demandons une étude, indépendante de la CASA pour éviter les conflits d'intérêt, dans laquelle figure la totalité des demandes de l'Etat.
En attente du résultat l'urbanisation doit faire une pause.

DIRE de l'Etat - révision PLU Biot

Adéquation PLU BIOT et disponibilités Eau Potable

SELO Adéquation PLU BIOT et disponibilités Eau Potabl

Sur la figure illustrative ci-après les thématiques permettant l'établissement du bilan Besoins / ressources sont reprises avec un code couleur permettant d'identifier la disponibilité des informations :

- En vert les informations sont disponibles sous réserve des modalités de transmission par les différentes parties prenantes (exploitants des réseaux / ouvrages d'AEP notamment)
- En orange, les informations ne sont pas encore complètes mais peuvent être approchées de manière assez précise. Les hypothèses et les sources seront précisées.
- En rouge, pour ces thématiques, l'état exhaustif nécessite de concaténer des résultats d'études de plusieurs parties prenantes. La finalisation du schéma Directeur est nécessaire pour avoir une vision complète sur ces thématiques.

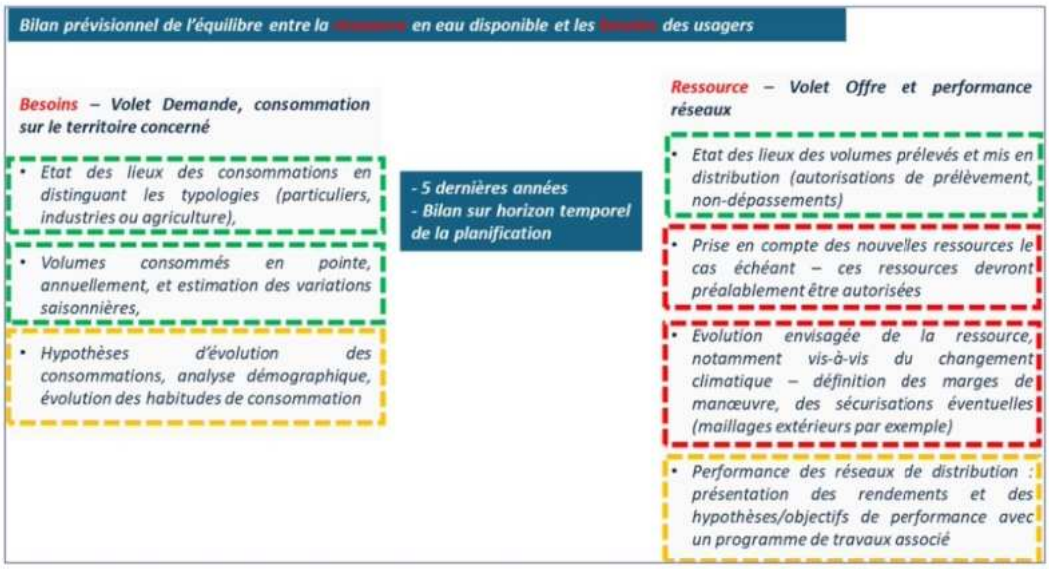


Illustration 4 : Disponibilité des données selon les thématiques à définir pour élaborer le bilan besoins / ressources d'un territoire

→ Eaux usées

La STEP des Bouillides en l'état de son mauvais fonctionnement doit être interdite à l'apport de nouveaux effluents.

Nous demandons à ce que cet article soit complété. La rédaction actuelle ne permet pas de refuser un permis de construire en cas de canalisation publique insuffisante ou défectueuse ou de capacité insuffisante de la station de traitement des eaux usées que ce soit celle d'Antibes ou des Bouillides..

ARTICLE DG-3.2 – PROTECTION DES SITES ET ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions nouvelles et très utiles

Les observations seront faites au chapitre Servitudes

ARTICLE DG-3.3 – CORRIDORS ECOLOGIQUES, HAIES ET AUTRES ELEMENTS A PRESERVER AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT

Dispositions nouvelles et très utiles

DISPOSITIONS SPECIFIQUES (p33)

Nous proposons

Zone UC

La zone UC correspond à la zone d'extension urbaine du village de BIOT le long de la route de Valbonne et du début du chemin de de Saint Julien, ainsi qu'à différents secteurs d'habitat mixte localisés au sud du centre historique en continuité du village, le long de la RD4 et dans la plaine.
Secteur à vocation principale d'habitat mixte individuel, individuel groupé et petits collectifs dans lequel peuvent s'implanter des commerces, des services, de l'artisanat et des équipements collectifs.

ARTICLE UC.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nous sommes dans une zone peu dense, assez végétalisée et qui doit le rester et même se renforcer surtout le long des voiries.
Le retrait de 5m par rapport à l'alignement pourrait être porté sur la route départementale **à 10 mètres** pour permettre une bande de végétation consistante entre les constructions et la voirie .

Zone UD

La zone UD correspond au secteur discontinu d'habitat individuel de moyenne densité, ainsi que la zone proche du centre historique présentant un enjeu paysager

ARTICLE UD.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nous sommes dans une zone fortement végétalisée qui doit le rester et même se renforcer surtout le long des voiries.
Le retrait de 3 m par rapport à l'alignement devrait être porté **à 5 mètres** pour permettre une bande de végétation suffisante entre les constructions et la voirie. La distance de 5 mètres existait dans le règlement précédent.

Zone UJ

La zone UJ correspond à des espaces urbains existants d'accueil de l'habitat peu dense, intégrés à l'enveloppe urbaine, présentant des qualités paysagères à maintenir.
Ces quartiers sont dénommés « quartiers-jardins » au regard de leurs qualités paysagères et de l'importance de la trame végétale présente.

ARTICLE UJ.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nous sommes dans une zone peu dense, assez végétalisée et qui doit le rester et même se renforcer surtout le long des voiries.
Le retrait de 5m par rapport à l'alignement devrait être porté **à 10 mètres** pour permettre une bande de végétation nécessaire et suffisante entre les constructions et la voirie .

L'énumération des exceptions est beaucoup trop permissive.
Les paragraphes 2, 3 et 4 sont à supprimer.

4 - Zonage

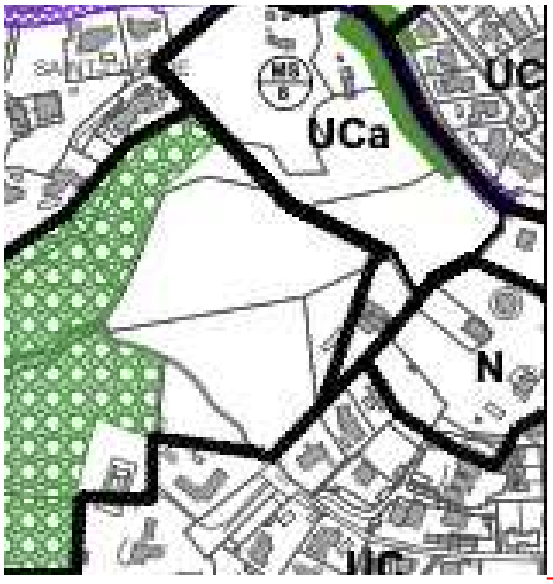
RECTIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

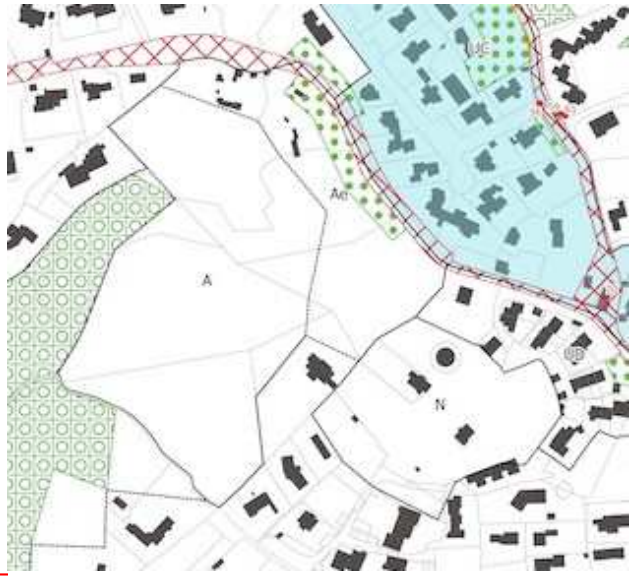
Le dossier soumis à la CDPENAF a identifié 12 rectifications de limites entre les zones urbaines et les zones naturelles. Une seule pose problème car il s'agit d'étendre la zone urbaine UD sur des terres précédemment classées précédemment en N.

Chemin Durbec, la parcelle 0054 d'une surface de 3.900 m2 environ était précédemment à cheval sur deux zones :
Une zone UCa de 2650 m2 environ (constructible)
Une zone N de 1258m2 (non constructible)

Le PLU arrêté remplace la zone UCa de 2650 m2 en zone UD. Cette modification ne pose pas de problème.
En revanche que la transformation de 1258 m2 de la zone N soit transformée en zone UD (constructible) ne nous parait pas justifié.

Dans l'espace situé au nord-ouest du terrain, la ville de Biot a supprimé la zone constructible UCa pour la transformer en zone A. On comprendrait mal que la propriété d'un particulier aille dans le sens inverse de la renaturation du quartier.
Nous proposons que la partie de la parcelle 0054 d'une surface de 1258 m2 précédemment en zone N puis en zone UD soit **transformée en zone A** en continuité de la zone voisine.

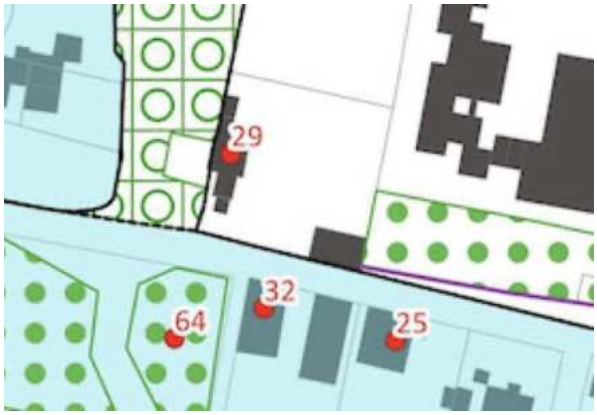




MODIFICATIONS A APPORTER

ZONES URBAINES

Sur la route de la mer à proximité de Biot 3000, Il y a une rupture à réparer dans la continuité végétale le long de la départementale au niveau de la parcelle BL 35. Nous reitérons notre souhait de voir y figurer la trame verte pointillée.



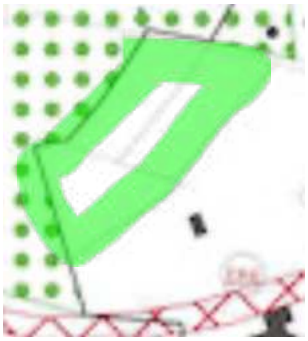


PROTECTION DES PAYSAGES

Chemin de Roquefort sous la chapelle Saint Julien

Les parcelles AZ 37,38,et 39 ,entourées de vert en zone UJa forment le pied de la collinne. Elles devraient soit être en zone N comme la parcelle 36 qui est contigue ou au moins couvertes par la trame de pointillés verts.







6a - Emplacements réservés

INONDATIONS

Dix ans après le dramatique épisode pluvieux d'octobre 2015, nous devons pas baisser notre vigiilance dans la lutte contre les inondations à Biot.

Nous demandons que figure le projet de rétention des eaux sur le terrain de Bagneux dans le vallon des Combes. Nous demandons également que soient créées des rétentions sur la Valmasque. Celles-ci sont d'autant plus nécessaires que les inondations de 2015 ont montré la dangerosité de cet affluent de la Brague et que le projet de centre commercial Opensky sur un terrain de 12 hectares dans le secteur des Clausonnes à Valbonne a été accordé en 2016 avec des bassins de rétention tout à fait insuffisants.

CHEMINS PIETONS

Accessoirement, notons qu'Il existe actuellement un chemin pietonnier reliant la route de Valbonne et le chemin Durbec. Pour sa préservation ne faut-il pas un emplacement réservé à cet emplacement?



Nous regrettons que notre proposition de cheminement piéton à travers les Vignasses n'ait pas été retenu.

6b - Emplacements réservés pour mixité sociale

Comme il l'a été dit plus haut, Le nombre de 691 logements sociaux ne se justifie pas à Biot mais doit trouver un meilleur positionnement au sein de l'intercommunalité gérée par la CASA, avec le soutien de l'Etat.

6C- Prescriptions L 151-9

150 éléments patrimoniaux reconnus :
Constructions, oratoires, bassins, arbres...

L'inventaire revèle un très grand nombre d'éléments patrimoniaux

A l'examen, nous constatons que cette inventaire n'est pas exhaustif et qu'il pourrait être trés largement complété. Nos observations vont dans ce sens mais sont elles-mêmes insuffisantes par manque de temps pour le faire.

OBSERVATIONS SUR L'INVENTAIRE :

18 - Moulin - BM 0038 - 0039 - Préciser qu'il s'agissait d'un moulin à eau **et à sang.**
34 - Chapelle Saint Julien - OC00021 - Le type de protection est à préciser

PROPOSITIONS DE COMPLEMENTS :

Le patrimoine bâti

Nous demandons que l'inventaire soit complété avec les consrtuctions ciées ci-dessous :

Route des Clausonnes - Bastide du Roi des belges
Maison, parc, moulin à huile à préserver

Chemin de Saint Julien - parcelle 0067 - belle maison ancienne : à préserver





Chemin neuf - parcelle BI 0076 - belle architecture des années 1930 : à préserver





Chemin des Soulières/ Route de Valbonne - parcelle AO 118 ou AO 148
Ajouter un oratoire à préserver





Terrains en restanques

L' inventaire des terrains en restanques est vraiment trop partiel.
Notons par exemple :
- La propriété Cornet, terrain impasse des violettes chemin des Issarts
- L'ancienne propriété Garenne chemin des Soulières (Voir OAP des Soulières)

Mémoire du terroir Ajouter :

Les Norias sont une des caractéristiques de du puisage de l'eau à Biot. Aucune n'a été inventoriuée.

Notons celles existantes :
Hameau de la Noria, Golf de Biot, Bastide de la Chèvre d'Or, Rive gauche de la Brague

Bord de Brague - parcelle BH 167 - Noria à préserver



Bassins, citernes, fontaines

Bassin creusé impasse Milla au dessus propriété Rocchia +/- 25m/5m/5m
Citernes nombreuses dans les maisons du village
Fontaine du lion
Source propriété Rocchia imp Milla qui limentait jadis le village avec éléments archis
Pierre gravée impasse Milla

Les arbres remarquables

La liste proposée peut être utilement complétée par de nombreux chênes liège et oliviers centenaires

Les poteries, les fours de céramistes, les jarres, les citernes intramuros.

Van Lith imp St sébastien
Poterie Pradelli rte de la mer
Restau le terraillers rte de la mer
Maison Coville rue des roses
Mas des orangers calade des tines
Bastide rose route de la mer

Lavoirs anciens

Il ne semble pas que ceux-ci soient mentionnés ; Citons :
Le mur de l'église Sainte Madeleine
Rue des écoles
La calade
Montée des tines
En bordure de la Brague, rive gauche, une pente inclinée sous deux platanes

Particularité historique

Dans l'ancienne mine de manganèse aurait été stocké des munitions de la guerre 1939/1945

Pièce 4 - Annexes

L'annexe glissement de terrains n'est pas à jour. Un certain nombre de terrains à risque ne sont pas identifiés notamment dans le vallon des Combes en rive gauche : la paroi rocheuse des Aspres, en rive droite la paroi support du village.



Pièce 5 - Orientations d' Aménagement

73 pages

Pour Biot, quatre OAP sont définies :

- Deux OAP thématiques : OAP n°1 « Trame Verte et Bleue » et OAP n°2 « qualité des aménagements et constructions »
- Deux OAP sectorielles : OAP n°3 « quartier des Soullières » et OAP n°4 « les Aspres »

OAP THEMATIQUE n°1
Version du 12 septembre 2024 *Trame verte et bleue*

page 3

Cette OAP est la reconnaissance de la prééminence des espaces naturels à Biot. Elle nous oblige à prendre en considération ces espaces par une démarche plus attentive.

Il faudrait ajouter la nécessaire diversité des essences végétales pour assurer la biodiversité et pour prémunir les plantes de la transmission des maladies.

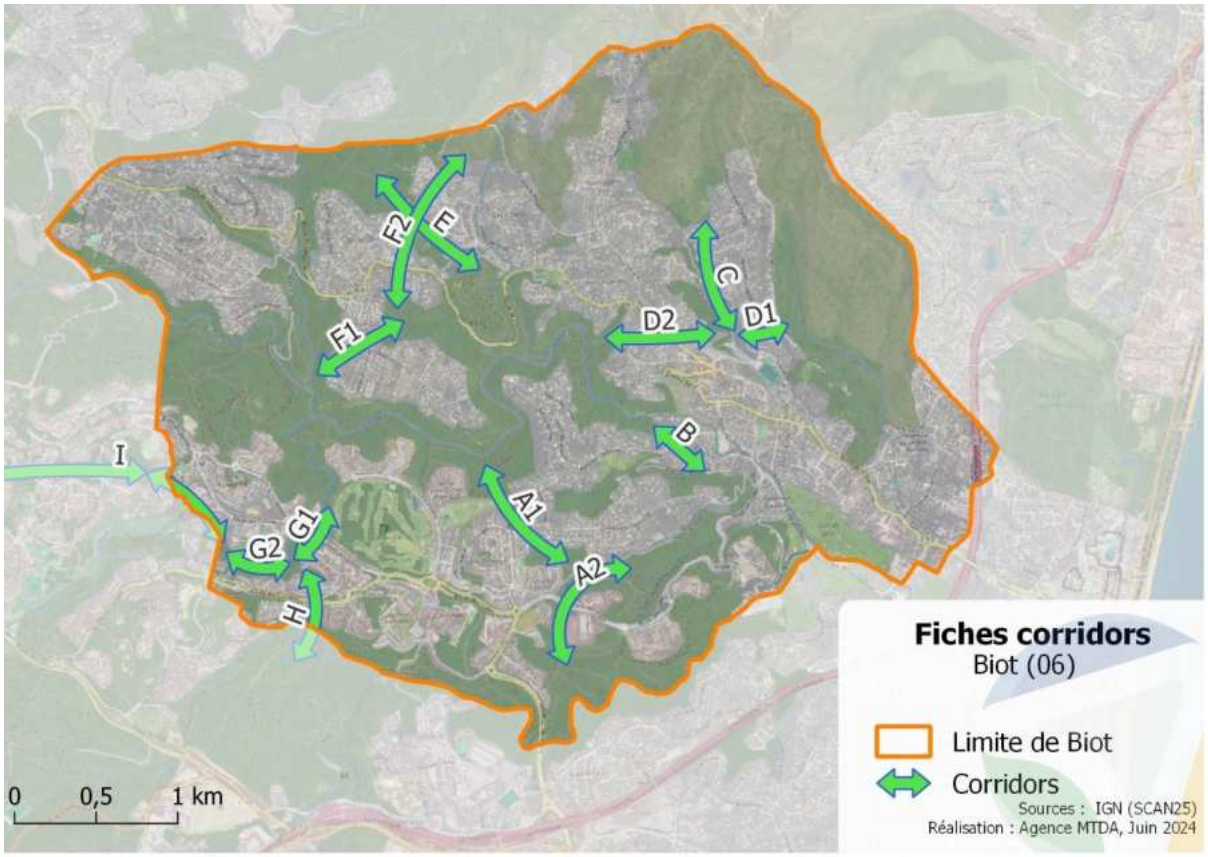
1 - Contexte

1. Contexte et enjeux
2. Définition de la trame verte et bleue
3. Trame verte et bleue communale

II – L'OAP Trame verte et bleue III – Orientations générales

1. Préserver les réservoirs de la trame forestière
2. Préserver les espaces naturels relais
3. Préserver et restaurer les cours d'eau
4. Préserver les zones humides
5. Préserver et restaurer les grands corridors écologiques
6. Conforter les espaces naturels en milieu urbain : la « nature en ville »
7. Valoriser l'interface entre les espaces naturels et les franges urbaines
8. Mettre en place de clôtures perméables
9. Respecter un calendrier d'intervention pour les travaux
10. Limiter l'utilisation de pesticides
11. Limiter le développement d'espèces exotiques envahissantes et maîtriser celles présentes
12. Prendre en compte la trame noire liée à l'éclairage nocturne

IV – Fiches corridors



Les corridors correspondent à ceux identifiés dans le SCoT actuellement en cours de révision (éléments de janvier 2023). Les travaux ont été repris et affinés pour proposer des actions de restauration.

Si 9 corridors sont identifiés, c'est qu'ils ont une utilité et sont nécessaires pour la préservation et la reproduction de la faune.

Dans le PLU, la description de l'état des corridors et les préconisations conseillées dans chacune des 9 fiches ne sont pas suffisant pour **aboutir à des corridors opérationnels**.
Le PLU doit apporter des contraintes réglementaires sur le droit des sols des terrains constructibles afin de garantir le passage des animaux.
Un passage libre et en sécurité pour les animaux doit pouvoir se faire sur un corridor de 20 mètres de large éventuellement rétréci ponctuellement à 5m. Nous avons identifié des lieux où se passage n'est nullement garanti notamment dans les zones U (constructible). Nous pensons que la seule garantie à travers les zones U (constructible) est la création de zone N (naturelle, un EBC (espace boisé classé) ou une trame verte avec des prescriptions de libre passage sans clôtures.

Nous demandons une modification des plans de révision du PLU avec création de zones N ou un EBC ou une trame verte à l'emplacement des corridors situés en zones constructibles.
Des aménagements seront également à prévoir au passage des voiries (hors PLU)

A « Sophia St-Philippe - Chèvre d'Or/Sud »







Description du corridor	
TYPE DE CORRIDOR Dominante forestière semi-ouverte	FONCTIONNALITÉ Partiellement fonctionnel
ATOUTS Le corridor est globalement fonctionnel et majoritairement composé de forêts de chênes lièges, chênes, chênes verts, pins. La présence de la Valmasque, vallon affluent de la Brague est attractif pour la faune.	PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES Hérissons, Bergeronnettes des ruisseaux, riche cortège de passereaux nicheurs dont le Martin-pêcheur, riche cortège d'Odonates et de Lépidoptères dont la Diane et l'Ecaille chinée

Obstacles et pressions

La fonctionnalité de la section A2 est impactée par l'urbanisation tertiaire qui a rétréci fortement la largeur du corridor.
Des clôtures coupent la continuité naturelle du réservoir et le rendent peu perméable pour certaines espèces comme les hérissons, les reptiles ou l'entomofaune*.
La route RD 504, double voie et à trafic important, génère des collisions avec la faune.
La pollution lumineuse est relativement impactante en raison de la proximité avec de grands espaces naturels : sur la section A1 avec l'éclairage des lotissements et sur la section A2 avec l'éclairage de la RD504 et des entreprises.

Niveaux de pression

Infrastructures			
Pression de l'urbanisation			
Pollution lumineuse			
Ripisylve dégradée			

A « Sophia St-Philippe - Chèvre d'Or/Sud »





Fonctions et orientations

Situé à l'interface de Sophia Antipolis, l'ensemble du corridor assure la mise en réseau du Parc Départemental de la Valmasque et du Parc Départemental de la Brague, et assure la pérennité de la « ceinture verte de Sophia » identifiée en réservoir à « remettre en bon état » par le SRADDET.

Le corridor conforte la mise en réseau du vallon de la Valmasque avec un affluent de la Brague dans un milieu encore naturel bien que fragmenté par la RD 504.

Actions à mener

- Mettre en place des clôtures perméables à la petite faune (voir orientation 9)
- Adapter l'éclairage nocturne (voir orientation 12)
- Préserver de toute urbanisation l'intégralité de la largeur du corridor
- Conserver la naturalité du corridor
- Travailler avec l'agglomération et le département pour réaliser un passage à faune pour franchir la route départementale
- Diminuer la vitesse de la circulation sur la voie

CORRIDOR A2

Positionner sur le plan du PLU un passage inconstructible à l'emplacement de la flèche orange.

Interdire les clôtures.



B « Coteaux Gorges de la Brague »







Description du corridor	
TYPE DE CORRIDOR Dominante forestière semi-ouverte	FONCTIONNALITÉ Fonctionnel
ATOUTS Le corridor est fonctionnel pour toute espèce de la guilde* et majoritairement composé de forêts de chênes verts et de charme-houblon. La présence d'un vallon affluent de la Brague (non répertorié sur la carte IGN) est attractif pour la faune.	PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES Blaireaux, Loirs, Muscardin, Crapauds, Bergeronnette des ruisseaux, riche cortège de rapaces et de passereaux nicheurs dont le Cincle et le Martin-Pêcheur en amont, cortège de Lépidoptères et d'Odonates dont l'Oxycordulie à corps fin, cortège de migrateurs remarquables, présence potentielle du Campagnol amphibie et de gastéropodes remarquables.

Obstacles et pressions

La densité d'urbanisation est faible, de type « quartier-jardin ». Le corridor est très étroit et très sensible à la pression de l'urbanisation.
Il n'y a pas d'infrastructures impactantes.
La pollution lumineuse est modérément impactante en raison de la proximité avec les quartiers d'habitation.

Niveaux de pression

Infrastructures			
Pression de l'urbanisation			
Pollution lumineuse			
Ripisylve dégradée			

B « Coteaux Gorges de la Brague »



Fonctions et orientations

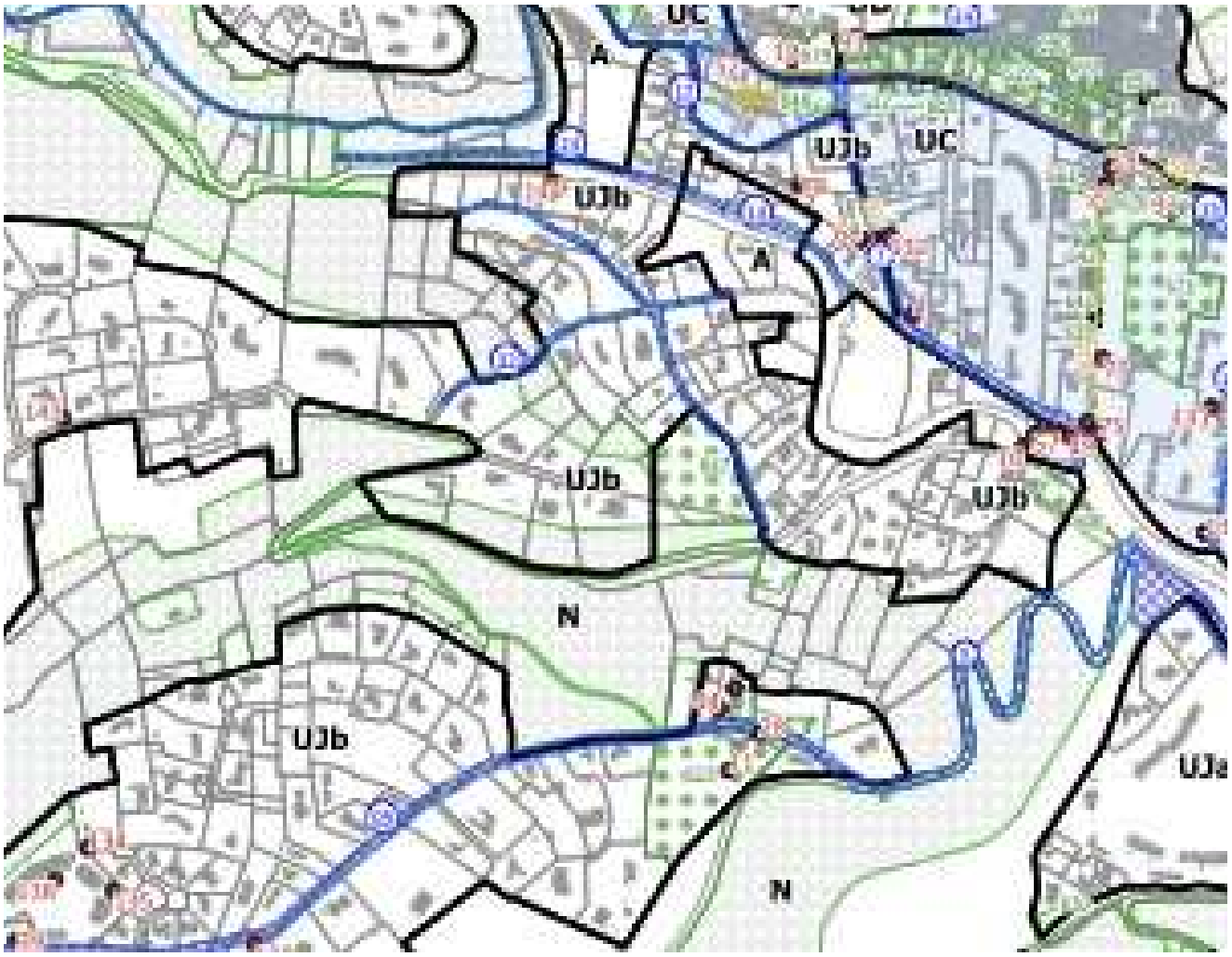
Le corridor à l'entrée des massifs boisés des gorges de la Brague, assure la mise en réseau du Parc Départemental de la Brague, et assure la pérennité de la « ceinture verte de Sophia » avec notamment le corridor A « Sophia St-Philippe - Chèvre d'Or/Sud ».

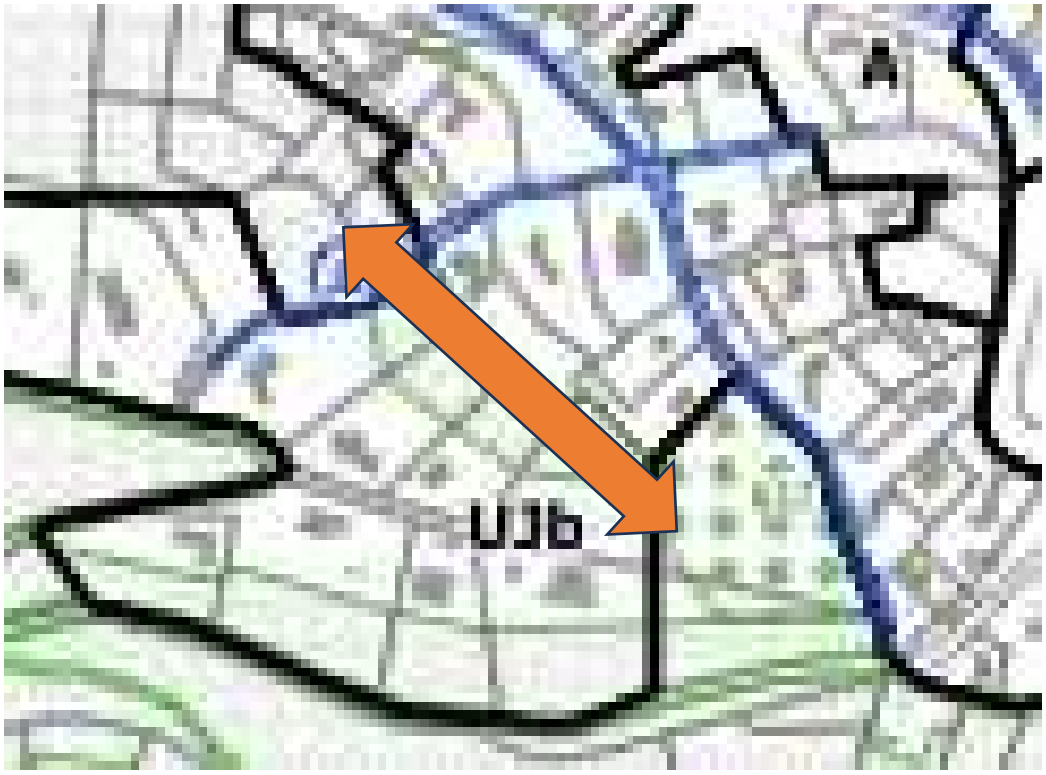
Le cordon boisé du corridor est fonctionnel mais très étroit et sensible aux pressions de l'urbanisation.

Actions à mener

- Maintien du corridor boisé
- Préserver de toute urbanisation l'intégralité de la largeur du corridor
- Conserver la naturalité du corridor

CORRIDOR B Positionner sur le plan du PLU un passage inconstructible à l'emplacement de la flèche orange. Interdire les clôtures.


UC
A
UJb
UC
UJb
A
UJb
UJb
N
UJb
N


A
UJb

C « Les Combes »





Source : Direction Aménagement Environnement CASA – ANNEXES





Description du corridor	
TYPE DE CORRIDOR Trame verte : dominante forestière à semi-ouverte Trame bleue : continuité du cours d'eau et ripisylves du vallon des Combes	FONCTIONNALITÉ Fonctionnel
ATOUTS Le corridor est composé de ripisylves, avec chênes verts et lauriers, vergers et oliveraies. Le corridor s'appuie sur le vallon des Combes avec une ripisylve fonctionnelle et de qualité. Il est intégralement composé d'un cordon d'espaces naturels relais forestiers de bonne qualité. Ce corridor paraît fonctionnel pour toutes les espèces de la guilde concernée.	PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES Blaireaux, Crapauds, cortège de Passereaux forestiers nicheurs, Tortue d'Hermann et Lézard ocellé en amont, cortège de chiroptères, d'oiseaux migrateurs remarquables et d'hivernants dont l'Alouette lulu et la Fauvette pitchou en amont, Ecaille chinée.

Obstacles et pressions

La densité d'urbanisation est faible, de type « quartier-jardin ». Le corridor est très étroit et très sensible à la pression de l'urbanisation.
Il n'y a pas d'infrastructures impactantes mais le vallon des Combes est sensible aux pressions de l'urbanisation dont la pollution lumineuse.

Niveaux de pression

Infrastructures	
Pression de l'urbanisation	
Pollution lumineuse	
Ripisylve dégradée	

Fonctions et orientations

Le corridor repose sur la continuité du vallon des Combes et du maintien de la qualité de sa ripisylve et des espaces boisés associés. Il est stratégique en raison de sa proximité avec le réservoir ouvert du Dôme de Biot en lien avec la plaine de la Brague.

Il est également identifié par le SRADDET en réservoir forestier « à remettre en bon état ».

Actions à mener

- Adapter l'éclairage nocturne (voir orientation 12)
- Préserver de toute urbanisation l'intégralité de la largeur du corridor
- Conserver la naturalité du corridor

Actions à mener réalistes

D « Les Plans - Combes - Dôme de Biot »







Source : Direction Aménagement Environnement CASA – ANNEXES
Rapport définition réseau écologique CASA – janvier2023







Description du corridor	
TYPE DE CORRIDOR Dominante forestière semi-ouverte	FONCTIONNALITÉ Partiellement fonctionnel
ATOUTS L'ensemble du corridor est composé d'espaces naturels relais, en majorité de friches ouvertes à caractère agricole et de jardins dont le positionnement, entre le vallon de la Brague, le Vallon des Combes et le Dôme de Biot, les rend attractifs pour de nombreuses espèces	PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES Chevêche d'Athéna, blaireaux, crapauds, Bergeronnette des ruisseaux, Hypolaïs polyglotte, riche cortège de Passereaux nicheurs dont le cincle et le Martin-Pêcheur en aval, très riche cortège d'oiseaux migrateurs et d'hivernants, riche cortège de chiroptères, cortège de reptiles et d'odonates dont la Cordulie à corps fin, écaille chinée, cortège de gastéropodes aquatiques remarquables, présence historique d'une colonie de Guêpier à présent éteint comme nicheur dans les Alpes-Maritimes.

Obstacles et pressions

L'urbanisation est de densité moyenne, de type « quartier-jardin ». La pression de l'urbanisation est importante.
Sur les deux sections de corridors, la déclivité des abords du village de Biot, le maillage des voies et la succession de murs et clôtures, rendent difficile le passage de la petite faune.
La pollution lumineuse est relativement importante sur les deux sections de corridors.
Les deux corridors rejoignent le vallon des Combes et sa ripisylve partiellement présente.

Niveaux de pression

Infrastructures	
Pression de l'urbanisation	
Pollution lumineuse	
Ripisylve dégradée	

Fonctions et orientations

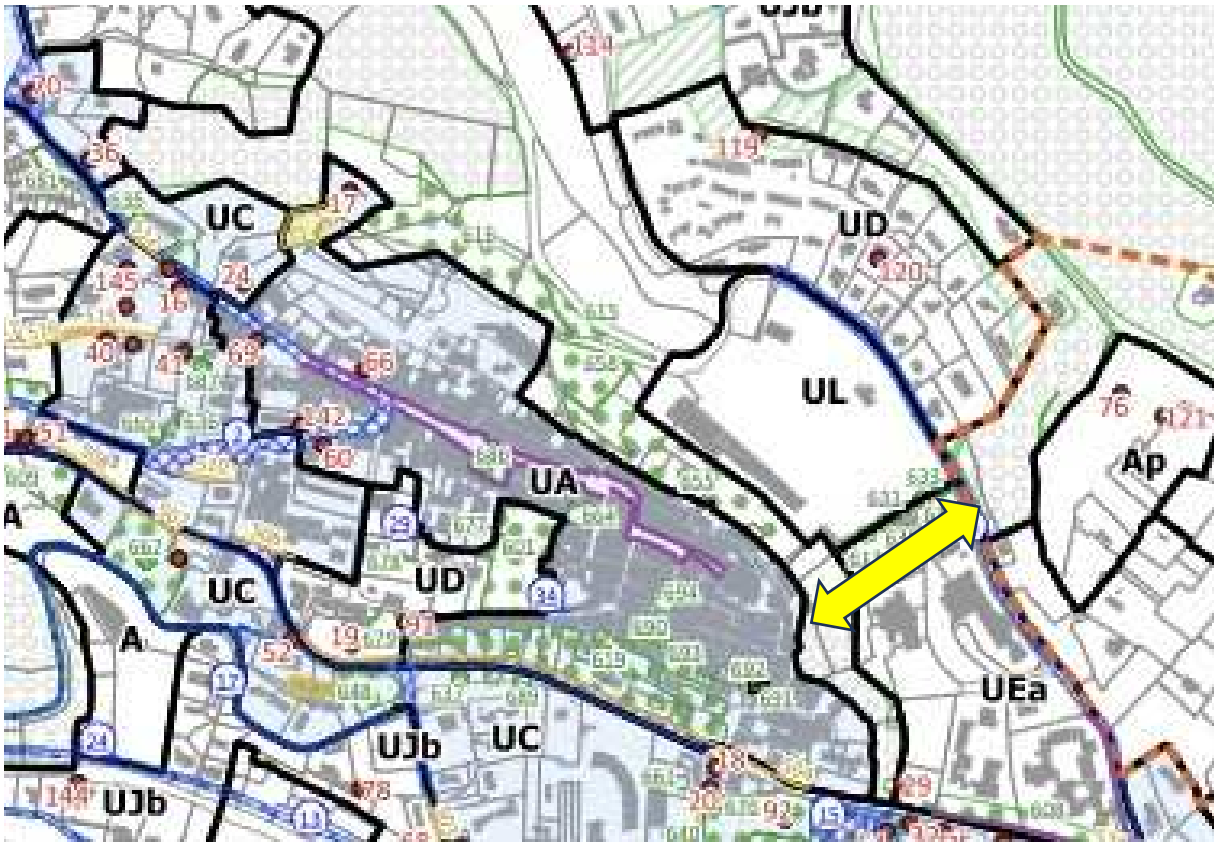
L'ensemble du corridor, composé de deux sections, est stratégique pour maintenir un maillage d'espace naturels relais à dominante ouverte entre la Plaine de la Brague et le Dôme de Biot en tant que réservoir de biodiversité ouvert à semi-ouvert.

Il convient de rechercher le renforcement du maillage par la préservation d'espaces ouverts, notamment à caractère agricole.

Actions à mener

- Mettre en place des clôtures perméables à la petite faune (voir orientation 9)
- Adapter l'éclairage nocturne (voir orientation 12)
- Renforcer la végétalisation du corridor notamment de la RD4
- Conserver la naturalité du corridor
- Renforcer la ripisylve du vallon des Combes pour faciliter le passage des espèces dans le corridor

Le corridor D1 parait viable que si les clotures sont supprimées sur le propriétés privées Il semble qu'il aurait mieux valu le déplacer avec un passage au nord du terrain de la Verrerie de Biot avec un passage inconstructible selon le plan joint (flèche jaune).
Le corridor D2 parait totalement irréaliste


UC
UD
UL
Ap
UA
UD
UC
A
UEa
UJb
UC
UJb

E «Vallon La Rine - La Vallée Verte »





Source : Direction Aménagement Environnement CASA – ANNEXES
Rapport définition réseau écologique CASA – janvier2023





Description du corridor	
TYPE DE CORRIDOR Dominante forestière semi-ouverte	FONCTIONNALITÉ Fonctionnel
ATOUTS L'ensemble du corridor est composé en majorité de forêts de chênes-lièges, chênes, chênes verts, pins, ripisylves qui ne semblent pas dégradées. La surface anthropisée est très faible, les massifs forestiers sont très bien conservés, et la présence du vallon rend ce corridor attractif pour la biodiversité. Les espaces naturels à dominante ouverte à proximité sont des relais intéressants pour la vie des espèces.	PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES Blaireaux, hérissons, Bergeronnette des ruisseaux, riche cortège de Passereaux nicheurs dont le Cincle et le Martin-Pêcheur en aval.

Obstacles et pressions

L'urbanisation est de densité faible, de type « quartier-jardin ». La pression de l'urbanisation est relativement importante à proximité du corridor.
Les obstacles au passage de la petite faune sont faibles, exceptés la présence des murs et clôtures proche des habitations.
L'impact de l'éclairage est relativement faible sur le corridor mais la proximité avec l'urbanisation amène une pollution lumineuse indirecte.

Niveaux de pression

Infrastructures			
Pression de l'urbanisation			
Pollution lumineuse			
Ripisylve dégradée			

Fonctions et orientations

Le corridor fait partie des vallons affluents de la Brague en tant que corridor boisé reliant les grands réservoirs forestiers du territoire.

Il relie les Gorges de la Brague au vallon du Mardaric, affluent du Loup, par les grands massifs forestiers entre Biot, Villeneuve-Loubet et Roquefort-les-Pins. Il convient de préserver les habitats naturels du vallon pour préserver la fonctionnalité du corridor.

Actions à mener

- Mettre en place des clôtures perméables à la petite faune (voir orientation 9)
- Adapter l'éclairage nocturne (voir orientation 12)
- Préserver de toute urbanisation l'intégralité de la largeur du corridor
- Conserver la naturalité du corridor

Corridor crédible et opérationnel avec peu de moyens

F « Les Soulières – Les Issarts »







Source : Direction Aménagement Environnement CASA – ANNEXES Rapport définition réseau écologique CASA – janvier2023





Description du corridor	
TYPE DE CORRIDOR Dominante forestière semi-ouverte	FONCTIONNALITÉ Partiellement fonctionnel
ATOUTS La section F2 du corridor est composée de prairies, friches, jardins, oliveraies et d'espaces forestiers en bon état, qui font l'atout de ce corridor. Il croise le corridor E, le vallon forestier de la Rine, qui renforce son attractivité pour les espèces. La section F1 du corridor est composée de prairies, friches, jardins, oliveraies qui font l'atout de ce corridor pour la vie des espèces à proximité de grands espaces forestiers.	PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES Blaireaux, crapauds, Bergeronnette des ruisseaux, riche cortège de Passereaux nicheurs dont le Cincle et le Martin-Pêcheur en aval., cortège d'odonates.

Obstacles et pressions

L'urbanisation sur la section F2 du corridor est de densité faible, de type « quartier-jardin ». La pression de l'urbanisation est présente sur ce secteur auquel s'ajoute les pressions liées aux murs et clôtures et à la pollution lumineuse.
Le trafic de la RD4, avec ses abords (murs), représente un obstacle difficile pour le passage de la petite faune et est connu pour les collisions entre les animaux et les véhicules.
La section F1 du corridor comporte une urbanisation de type « quartier-jardin » soumise à une pression foncière sur les espaces naturels relictuels.

Niveaux de pression

Infrastructures			
Pression de l'urbanisation			
Pollution lumineuse			

Fonctions et orientations

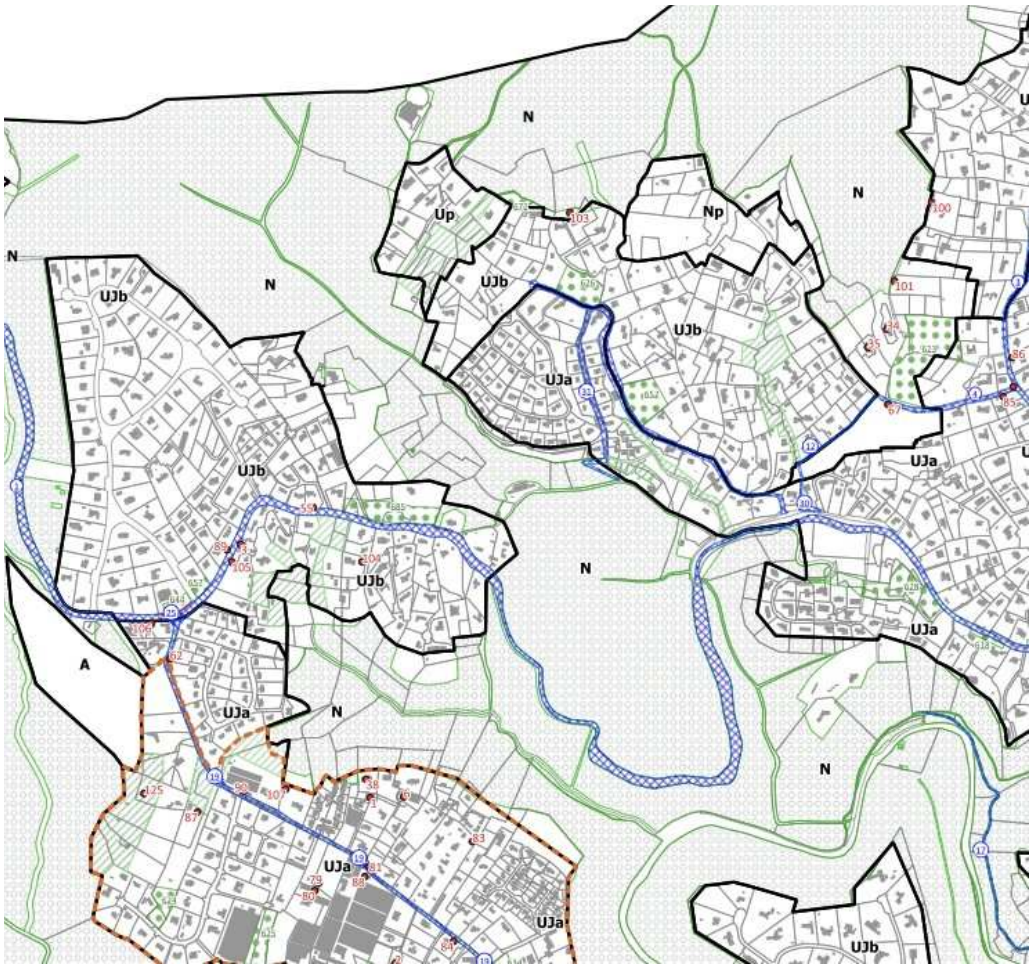
Le corridor, composé de deux sections, repose sur une mosaïque de milieux à dominante ouverte, complémentaires aux corridors fonctionnels des vallons à proximité et permettant d'assurer les connexions avec des réservoirs forestiers majeurs pour le territoire.

Le quartiers d'habitation des Soullières est soumis à une pression foncière qui demande une réflexion sur la conciliation des enjeux de développement et de préservation des espaces naturels relictuels à dominante ouverte et les usages potentiels (agricoles, récréatifs, …)

Il conviendrait également de rechercher une amélioration de la perméabilité de la RD4.

Actions à mener

- Mettre en place des clôtures perméables à la petite faune (voir orientation 9)
- Adapter l'éclairage nocturne (voir orientation 12)
- Adapter l'urbanisation pour conserver la fonctionnalité du corridor (voir OAP n°3 Quartier des Soullières)
- Travailler avec l'agglomération et le département pour réaliser un passage à faune pour franchir la route départementale
- Diminuer la vitesse de la circulation sur la voie



CORRIDOR F2 non réalisable. Pourquoi en parler ?

CORRIDOR F1 Soulières
Positionner sur le plan du PLU un passage inconstructible à l'emplacement approximatif de la flèche orange. Interdire les clôtures



G « Valmasque Sophia-Bouillides »









Source : Direction Aménagement Environnement CASA – ANNEXES
Rapport définition réseau écologique CASA – janvier2023







Description du corridor	
TYPE DE CORRIDOR Trame verte : dominante forestière à semi-ouverte Trame bleue : continuité du cours d'eau et ripisylve de la Bouillide	FONCTIONNALITÉ G2 : partiellement fonctionnel G1 : fonctionnel
ATOUTS Les deux sections du corridor sont composées d'espaces naturels relais à majorité de chênes verts et d'une ripisylve de qualité. L'ensemble du corridor est attractif et fonctionnel pour toutes les espèces de la guilde.	PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES Blaireaux, hérissons, Bergeronnette des ruisseaux, riche cortège de Passereaux nicheurs et hivernants dont le Martin-Pêcheur et la Fauvette pitchou, présence de la Cistude d'Europe, riche cortège d'Orthoptères dont l'une des rares stations de criquets de Jago occidentaux du 06, d'odonates et de lépidoptères dont le Petit Mars changeant, Ascalaphe d'Italie

Obstacles et pressions

L'urbanisation est faible le long de la Bouillide mais, la section G2 est davantage soumise à la pression urbaine liée aux usages économiques et récréatifs de Sophia Antipolis (sur-fréquentation). De plus, la station d'épuration des Bouillides, peut générer des impacts modérés sur les milieux et la faune (pollutions).
La section G1 du corridor passe sous le pont de la D98 à fort trafic, aucun obstacle n'est observé, ni de fréquentation piétonne.
La ripisylve de la Bouillide comporte de nombreuses espèces invasives. L'impact de la pollution lumineuse est faible.

Niveaux de pression

Infrastructures			
Pression de l'urbanisation			
Pollution lumineuse			
Ripisylve dégradée			

Fonctions et orientations

L'ensemble du corridor est stratégique car encore fonctionnel au cœur de Sophia Antipolis et relie le Parc des Bouillides au Parc Départemental de la Brague via le vallon de la Bouillide.

Il conviendrait de rechercher une amélioration de ce corridor notamment par rapport aux impacts de la STEP des Bouillides.

Actions à mener

- Mettre en place des clôtures perméables à la petite faune (voir orientation 9)
- Adapter l'éclairage nocturne (voir orientation 12)
- Préserver de toute urbanisation l'intégralité de la largeur du corridor
- Conserver la naturalité du corridor
- Gérer les espèces exotiques envahissantes (arrachage, surveillance, limitation du développement)
- Travailler avec le gestionnaire de la STEP pour améliorer la qualité des rejets dans le vallon de la Bouillide

La station d'épuration STEP des Bouillides est au centre du corridor et doit intégrer le passage des animaux dans le cadre prochain de sa restructuration



H « Valmasque Sophia - Bouillides Sud »



Description du corridor	
TYPE DE CORRIDOR Dominante forestière semi-ouverte	FONCTIONNALITÉ Partiellement fonctionnel
ATOUTS Le corridor est composé majoritairement de pinèdes et forêts de chênes verts. Le vallon du Fugueiret est un atout de ce corridor.	PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES Blaireaux, hérissons, Bergeronnette des ruisseaux, riche cortège de Passereaux nicheurs et hivernants dont le Martin-Pêcheur et la Fauvette pitchou, présence de la Cistude d'Europe, riche cortège d'Orthoptères dont l'une des rares stations de Criquets de Jago occidentaux du 06, d'Odonates et de Lépidoptères dont le Petit Mars changeant, Ascalaphe d'Italie



Source : Direction Aménagement Environnement CASA – ANNEXES Rapport définition réseau écologique CASA – janvier2023





Obstacles et pressions

Ce corridor est fragmenté par l'urbanisation et les clôtures des entreprises.
Le corridor est coupé par la route D504, à très fort trafic, sur laquelle des cas de collisions entre véhicules et faune sauvage ont été observés.
Les lignes à très haute tension ont un impact relatif pour les oiseaux de haut vol.
La route départementale n'est pas éclairée sur cette section, l'impact de la pollution lumineuse est donc faible.

Niveaux de pression

Infrastructures			
Pression de l'urbanisation			
Pollution lumineuse			
Ripisylve dégradée			

Fonctions et orientations

Le corridor est en réseau avec le corridor Valmasque Sophia - Bouillides. Il relie au cœur de Sophia Antipolis le Parc Naturel Départemental de la Valmasque au Parc Naturel Départemental de la Bragues via le vallon de la Bouillide.

Les réservoirs forestiers sont identifiés au SRADDET en tant que « réservoirs complémentaires ».

Il conviendrait donc d'améliorer la fonctionnalité du corridor notamment par rapport à l'impact de la D504.

Actions à mener

- Mettre en place des clôtures perméables à la petite faune (voir orientation 9)
- Adapter l'éclairage nocturne (voir orientation 12)
- Préserver de toute urbanisation l'intégralité de la largeur du corridor
- Conserver la naturalité du corridor
- Travailler avec l'agglomération et le département pour réaliser un passage à faune pour franchir la route départementale
- Diminuer la vitesse de la circulation sur la voie
- En coordination avec RTE, installer des dispositifs pour rendre les lignes hautes tensions visibles pour les oiseaux et pour isoler les poteaux (où il y a un fort risque d'électrocution).

Positionner sur le plan du PLU un passage inconstructible à l'emplacement de la flèche orange. Interdire les clôtures.
Une variante pourrait s'étudier selon la flèche jaune



OAP SECTORIELLE n°3
Quartier des Soullières

Un périmètre global et 4 îlots prioritaires



Programmation urbaine

Ce secteur d'OAP est destiné à accueillir une production de logements proposée sous forme d'organisation villageoise et offrant une plus grande mixité dans les typologies. L'objectif de production global de logements neufs sur le quartier est d'environ 100 à 120 logements.

L'urbanisation se fera :

- d'une part sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble sur les 4 îlots identifiés ci-contre : l'objectif est d'atteindre un total de 80 à 100 logements sur ces secteurs de projets,
- d'autre part par le biais d'une densification douce du reste du quartier par des opérations individuelles (constructions de maisons sur des dents creuses ou terrains issus de divisions parcellaires) : un potentiel d'environ 15 nouveaux logements est estimé.

Le programme de logements dans les 4 îlots devra présenter une mixité des formes urbaines avec de l'habitat individuel groupé et de l'habitat individuel classique.

Pour le reste du quartier, il s'agit de densifier progressivement et de façon adaptée le tissu pavillonnaire existant avec de l'habitat individuel.

Après l'abandon des activités horticoles sous serres, une urbanisation modérée et étalée dans le temps peut s'envisager sous des formes diverses d'habitat individuel qui respectent la végétation et arbres existants ainsi que les restanques dans chaque parcelle de terrain.

Les autres conditions préalables générales à toute construction dans le quartier sont :

- Un accès sécurisé pour les piétons depuis la route départementale jusqu'à l'extrémité ouest du quartier
- Un corridor écologique F1 rendu viable par un large passage libre et naturel à travers les ilots constructibles 2 et 4
- Des réseaux Eau et EU suffisants et en bon étât
- Une défense contre l'incendie à l'écart des zones naturelles.
- L'identification préalable par le PLU des pollutions des sols notamment horticoles sous serres.
- Une urbanisation limitée à 100 à 120 logements comme le préconise l'OAP **soit 13 à 15 logements par hectare.**

DENSITE ET ZONAGE

La surface des principaux ilots prioritaires totale est d'environ 78.000 m2 décomposée comme suit :
- Ilot 1 : 4.800 m2
- ilot 2 : 14.000 m2
- ilot 3 : 29.000 m2
- ilot 4 : 30.000 m2

En appliquant le réglement de la zone UJa
les simulations montrent qu'en villas groupées de 80 m2 habitables (sans recul sur limites séparatives) on pourrait construire sur des parcelles privatives de 250 m2 associés à 60 m2 de voirie et espaces communs soit environ 32 maisons/hectare et donc 250 logements sur les 4 îlots.
Si la surface par logement est inférieure à 80 m2 habitables **le nombre de logements sera très supérieur à 250 logements soit plus de 32 logements par hectare.**

En revanche si le zonage était modifié par un zonage UJb la densité serait réduite à 20 maisons/hectare soit un total de 156 maisons. En cas de petits logements, ceux-ci excèderaient 156 logements. Pour aboutir à l'objectif de 100/120 logements ce seront les contraintes paysagères qui devront impérativement s'appliquer.

Nous demandons que dans ce secteur le zonage UJa soit remplacé par un zonage UJb.

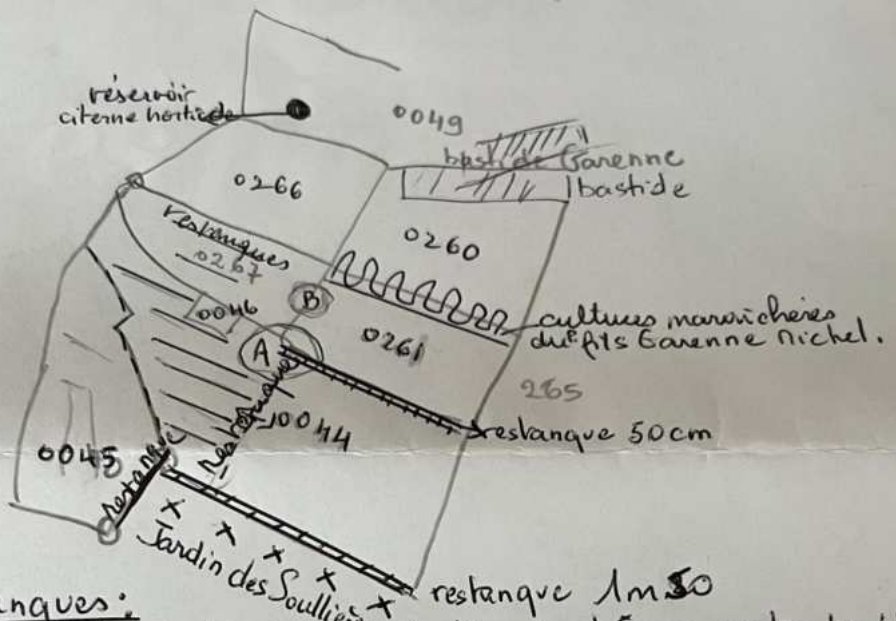
	PLU BIOT 2025		
	Christophe DUBLY		
Articles	ZONAGE	**UJa**	**UJb**
	REGLEMENT	quartiers- jardins	quartiers- jardins
1	**Destination**		
	interdit :	activités sauf bureaux	activités sauf bureaux
2	**Mixité sociale**	non réglementé	non réglementé
3	**Emprise au sol**	**30%**	**20%**
4	**Hauteur**	R+1	R+1
		7 m	7 m
5	**Recul sur voirie**	5 m	5m
6	**Recul sur limites séparatives**	5 m	5 m
7	**Distance entre constructions sur un même terrain**	non réglementé	non réglementé
8	**Qualité des constructions**		
	- toiture terrasses	inf 50%	inf 50%
	- panneaux solaires	possible	possible
	- clôtures	article DG-1.18	article DG-1.18
9	**Qualité des abords des constructions**		
	- coefficient de jardins	**60%**	**75%**
10	**Stationnement**	article DG-1.19	article DG-1.19
	- sous bâtiments collectifs	80%	80%
11	**Desserte voirie**	article DG-1.21	article DG-1.21
12	**Desserte réseaux**	article DG-1.22	article DG-1.22

CONTRAINTES PAYSAGERES

A titre d'exemple **l'îlot 3** présente des qualités paysagères de très grande qualité (restanques et arbres) qu'il faut préserver dont certaines seulement ont été traduites dans le PLU.

Google Pro 2004





restanques:

0045 belles restanques, forêt de chênes verts et pédonculés.

0044 la partie gauche intactes / chênes ont repoussé

0046 maisonnette de pierre très ancienne (villégiature d'un couple noble fortuné). colonisée par les chauves souris murée par l'EPFR à l'achat du terrain (2019 Me Debras)

A: magnifique chêne + des arbousiers

B: grand arbre + olivier.

xxxxx Oliviers centenaires

en deça de 0045 : les restanques continuent vers la Braque (partiellement détruites par les sangliers)

POLLUTION

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) peut intégrer les risques de pollution des sols de plusieurs manières, notamment pour prévenir les atteintes à la santé humaine et à l'environnement, mais aussi pour adapter les projets d'aménagement.

- Code de l'urbanisme – article L.101-2 : les documents d'urbanisme doivent prendre en compte la prévention des risques et la gestion économe des sols.
- Code de l'environnement – articles L.556-1 à L.556-6 : encadre les obligations liées aux SIS et aux pollutions connues ou suspectées.

Dans le secteur des Soulières et plus particulièrement dans les terrains horticoles sous serres, nous suspectons une pollution des sols.

Voici comment un PLU peut prendre en compte les risques de pollution des sols :

1. Identification des sites pollués ou potentiellement pollués

Le PLU peut :

- S'appuyer sur les bases de données comme BASOL (sites pollués nécessitant une action) ou BASIAS (anciens sites industriels ou activités potentiellement polluantes).
- Intégrer ces informations dans le rapport de présentation du PLU, qui dresse un état des lieux du territoire.

---

2. Traduction dans le zonage

- Les zones où une pollution des sols est avérée ou suspectée peuvent être classées en zones inconstructibles, ou avec des prescriptions particulières.
- Exemple : Une ancienne station-service peut être en zone urbaine mais non constructible tant qu'une dépollution n'est pas menée.

---

3. Règlement du PLU

Le règlement peut :

- Imposer des études de sol (ex : diagnostic de pollution) avant toute construction.
- Conditionner l'usage du sol à la dépollution préalable du site.
- Interdire certains usages sensibles (logements, crèches, écoles) sur des terrains pollués.

---

4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les OAP peuvent prévoir une dépollution dans le cadre d'un projet d'aménagement (ZAC, écoquartier…).
- Elles peuvent guider la reconversion de friches industrielles en prenant en compte les contraintes de pollution.

---

5. Articulation avec d'autres documents

- Le PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux, comme les PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) ou les documents d'urbanisme intercommunaux.
- Il doit aussi tenir compte du Code de l'environnement.

OAP SECTORIELLE n°4
Quartier des Aspres

L'OAP concerne un périmètre de 22,5 ha qui comprend le Domaine des Aspres, ainsi que des parcelles privées, le tout formant une unité intitulée « le quartier des Aspres ».

Cet espace collinaire présente de très forts enjeux paysagers, couplés à des enjeux environnementaux à mieux prendre en compte.



Une colline qui participe du paysage écrin de Biot



Cette colline phare dans le paysage est enfin reconnue comme un paysage exceptionnel constitutif de l'identité de la commune de Biot. Nous soutenons cette décision salutaire de le préserver et de le mettre en valeur dans son état actuel.

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service Aménagement Urbanisme et Paysage

Nice, le 13 MAI 2025

Arrêté préfectoral n°2025.614.
portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Biot

Le secrétaire général de la préfecture, préfet par intérim

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.142-4, L.142-5, R.142-2 et R.142-3 ;

Vu le courrier de la commune de Biot du 5 février 2025 sollicitant monsieur le Préfet sur douze demandes d'ouverture à l'urbanisation ;

Vu les avis favorables et défavorables de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 8 mars 2025 ;

Vu l'avis favorable du 28 avril 2025 de la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis (CASA) compétente en matière de schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;

Considérant que, dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de Biot, prescrite par délibération du conseil municipal du 22 septembre 2022, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation de différentes parcelles cadastrales actuellement classées en zone naturelle au PLU en vigueur, pour une superficie totale de 2,7 ha ;

Considérant que le territoire de la commune de Biot n'est pas couvert par un SCoT approuvé ;

Considérant qu'il convient, dans ces conditions, de faire application des dispositions des articles L.142-4 et 5 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que les demandes d'ouverture à l'urbanisation présentées ont fait l'objet d'une analyse par les services de l'État afin de vérifier que l'urbanisation envisagée est conforme aux dispositions de l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme, à savoir que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Considérant que ces demandes d'ouverture à l'urbanisation ont fait l'objet d'avis de la CDPENAF ;

Considérant que ces demandes ont fait l'objet d'un avis favorable de l'assemblée délibérante de la CASA le 28 avril 2025 ;

Considérant que ces demandes figurent de manière détaillée en annexe du présent arrêté ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes :

ARRÊTE

Article 1 : La demande de dérogation pour permettre les ouvertures à l'urbanisation envisagées dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Biot fait l'objet de la décision suivante :

1 – Secteur de Sophia-Antipolis « les Templiers » – Surface de 4 200 m² sur 3 sites

Motivation de la commune : Faire correspondre la zone U avec le parcellaire en vigueur et non avec le tracé des anciennes ZAC. Une partie de la zone U existante serait classée en zone N par compensation.

Décision : demande refusée

2 – Secteur de Sophia-Antipolis « Campus Sophia-tech » – Surface de 4 320 m² sur 2 sites

Motivation de la commune : Correction d'une erreur matérielle en recalant le zonage du PLU selon le parcellaire en vigueur mais également d'intégrer à la zone urbaine des constructions réalisées avant le PLU de 2010.

Décision : demande accordée

3 – Secteur de Sophia-Antipolis « Mouratoglou Hotel & Resort » – Surface de 3 300 m² sur un site

Motivation de la commune : Correction d'une erreur matérielle en recalant le zonage du PLU selon le parcellaire en vigueur mais également d'intégrer à la zone urbaine la construction d'un parking avant le PLU de 2010.

Décision : demande accordée

4 – Secteur de Sophia-Antipolis « Pin Montard » – Surface de 4 786 m² sur un site

Motivation de la commune : Correction d'une erreur matérielle en recalant le zonage du PLU selon le parcellaire en vigueur mais également d'intégrer à la zone urbaine la construction d'un parking avant le PLU de 2010.

Décision : demande accordée

5 – Secteur de Sophia-Anipolis « les Chappes » – Surface de 1 735 m² sur un site

Motivation de la commune : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, adaptation de la zone urbaine par rapport à la route et ses abords

Décision : demande accordée

6 – Site du Moulin Neuf – Surface de 864 m² sur un site

Motivation de la commune : adaptation de la zone urbaine aux aménagements réalisés nécessaires pour le fonctionnement d'un équipement public (parking public pour l'école).

Décision : demande refusée

7 – Secteur de la Chêvre d'or – Surface de 4 497 m² sur un site

Motivation de la commune : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, intégrant des constructions autorisées avant le PLU de 2010.

Décision : demande accordée

8 – Site des Soulières Nord – Surface de 1 368 m² sur deux sites

Motivation de la commune : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, intégrant des constructions autorisées avant le PLU de 2010 (maisons et leurs annexes dont les piscines).

Décision : demande accordée

9 – Site des Tamarins – Surface de 588 m² sur un site

Motivation de la commune : correction d'erreur matérielle (tracé ne suivant pas le parcellaire) / zone du PLU recalée sur le parcellaire, mais parcelle couverte par une EBC donc non constructible = pas d'impact sur la constructibilité.

Décision : demande refusée

10 – Site des Issarts – Surface de 1 464 m² sur un site

Motivation de la commune : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, intégrant des constructions autorisées avant l'entrée en vigueur du PLU de 2010

Décision : demande accordée

11 – Site de Saint-Julien – Surface de 737 m² sur deux sites

Motivation de la commune : zone du PLU recalée sur le parcellaire, intégrant des constructions autorisées avant l'entrée en vigueur du PLU de 2010

Décision : demande accordée

12 – Site de Saint-Éloi – Surface de 1 258 m² sur un site

Motivation de la commune : zone du PLU recalée sur le parcellaire, adaptation de la zone urbaine aux constructions réalisées (piscine)

Décision : demande accordée

Ces secteurs sont représentés en annexe du présent arrêté.

Article 2 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de Biot.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs des services de l'État des Alpes-Maritimes.

Article 3 : Le présent arrêté pourra faire l'objet, dans le délai de deux (2) mois à compter de sa publication :
– soit d'un recours gracieux auprès du préfet des Alpes-Maritimes,
– soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice (18, avenue de Fleurs – CS 61035, 06 050 Nice Cedex 1).

Le tribunal administratif de Nice pourra également être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Article 4 : Le secrétaire général de préfecture, le maire de la commune de Biot et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie leur sera adressée, ainsi qu'au président de la communauté d'agglomération de la Riviera française.

Article 5 : Une copie du présent arrêté sera transmise :

- au maire de Biot,
- au président de la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis,
- au directeur départemental des territoires et de la mer.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
SG 4824
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Arrêté préfectoral n°2025.614.

portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Biot

Annexe unique (article 1) :
Identification des décisions sur les demandes d'ouverture à l'urbanisation présentées

Légende :

Zone N du PLU en vigueur, passés en zone U du PLU révisé

Zone U du PLU en vigueur, passés en zone N (ou A) du PLU révisé

Sources cartographiques : dossier de demandes d'ouverture à l'urbanisation de la commune de Biot à l'appui de sa demande formulée par courrier en date du 05/02/2025.

1 – Secteur de Sophia-Antipolis « les Templiers » – Surface de 4 200 m²

Décision : demande refusée compte tenu de l'absence de justification du besoin et de l'état naturel des fonciers.





2 – Secteur de Sophia-Antipolis « Campus Sophia-tech » – Surface de 4 320 m²

Décision : demande accordée







3 – Secteur de Sophia-Antipolis « Mouratoglou Hotel & Resort » – Surface de 3 300 m²

Décision : demande accordée





4 – Secteur de Sophia-Antipolis « Pin Montard » –Surface de 4 786 m²

Décision : demande accordée





5 – Secteur de Sophia-Anipolis « les Chappes » – Surface de 1 735 m²

Décision : demande accordée





6 – Site du Moulin Neuf - Surface de 864 m²

Décision : demande refusée compte tenu de l'aménagement réalisé en infraction au titre du code de l'urbanisme et du code forestier.





7 – Secteur de la Chêvre d'or – Surface de 4 497 m²

Décision : demande accordée





8 – Site des Soulières Nord – Surface de 1 368 m²

Décision : demande accordée





9 – Site des Tamarins – Surface de 588 m²

Décision : demande refusée compte tenu du classement en espace boisé classé (EBC) de ce foncier au PLU révisé.





10 – Site des Issarts – Surface de 1 464 m²

Décision : demande accordée





11 – Site de Saint-Julien – Surface de 737 m²

Décision : demande accordée





12 – Site de Saint-Éloi – Surface de 1 258 m²

Décision : demande <u>accordée</u>





******

Chaîne d'intégrité du document : FD 88 0B 6F EB E8 FE C0 CB 22 AE 13 31 CA 12 5A
Publié le : 09/05/2025
Par : LEONETTI Jean
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/630864

DEPARTEMENT DES
ALPES MARITIMES

Arrondissement de Grasse

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS

Siège social :
Hôtel de Ville
Cours Massena - CS 82205
06605 ANTIBES CEDEX

Membres en exercice	Présents ou Représentés	Procurations
25	**22**	**0**

N° de séance : 4

Objet de la délibération : Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biot - Avis de la CASA sur les demandes d'ouvertures à l'urbanisation

N° d'enregistrement : BC.2025.044

Date de convocation :
22 avril 2025

Date de publication

du 09 MAI 2025 au 09 JUIL. 2025

Date de réception en Préfecture

09 MAI 2025

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale 18 avenue des Fleurs CS 61039 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir de l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site http://www.telerecours.fr/

REPUBLI
Liberté Egalité Fraternité

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS

Séance du 28 avril 2025

L'an deux mil vingt-cinq et le 28 avril à 10H00, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, les Genets, 449 route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :
Jean LEONETTI, Kevin LUCIANO, Lionnel LUCA, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI

ABSENTS :
Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Marc MALFATTO

Monsieur LEONETTI,

Vu les articles L. 142-4 et 5 et R. 142-2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la prescription de l'élaboration du SCoT valant PCAET par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) approuvée le 5 octobre 2020 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la CASA, approuvé le 14 octobre 2019 ;

Vu la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biot par délibération de son conseil municipal du 22 septembre 2022 ;

Vu le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune de Biot en séance de son conseil municipal 28 mars 2024 ;

Chaîne d'intégrité du document : FD 88 0B 6F EB E8 FE C0 CB 22 AE 13 31 CA 12 5A
Publié le : 09/05/2025
Par : LEONETTI Jean
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/630864

Vu l'adoption de l'arrêt du projet de PLU de la commune de Biot par délibération de son conseil municipal du 23 janvier 2025 ;

Vu la saisine du Préfet par la commune de Biot en date du 5 février 2025 relative aux ouvertures à l'urbanisation dans les communes non couvertes par un SCOT ;

Vu le courrier du Préfet réceptionné le 3 mars 2025 concernant l'avis obligatoire de la CASA.

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 23 janvier 2025, la commune de Biot a arrêté son Plan Local d'Urbanisme. Dans le cadre de cette procédure, la commune envisage plusieurs ouvertures à l'urbanisation.

Celles-ci, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme, sont soumises à accord du Préfet de Département, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). En outre, en l'absence de SCoT applicable sur le territoire, l'avis de l'établissement public compétent pour élaborer le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est également requis.

La dérogation peut être accordée si l'urbanisation envisagée « ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

C'est dans ce cadre que par courrier reçu le 3 mars 2025, le Préfet des Alpes-Maritimes a sollicité l'avis du Conseil Communautaire de la CASA sur les ouvertures à l'urbanisation proposées par la Commune dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 23 janvier 2025 la commune de Biot a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD du PLU fixe les objectifs du projet de la Commune. Il s'organise autour de trois axes majeurs :

- AXE 1 : Résilience environnementale - Agir pour inscrire Biot dans une démarche globale positive de transition écologique,
- AXE 2 : Equilibre urbain : assurer l'organisation urbaine existante en travaillant sur l'équilibre entre les quartiers avec une ambition d'optimisation foncière à l'échelle du paysage,
- AXE 3 : Adaptation économique : accompagner les mutations économiques et les évolutions des attentes de l'ensemble des acteurs (entreprises, actifs, consommateurs, etc…).

Quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont venues compléter ce projet de PLU :

- Deux OAP thématiques « trame verte et bleue » et « qualité des aménagements et constructions »,

- Deux sectorielles « les Aspres » et l'OAP « quartier des Soullières » qui ont été retravaillées.

Conformément aux orientations du SRADDET approuvé le 15 octobre 2019, la commune de Biot a retenu un scénario de croissance entre 0,3 % et 0,4 %, soit de 450 à 600 habitants supplémentaires d'ici 10 ans.

Chaîne d'intégrité du document : FD 88 0B 6F EB E8 FE C0 CB 22 AE 13 31 CA 12 5A
Publié le : 09/05/2025
Par : LEONETTI Jean
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/630864

La Commune se fixe donc un objectif de production de 500 logements en plus d'ici à 2034, pour assurer cet accueil de population.

Néanmoins, conformément à la loi Climat et résilience, la commune prévoit une réduction de 55 % de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers par rapport à la période de 2011-2021 soit la mobilisation de 24 hectares maximum entre 2024 et 2034.

La Commune prévoit 12 ouvertures à l'urbanisation, pour lesquelles l'avis de la Communauté d'Agglomération est sollicité :

- Neuf ouvertures à l'urbanisation concernent des corrections d'erreurs matérielles : des constructions légales autorisées avant le PLU de 2010 qui n'avaient pas été prises en compte lors du tracé du zonage en 2010 ;
- Deux ouvertures à l'urbanisation concernent des rectifications de zonages afin de recaler le trait de la zone urbaine sur le parcellaire avec des compensations (des zones U sont basculées en zone N) ;
- Une ouverture concerne une extension urbaine pour un équipement public (sécurisation de la circulation et du stationnement autour de l'école de Moulin Neuf).

Considérant :

Que les ouvertures à l'urbanisation sollicitées totalisent une suppression de 2,7 hectares de zone N, et qu'elles sont situées en extension ou dans des poches actuellement urbanisées ;

Que la Commune de Biot déclasse plus de 50 hectares de zone U en zone N ou A ;

Que les ouvertures à l'urbanisation sollicitées ne nuisent aucunement à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, qu'elles ne conduisent pas à une consommation excessive de l'espace, qu'elles ne génèrent pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et qu'elles ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUÏ L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- de donner un avis favorable à l'ensemble des demandes d'ouvertures à l'urbanisation dans le cadre de l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biot ;

- de transmettre la présente délibération à Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes, ainsi qu'à la commune de Biot.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 28 AVRIL 2025
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

Jean LEONETTI

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service eau, agriculture,
forêt, espaces naturels

Nice, le 12 MAI 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
8-10 Route de Valbonne
06410 BIOT

Objet : Avis CDPENAF – Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Biot

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Biot a été examinée lors de la séance de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 08 avril 2025.

Au titre de l'article L.153-16 concernant la réduction des surfaces des espaces naturels agricoles et forestiers : la commission a rendu **un avis défavorable** motivé par l'absence d'éléments de diagnostic justifiant le classement en zone agricole de nouveaux secteurs (potentiel agricole, filières visées, études pédologiques, ressource en eau, accès ...). Il est demandé à ce que ces éléments de diagnostic figurent dans les documents d'urbanisme conformément à la recommandation de la CDPENAF reprises dans un courrier du Préfet, en date du 24 janvier 2017, adressé aux communes et aux EPCI qui a fait l'objet d'une mise à jour lors de la CDPENAF du 10 juillet 2024.

Au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime concernant les moyens de contribuer à la limitation de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles : la commission a rendu **un avis favorable.**

Au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme concernant les ouvertures à l'urbanisation suivantes : la commission a rendu les avis suivants :

- Secteur 1 – Sophia-Antipolis : **Avis défavorable.**

- Secteur 2 – Sophia-Antipolis : **Avis favorable.**

- Secteur 3 – Sophia-Antipolis : **Avis favorable.**

- Secteur 4 – Sophia-Antipolis : **Avis favorable.**

- Secteur 5 – Sophia-Antipolis – Terrain du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes : **Avis favorable.**

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour - 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Secrétariat de la CDPENAF
Mail : ddtm-cdpenaf@alpes-maritimes. gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 74 65

- Secteur 6 – Site du Moulin Neuf : la commission a rendu un **avis défavorable**, motivé par l'existence d'un parking dont la construction est illégale.

- Secteur 7 – Site de la Chèvre d'Or : **Avis favorable.**

- Secteur 8 - Site des Soulières Nord : **Avis favorable.**

- Secteur 9 - Site des Tamarins : **Avis défavorable.**

- Secteur 10 – Site des Issarts : **Avis favorable.**

- Secteur 11 – Site de Saint-Julien : **Avis favorable.**

- Secteur 12 – Site de Saint-Eloi : **Avis favorable.**

Au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme concernant les possibilités d'extensions des constructions à usage d'habitation et des annexes en zones A et N : la commission a rendu **un avis défavorable,** motivé par des points à compléter dans le règlement du PLU arrêté et une mise en cohérence entre le dossier de présentation et le PLU arrêté :

- pour la zone agricole : Il conviendrait d'ajouter les termes « construction d'habitation existante » comme suit dans le règlement écrit: 180 m² de surface de plancher totale (*construction d'habitation existante*, extensions et annexes comprises).

- Pour la zone naturelle non indicée, il conviendrait de :
  - justifier le minimum prévu en zone N de 50 m² pour la construction existante en cas d'extension ;
  - préciser la surface de plancher minimum de l'habitation existante en cas d'annexe ;
  - préciser pour la surface de plancher totale, un maximum de 150 m² avec les termes « (construction existante, annexe, et extension) » en cas d'extension ;
  - préciser la surface de plancher de 165 m² maximum avec les termes « (construction existante, extension et annexes ») en cas de création d'annexe, présentée en CDPENAF sans qu'elle ne figure dans le règlement arrêté ;

- Pour la zone naturelle indicée Np, il conviendrait de :
  - préciser la surface de plancher minimum de l'habitation existante en cas d'annexe ;
  - préciser pour la surface de plancher totale maximum de 180 m² avec les termes « (construction existante, annexe, et extension) » en cas d'extension ;
  - préciser la surface de plancher de 200 m² maximum avec les termes « (construction existante, extension et annexes ») en cas de création d'annexe, présentée en CDPENAF sans qu'elle ne figure dans le règlement arrêté.

Au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme concernant les changements de destination en zones A et N : la commission a rendu **un avis favorable.**

Conformément à l'article L. 112-1-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
SG 4834

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour - 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Secrétariat de la CDPENAF
Mail : ddtm-cdpenaf@alpes-maritimes. gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 74 65

COMMUNE DE BIOT
DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

Plan Local d'Urbanisme

9

ENQUETE PUBLIQUE

Révision générale

Prescrite le :	22 septembre 2022
Arrêtée le :	23 janvier 2025
Approuvée le :	30 septembre 2025

Modifications / Révisions

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BIOT ET A LA CRÉATION DE DEUX PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ÉCRITES ET ORALES

Le présent procès-verbal est établi au titre de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement. L'enquête publique unique relative au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de BIOT et à la création de deux périmètres délimités des abords a été ouverte par arrêté de Monsieur le Maire de BIOT en date du 10 avril 2025.

J'ai été désigné en tant que commissaire enquêteur titulaire de cette enquête publique et M. Bruno COMBIER en tant que commissaire enquêteur suppléant par décision de Mme la Présidente du Tribunal Administratif en date du 10 février 2025.

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de BIOT, les pièces des dossiers ainsi que le registre d'enquête publique papier à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été tenus à la disposition du public durant 33 jours consécutifs soit du lundi 19 mai 2025 au vendredi 20 juin 2025 dans les locaux des Services Techniques de la ville de BIOT, 700 avenue du Jeu de la Baume, aux jours habituels d'ouverture à l'exception des jours fériés et des jours de fermeture exceptionnelle, du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Chacun pouvait prendre connaissance des dossiers d'enquête sur format papier ou sur un poste informatique mis à disposition et consigner ses éventuelles observations sur le registre d'enquête publique papier, les adresser par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de BIOT-SOPHIA ANTIPOLIS CS 90339 06906 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX, mais aussi les déposer sur le lieu d'enquête, lors des permanences du commissaire enquêteur ou non.

Un dossier d'enquête dématérialisé était consultable pendant toute la durée de l'enquête publique sur un site internet dédié comportant par ailleurs un registre dématérialisé sécurisé sur lequel le public pouvait déposer directement ses contributions à l'adresse internet suivante : http://www.enquete-publique-plu-biot.fr/ jusqu'au 20 juin 2025 à 16h30.
Les contributions pouvaient également être transmises par courriel via l'adresse mail suivante : enquete-publique-plu-biot@registre-dematerialisé.fr jusqu'au 20 juin 2025 à 16h30.
Les contributions transmises par courriel ont été publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc accessible à tous.

Enfin, j'ai été présent et à même de recevoir les observations orales et/ou écrites dans les locaux des Services Techniques de la ville de BIOT, 700 avenue du Jeu de la Baume le lundi 19 mai 2025 de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30, le mardi 27 mai 2025 de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30, le mercredi 4 juin 2025 de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30, le jeudi 12 juin 2025 de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30, le samedi 14 juin 2025 de 09h00 à 12h30 et le vendredi 20 juin 2025 de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30.

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête publique le vendredi 20 juin 2025 à 16h45.

CONTRIBUTIONS ORALES RECUEILLIES LORS DES PERMANENCES

J'ai reçu 35 personnes (certaines accompagnées) lors de mes permanences : 5 personnes le 19 mai 2025, 5 personnes le 27 mai 2025, 4 personnes le 4 juin 2025, 10 personnes le 12 juin 2025, 4 personnes le 14 juin 2025 et 7 personnes le 20 juin 2025 ce qui représente donc 35 contributions formulées oralement.
Ces personnes se sont présentées en tant que propriétaires ou représentants d'un propriétaire et/ou en tant qu'habitants de BIOT et/ou de membres d'une association biotoise ou départementale.
Il est à noter que sur 35 contributions orales, 4 seulement n'ont pas été suivies d'une contribution déposée sur le registre dématérialisé, s'agissant en fait de simples demandes de renseignements.

CONTRIBUTIONS ÉCRITES DÉPOSÉES SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE PAPIER

Le nombre de contributions écrites figurant sur le registre d'enquête publique papier est de 4. la première, la troisième et la quatrième contributions sont des mentions de dépôt ou de remise d'un courrier, la deuxième est un texte sans mention de nom mais signé par une personne qui se positionne contre le projet dans le quartier des Soullières et a été, à ce titre, classée dans cette catégorie.

CONTRIBUTIONS SOUS FORME DE COURRIERS ADRESSÉS PAR VOIE POSTALE OU REMIS AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

22 courriers numérotés de 01 à 21, le 18 comportant un bis, ont été adressés par voie postale ou

m'ont été remis.
Il est à noter que le courrier nº 3 est le seul à n'être lié à aucune contribution orale ou écrite sur le registre papier ou le registre dématérialisé.
Il s'agit d'une demande de renseignements concernant la possibilité de prorogation d'un permis de construire dans le cadre du projet.
Il convient de préciser qu'un courrier est parvenu hors délai, reçu à la Mairie de BIOT le 24 juin 2025.
Ce courrier est cependant identique à la pièce jointe à la contribution nº 117.

CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE DÉMATÉRIALISÉ

140 contributions ont été déposées, 120 sur l'adresse internet du registre dématérialisé et 20 par courriel sur l'adresse dédiée et aucune n'a fait l'objet d'une modération.
22 contributions ont été déposées de manière anonyme soit 15,7 % du total des contributions.
Concernant la fréquentation 4872 visites ont été enregistrées sachant que plusieurs visites dans la même journée ne comptent que pour une visite, 101 visiteurs ont déposé au moins une contribution, soit 2% des visiteurs, et 2217 visiteurs ont téléchargé au moins un document du dossier soit 45,5 % des visiteurs, 4356 téléchargements ayant été réalisés au total.

Ainsi, le total des contributions orales, remises ou adressées par courrier postal ou déposées sur le registre papier ou le registre dématérialisé est de 180.

L'ensemble des contributions écrites sur registre papier, les courriers reçus et remis ainsi que les contributions déposées sur le registre dématérialisé figurent en pièce jointe au présent procès-verbal sous forme d'un fichier intitulé « contributions public ».
Après examen de chaque contribution, il s'est avéré nécessaire de procéder à des regroupements. En effet, plusieurs contributions qu'elles soient orales, écrites sous forme de courriers ou dans les registres peuvent être du même auteur, avoir le même objet et un contenu identique ou apportant seulement des compléments ou des précisions.
Par ailleurs, des doublons et même des triplons ont été identifiés sur le registre dématérialisé.
Certaines contributions d'auteurs différents, notamment s'agissant de cabinets d'avocats, ont été regroupées dans la mesure où elles concouraient aux intérêts du même propriétaire pour le même objet.
Bien évidemment, les contributions émanant de particuliers ayant formulé un avis sur le projet dans son ensemble ou sur une de ses composantes thématiques ou sectorielles n'ont pas fait l'objet de regroupement.
Après regroupement, le nombre de contributions s'établit à 131, 36 contributions ayant été considérées comme liées à une contribution « référence », 13 contributions étant des doublons ou des triplons.

J'ai classé les 131 contributions « références », que je nommerai ci-après « contributions » en catégories :
<u>La première catégorie compte 6 contributions :</u>
Ce sont, pour 4 d'entre elles (2 contributions orales, un courrier qui porte le nº 3 et une contribution sur le registre dématérialisé), des demandes d'informations ou de précisions

concernant les règles applicables dans les zones où se trouvent la ou les parcelles des demandeurs ou les règles générales du projet pour l'une d'entre elles.
Aucune nouvelle demande orale ou écrite n'a été formulée par les 2 personnes que j'ai reçues suite aux informations et précisions que j'ai fournies.
Le courrier n° 3 fera l'objet d'une question au porteur de projet dans le cadre du présent procès-verbal.
La réponse à la question formulée sur le registre dématérialisé et qui porte le nº1 se trouve dans le règlement à l'article DG 1.17.

Les 2 autres contributions sont des demandes d'informations et de précisions concernant les 2 PDA.
Une personne souhaitait savoir en quoi consistait un PDA et l'autre consulter les plans des périmètres.
De même, aucune nouvelle demande orale ou écrite n'a été formulée par ces 2 personnes suite aux explications et précisions fournies et l'on peut, en conséquence, considérer qu'elles ne sont pas défavorables au projet de création des 2 PDA.

<u>La deuxième catégorie compte 34 contributions.</u>
Il s'agit de demandes, de la part de propriétaires d'une ou de plusieurs parcelles, visant à obtenir le maintien du classement actuel (ou même d'un classement plus ancien), le projet de PLU limitant ou supprimant la constructibilité du fait d'une modification du zonage, du règlement ou de l'instauration de prescriptions surfaciques.
Une demande, formulée par un collectif de propriétaires, est relative à la hauteur de plancher des constructions en zones inondables du PPRi, considérée comme insuffisante pour la mise hors d'eau et qui justifierait, en conséquence, une modification du règlement.
Les 34 contributions figurant dans cette catégorie sont listées ci-après afin qu'une réponse soit apportée à leurs auteurs par le porteur de projet dans le cadre du mémoire en réponse.

<u>La troisième catégorie compte 22 contributions</u>
Il s'agit d'avis sur le projet dans son ensemble et/ou sur une ou plusieurs de ses composantes thématiques ou sectorielles, à l'exclusion des avis relatifs au quartier des Soullières, qui font l'objet d'une catégorie particulière.

13 auteurs de contributions formulent un avis favorable au projet et 9 un avis défavorable ou réservé sur l'ensemble du projet ou sur certaines de ses composantes thématiques ou sectorielles.
Les 13 avis favorables se répartissent ainsi :
3 auteurs de contributions se prononcent pour le projet de PLU dans son ensemble, sans citer une thématique ou un secteur en particulier.
10 se prononcent aussi pour le projet dans son ensemble mais citent une ou plusieurs thématiques ou un secteur en particulier.
5 citent le quartier des Aspres, 2 la protection du vieux village, et 3 respectivement le quartier de la Chèvre d'Or, la protection des espaces naturels et le patrimoine.

Les 9 contributions défavorables au projet ou exprimant des réserves sur l'ensemble du projet ou sur certaines composantes thématiques ou sectorielles se répartissent ainsi :
3 contributions sont anonymes, 2 exprimant l'opposition à la densification, la troisième faisant allusion aux brise-vues qui ne répondraient aux besoins ni de la faune ni des résidents.

2 contributions émanant de particuliers sont très argumentées.
La première met en évidence ce qui est considéré par son auteur comme des avancées positives du projet en termes paysagers et environnementaux mais surtout ce qui est perçu comme des insuffisances : non prise en compte du problème de l'eau, imperméabilisation des sols du fait de la densification, insuffisance des transports doux et non-respect de la loi Climat et Résilience.
La seconde exprime l'injustice ressentie en tant que propriétaire confronté à la réduction de la constructibilité dans le quartier Saint-Julien que le projet prévoit, ainsi que des doutes sur les règles destinées à la protection du village, qui pourraient produire les effets inverses à ceux attendus.

Les 4 autres contributions ont été déposées par des associations :
L'ASEB Alpes-Maritimes est une association biotoise qui, selon ses propres termes employés dans sa contribution sur le registre dématérialisé, reprend à son compte la totalité des observations formulées par le GADSECA, à laquelle elle est adhérente.

Le GADSECA, a déposé sur le registre dématérialisé une contribution complémentaire à son avis de personne publique associée visant à alerter sur les incohérences constatées dans le bilan de consommation foncière communiqué par la commune, notamment au regard des exigences de la loi Climat et Résilience et du dispositif ZAN.
Une autre contribution à été déposée sur le registre dématérialisé par le GADSECA à titre d'illustration de sa contribution complémentaire et faisant référence aux communes d'OPIO et de BEAUSOLEIL.

L'association « Saint-Julien Roquefort » fait part de sa satisfaction concernant les emplacements réservés pour voirie prévus par le projet qui contribueraient à l'amélioration de la sécurité des riverains, mais se positionne contre l'emplacement réservé pour mixité sociale, estimé inapproprié au quartier, et demande que des solutions soient trouvées pour maintenir la constructibilité de parcelles au bout du chemin de Saint-Julien.

L'association « Chemin des Issarts et chemins afférents » estime contradictoire, dans un quartier situé en zone rose BO du PPRIF, l'enjeu du projet intitulé « diminution de la vulnérabilité liée aux risques feux de forêt » et le changement de zonage de UEb à UJb qui a pour effet de réduire significativement les possibilités de construction en diminuant le pourcentage d'emprise au sol et en augmentant le pourcentage d'espaces verts.
L'association se positionne contre le projet.

<u>La quatrième catégorie compte 61 contributions</u>
Il s'agit des contributions relatives au quartier des Soullières, qui fait l'objet d'une OAP dans le projet.
9 contributions expriment un avis favorable au projet et 52 contributions un avis défavorable.
Sur les 9 contributions exprimant un avis favorable, 4 sont cependant assorties de réserves : limitation à 120 logements pour 3 d'entre elles et classement en UJb pour 2 d'entre elles, une contribution contenant les 2 réserves.
Les 52 contributions (dont 14 anonymes) exprimant un avis défavorable au projet présentent la particularité d'être en grande majorité argumentées sur la base des thématiques développées par l'« Association de Défense du Quartier des Soullières », dont j'ai reçu le président et le vice-président dans le cadre de mes permanences le 19 mai 2025.
Cet argumentaire figure dans le courrier portant le n° 2, la contribution nº 13 (la pièce jointe est

identique au courrier nº 2), la contribution nº 86, étant, quant à elle, un complément.
La contribution nº 85 peut être aussi considérée comme un complément en termes d'argumentation mais elle a été adressée par le vice-président de l'ADQS à titre individuel et, en conséquence, a été comptabilisée comme telle.

Les thématiques principales de l'argumentaire ADQS sont les suivantes : densification excessive que la présentation du projet sous-évaluerait, insuffisance des infrastructures voirie et réseaux, risques de pollution des sols des anciens terrains horticoles, imprécision de la définition de la trame verte et bleue, en particulier des corridors écologiques.
On trouve au moins deux de ces thématiques (la densification excessive et l'insuffisante de la voirie et des réseaux) dans la très grande majorité des contributions individuelles, souvent trois (les risques de pollution), et les quatre assez fréquemment.
La référence à l'ADQS figure dans un certain nombre de contributions, sans que ce soit un fait majoritaire.

La cinquième catégorie compte 8 contributions
Ces contributions se caractérisent par le fait qu'elles ne concernent pas ou seulement indirectement le projet de PLU ou qu'elles ne peuvent être comptabilisées dans aucune des catégories précédemment définies.
Une contribution orale était une demande de renseignements sans aucun rapport avec le projet de PLU.
La personne a été orientée vers l'administration a priori compétente pour traiter cette demande.
Une contribution écrite sur le registre dématérialisé fait allusion à un SLAPP (appelé procédure-bâillon en français) dont seraient victimes «les habitants du chemin ».
Rien ne permet de définir qui serait à l'origine de ce SLAPP ni qui en serait victime.
Une contribution sur le registre est sans texte, elle se limite au mot « Je ».
Une contribution est relative à la photographie d'une maison qui figure dans les prescriptions au titre d'éléments patrimoniaux à préserver et pour laquelle aucune autorisation n'a été demandée au propriétaire, auteur de la contribution.
Cette photographie a été retirée du dossier de présentation.
3 contributions concernent la route de Valbonne (D 4) estimée trop bruyante, dangereuse, inadaptée aux vélos et aux piétons, où la vitesse devrait été limitée et dont l'élargissement n'est pas souhaitable.
Enfin, RTE demande l'intégration dans le projet des prescriptions et recommandations qui n'auraient pas été prises en compte.

Dans le cadre de l'établissement de mon rapport et dans la perspective de la formulation de mon avis, je souhaite obtenir des précisions concernant la prise en compte ou la non prise en compte dans le projet des avis et observations de certaines personnes publiques associées et organismes consultés, avec justification des choix opérés.
Ces personnes publiques associées et organismes consultés sont la CASA, la CDPENAF, la Chambre d'agriculture, la DDTM, le GADSECA, l'ONF, le SDIS et la commune de VALBONNE.

Par ailleurs, je souhaiterais qu'il soit répondu aux demandes des propriétaires listés ci-dessous et figurant dans la deuxième catégorie définie précédemment.
Pour chaque demande sont indiquées les contributions correspondantes, P pour permanences, le premier numéro étant un numéro d'ordre, le second celui des jours de permanence, R pour registre papier avec un numéro d'ordre, C pour courrier reçu ou remis avec un numéro d'ordre

et W pour les contributions reçues sur le registre dématérialisé ou par courriel suivi du numéro d'ordre.

- ROUGERIE Gabriel et Bruno (2 unités foncières) : P 2/1 C 01 W 65 à 68
- CORNET Magali (1 unité foncière) : P 3/1 W 95 et 96
- GRÉGORI Frédéric : P 4/1 W 84
- PROUVOST-KELLER Bernard (2 unités foncières) P 5/1 W 89
- SEVERGNINI Ignacia P 6/1 et 4/4 C 7 et 8
- GUIRARD Sylvie (2 unités foncières) P 4/2 C 1 et 9 W 78 et 140
- BROTHIER Valentin P 5/2 et 10/4 W 97
- BEL Pierre P 2/3 W 102
- SOCIÉTÉ COULONP et FILS P 4/3 R 1 C 4 W 52
- BIANCOTTI Jean-Michel P 1/4 C 5 et 12
- ADAM Hervé P3/4 C 6 W 99
- Mme VERKADE P 6/4 C 15 W 105
- MOKNI Gilles P 7/4 C 11
- SCI MANOIR DES CLAUSONNES P 7/4 C 10 W 11,14, 79 à 82
- OPERTO Marilyne P 9/4 W 137
- TOSELLO Marie-France et Annick P 2/5 W 92
- LIBSEC M. ROS Jean-Philippe P 3/5 C 13
- UBAUD Stéphane P 4/5 W 123
- CAMARA Magali et Alpha P 5/6 C 18 et 18bis W 138
- CARAVEU Paule P 5/6 C 19 W 133
- SOCIÉTÉ PROMOCA P 6/6 W 117
- COSTE Andrea et BAPT Corinne P 7/6 C21
- GROUPE COURTIN R 3 C 14
- SARL DOMAINE DE LA ROMAINE R 4 C 20
- CATU Sophie W 4 et 63
- SOCIÉTÉ CARRERA C 16 W 9
- MORRIS James C 17 W 41
- CAMATE Jean-Paul et Martine P 1/6 W 60 et 130
- ADAM Thierry W 62

- ÉPOUX INSULL P 2/6 W 88
- SOCIÉTÉ HOL-MAG W 93 et 100
- SOCIÉTÉ EUROPÉENNE DE CARDIOLOGIE W 98
- HOLMQVIST VAN DER ELST Hélène W 124
- SOCIÉTÉ SAINT LUCIEN W 127 et 129

J'y ajoute deux contributions figurant l'une dans la première catégorie, celle des demandes de renseignements, l'autre dans la quatrième catégorie relative au quartier des Soullières, s'agissant d'une demande de suppression d'une prescription surfacique qui rend inconstructible une parcelle constructible dans le PLU actuel :

- PROUVOST Bernard C 3
- BERTOLDI BOULAN Danielle W 115

Concernant la troisième catégorie de contributions, je souhaite qu'il soit apporté une réponse à l'argumentaire du GADSECA contenu dans les contributions W 64 et 72 relatives aux incohérences constatées dans le bilan de consommation foncière communiqué par la commune, notamment au regard des exigences de la loi Climat et Résilience et du dispositif ZAN, de même qu'aux argumentaires des associations de quartier « Chemin des Issarts et chemins afférents » W 125 et « Saint-Julien Roquefort » W 134.

Je souhaite, par ailleurs, qu´il soit répondu aux auteurs de contributions qui se prononcent contre le projet dans le quartier des Soullières et en particulier à l'argumentaire de l'ADQS développé dans les contributions C2, W13, 85 et 86, cette association ayant fédéré une part importante des oppositions.

Les réponses aux questions pourront éventuellement prendre la forme de tableaux.

Conformément à l'article R123- 18 du Code de l'Environnement, les réponses au présent procès-verbal devront être produites par le porteur de projet dans un délai de 15 jours.

Fait à Antibes, le 29 juin 2025

Le commissaire enquêteur



Gérard RENAUD

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BIOT ET A LA CRÉATION DE DEUX PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS

RAPPORT D'ENQUÊTE

Destinataires :

- Monsieur le Maire de BIOT
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

SOMMAIRE

CADRE GÉNÉRAL DU PROJET **3**
1 - Préambule 3
2 - Objet de l'enquête publique 3
3 - Cadre juridique 3
4 - Caractéristiques générales du projet 3
5 - Concertation 5
6 - Composition du dossier 5

ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE **8**
1 - Désignation du Commissaire Enquêteur 8
2 - Réception des dossiers par le Commissaire Enquêteur 8
3 - Visite des lieux 8
4 - Appréciation des principales pièces du dossier 8

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE **31**
1 - Accès du public aux dossiers et permanences 31
2 - Climat 32
3 - Publicité 32
4 - Clôture de l'enquête publique 32
5 - Bilan comptable des observations du public 32
6 - Procès-verbal de synthèse des observations du public 33

ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE DE BIOT AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE **34**
1 - Analyse des contributions du public et commentaires du commissaire enquêteur 34
2 - Analyse du mémoire en réponse de la commune de BIOT au procès-verbal de synthèse 37

ANNEXES **45**

CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

1 – Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel de la commune de BIOT a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 mai 2010 et a fait l'objet depuis de 9 modifications, d'une révision simplifiée et d'une déclaration de projet.

Une révision générale de ce PLU s'avérait nécessaire afin d'une part de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU en vigueur, en particulier la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II », la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme (ALUR) du 24 mars 2014, la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets (Climat et Résilience) et d'autre part de disposer d'un outil de planification traduisant un projet de territoire à moyen terme.
En conséquence, le Conseil Municipal a approuvé par délibération en date du 22 septembre 2022 la révision générale du PLU, les objectifs de ladite révision ainsi que les modalités de mise en œuvre de la concertation publique.

Par délibération en date du 28 mars 2024, le Conseil Municipal a pris acte de la tenue du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et par délibération en date du 23 janvier 2025, a arrêté le bilan de la concertation publique ainsi que le projet de révision générale du PLU.

Par ailleurs, le Conseil Municipal en date du 17 décembre 2024 a approuvé, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, la création de deux Périmètres Délimités des Abords (PDA) concernant 2 monuments historiques classés et un monument inscrit de la commune.

2 - Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique est relative à la révision générale du PLU de la commune de BIOT.
Le PLU est le document de planification destiné à la mise en œuvre du projet local d'urbanisme et d'aménagement prenant en compte les politiques nationales et les spécificités du territoire, comprenant un rapport de présentation qui argumente les choix retenus dans le cadre du PADD, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), un règlement écrit qui fixe les règles générales d'utilisation du sol et celles propres à chaque zone, un règlement graphique dit plan de zonage, ainsi que des annexes.
La présente enquête publique est par ailleurs conjointement relative à la création des deux PDA évoqués ci-dessus, conformément à l'article R. 621-93-1 du Code du Patrimoine.

3 - Cadre juridique

L'ensemble des textes législatifs et réglementaires applicables figurent en partie 4 de la note de présentation de l'enquête publique unique, pièce 1 du dossier.

4 - Caractéristiques générales du projet

Les objectifs de la révision générale du PLU définis par la délibération du Conseil Municipal en

date du 22 septembre 2022 sont les suivants :

- Moderniser le contenu du PLU au regard des nouveaux textes et objectifs d'ordre législatif et réglementaire et des enjeux majeurs de résilience du territoire,
- Maîtriser le développement en prenant en compte les caractéristiques du territoire, notamment l'exposition prépondérante aux risques naturels, la desserte par les voiries et les réseaux, en particulier la problématique liée à l'assainissement et au traitement des eaux usées,
- Promouvoir un développement durable et raisonné de la commune en assurant la protection et la mise en valeur des espaces naturels de la biodiversité et en développant l'agriculture,
- Assurer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant les espaces naturels, le cadre paysager et patrimonial remarquable de la commune,
- S'attacher à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue cohérente permettant de préserver, voire de restaurer les continuités écologiques et paysagères,
- Adapter le parc de logements aux besoins réels de la population, afin d'assurer un parcours résidentiel aux biotois sur la commune en confortant une offre de logement diversifiée, et notamment de logements sociaux,
- Conforter et développer des équipements et des services adaptés aux besoins du territoire,
- Poursuivre le développement économique de la commune en confortant ses différentes composantes : le tourisme, la culture, l'artisanat, les commerces et les services de proximité, les zones d'activité, l'agriculture...
- Redéfinir les orientations d'aménagement dans les secteurs à enjeu de la commune : domaine des Aspres, carrière Silices et Réfractaires, plaine de la Brague.

A l'issue du diagnostic, ces objectifs ont été synthétisés et se traduisent dans le PADD par 3 notions-clés qui constituent 3 axes d'actions, chacun décliné en 5 objectifs.
Chaque objectif est lui-même décomposé en actions, thématiques ou localisées, générales ou particulières, quantitatives ou qualitatives.
En préalable à ce développement, les zonages des PPRI et PPRIf approuvés (qui affectent 95% du territoire) sont représentés sur un plan de la commune.

Axe 1 - Résilience environnementale, en agissant pour inscrire BIOT dans une démarche globale positive de transition écologique :

- R 1 : Intégrer les risques dans les projets pour un territoire moins vulnérable et plus résilient,
- R 2 : Élaborer une stratégie de biodiversité à l'échelle communale,
- R 3 : Favoriser des objectifs énergétiques ambitieux en veillant à l'optimisation de la consommation,
- R 4 : Adapter les évolutions urbaines aux capacités des ressources et des réseaux,
- R 5 : Faire évoluer progressivement les habitudes de déplacement.

Axe 2 - Équilibre urbain, en assumant l'organisation urbaine existante et en travaillant sur l'équilibre entre les quartiers, avec une ambition d'optimisation foncière à l'échelle du paysage :

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

- E 2 : Assurer les objectifs de production de logements par une approche foncière différenciée selon les quartiers et leur cadre de vie,
- E 3 : Répondre aux besoins en logements spécifiques notamment pour les jeunes actifs, tout en s'inscrivant dans les objectifs de la loi SRU et du PLH,
- E 4 : Concilier urbanisation et valorisation des richesses paysagères patrimoniales de BIOT,
- E 5 : Renforcer la qualité de vie des habitants en adaptant progressivement les équipements et services publics.

Axe 3 - Adaptation économique en accompagnant les mutations économiques et les évolutions des attentes de l'ensemble des acteurs (entreprises, actifs, consommateurs etc.)

- A 1 : Accompagner les ambitions économiques et les mutations de la technopole de Sophia Antipolis,
- A 2 : Apporter des réponses aux besoins des activités artisanales et commerciales,
- A 3 : Maintenir le dynamisme et l'attractivité des 2 polarités de BIOT,
- A 4 : Encourager l'économie touristique,
- A 5 : Favoriser une nouvelle forme d'agriculture urbaine tournée vers les habitants.

Un plan de la commune par axes d'actions synthétise les orientations retenues.
Un quatrième plan superpose les 3 axes d'actions.

5 - Concertation

La concertation publique a été organisée conformément à l'article L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme selon les modalités fixées par le Conseil Municipal en date du 22 septembre 2022.
Pendant toute la durée de cette concertation, un registre d'observations a été tenu à disposition du public dans les locaux du Service Urbanisme, un dossier mis à jour était consultable sur le site internet de la commune, 4 articles ont été publiés dans le bulletin d'information communal et 3 réunions publiques d'information et de débats, le 19 octobre 2023, le 29 février 2024 et le 14 novembre 2024, ont été organisées par secteurs à chaque phase d'avancement de la procédure : diagnostic, PADD et zonage.
Le Conseil Municipal a arrêté le bilan de la concertation par délibération en date du 23 janvier 2025.
Le bilan de la concertation est une des pièces du dossier.

6 - Composition du dossier

Il convient de préciser que le dossier, en version papier consultable dans les locaux du Service Urbanisme, Aménagement et Foncier de la commune de BIOT situé 700 avenue du chemin de la Beaume et en version dématérialisée accessible sur le site : http://www.enquete-publique-plu-biot.fr/ , a été complété au fur et à mesure du déroulement de l'enquête publique.

0 - Page de garde Dossier d'enquête publique unique
0 - Pièces administratives
Arrêté n°AM 2025 119 portant ouverture de l'enquête publique unique
Avis d'enquête publique unique
Décision de désignation commissaire enquêteur et suppléant par le Tribunal Administratif

Mesures de publicité

Avis d'enquête publique les Petites Affiches 01 05 2025
Avis d'enquête publique Nice Matin 30 04 2025
Certificat d'affichage avis d'enquête publique
Carte localisation affichage avis d'enquête publique Révision PLU-PDA
Avis d'enquête publique les Petites Affiches 22 05 2025
Avis d'enquête publique Nice Matin 21 05 2025

1 - Note de présentation enquête publique unique

Note de présentation enquête publique unique

2 - Dossier du projet de révision générale du PLU

Page de garde Dossier PLU + Liste documents.

0 - Pièces administratives

Délibérations et Bilan de la concertation

Bilan de la concertation
DCM 2022 79 6 02 Prescription de la révision générale du PLU
DCM 2024 041 5-01 Débat sur les orientations du PADD
DCM 2025 001 0-01 Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU

Informations complémentaires

Note adéquation du PLU au regard de la ressource en eau

Retours des organismes consultés

Avis CASA
Avis Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)
Avis Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) + Support
Avis Conseil Départemental des Alpes-Maritimes (CD06)
Avis Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)
Avis Chambre d'Agriculture
Avis ETAT + Annexes
Avis Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de Côte d'Azur (GADSECA)
Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
Avis de la Métropole Nice-Côte d'Azur
Avis de l'Office National des Forêts (ONF)
Avis Schéma de Cohérence Territoriale Ouest (SCoT'Ouest)
Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes (SDIS06)
Avis de la commune de Valbonne
Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
Courrier de la Région PACA accusé réception 13 02 2025.
Décision préfectorale de demandes d'ouverture à l'urbanisation
Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

1 - Rapport de présentation

1 -TOME 1 : Diagnostic territorial
1 -TOME 2 : État initial de l'environnement
1 -TOME 3 : Justification du projet

2 - PADD

3 - Règlement

3 -Règlement écrit
4 - Zonage
4a - Zonage
4b - Zonage village
6 - Liste des prescriptions
6a - Emplacements réservés
6b - Emplacements réservés Mixité Sociale
6c - Prescriptions L.151-19

4 - Annexes

7 - Liste des annexes
7a – Liste des Servitudes d'Utilité Publique
7a – Plan des Servitudes d'Utilité Publique
7b - Aléas miniers résiduels
7b - Carte aléas géologiques
7b - Carte aléas retrait gonflement des argiles
7b - Carte des aléas géologiques St Eloi
7b - Classement A8 - BIOT
7b - Classement sonore des voies routières
7b - Obligations Légales de Débroussaillement
7b - Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) CASA
7b - Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)
7b - Plan de Prévention du Risque Feux (PPRf)
7b - Régime forestier
7c - Règlement Assainissement Eaux Usées (AEU) CASA
7c - Règlement Assainissement Non Collectif (ANC)
7c - Règlement déchets ménagers CASA
7c - Règlement pluvial communal
7c - Réseau eau potable
7c - Zonage assainissement Biot
7c - Règlement eaux pluviales CASA
7d - Arrêté archéologie préventive
7d - BIOT Palette chromatique 2025
7d - Guide des bonnes pratiques climatiseurs
7d - Palettes végétales
7d - Règlement Local de Publicité
7d - Tableau de classement des voies communales

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3 - Dossier du projet de création de 2 Périmètres de Détermination des Abords

Page de garde DOSSIER PDA
DCM 2024 110 6-01 Approbation des PDA
Dossier de proposition de deux PDA

Il convient de préciser qu'il n'existe pas d'annexe nº 5, ce numéro ayant été attribué aux OAP

ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1- Désignation du commissaire enquêteur

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice n°E25000003/06, j'ai été désigné Commissaire Enquêteur de cette enquête publique.
J'ai déclaré, sur l'honneur, ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions.

2- Réception des dossiers par le commissaire enquêteur

Trois réunions préparatoires ont eu lieu :
La première le 18 février 2025 dans les locaux du Service Urbanisme, Aménagement et Foncier de la commune de BIOT situé 700 avenue du chemin de la Beaume, en présence de M. PETIT, Conseiller municipal délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement, de Mme RASSE, chef du service Urbanisme, Aménagement et Foncier et de Mme LEFRANC-JULLIEN, chargée de mission Aménagement et Urbanisme.

La deuxième le 6 mars 2025 à la Mairie de BIOT où j'ai rencontré M. DERMIT, Maire, en présence de M. PETIT, conseiller délégué à l'urbanisme, de Mme RASSE et de Mme LEFRANC-JULLIEN.

La troisième le 16 mai 2025 dans les locaux du Service Urbanisme, Aménagement et Foncier de la commune de BIOT au cours de laquelle j'ai procédé à la signature et à la cotation du registre papier, ainsi que de l'exemplaire papier des pièces administratives et techniques en présence de Mme RASSE et de Mme LEFRANC-JULLIEN.

Un exemplaire papier du dossier administratif et des pièces techniques du projet de PLU m'a été remis à l'occasion de ma visite des lieux en date du 10 mars 2025.
Ce dossier papier a été complété à l'occasion d'une visite dans les locaux du Service Urbanisme, Aménagement et Foncier le 30 avril 2025.

Je précise que j'ai disposé dès le 13 février 2025 de la possibilité de télécharger le dossier de projet de PLU dans son état d'avancement progressif.

3 - Visite des lieux

J'ai effectué le 6 mars 2025 et le 10 mars 2025, une visite très complète de la commune de BIOT, en particulier des secteurs à enjeux au titre de la révision générale du PLU, en présence de M. PETIT, de Mme RASSE et de Mme LEFRANC-JULLIEN.

4 - Appréciation des principales pièces du dossier

Concertation préalable

Voir ci-dessus le point 5 du Cadre général du projet.

Note de présentation

La note de présentation comporte une introduction, une présentation des 2 procédures

d'enquête publique, la liste des pièces du dossier, un résumé non technique qui aborde les grandes dynamiques : démographie, logement, économie, paysage et patrimoine ainsi que les enjeux urbains et fonciers, le projet de PLU révisé au regard des objectifs du PADD, de sa traduction réglementaire, du zonage, des OAP, des protections paysagères et environnementales, de la mixité sociale et l'évaluation environnementale.
Les textes législatifs et réglementaires des Codes de l'urbanisme, du patrimoine et de l'environnement applicables dans le cadre de l'enquête publique sont détaillés.

Commentaire du commissaire enquêteur

La note de présentation synthétise le projet de révision générale du PLU et de la création des deux périmètres délimités des abords (PDA).
La procédure, le contexte, les objectifs du PADD et leur traduction dans le cadre du règlement, du zonage et des OAP apparaissent comme des réponses pertinentes et appropriées aux enjeux démographiques, économiques et environnementaux du territoire, dont les problématiques s'entrecroisent.
Les composantes principales de chaque dynamique ou thématique abordée sont explicitées par des graphiques et des tableaux contenus dans le rapport de présentation.

Rapport de présentation

Le rapport de présentation comporte 3 tomes :
Diagnostic territorial, Etat initial de l'environnement, Justification du projet.
Il est précisé que les données démographiques, sauf exceptions signalées, sont celles présentées en 2023.

Diagnostic territorial

Le diagnostic territorial situe la commune dans son environnement et aborde successivement sa dynamique socio-démographique, les caractéristiques de son parc de logements, sa dynamique socio-économique, l'économie locale, les caractéristiques de son offre en équipements et services, les transports et déplacements, le contexte urbain, et conclut par une analyse foncière en termes de consommation passée et d'identification du gisement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le diagnostic est très complet et comporte des données très précises, en particulier celles relatives à l'évolution démographique, au parc de logements ainsi qu'à la consommation foncière, qui permettent d'identifier les forces et les faiblesses du territoire.
Une synthèse est établie par thématique et en détermine les enjeux spécifiques.
Globalement, il ressort de ce diagnostic que la structure démographique et son évolution prévisible induisent la poursuite de la politique de diversification de l'offre de logements afin de répondre à la demande de la population active ainsi qu'aux exigences de la mixité sociale et générationnelle, tout en respectant un équilibre entre quartiers et en favorisant les modes de transport collectifs, dans le but de réduire le recours à la voiture individuelle, notamment pour l'accès à l'offre commerciale et aux services.
Une carte du potentiel de gisement foncier planifié au titre de la densification pour la période de 2024 à 2035 et l'autre au titre du renouvellement urbain pour la même période, éclairent utilement le diagnostic.

État initial de l'environnement

Le tome 2 du rapport de présentation consacré à l'état initial de l'environnement, après une introduction relative au relief de la commune et à l'occupation de son sol, traite successivement du triptyque climat-air-énergie, du patrimoine naturel et de la biodiversité,

des ressources naturelles, des risques naturels et technologiques, des autres pollutions et nuisances et se conclut par une synthèse.
L'état dressé est très complet et largement documenté.
Chaque thématique fait l'objet d'une synthèse, intitulée « scénario tendanciel et enjeux », mettant en exergue les atouts et les faiblesses de la commune et extrapolant les conséquences d'une non mise en œuvre du projet.

Les enjeux de chaque thématique sont listés.

Une synthèse générale résume les forces du territoire et les points d'appui du projet, ses faiblesses et les points nécessitant la vigilance, et hiérarchise les enjeux en 3 niveaux : structurants, prioritaires et modérés.

On retiendra en tant qu'enjeux structurants en matière de climat-air-énergie l'anticipation et la limitation des effets du changement climatique, la conservation des puits de carbone, la limitation des émissions de polluants, la diminution de la consommation énergétique par l'isolation des bâtiments ainsi que des alternatives à la voiture individuelle.

En matière de patrimoine naturel et de biodiversité, la préservation de la trame verte, notamment en favorisant les corridors, et de la trame bleue, apparaît comme un enjeu structurant, la protection de la biodiversité en milieu agricole, des continuités écologiques ainsi que l'intégration de la nature dans les zones urbaines, comme des enjeux prioritaires.
En termes de ressources naturelles, sont considérés comme enjeux structurants la préservation de l'état quantitatif des masses d'eau souterraines, la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, l'adaptation du développement du territoire à la ressource en eau, à la capacité des réseaux ainsi qu'à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement, collectifs ou non collectifs, performants.
L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau, la préservation ou l'amélioration de l'état chimique des masses d'eau souterraines et superficielles ainsi que la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement, sont présentées comme des enjeux prioritaires.

La diminution de la vulnérabilité liée aux risques inondations et feux de forêt, la limitation des zones d'habitat diffus, la prise en compte des secteurs à risques identifiés et l'anticipation de tout nouveau risque sont identifiées comme des enjeux structurants.

Enfin, la collecte et le traitement des déchets, en adéquation avec les besoins du territoire, la prise en compte des sites potentiellement pollués, la limitation de l'extension des zones bruyantes, notamment à proximité des réseaux de communication ainsi que la préservation des zones calmes sont considérées comme des enjeux prioritaires.

Commentaire du commissaire enquêteur

La hiérarchisation des enjeux en 3 niveaux permet de bien positionner l'ensemble des thématiques liées à l'axe d'actions du PADD « résilience environnementale », notamment dans ses interactions avec les 2 autres axes du projet de PLU, « équilibre urbain » et « adaptation économique ».

Justifications du projet

Le tome 3 « Justifications du projet » comprend 4 parties : articulation du projet de PLU avec les plans et programmes de rang supérieur, explication des choix retenus pour établir le PADD et les OAP, exposé des motifs pour la délimitation des zones et des règles applicables, évaluation environnementale ainsi qu'un résumé non technique.

Articulation du projet de PLU avec les plans et programmes de rang supérieur :

Sont successivement abordés les plans et programmes suivants avec lesquels le projet de PLU doit être compatible :

- Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DAT),
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET),
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- Schéma Régional Climat-Air-Energie (CRCAE),
- Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD),
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA),
- Programme Local de l'Habitat 2020-2025,
- Plan de Mobilité,
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée,
- Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Rhône-Méditerranée,

Il est précisé que le projet de PLU devra être compatible avec le SCoT de la CASA dès lors que ce dernier sera approuvé.

En tout état de cause, le projet de PLU est compatible avec les règles générales du SRADDET, qui intègre le SRCE, le SRCAE et le PRPGD, ainsi qu'avec le SDAGE, le PGRI, le Schéma Régional des Carrières (SRC) et prend en compte les objectifs du SRADDET de même que ceux du PCAET, auquel le SCoT se substituera.

Enfin, les plans régionaux ou départementaux relatifs à la protection de l'atmosphère, à l'élimination des déchets industriels, à l'aménagement numérique, à la protection des forêts contre l'incendie, au développement durable de l'agriculture et à la prévention du bruit dans l'environnement, sont pris en considération par le projet de PLU.

Une démarche collaborative pour un projet partagé :

L'explication des choix retenus pour établir le PADD et les OAP pose en préalable le cadre de la démarche, collaborative en ce qu'elle a notamment donné lieu à des réunions avec les Personnes Publiques Associées (PPA), à une réunion publique de présentation à la population et à des échanges portant sur le cadre réglementaire avec les services de la CASA, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

La trajectoire démographique, la cohérence entre les besoins en logement et la capacité d'accueil du territoire :

La trajectoire démographique a été déterminée et il en a été déduit les besoins en logements pour y répondre, en prenant en compte des besoins spécifiques liés à Sophia-Antipolis et, à la lueur de l'analyse de la consommation foncière passée, le potentiel de densification urbaine et de mutation des espaces bâtis à été évalué.

La consommation totale foncière 2011- 2021 représente 49 hectares, la consommation foncière d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) pour la même période étant de 43,5 hectares.

Après 2021 jusqu'à janvier 2024, la consommation foncière totale représente 5,7 hectares, la consommation d'ENAF étant de 4 hectares.

Dans le cadre de l'application de la loi « Climat et Résilience », la commune s'est fixé un objectif de réduction de la consommation foncière de 50 à 55 %, soit 20 hectares d'ENAF, pour réaliser le projet de territoire à l'horizon 2034, alors que le potentiel foncier en l'état actuel du PLU est de 90 hectares.
Il ne représente plus que 80 hectares si l'on supprime les contraintes des PPR, 40 hectares si l'on prend en compte dans chaque terrain, hors enveloppe urbaine, les contraintes fortes suivantes : topographie, accès, enjeux et protections paysagères/environnementales existantes, et seulement 29 hectares après avoir identifié, dans l'enveloppe urbaine, les parcelles susceptibles d'être divisées ainsi que les dents creuses et après avoir y avoir soustrait les terrains présentant des contraintes fortes en termes d'implantation de bâti, d'équipements présents, d'accès, d'enjeux environnementaux etc., soit 11 hectares.
Il convient de préciser que chaque terrain concerné a fait l'objet d'une analyse des contraintes au cas par cas.
En termes de logements, il a été recherché l'adéquation entre le potentiel foncier et les besoins de la population permanente, avec ses spécificités, et par ailleurs la nécessité d'accueillir des étudiants à Sophia-Antipolis.
L'estimation de production est de l'ordre de 365 logements en densification dont 82 Logements Locatifs Sociaux (LLS) classiques et 152 LLS spécifiques, et de 555 logements en renouvellement urbain dont 170 LLS classiques et 240 LLS spécifiques, soit de l'ordre de 530 logements de type libre et social classique afin de répondre aux besoins de croissance démographique et de desserrement des ménages, et 360 logements spécifiques en majorité à destination des étudiants.

Les grandes orientations du PADD : justifications et déclinaisons dans les orientations d'aménagement et de programmation :
Les orientations du PADD sont rappelées : Résilience environnementale, Équilibre urbain, Adaptation économique ainsi que leur 5 objectifs respectifs.
Pour chacun des 15 objectifs, les pièces du PLU qui répondent à l'enjeu qu'il constitue sont listées : zonage, règlement écrit, Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) sectorielle et/ou thématique, Emplacements Réservés (ER), annexes, prescriptions spéciales, protections au titre de l'environnement, du paysage ou du patrimoine, des linéaires ou des îlots.

Exposé des motifs pour la délimitation des zones et des règles applicables :
Le projet de PLU ne remet pas en cause les grands équilibres entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels du PLU actuel, mais les zones d'urbanisation y sont en diminution.
En effet, les espaces naturels et agricoles représentent plus de 50 % du territoire communal, respectivement 793,7 hectares et 23,8 hectares pour 730,6 hectares d'espaces d'urbanisation alors que dans le PLU actuel ils représentent respectivement 767, 9 hectares et 4,8 hectares pour 775,4 hectares d'espaces d'urbanisation.
Ainsi, les zones U diminuent de 5,8 %, les zones agricoles augmentent de 394,5 % et les zones N de 3,4%.
Le zonage est largement modifié, de 57 à 36 sous-zonages dans le sens d'une simplification sur Sophia-Antipolis où l'on passe de 27 à 5 grandes zones et 12 sous-zones, d'une redéfinition des zones urbaines du centre en fonction de la densité de UA à UD, d'un reclassement des zones UE en UJ (J pour jardins) comportant 2 types, a et b, de la zone UZ en UE (E pour

Économie), les zones UF et UH étant supprimées et les zones A et N affinées en fonction de leur caractéristique ou destination.

La nouvelle écriture réglementaire gagne en lisibilité, les règles communes à toutes les zones étant regroupées dans le premier chapitre et les dispositions générales relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères et aux réseaux, précisées.

Les motifs retenus pour la définition de chaque zone et les règles qui y sont applicables sont détaillés en fonction de la destination des constructions, de l'usage des sols et de la nature d'activité, les destinations et sous-destinations interdites, autorisées, ou autorisées sous conditions, étant précisées.

Les zones sont successivement abordées selon trois thématiques : réajustement des zones urbaines du village, toilettage des zones urbaines de Sophia-Antipolis, préservation des espaces agricoles et naturels.

De même, sont exposés les motifs retenus pour la définition des dispositions particulières du règlement : emplacements réservés, éléments de patrimoine, éléments protégés au titre de leur valeur écologique, linéaires commerciaux, mixité sociale (servitude et emplacements réservés), suppression des marges de recul le long des routes départementales, des zones non aedificandi, protection des zones cultivées en milieu urbain.

Concernant les protections paysagères et environnementales, le projet identifie 268 éléments à protéger soit 94 éléments surfaciques au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23, 150 éléments ponctuels de patrimoine et 24 éléments linéaires en tant qu'espaces boisés classés (EBC), le PLU actuel n'en identifiant que 129.

Les protections au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 représentent 35,4 hectares dans le projet alors qu'elles ne représentent que 12,6 hectares dans le PLU actuel, soit une augmentation de 181 %.

L'augmentation est surtout sensible en zone U, à savoir 27,4 hectares dans le projet et 7,9 hectares dans le PLU actuel.

Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été réalisée conformément aux textes en vigueur et a pour but de s'assurer de la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Elle comporte une description des enjeux environnementaux et des critères de développement durable, une analyse des incidences par objectifs du PADD, des incidences du zonage, du règlement, des OAP ainsi que des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts associés, ainsi qu'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 et un dispositif de suivi.

Les enjeux issus de l'état initial de l'environnement considérés comme structurants, prioritaires ou modérés sont rappelés et croisés avec les 3 objectifs du PADD pour chaque thématique : climat énergie et qualité de l'air, milieu naturel et biodiversité, ressources naturelles, risques naturels et technologiques, autres pollutions et nuisances.

Les incidences par objectifs du PADD sont qualifiées par thématique en 5 niveaux : négatives importantes, négatives, globalement neutres, positives, importantes en faveur de l'environnement.

Il est conclu que le projet témoigne globalement d'une bonne cohérence vis-à-vis de l'ensemble des enjeux du territoire.

L'analyse des incidences du zonage, du règlement, des OAP ainsi que des mesures

d'évitement, de réduction et de compensation des impacts associés, évoque, en préalable, les changements de vocation des zones entre le PLU en vigueur et le projet.

Il convient de noter que l'enveloppe des zones urbaines est maintenue dans le projet et qu'aucune nouvelle zone à urbaniser n'y figure, les espaces agricoles et naturels étant en revanche renforcés.

Les secteurs définis comme susceptibles d'être impactés (SSI) sont les secteurs agricoles ou naturels dans le PLU actuel où des constructions ou aménagements sont autorisés dans le projet.

Il s'agit des deux OAP sectorielles des quartiers Souillères (nº 3) et des Aspres (nº4) aux forts enjeux paysagers (zones Ap, Ne et N), de la zone Np du nord de la commune où seules des extensions limitées de constructions existantes sont autorisées et de 9 « dents creuses » supérieures à 0,5 hectare sur lesquelles une densification est planifiée, plus une incluse dans l'OAP nº 3 (îlot nº3).

La dent creuse nº3 a été supprimée et reclassée en espace agricole.

Le compte rendu de l'analyse naturaliste réalisée en 2024, qui a consisté à évaluer les sensibilités écologiques des secteurs en cause et à définir les potentialités d'accueil, fait état d'un avis favorable pour les îlots 2 et 3 de l'OAP des Soullières ainsi que pour les SSI étudiés à savoir les nº 1,3 et 5 à 9, les nº 2 et 4 n'ayant pas été visités.

Ainsi, le bilan des incidences négatives potentielles par rapport aux incidences positives (évitement/réduction) est considéré comme positif dans les SSI et ne nécessite pas la mise en place de mesures supplémentaires dans ces secteurs, pour autant cependant que les mesures qui figurent en tant qu'objectifs dans l'OAP thématique nº 2 « Trame Verte et Bleue » (TVB) le soient.

Globalement, sur l'ensemble du projet et compte tenu des efforts pour limiter la consommation foncière, les impacts sur le climat, l'énergie et la qualité de l'air apparaissent neutres ou positifs, de même que les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité, principalement en raison des protections prévues dans le cadre de l'OAP TVB ainsi que des actions de restauration des corridors.

Par ailleurs, aucune mesure supplémentaire n'est tenue comme nécessaire dans le projet de PLU concernant la ressource en eau, les risques inondation, incendie, mouvements de terrain, technologiques, pollution des sols ou nuisances sonores.

Enfin, le projet n'apparaît pas de nature à induire des effets négatifs sur le site Natura 2000 « Dôme de BIOT ».

Le dispositif de suivi avec les critères, les indicateurs et les modalités retenues pour l'analyse des résultats est exposé.

Le résumé non technique contient une synthèse de l'évaluation environnementale par thématique : état initial, tendances en l'absence d'action, enjeux, bilan des incidences et mesures, dispositif de suivi.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet de PLU est parfaitement situé dans son contexte législatif et réglementaire ainsi que dans son articulation avec les plans et programmes de rang supérieur.

Il s'agit bien d'un projet partagé puisque de nombreux échanges ont eu lieu avec la population, les services de la CASA, les personnes publiques associées (PPA), la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes (DDTM) et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) tout au long de la phase d'élaboration.

La trajectoire démographique retenue me paraît pertinente dans sa détermination des besoins en matière foncière, lesquels ont été fixés de manière très précise après examen du

potentiel communal et prise en compte des dispositions de la loi Climat et Résilience.

Les orientations du PADD sont justifiées de manière satisfaisante, les enjeux de chaque objectif comportant une ou plusieurs réponses dans le cadre du zonage, du règlement, des OAP, des emplacements réservés ou des prescriptions spéciales.

Ainsi, chaque disposition du projet de PLU renvoie à un ou plusieurs objectifs du PADD.

Le zonage et le règlement se situent, dans cette logique et ont, par ailleurs, été établis dans un but de simplification, le nombre de sous-zones passant de 57 à 36, et d'amélioration de la lisibilité, en regroupant les règles communes à toutes les zones.

L'évaluation environnementale est très complète en ce qu'elle croise l'état initial de l'environnement avec les objectifs du PADD avec, pour chaque thématique, des enjeux identifiés et hiérarchisés ainsi que les incidences potentielles du projet de PLU sur l'environnement, elles aussi hiérarchisées.

Les SSI définis comme tels ont, pour la plupart, fait l'objet d'une étude naturaliste, dont il ressort que des mesures de protections supplémentaires par rapport à celles que constitue l'OAP thématique TVB ne sont pas nécessaires.

L'évaluation environnementale du projet m'apparaît satisfaisante dans sa définition des enjeux au regard des objectifs du PADD, comme dans l'évaluation des incidences.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Composantes à part entière du PLU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) expriment de manière spécifique la stratégie d'aménagement.

Les OAP, opposables en termes de compatibilité, peuvent être thématiques, sectorielles ou hybrides.

Quatre OAP ont été définies, deux thématiques, la nº 1 « Trame Verte et Bleue », la nº 2 « Qualité des aménagements et constructions » et deux sectorielles, la nº 3 « Quartier des Souillères « et la nº 4 « Les Aspres ».

L'OAP thématique nº 1 « Trame Verte et Bleue » (TVB)

La TVB est un outil de préservation de la biodiversité et d'aménagement du territoire à deux composantes, l'une verte, associée au milieu terrestre et l'autre bleue, associée au milieu aquatique et humide.

Pour chaque composante, on distingue les réservoirs de biodiversité et les corridors qui relient ses réservoirs, réservoirs et corridors formant les continuités écologiques.

La TVB a été définie en reprenant la trame verte et bleue du SCoT, puis affinée par photo-interprétation et passage sur le terrain de naturalistes.

L'OAP TVB comporte des orientations générales et des fiches corridors.

Les orientations générales, au nombre de 12, sont les suivantes : préserver les réservoirs de la trame forestière, les espaces naturels relais et les zones humides, préserver et restaurer les cours d'eau et les grands corridors écologiques, conforter les espaces naturels en milieu urbain (la nature en ville), valoriser l'interface entre espaces naturels et franges urbaines, mettre en place des clôtures perméables, respecter un calendrier d'intervention pour les travaux, limiter l'utilisation de pesticides mais aussi le développement d'espèces exotiques envahissantes, maîtriser celles présentes et prendre en compte la trame noire liée à l'éclairage nocturne.

La dernière orientation, relative à la trame noire, comporte des recommandations destinées à minimiser l'impact de l'éclairage public.

De nombreuses photos illustrent orientations générales et fiches corridors.

L'OAP thématique n°2 « Qualité des aménagements et constructions »

L'OAP fixe 3 orientations relatives aux aménagements urbains : aménager des espaces publics de qualité et intégrer la nature en ville, améliorer les entrées de ville et de quartiers et gérer les franges urbaines.

Concernant les constructions individuelles et groupées l'OAP fixe 8 orientations : comprendre le paysage de BIOT pour s'inscrire dans une continuité et une homogénéité des aménagements, prendre en compte les qualités paysagères et urbaines du terrain, aménager des terrains dans la pente, privilégier la qualité architecturale en tendant vers des constructions bioclimatiques, aménager des espaces extérieurs de qualité qui participent à la construction bioclimatique, intégrer des clôtures et gérer le front de rue, mieux penser la division parcellaire et organiser les espaces communs et la circulation dans les opérations d'aménagement.

Chaque orientation est assortie de recommandations détaillées, de nombreuses photos et croquis facilitant la compréhension.

L'OAP sectorielle n° 3 « Quartier des Souillères »

L'OAP comporte 3 parties : périmètre et objectifs, composition et forme urbaine et fonctionnement du quartier.

Anciennement à vocation agricole, aujourd'hui pavillonnaire et résidentiel, le quartier des Souillères n'est pas homogène en termes de densité et en conséquence, l'objectif est de lui donner plus de cohérence.

L'enjeu de l'OAP est de ne pas modifier la morphologie urbaine actuelle de ce quartier et de lui conserver sa qualité et son cadre de vie, tout en optimisant le foncier disponible.

Il s'agit donc d'accompagner l'urbanisation en restant dans une logique « villageoise » de ce quartier-jardin, d'y aménager des espaces communs, d'en améliorer le fonctionnement tout en prenant en compte les enjeux environnementaux.

La programmation urbaine consiste à accueillir des opérations d'ensemble sur 4 îlots prioritaires pour y réaliser 80 à 100 logements et de densifier par des opérations individuelles à hauteur de 15 maisons sur des dents creuses et des divisions parcellaires, soit une production d'environ 100 à 120 logements neufs.

Le programme de logements sur les 4 îlots devra respecter une mixité d'habitat, mêlant individuel groupé et individuel classique.

Une approche en séquences contribuera à articuler et valoriser le quartier : entrée vitrine-jardin agricole au nord, espace de respiration-transition avec coulée verte, cœur de quartier autour d'une place, zone résidentielle-trame urbaine, transition douce vers la Brague.

La partie composition urbaine et formes urbaines est détaillée pour les 4 îlots, les lignes de forces étant fondées sur la logique de « hameau », chaque îlot étant traité dans sa spécificité et dans la stratégie dont il fait l'objet.

Un schéma d'intention, qui a été travaillé avec la DDTM et l'ABF, illustre les perspectives d'aménagement.

La partie fonctionnement du quartier aborde en particulier le système viaire et ses adaptations nécessaires et rappelle la non moins nécessaire prise en compte des risques, notamment incendie, ainsi que les obligations relatives aux débroussaillements, aux eaux pluviales et de ruissellement, aux enjeux environnementaux ainsi qu'aux engagements en faveur de la transition énergétique.

Un schéma du périmètre de l'OAP synthétise les enjeux urbains/cadre de vie, la qualité environnementale et paysagère et les déplacements/mobilité de l'OAP.

L'OAP sectorielle nº 4 « Les Aspres »

L'OAP, qui concerne un périmètre de 22,5 hectares et comprend le Domaine des Aspres et des parcelles privées, est porteuse de très forts enjeux paysagers et environnementaux.

La colline des Aspres est déjà urbanisée dans sa partie basse et il apparaît indispensable d'encadrer ce périmètre afin d'en limiter l'urbanisation à un accompagnement de la mutation des bâtiments et constructions existantes dans le Domaine des Aspres.

Les objectifs de l'OAP sont les suivants : protéger les ensembles remarquables (bâtis et naturels), conserver une logique fonctionnelle entre le Domaine et les parties privées, permettre l'évolution et la valorisation de cette colline anciennement agricole.

Essentiellement paysagère, la programmation urbaine se limite à la mutation de la propriété privée Domaine des Aspres Villa-Château pour une destination à vocation résidentielle, hôtelière, culturelle, agricole ou mixte, mais dans le cadre d'un projet global, les principaux bâtiments étant protégés en raison de leur caractère patrimonial.

Des extensions limitées seront possibles pour les constructions situées en dehors du Domaine.

Le périmètre de l'OAP est entièrement reclassé en zone naturelle et agricole.

Le Domaine est classé en zone Ne pour sa partie la plus emblématique et en zone Np pour le reste, comme la partie basse de la colline.

Le système viaire existant est sécurisé, les risques pris en compte de même que les enjeux environnementaux.

Un schéma du périmètre de l'OAP synthétise les enjeux urbains et patrimoniaux, la qualité environnementale et paysagère, les déplacements/mobilités.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les 4 OAP traduisent clairement les stratégies qualitatives et spatiales du projet.

L'OAP TVB structure l'aménagement en même temps qu'elle contribue à répondre aux enjeux environnementaux majeurs du territoire, l'OAP Qualité des aménagements et constructions participe, quant à elle, de l'intégration de l'urbanisation au paysage, de son homogénéisation et concourt au développement du bioclimatique.

Les deux OAP sectorielles organisent l'une un développement urbain raisonné dans un quartier pavillonnaire en recherche de cohérence où les réserves foncières le permettent, l'autre la protection d'un site exceptionnel en autorisant une urbanisation essentiellement limitée à la réhabilitation de l'existant.

Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Voir ci-dessus Caractéristiques générales du projet.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le PADD avec ses 3 objectifs et ses 15 sous-objectifs couvre l'ensemble des problématiques du territoire et leurs interactions.

Règlement écrit

Voir ci-dessus la partie « Exposé des motifs pour la délimitation des zones et des règles applicables » dans le Rapport de Présentation tome 3 « Justification du projet ».

Commentaire du commissaire enquêteur

Les dispositions du règlement traduisent de manière claire et précise les orientations du projet de territoire, les règles d'urbanisme et celles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ayant été regroupées dans le 1er chapitre pour une meilleure compréhension et lisibilité.

Zonage
Le zonage comporte 3 documents graphiques : le Plan de Prévention des Risques (incendie et inondations), l'ensemble de la commune et le village.
Commentaire du commissaire enquêteur
Les 3 documents sont très lisibles, bien légendés et permettent de situer facilement les parcelles dans les zones.

Emplacements réservés, emplacements réservés mixité sociale, prescriptions L. 151-19
Commentaire du commissaire enquêteur
Pas de commentaire particulier.

Annexes
La liste des annexes figure ci-dessus
Commentaire du commissaire enquêteur
Pas de commentaire particulier.

Dossier du projet de création de 2 Périmètres de Détermination des Abords (PDA)
La commune de BIOT comporte 2 monuments historiques classés, l'Église paroissiale Sainte Marie-Madeleine et le monument romain dit la Tour de la Chèvre d'Or et un monument historique inscrit, la chapelle Saint-Roch.
La protection, qui s'exerce à l'intérieur d'un périmètre circulaire de 500 mètres autour du bâtiment concerné et annexé au PLU, doit désormais s'appliquer à l'intérieur d'un périmètre délimité par l'autorité compétente sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), après enquête publique.
Par courrier en date du 30 janvier 2024, l'ABF a proposé un PDA unique concernant l'Église paroissiale Sainte Marie-Madeleine et la chapelle Saint-Roch dans le but de mettre en valeur la qualité architecturale du vieux village perché, préserver la colline des Aspres et requalifier le vallon des Combes situé entre les deux.
Par ailleurs, l'ABF a proposé un PDA pour le monument romain dit de la Tour de la Chèvre d'Or afin de préserver ce site riche d'une flore et d'une faune méditerranéenne, maintenir une ambiance végétale de jardin au sein des constructions existantes et limiter la hauteur desdites constructions aux fins de conserver une unité d'aspect et de gabarit.
Les 2 PDA sont apparus en cohérence avec le tissu urbain, la topographie du territoire communal ainsi qu'avec le parcellaire existant et permettraient en conséquence une meilleure application des règles d'urbanisme.
Le Conseil Municipal a, par délibération en date du 17 décembre 2024 émis un avis favorable à la création de ces 2 PDA, laquelle doit être soumise à enquête publique conformément à l'article R. 621-93-1 du C Code du patrimoine.
Commentaire du commissaire enquêteur
Pas de commentaire particulier quant à ce projet sinon qu'il renforce la protection, la conservation et la mise en valeur des bâtiments classés et inscrits dans le contexte topographique et urbanistique de la commune.

Note relative à l'adéquation du PLU au regard de la ressource en eau (Dire de l'Etat)
quantité, qualité et disponibilité avant toute ouverture à de nouveaux programmes d'aménagement urbain ou de requalification de l'existant.

La note comporte des tableaux et graphiques répondant à cette exigence et en particulier une projection des besoins sur la trajectoire du projet de PLU soit 2024-2034.
La conclusion du Dire de l'Etat quant à l'adéquation de la ressource en eau par rapport au projet est la suivante : « les perspectives de développement modérées sur la commune de Biot ne sont pas de nature à impacter la ressource actuelle en eau ; en effet, les compensations liées au service de distribution ayant un objectif de meilleur rendement sont déjà prévues dans le contrat de délégation et permettront de couvrir l'augmentation prévisionnelle de consommation sans prélèvements supplémentaires dans la ressource ».
Commentaire du commissaire enquêteur
Pas de commentaire particulier, la conclusion est très claire.

Avis des Personnes Publiques Associées et organismes consultés
Les Personnes Publiques Associées et organismes consultés suivants ont adressé une réponse :

Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA)
Le projet est considéré comme compatible avec l'ébauche des futures orientations générales d'aménagement du SCoT en cours d'élaboration et avec les orientations inscrites au Programme Local de l'Habitat en cours.
L'avis est donc favorable sous réserve de la prise en compte d'observations, de propositions et de reformulations sur les thématiques qui relèvent du SCoT.
Commentaire du commissaire enquêteur
La question de la prise en compte totale ou partielle des observations et propositions de reformulation de la CASA dans les documents qui peuvent être complétés ou modifiés, a été posée au porteur de projet dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)
Avis favorable
Commentaire du commissaire enquêteur
Pas de commentaire particulier.

Avis Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) + Support
La CDPENAF en sa séance du 8 avril 2025 a rendu un avis défavorable au titre de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme concernant le classement en zone agricole de nouveaux espaces au motif de l'absence des justifications exigées dans le cadre des recommandations contenues dans un courrier de M. le Préfet en date du 24 janvier 2017 ayant fait l'objet d'une mise à jour le 10 juillet 2024, mais elle a rendu un avis favorable au titre de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime concernant les moyens de contribuer à la limitation de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles.

Concernant les secteurs de 1 à 12 qui correspondent aux sites 1 à 12 du document CDEPNAF Version 2 ayant servi de support séance du 8 avril 2025 figurant en annexe, des avis favorables ont été rendus pour les sites 2 à 5, 7, 8, 10, 11 et 12 et défavorables pour les sites 1, 6 et 9 au titre des articles L. 142-4 et 142-5 relatifs aux ouvertures à l'urbanisation.

Au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme concernant les possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation et des annexes en zone A et N, la commission a rendu

un avis défavorable sauf à compléter certains éléments et à mettre en cohérence le dossier de présentation et le projet de PLU.
Au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme relatif au changement de destination en zone A et N, la commission a rendu un avis favorable.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier sinon qu'il doit être tenu compte des avis défavorables de la CDPENAF, mais le porteur de projet peut, en apportant des justifications et des compléments, en lever certains.

Conseil Départemental des Alpes-Maritimes (CD06)

Avis favorable sous réserve de porter le coefficient de jardin à 50 % au lieu de 60 % pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics sur la parcelle AH 48 située en zone UY b appartenant au CD 06 dans le cadre de la réalisation du projet UNIVALOM.
L'avis comporte en annexe des recommandations et propositions relatives à la réalisation des équipements d'intérêts collectifs et services publics, à une parcelle appartenant au CD 06 ainsi qu'aux aménagements cyclables.

Commentaire du commissaire enquêteur

La question de la prise en compte totale ou partielle des recommandations et propositions du CD 06 a été posée au porteur de projet dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)

Avis favorable de la CMA qui estime que le projet de PLU favorise le développement de l'artisanat et du commerce local en confirmant les zones d'activités existantes malgré la contrainte du PPRi, en encourageant leur densification et leur requalification progressive, en intégrant des pôles d'activité à l'entrée de ville et en préservant l'artisanat d'art et les métiers d'art dans le centre historique.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

Chambre d'Agriculture (CA)

La Chambre d'Agriculture a formulé un avis défavorable au projet.
Elle rappelle ses précédentes remarques relatives à l'insuffisance des données contenues dans le projet permettant d'identifier les enjeux en matière agricole et, en conséquence, de juger de la pertinence des dispositions mises en œuvre dans le projet.
Dans le rapport de présentation, la CA relève un certain nombre d'imprécisions concernant les usages agricoles souhaités ou encouragés ainsi que les secteurs du territoire concernés et même des contradictions entre les objectifs et les choix réglementaires retenus.
De même, dans le PADD, la CA note des imprécisions relatives au caractère agricole de certaines activités dès lors qu'elles sont qualifiées d'urbaines ou d'un patrimoine qui serait, quant à lui, à « réinterpréter ».
Concernant le règlement et le zonage, la CA note que les constructions agricoles ne sont pas autorisées dans la zone N sans que cette interdiction soit motivée, les recommandations de la CDPENAF du 12 avril 2023 n'ayant pas été reprises, à savoir une surface totale maximale des habitations en zone A et N comprenant la surface existante, l'extension et les annexes, limitée à 180 m2 et la hauteur des extensions à 9 m.
La CA attire par ailleurs l'attention sur l'absence de cohérence entre les cartes du rapport de présentation et le plan de zonage.

Si la CA est satisfaite de voir les surfaces agricoles passer de 4,8 hectares à 23,8 hectares dans le projet, elle regrette l'absence d'argumentation en termes de faisabilité, de même que la généralisation des Espaces Boisés Classés (EBC) qui obère les possibilités de remise en culture de terres en les excluant du champ d'intervention de la SAFER alors que cette prescription surfacique devrait été limitée aux espaces présentant un caractère remarquable ou environnemental avéré.
Enfin, la CA souhaite qu'une disposition interdise la destruction des bassins et réserves d'eau existants, qui pourraient être utilisés en cas de sécheresse.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'avis de la Chambre d'Agriculture étant défavorable, la question posée au porteur de projet dans le cadre du procès-verbal de synthèse est relative aux compléments et précisions qu'il compte éventuellement apporter au projet dans sa composante agricole.

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

Par courrier en date du 8 avril 2025, M. le Préfet des Alpes-Maritimes émet un avis favorable au projet assorti d'observations et de recommandations détaillées dans une annexe technique jointe.
M. le Préfet souligne la qualité des échanges avec la DDTM dans la phase d'élaboration d'un projet de PLU, qui se veut clairement plus vertueux que l'actuel, de même que la qualité de la rédaction et de la méthodologie employée.
Les observations et recommandations concernent les points suivants :

Logement et mixité sociale

Si les orientations choisies par la commune démontrent une volonté de développer le logement social par la mobilisation de 2 outils de mixité sociale : Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS) et Périmètres de Mixité Sociale (PMS), des compléments (détaillés) devraient utilement être apportés dans le rapport de présentation et/ou l'annexe 6b de façon à améliorer et/ou à conforter le potentiel théorique inscrit au PLU, qualitativement et quantitativement.
Par ailleurs, certains ERMS appellent des observations, détaillées, à prendre en compte afin de mieux justifier les propositions.

Prise en compte de la ressource en eau : volet quantitatif

Il convient, pour la DDTM, de compléter l'analyse réalisée par la commune suite au Dire de l'Etat (voir ci-dessus), par une étude portant sur les 5 dernières années notamment la période d'été 2022-2023 prenant en compte le risque de raréfaction consécutif au changement climatique et en établissant un bilan besoins/ressources au regard du point de production qui dessert la commune.
Le projet devra être complété afin de démontrer plus précisément l'équilibre entre les besoins et la disponibilité naturelle de la ressource en eau, de même que la compatibilité avec le SDAGE 2022-2027.

L'objectif de modération de la consommation foncière porté par le PLU

La DDTM souligne le travail effectué sur les limites des enveloppes urbaines pour réduire les zones urbaines, ou à urbaniser au profit de zones naturelles ou agricoles, en application de la loi Climat et Résilience avec un objectif à hauteur de - 55 % et reconnaît la qualité de la méthodologie employée.
Des compléments et précisions s'avèrent cependant nécessaires ainsi que la correction d'une erreur relative au nombre de logements sociaux.

Les compléments à apporter concernent notamment la compatibilité avec le SRADDET en cours de modification lequel prévoit un taux d'effort de - 59,5 %, que n'atteint pas le projet. Si le SRADDET modifié est adopté avant l'approbation du projet, il sera nécessaire d'y intégrer ce taux.

Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux

Le SCoT de la CASA étant en cours d'élaboration, le projet n'a pas à démontrer sa compatibilité avec ledit document mais seulement avec les documents de niveau supérieur.

La compatibilité avec la DTA est démontrée, même si elle pourrait être utilement complétée.

La compatibilité avec le SRADDET n'apparaît, en revanche pas suffisante en l'état, de même que la compatibilité avec le SDAGE devrait être mieux assurée, notamment par le bilan précis de l'équilibre besoins/ressources évoqué ci-dessus tenant compte des effets du changement climatique à l'horizon du projet.

Concernant le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée 2022- 2027, si les risques sont bien pris en compte, la démonstration de la compatibilité nécessite des éléments d'analyse plus précis.

La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) est considérée comme succincte et doit, en conséquence, être confortée, de même que des justifications devront être apportées par le projet au regard des obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage (SDAGV) 2023-2029 et du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA).

Observations sur les différentes pièces du projet de PLU

PADD

Certaines orientations sont considérées comme insuffisamment précises et les objectifs auraient pu être chiffrés.

Rapport de présentation

Le rapport de présentation ne présente pas de données relatives au bilan du PLU en vigueur mis à part l'analyse de la consommation foncière.

Tome 1 : Diagnostic territorial

Dans le chapitre consacré aux caractéristiques du parc de logements il est suggéré d'étudier la possibilité de limiter dans certaines zones les constructions nouvelles à l'usage exclusif de résidence principale.

La commune n'a pas été carencée durant les 3 précédents bilans triennaux mais elle l'est au titre de 2020-2022 et il convient de le mentionner, le diagnostic ayant cependant bien identifié la demande de logements sociaux et « très sociaux ».

Économie locale

L'état des zones d'activités économiques (ZAE) transférées à la CASA, est à compléter en prenant en compte les locaux et non l'unité foncière.

Activités agricoles

Le projet en termes d'activités agricoles doit faire l'objet de corrections ou précisions : valeur agronomique des zones agricoles créées, viabilité du projet de pastoralisme dans un territoire quasi intégralement boisé, faisabilité du projet de verger « Saint-Eloi », les jardins cultivés étant à exclure des activités agricoles.

Équipements et services

La thématique des énergies renouvelables est à aborder en particulier pour les parkings, d'autant que le projet ne prévoit pas de zone d'« accélération ».

Transports et déplacements

Une mise à jour de la carte serait souhaitable ainsi que la prise en compte de la Loi Accélération de la Production d'Energie Renouvelable (APER) pour le parking Amadeus.

Analyse foncière consommation passée, identification du gisement

Des précisions, listées, sont à apporter.

Tome 2 : État initial de l'environnement

Climat-Air-Énergie

La Directive Européenne 2024-2881 du 11 décembre 2024 concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur est à prendre en compte.

Patrimoine naturel et biodiversité

La renaturation et la préservation des zones humides devraient se traduire par des actions plus ciblées et des règles prescriptives.

Ressources naturelles

Si le projet intègre bien les enjeux en termes de ressources en eau et de gestion des eaux pluviales et usées, il conviendra qu'il se traduise dans le rapport de présentation et le règlement.

Synthèse de l'état initial de l'environnement

Le PCAET n'apparaît pas comme un atout et il conviendrait de l'ajouter.

Urbanisme favorable à la santé

Il est fait référence à l'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) et à ses annexes, joints à l'avis de l'Etat.

Les 5 points dits intéressants à prendre en compte sont relatifs à la qualité de l'air, aux essences allergènes listée par l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES), aux espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE), aux déplacements à pied, à vélo et en transports en commun, à l'emplacement réservé pour mixité sociale nº 4 « Les Prés Est », le dernier Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la CASA.

Tome 3 : Justification du projet

Des précisions sont demandées sur un certain nombre de points divers listés, et d'autres plus spécifiquement concernant l'estimation de la consommation foncière, le potentiel de gisement foncier, les justifications et les déclinaisons des orientations du PADD dans les OAP, lesquelles font, l'objet de recommandations, notamment eu égard au site Natura 2000 « Dôme de BIOT ».

Les OAP

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB)

Définie en fonction de la TVB du SCoT de la CASA, puis affinée de manière pertinente notamment par la définition de corridors, l'OAP devrait contenir des précisions concernant les modalités de l'intervention des naturalistes sur le terrain et être plus complète sur ce qui a trait aux corridors susceptibles d'être renaturés dans le cadre des projets d'aménagement.

OAP Sectorielle des Soullières

Il est rappelé que l'objectif de production de logements neufs est d'environ 100 à 120, l'urbanisation se faisant sous la forme de plusieurs opérations sur les 4 îlots identifiés dans l'OAP.

Il est suggéré qu'une partie de l'îlot nº 3 soit protégée par une prescription surfacique de type L. 151-23 afin de mieux garantir l'interface prévue avec les espaces boisés proches et de porter une attention particulière aux enjeux écologiques de ce secteur puisque de nombreuses espèces protégées y sont présentes.

OAP Sectorielle des Aspres

Cette OAP, qui concerne un périmètre de 22,5 hectares où les enjeux environnementaux sont très forts et où les prescriptions ont été déterminées en conséquence, est destinée à encadrer l'urbanisation en la limitant à un accompagnement de la mutation des constructions existantes.

Le règlement graphique

L'avis contient un certain nombre de remarques et rappelle le rôle de la CDPENAF et la nécessaire prise en compte de ses recommandations et avis concernant les changements de destination et les EBC, qui ne constitueraient pas forcément la protection la plus adaptée dans les zones urbaines.

Le règlement écrit

Un certain nombre de points à préciser, à compléter, à justifier ou faisant l'objet de recommandations sont listés.

Ils concernent les énergies renouvelables, les dispositions introductives et les dispositions générales, la définition de l'emprise au sol dans les zones A et N, ainsi que les dispositions spécifiques des zones urbaines, des zones agricoles et des zones naturelles.

Liste des emplacements réservés (ER)

Il est demandé de préciser l'impact environnemental des ER localisés en zone N et dans les EBC

Les annexes

Il est demandé la mise en annexe au projet de PLU de la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) actualisée figurant en annexe à l'avis, et la mise en cohérence du plan général des SUP au regard de la nomenclature officielle.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'avis de l'Etat, favorable, ne comporte aucune réserve, uniquement des observations et recommandations.

La prise en compte de ces observations et recommandations fait l'objet d'une question dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur (GADSECA)

Le GADSECA regrette qu'en absence de SCoT et du fait de la proche caducité du PLH, le SRADDET ait été la seule référence du projet de PLU dans la définition des hypothèses de développement

L'avis aborde les thématiques suivantes :

Logement, dont logement social

Pour le GADSECA construire des logements ne correspond ni à la volonté des biotois ni à la dynamique démographique actuelle, la population n'ayant pas augmenté entre 2015 et 2021, et, compte tenu des capacités foncières limitées en raison des risques naturels ainsi que de la nécessaire préservation des espaces naturels et à vocation agricole, cet objectif ne peut être poursuivi que sur une période de 20 à 30 ans.

Par ailleurs, l'approvisionnement en eau potable en quantité et qualité n'est pas prouvé, le traitement des eaux usées n'est pas performant, les équipements publics ne sont pas à niveau et la morphologie du territoire ne s'y prête pas.

Enfin, le coût financier et environnemental n'est pas défini.

En conséquence, le GADSECA se positionne contre le projet qui fixe le besoin à 562 logements nouveaux en fonction de la croissance future dans hypothèse d'une croissance de la

population de 0,35% par an et 691 logements sociaux disséminés sur le territoire, loin des services et des transports.

Risques naturels

Le projet ne s'inscrit pas dans le cadre du dérèglement climatique et des risques d'inondations puisqu'il imperméabilise et ne prévoit pas d'ouvrage de rétention.

Pollution

Le problème de la pollution de la Brague par la station des Boullides n'est pas traité.

Gestion des déchets

La priorité devrait être donnée au traitement vertueux pour éviter d'augmenter la production de mâchefer à l'unité de valorisation énergétique (UVE) d'Antibes.

Paysages

BIOT est trop urbanisée et doit conserver son caractère de quartiers-jardins.

Il faut donc, pour le GADSECA, renaturaliser la commune, augmenter le recul par rapport à l'alignement et interdire les murs et clôture métalliques en bord de rue.

La protection du domaine des Aspres et des abords de la chapelle Saint-Julien est considérée comme positive, de même que l'établissement de l'inventaire des richesses patrimoniales.

Corridors écologiques

La traduction des corridors écologiques définis par la CASA dans le règlement n'est pas satisfaisante et le GADSECA propose une réponse administrative pour chacun d'entre eux, afin d'en faire mieux percevoir l'intérêt, au-delà de la contrainte.

Observations détaillées :

Analyse foncière : consommation passée, identification du gisement p. 137 du rapport de présentation tome 1

Le calcul de la consommation foncière des ENAF poserait un problème méthodologique et recèlerait des inexactitudes.

Il est proposé une autre méthodologie de calcul qui serait plus rigoureuse et plus transparente et les inexactitudes relevées, au nombre de 3, sont listées.

Règlement

Concernant les clôtures, des dispositions plus contraignantes sont préconisées, par référence au PLU de VALBONNE.

Il est proposé de pouvoir refuser un permis de construire au regard d'une ressource en eau insuffisante ou aléatoire et, en attendant une étude indépendante, de faire une pause dans l'urbanisation.

Il est fait la même proposition en matière d'eaux usées.

L'inventaire des richesses patrimoniales et les corridors écologiques sont considérés comme des dispositions nouvelles utiles.

Dispositions spécifiques

Les propositions concernent les retraits par rapport à l'alignement dans les zones UC, UD et UJ, soit respectivement 10 m au lieu de 5 m, 5 m au lieu de 3 m et 10 m au lieu de 5 m.

Zonage

La partie d'une parcelle située en zone N dans le PLU actuel a été classée en zone UD.

Il est proposé le classement en zone A.

Des propositions de modifications sont par ailleurs formulées concernant une continuité végétale (au titre de l'article L. 152-19 du Code de l'environnement) à rétablir le long de la route de la mer près de Biot 3000, et chemin de Roquefort sous la chapelle Saint-Julien, le classement en N de 3 parcelles en UJa dans le projet est proposé, ou au moins une couverture par la prescription surfacique évoquée ci-dessus.

Il est souhaité un emplacement réservé au projet d'ouvrage de rétention des eaux dans le vallon des Combes et à un cheminement piéton entre la route de Valbonne et le chemin Durbec.
En revanche, les emplacements réservés pour mixité sociale ne sont pas justifiés et doivent être positionnés ailleurs au sein de l'intercommunalité.
Concernant l'inventaire des éléments patrimoniaux, des précisions sont fournies et des propositions sont formulées pour le patrimoine bâti, les terrains en restanques, les norias, les bassins, citernes, fontaines, poteries, fours de céramistes, jarres, citernes intramuros, lavoirs anciens et mine.
L'annexe glissement de terrain est à mettre à jour.
L'OAP TVB
La diversité des essences végétales est aussi une composante de la biodiversité.
Les 9 corridors n'apparaissent pas suffisamment opérationnels pour permettre le passage des animaux dans les zones U.
Il est donc proposé de mettre en place des contraintes réglementaires dans ces zones : classement des corridors en N, en EBC ou en espaces protégés, sans clôtures.
Appréciation et/ou propositions sont formulées pour chacun des 9 corridors.
L'OAP du quartier des Soullières
L'urbanisation modérée et étalée dans le temps de ce quartier est conditionnée par un accès sécurisé de la D4 jusqu'à son extrémité ouest, un corridor (F1) opérationnel entre les îlots 2 et 4, des réseaux d'eau potable et d'eaux usées suffisants, une défense contre l'incendie bien positionnée, une identification des pollutions éventuelles dues aux serres et une urbanisation limitée à 100/120 logements.
Le règlement de la zone UJa est considéré comme permettant la construction d'un nombre de logements très supérieur à 120.
il est donc proposé un classement de la zone en UJb pour ne pas dépasser ce seuil qui est celui figurant dans l'OAP.
Concernant la pollution, qui est fortement suspectée, le GADSECA propose une prise en compte dans les divers documents du projet de PLU : identification avec références, zonage, règlement, OAP, compatibilité avec autres documents et conformité au Code de l'environnement.
L'OAP Quartier des Aspres
Le GADSECA Soutient la décision de préservation de ce site, qualifié d'exceptionnel.
Commentaire du commissaire enquêteur
Le GADSECA considère que le projet se fonde sur une hypothèse de développement que contredisent les données démographiques récentes et qu'il ne prend pas suffisamment la mesure des capacités foncières du territoire, limitées en raison des risques naturels et de l'insuffisance des réseaux, ni de la nécessaire préservation des espaces naturels et à vocation agricole.
De nombreux ajouts et modifications, visant en particulier à renforcer ou optimiser la préservation des espaces naturels, sont proposés de même qu'une méthodologie de calcul de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) est proposée en raison d'erreurs qui auraient été commises dans le rapport de présentation.
Concernant l'OAP des Soullières, le GADSECA conditionne l'urbanisation à une sécurisation de la voirie et des réseaux, à une défense incendie adaptée, à un corridor écologique opérationnel, à une identification de la pollution des anciens terrains agricoles, à une limitation à 100/120 logements, et au classement de la zone en UJb.

Les propositions d'ajouts et de modifications, notamment de la méthodologie de calcul du GADSECA ont fait l'objet d'une question dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
Aucune remarque à formuler sur le projet, qui n'a pas d'incidence négative sur les AOC/AOP et IGP/IG concernées.
Commentaire du commissaire enquêteur
Pas de commentaire particulier.

Avis de la Métropole Nice-Côte d'Azur
Avis favorable sur le dossier.
Commentaire du commissaire enquêteur
Pas de commentaire particulier.

Avis de l'Office National des Forêts (ONF)
Avis favorable assorti de recommandations.
En particulier l'ONF rappelle qu'il doit être associé, pour avis, sur toute demande d'occupation et d'utilisation contractuelle du domaine foncier forestier de la collectivité en vue de développer une activité pastorale et recommande, sauf justification particulière, la suppression du classement en EBC dès lors qu'il concerne les terrains relevant du régime forestier.
Commentaire du commissaire enquêteur
Pas de commentaire particulier.

Avis Schéma de Cohérence Territoriale Ouest (SCoT'Ouest)
Le SCoT'Ouest ne formule aucune observation particulière sur le projet, au regard du peu d'enjeux entre les 2 territoires.
Commentaire du commissaire enquêteur
Pas de commentaire particulier.

Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes (SDIS06)
Le SDIS06 recommande l'intégration dans le règlement de l'obligation de desserte par les voies publiques et privées des constructions en fonction de leur importance et de leur nature et de même qu'elles doivent être défendues par une défense extérieure contre l'incendie (DECI).
Par ailleurs, le SDIS06 recommande l'établissement d'un schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie ainsi que la prise en compte des différents plans de prévention des risques naturels et Porter à Connaissance (PAC) impactant la commune et la réalisation si nécessaire des déclarations d'utilité publique (DUP) pour réaliser les travaux prescrits.
Commentaire du commissaire enquêteur
La prise en compte éventuelle de l'avis du SDIS06 a fait l'objet d'une question au porteur de projet dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Avis de la commune de Valbonne
La commune de Valbonne formule 3 demandes : la suppression des 2 EBC situés près de la station d'épuration des Boullides, la prise en compte du futur tracé du réseau de réutilisation

des eaux usées traitées (RUET) pour le Golf de Mougins ainsi que l'institution d'un emplacement réservé à la parcelle à acquérir par le Syndicat.

Commentaire du commissaire enquêteur

La prise en compte éventuelle de l'avis de la commune de VALBONNE a fait l'objet d'une question au porteur de projet dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)Provence-Alpes-Côte d'Azur

La MRAe formule ses recommandations au regard du contexte et des objectifs du projet, de ses enjeux environnementaux et de la qualité de l'évaluation environnementale, puis dans le cadre d'une analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts attendus.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe sont les suivants : gestion économe de l'espace communal et limitation de l'étalement urbain, préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et de la qualité du paysage, prise en compte des risques d'inondation et d'incendie de forêt, préservation des ressources en eau, développement des énergies renouvelables et réduction de l'exposition aux nuisances sonores et à la pollution de l'air.

La MRAe souligne l'effort d'analyse des incidences environnementales mais recommande d'inclure les emplacements réservés dans le périmètre de l'évaluation, et plus globalement de revoir la qualification de ces incidences environnementales par rapport à l'état initial, et non par comparaison avec le PLU actuel.

Par ailleurs, la MRAe recommande d'approfondir l'évaluation des incidences du PLU en abordant l'ensemble des thématiques et en conduisant la démarche d'analyse à l'échelle communale pour celles qui nécessitent une approche globale.

Concernant les documents de niveau supérieur, la MRAe recommande d'analyser la compatibilité avec le SRADDET, qui n'est abordée que par rapport au volet Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE).

Le dispositif d'indicateurs proposé parait pertinent à la MRAe, mais il est recommandé de le compléter par l'état de référence et les valeurs-cibles.

Dans la partie analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du projet, la MRAe recommande de vérifier le calcul de l'estimation du nombre de résidences secondaires supplémentaires, de préciser les perspectives en matière de création de logements étudiants à l'échéance du projet, mais aussi d'évaluer les besoins fonciers au regard du potentiel hors ENAF.

Concernant la biodiversité, la MRAe souhaite que des précisions soient apportées sur les visites de terrain naturalistes réalisées ainsi que sur la méthodologie de détermination des éléments de l'OAP TVB, en distinguant ce qui relève du règlement écrit et graphique du PLU et ce qui constitue un apport propre à l'OAP, en améliorant éventuellement la partie réglementaire.

Dans le cadre de l'étude des incidences Natura 2000, il est recommandé d'aborder la conservation des habitats et des espèces en ce qu'elle a justifié la désignation du site « Dôme de Biot » et en prenant en compte l'ensemble des secteurs de projets situés à proximité, dont l'emplacement réservé nº 22 « création d'un piège à embâcle secteur des Horts ».

L'évaluation environnementale n'évoque pas la question du paysage alors que le diagnostic en fait l'analyse et met en exergue ses particularités ainsi que ses qualités.

Il convient donc de la compléter sur cette thématique.

Sans observation particulière sur les risques naturels du fait de l'existence des deux PPR, la MRAe recommande de compléter le projet en matière de ressources en eau en démontrant l'équilibre besoins/ressources de l'état initial à l'échéance du projet en prenant en compte le changement climatique ainsi que la saisonnalité, et en renforçant, par le biais du règlement, la protection de la ressource.
Enfin, la MRAe recommande de renforcer dans le projet les dispositions relatives aux énergies renouvelables et à la réduction de l'usage de la voiture.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les recommandations formulées par la MRAe, très précises et très détaillées couvrent l'ensemble des problématiques environnementales du projet.

Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

Le mémoire répond point par point aux recommandations de la MRAe.
Le rapport de présentation sera complété concernant les Secteurs Susceptibles d'être Impactés (SSI) en y ajoutant les Emplacements Réservés (ER) d'une superficie d'au moins 0,5 hectare.
Concernant la qualification des incidences par rapport à l'état initial que demande la MRAe, il est précisé que cela revient à la comparaison avec le PLU qui figure dans l'évaluation environnementale et qu'aucun ajout n'apparaît, en conséquence, nécessaire.
Cependant, la qualification des incidences pour les SSI ayant fait l'objet d'une visite naturaliste fera l'objet de compléments, de même que la thématique de la ressource en eau, dès lors que la CASA sera en mesure de fournir les éléments nécessaires.
Concernant la question du paysage et du patrimoine, une évaluation sera réalisée au regard des nombreuses dispositions relatives à sa protection contenues dans le projet.
Par ailleurs, des compléments porteront sur la compatibilité avec le SRADDET, quoique démontrée dans le rapport de présentation, sur le dispositif de suivi, le nombre de résidences secondaires et de créations de logements pour étudiants, ainsi que sur la densification.
Des précisions seront apportées quant à la mobilisation des fonciers ENAF et non ENAF.
Dans l'OAP TVB il sera distingué ce qui relève de la retranscription réglementaire et de la recommandation, et l'incidence Natura 2000 de l'ER 22, au regard des enjeux environnementaux, sera développée.
En termes d'énergies renouvelables, il est précisé que des réflexions sont en cours, sans validation d'objectifs pour l'instant.
Enfin, concernant les objectifs de réduction de l'usage de la voiture fixés dans le PADD, il est indiqué qu'aucune donnée ne permet d'évaluer l'apport du projet dans ce domaine, mais une liste des dispositions, sites et opérations qui contribuent à ces objectifs est fournie.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier sinon que la réponse du porteur de projet à la MRAe est, complète et argumentée dans le sens de la prise en compte des recommandations.

Décision préfectorale en réponse aux demandes d'ouverture à l'urbanisation

Par courrier en date du 13 mai 2025, M. Le Préfet adresse copie de l'arrêté préfectoral portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévu par l'article L.142-4 du Code l'urbanisme dans le cadre de la révision générale du PLU de Biot.
Le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation de parcelles actuellement situées en zones N d'une superficie totale de 2,7 hectares.

Sur 12 secteurs ou sites concernés, 3 font l'objet d'un refus : le secteur de Sophia-Antipolis « Les Templiers » d'une surface de 4200 m² sur 3 sites, le site du Moulin Neuf d'une surface de 864 m² et le site des Tamarins d'une surface de 588 m².

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire particulier sinon qu'il convient de noter que dans le secteur de Sophia-Antipolis, le projet prévoyait qu'une partie de la zone U existante serait classée en zone N par compensation.

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 - Accès du public aux dossiers et permanences

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de BIOT, les pièces des dossiers ainsi que le registre d'enquête publique papier à feuillets non mobiles cotés et paraphés par moi-même ont été tenus à la disposition du public durant 33 jours consécutifs, soit du lundi 19 mai 2025 au vendredi 20 juin 2025, dans les locaux des Services Techniques de la ville de BIOT, 700 avenue du Jeu de la Baume, aux jours habituels d'ouverture à l'exception des jours fériés et des jours de fermeture exceptionnelle, du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Chacun a pu prendre connaissance des dossiers d'enquête sur format papier ou sur un poste informatique mis à disposition et consigner ses éventuelles observations sur le registre d'enquête publique papier, les adresser par courrier postal au commissaire enquêteur mais aussi les déposer sur le lieu d'enquête, lors des permanences du commissaire enquêteur ou non.
Un dossier d'enquête dématérialisé était consultable pendant toute la durée de l'enquête publique sur un site internet dédié comportant par ailleurs un registre dématérialisé sécurisé, sur lequel le public pouvait déposer directement ses contributions, qui pouvaient également être adressées par courriel.
Les contributions déposées sur le registre papier, les courriers reçus ou remis sont restés accessibles à tous pendant toute la durée de l'enquête, de même que les contributions déposées sur le registre dématérialisé ou adressées par courriel.

Enfin, j'ai été présent et à même de recevoir les observations orales et/ou écrites dans les locaux des Services Techniques de la ville de BIOT, 700 avenue du Jeu de la Baume le lundi 19 mai 2025 de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30, le mardi 27 mai 2025 de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30, le mercredi 4 juin 2025 de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30, le jeudi 12 juin 2025 de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30, le samedi 14 juin 2025 de 09h00 à 12h30 et le vendredi 20 juin 2025 de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30.
Les 6 permanences ont été organisées chaque jour de la semaine, y compris un samedi matin, afin d'offrir le maximum de possibilités aux personnes désirant rencontrer le commissaire enquêteur.

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête publique le vendredi 20 juin 2025 à 16h45.

2 - Climat

Aucun incident n'a été à déplorer au cours de cette enquête.
Il convient de signaler que l'Association de Défense du Quartier des Soullières, opposée au projet, s'est manifestée notamment par l'intermédiaire des réseaux sociaux et en distribuant un tract, dont j'ai pris connaissance et conservé un exemplaire.
Monsieur le Maire a, en conséquence, décidé d'organiser une réunion publique, qui s'est tenue le 4 juin 2025.
Je n'ai pas participé à cette réunion publique.

3 - Publicité

L'avis d'enquête publique a paru dans les numéros de « Nice-Matin » du 30 avril 2025 et du 21 mai 2025 ainsi que dans les numéros des « Petites Affiches » du 25 avril au 1er mai et du 16 au 22 mai.
Un certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique a été établi le 7 mai 2025 par M. le Maire de BIOT énumérant l'ensemble des lieux d'affichage y compris le site internet de la ville et comportant des photos et des captures d'écran ainsi qu'un plan.
Cet affichage est resté en place pendant toute la durée de l'enquête.
Par ailleurs, un article relatif à l'enquête publique a paru dans le bulletin municipal du printemps 2025.
Enfin, un message donnant un rendez-vous aux Services Techniques pour participer à l'enquête publique a été diffusé sur les panneaux d'information électroniques.
La publicité de l'enquête publique a ainsi été assurée conformément aux textes en vigueur mais aussi par les moyens d'information dont dispose la commune.

4 - Clôture de l'enquête publique

J'ai procédé à la clôture du registre d'enquête publique papier le lundi 20 juin 2025 à 16h45, l'enquête ayant été close à 16h30, conformément à l'arrêté de M. le Maire.
J'ai, par ailleurs, ce même jour, constaté la clôture du registre dématérialisé à 16h30.
Une copie du fichier contenant l'intégralité des contributions numériques y compris les pièces jointes, une copie numérisée du registre papier ainsi que des copies numérisées des courriers reçus et remis, m'ont été adressées par courriel par le Service Urbanisme le 26 juin 2025.

5 - Bilan comptable des observations du public

Contributions orales recueillies lors des permanences

J'ai reçu 35 personnes (certaines accompagnées) lors de mes permanences, ce qui représente 35 contributions.
Il est à noter que sur 35 contributions orales, 4 seulement n'ont pas été suivies d'une contribution déposée sur le registre dématérialisé, s'agissant en fait de simples demandes de renseignements.

Contributions écrites déposées sur le registre d'enquête publique papier

Le nombre de contributions écrites figurant sur le registre d'enquête publique papier est de 4.

Contributions sous forme de courriers adressés par voie postale ou remis au commissaire enquêteur

22 courriers, numérotés, ont m'été adressés par voie postale ou m'ont été remis.

Contributions déposées sur le registre d'enquête publique dématérialisé

140 contributions ont été déposées, 120 sur l'adresse internet du registre dématérialisé et 20 par courriel sur l'adresse dédiée.

Ainsi, le total des contributions orales, remises ou adressées par courrier postal ou déposées sur le registre papier ou le registre dématérialisé, est de 180.

Après examen de chaque contribution, il s'est avéré nécessaire de procéder à des regroupements, le nombre de contributions s'établissant alors à 131, 36 contributions ayant été considérées

comme liées à une contribution « référence », 13 contributions étant des doublons ou des triplons.

J'ai classé les 131 contributions en 5 catégories.

6 - Procès-verbal de synthèse des observations du public

Le procès-verbal de synthèse des observations du public, dressé en application de l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, a été adressé par courriel le 19 juin 2025 à la commune de BIOT qui en a accusé réception le 20 juin 2025.
Le détail du bilan comptable des contributions figure dans ce procès-verbal de synthèse.

ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET DU MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE DE BIOT AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

1 - Analyse des contributions du public et commentaires du commissaire enquêteur

La première catégorie compte 6 contributions :

Ce sont des demandes, 4 orales et 2 écrites, d'informations ou de précisions concernant les règles applicables dans les zones où se trouvent la ou les parcelles des demandeurs, les règles générales du projet ou la création des 2 PDA.

La demande écrite par courrier a fait l'objet d'une question au porteur de projet dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

La réponse à la question écrite formulée sur le registre dématérialisé se trouve, quant à elle, dans le règlement, à l'article DG 1.17.

Deux contributions, orales, sont des demandes d'informations et de précisions concernant les 2 PDA.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier sinon que les 2 contributions orales relatives à la création des 2 PDA sont les seules à avoir évoqué cette composante de l'enquête publique.

La deuxième catégorie compte 34 contributions.

Il s'agit de demandes, de la part de propriétaires d'une ou de plusieurs parcelles, visant à obtenir le maintien du classement actuel (ou même d'un classement plus ancien), le projet de PLU supprimant ou limitant la constructibilité dédites parcelles par le biais d'une modification du zonage, du règlement ou l'instauration de prescriptions surfaciques.

Les 34 contributions figurant dans cette catégorie ont été listées afin qu'une réponse individuelle soit apportée aux propriétaires par le porteur de projet dans le cadre du mémoire en réponse, de même qu'à la demande formulée par un collectif de propriétaires relative à la hauteur de plancher des constructions en zones inondables du PPRI, considérée comme insuffisante pour la mise hors d'eau et qui justifierait, en conséquence, une modification du règlement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le nombre de contributions classées dans cette catégorie est significatif en ce qu'il représente 26% du total des contributions.

Au-delà des arguments développés par les demandeurs, qui s'estiment lésés du fait de l'impossibilité de réaliser un projet immobilier, à caractère familial ou non, qu'entraînerait la modification du classement de leur(s) parcelle(s), ou de l'instauration de prescriptions surfaciques, la question des justifications de cette modification doit être posée, qu'elle tiennent à la traduction des objectifs généraux du projet à l'échelle de la ou des parcelles concernées et/ou à la situation desdites parcelles sur le territoire communal.

J'ai donc demandé au responsable de projet d'expliciter dans le cadre du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, les choix de non constructibilité totale ou partielle opérés au détriment des propriétaires à ces 2 niveaux d'analyse.

La troisième catégorie compte 22 contributions

Il s'agit d'avis sur le projet dans son ensemble et/ou sur une ou plusieurs de ses composantes thématiques ou sectorielles, à l'exclusion des avis relatifs au quartier des Soullières, qui font l'objet d'une catégorie particulière.

Il se dégage une majorité puisque 13 auteurs de contributions formulent un avis favorable au

projet et 9 un avis défavorable ou réservé sur l'ensemble du projet, ou sur certaines de ses composantes thématiques ou sectorielles.
Les 13 avis favorables se répartissent ainsi :
3 auteurs de contributions se prononcent pour le projet de PLU dans son ensemble, sans citer une thématique ou un secteur en particulier.
10 se prononcent pour le projet dans son ensemble mais citent une ou plusieurs thématiques ou un secteur en particulier, qui justifie leur choix.
5 auteurs citent le quartier des Aspres, 2 la protection du vieux village, et 3 respectivement le quartier de la Chèvre d'Or, la protection des espaces naturels et le patrimoine.

Les 9 contributions défavorables au projet ou exprimant des réserves sur l'ensemble du projet ou sur certaines composantes thématiques ou sectorielles se répartissent ainsi :
3 contributions sont anonymes, 2 exprimant l'opposition à la densification, la troisième faisant allusion aux brise-vues, qui ne répondraient aux besoins ni de la faune ni des résidents.
2 contributions émanant de particuliers sont très argumentées.
La première met en évidence ce qui est considéré par son auteur comme des avancées positives du projet en termes paysagers et environnementaux mais surtout ce qui est perçu comme des insuffisances : non prise en compte du problème de l'eau, imperméabilisation des sols du fait de la densification, insuffisance des transports doux et non-respect de la loi Climat et Résilience.
La seconde exprime l'injustice ressentie en tant que propriétaire confronté à la réduction de la constructibilité dans le quartier Saint-Julien que le projet prévoit, ainsi que des doutes sur les règles destinées à la protection du village, qui pourraient produire les effets inverses à ceux attendus.
Or, sur 9 contributions, 5 seulement émanent de particuliers.
Les 4 autres contributions ont été déposées par des associations :
L'ASEB Alpes-Maritimes est une association biotoise qui, selon ses propres termes employés dans sa contribution sur le registre dématérialisé, reprend à son compte la totalité des observations formulées par le GADSECA, à laquelle elle est adhérente.

Le GADSECA, a déposé sur le registre dématérialisé une contribution complémentaire à son avis de personne publique consultée visant à alerter sur les incohérences constatées dans le bilan de consommation foncière communiqué par la commune, notamment au regard des exigences de la loi Climat et Résilience et du dispositif ZAN.
Une autre contribution a été déposée sur le registre dématérialisé par le GADSECA à titre d'illustration de cette contribution complémentaire, faisant référence aux communes d'OPIO et de BEAUSOLEIL.

L'association « Saint-Julien Roquefort » fait part de sa satisfaction concernant les emplacements réservés pour voirie prévus par le projet qui contribueraient à l'amélioration de la sécurité des riverains, mais se positionne contre l'emplacement réservé pour mixité sociale, estimé inapproprié au quartier, et demande que des solutions soient trouvées pour maintenir la constructibilité de parcelles au bout du chemin de Saint-Julien.

L'association « Chemin des Issarts et chemins afférents » estime contradictoire, dans un quartier situé en zone rose BO du PPRIF, l'enjeu du projet intitulé « diminution de la vulnérabilité liée aux risques feux de forêt » et le changement de zonage de UEb à UJb qui a pour effet de réduire significativement les possibilités de construction en diminuant le pourcentage d'emprise au sol et en augmentant le pourcentage d'espaces verts.

Commentaire du commissaire enquêteur
Il convient de noter que les contributions de particuliers, 18 au total sur 22, sont majoritairement (13 sur 18) en faveur du projet, dans son ensemble ou sur une thématique en particulier.
Les 4 associations, ASEB Alpes-Maritimes, GADSECA, Saint-Julien Roquefort et Chemin des Issarts et chemins afférents, se prononcent contre le projet sinon dans sa totalité au moins dans certaines de ses dispositions, ou contre celles qui les impactent plus directement.
J'ai estimé utile de demander au porteur de projet, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, de fournir une réponse aux argumentations de ces 4 associations.

<u>La quatrième catégorie compte 61 contributions</u>
Il s'agit des contributions relatives au quartier des Soullières.
Ces 61 contributions représentent 47 % du total des contributions, celles manifestant une opposition au projet, soit 52 contributions, représentant 40 % du total des contributions.
9 contributions seulement expriment un avis favorable au projet mais sur les 9, 4 contributions sont assorties de réserves : limitation à 120 logements pour 3 d'entre elles, classement en UJb pour 2 d'entre elles, une contribution contenant les 2 réserves.
Les 52 contributions (dont 14 anonymes) exprimant un avis défavorable au projet présentent la particularité d'être en grande majorité argumentées sur la base des thématiques développées par l'« Association de Défense du Quartier des Soullières » (ADQS).
Les thématiques principales de l'argumentaire de l'ADQS sont les suivantes : densification excessive que la présentation du projet sous-évaluerait, insuffisance des infrastructures voirie et réseaux, risques de pollution des sols des anciens terrains horticoles, imprécision de la définition de la trame verte et bleue, en particulier des corridors écologiques.
On trouve au moins deux de ces thématiques (densification excessive, insuffisance des infrastructures voirie et réseaux) dans la très grande majorité des contributions individuelles, souvent trois (les risques de pollution), et les quatre assez fréquemment.
Commentaire du commissaire enquêteur
La mobilisation contre les dispositions du projet relatives au quartier des Soullières apparaît comme un fait majeur de l'enquête publique.
La réunion, organisée par M. le Maire le 4 juin 2025, avait pour but de fournir des éléments d'explications qui semblaient manquer à la bonne compréhension du projet en ce qu'il a de spécifique pour le quartier face aux arguments de l'ADQS, qui ont été utilisés, en totalité ou en partie, dans de très nombreuses contributions.
J'ai estimé utile, en conséquence, que ces éléments d'explication soient rappelés par le porteur de projet dans le cadre du procès-verbal de synthèse.
Une demande de propriétaire du quartier des Soullières, relative à l'inconstructibilité d'une parcelle du fait d'une prescription surfacique au titre d'éléments paysagers à préserver, bien que classée dans cette catégorie de contributions, a fait l'objet d'une question au porteur de projet au même titre que les contributions de la deuxième catégorie.

<u>La cinquième catégorie compte 8 contributions</u>
Ces contributions se caractérisent par le fait qu'elles ne concernent pas ou seulement indirectement le projet de PLU.
Commentaire du commissaire enquêteur
Cette catégorie de contributions n'appelle aucun commentaire de ma part, sinon qu'il convient de satisfaire à la demande de RTE d'intégrer dans le projet des prescriptions et recommandations qui n'auraient pas été prises en compte.

2 - Analyse du mémoire en réponse de la commune de BIOT au procès-verbal de synthèse

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, j'ai rencontré le 24 juin 2025 M. PETIT, conseiller délégué à l'urbanisme, en présence de Mme RASSE chef du service Urbanisme, Aménagement et Foncier et de Mme LEFRANC-JULLIEN, chargée de mission Aménagement et Urbanisme, et j'ai établi le 29 juin 2025 un procès-verbal de synthèse des observations orales et écrites que j'ai adressé par courriel ce même jour à la commune de BIOT.
Dans le cadre de ce procès-verbal de synthèse, j'ai souhaité obtenir des compléments d'information et des précisions sur un certain nombre de points qui m'ont été apportés par la commune sous forme d'un mémoire en réponse.
Ce mémoire en réponse, qui m'a été adressé le 8 juillet 2025 par courriel et que j'ai reçu par courrier postal le 11 juillet 2025, appelle de ma part les commentaires suivants :

Questions relatives aux avis des Personnes Publiques Associées

Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA)
Les compléments qui vont être apportés en matière d'espaces agricoles, d'énergies renouvelables dans le rapport de présentation et en matière d'assainissement dans le règlement répondent aux demandes de la CASA.
Commentaire du commissaire enquêteur
Pas de commentaire particulier.

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
Les ouvertures à l'urbanisation ayant reçu un avis défavorable sont reclassées en zone N et il sera apporté des clarifications au règlement des zones A et N concernant les possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation et des annexes.
En effet, l'avis rendu par la CDPENAF était, quant à ces possibilités, défavorable, sauf à apporter les éléments complémentaires nécessaires.
Commentaire du commissaire enquêteur
Le responsable de projet prend acte des avis de la CDPENAF.

Chambre d'Agriculture
Une étude du potentiel agricole des zones A va être intégrée dans le rapport de présentation du projet, de même qu'une réflexion va être menée sur les EBC, que la Chambre d'Agriculture estime trop représentés, mais qui constituent cependant un moyen de lutte contre les usages non souhaités en zone N et une protection efficace des boisements en zone U.
Par ailleurs, la notion d'« agriculture urbaine » sera clarifiée et des compléments seront apportés au règlement des zones A et N.
Commentaire du commissaire enquêteur
Les compléments, précisions et clarifications ajoutés au projet en matière agricole me paraissent de nature à satisfaire la Chambre d'Agriculture, qui avait formulé un avis défavorable en tant que PPA, qu'elle justifiait par un certain nombre d'insuffisances et d'imprécisions.

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
Il convient de rappeler que l'avis de la DDTM est favorable et ne comporte aucune réserve, uniquement des observations et des recommandations.
Le responsable de projet prend en compte la quasi intégralité de ces observations et

recommandations et apportera les compléments, les précisions ou les corrections nécessaires à tous les documents du dossier : rapport de présentation, auquel une étude de densification sera annexée, OAP, règlement graphique, règlement écrit et annexes.
Par ailleurs, la note justifiant de l'adéquation du projet à la ressource en eau sera complétée, conformément aux prescriptions du service Eau de la DDTM et ses éléments repris dans le rapport de présentation.

Commentaire du commissaire enquêteur

La prise en compte de la quasi intégralité des observations et recommandations de la DDTM portant sur un projet qui avait obtenu de ce service un avis favorable sans réserve, constitue une incontestable garantie d'adéquation dudit projet aux objectifs de développement de la commune, à ses enjeux environnementaux, aux contraintes de son territoire et, bien évidemment, aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur (GADSECA)

L'avis du GADSECA fait l'objet, de la part du porteur de projet, d'une analyse très détaillée.
Concernant les logements, notamment les logements sociaux, il est précisé que la commune doit respecter les objectifs de production imposés par la loi SRU et le PLH de la CASA.
En matière d'ouvrage de protection contre les risques naturels, le service GEMAPI de la CASA a été sollicité, le PLU n'ayant pas vocation à décider de leur réalisation, comme d'ailleurs à gérer les déchets et la pollution de la Brague.
Il est précisé que les corridors écologiques ont été traduits réglementairement par les prescriptions surfaciques au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les EBC et les zones N.
Concernant la méthodologie de l'analyse foncière, que le GADSECA conteste, il est rappelé qu'elle a été validée par la DDTM, sachant qu'aucune n'est imposée au niveau national.
Les résultats obtenus ont été vérifiés par la DDTM et sont quasiment identiques à ceux fournis par le CEREMA, respectivement 43,5 hectares et 43,4 hectares.
Une note en annexe au mémoire explicite cette méthodologie.
Pour autant, des vérifications seront effectuées par le bureau d'études sur les cas particuliers signalés, en précisant que les golfs sont considérés comme des ENAF par le CEREMA.
Le règlement écrit sera complété par une disposition visant à encourager la végétalisation des murs de clôture en bord de la D4, leur hauteur ayant été strictement limitée dans le projet afin d'en limiter l'impact visuel.
Par ailleurs, il sera ajouté un complément relatif à la ressource en eau dans le rapport de présentation.
En matière d'assainissement, s'agissant d'une compétence de la CASA, le règlement renvoie aux services concernés.
L'augmentation des retraits par rapport à l'alignement des voies et aux limites séparatives, que préconise le GADSECA, n'est pas souhaitable car elle contribuerait au mitage alors que l'Etat encourage la densification dès lors qu'elle procède d'une utilisation économe de l'espace.
Les exemptions aux règles d'implantation en zones UJ seront, quant à elles, limitées.
La proposition de classement en zone A d'une parcelle chemin Durbec, sur laquelle se trouve une piscine ayant fait l'objet d'un permis de construire, en zone UD dans le projet, n'a pas de sens d'autant que la CDPENAF a donné un avis favorable à ce classement.
En revanche, la protection paysagère le long de BIOT 3000 va être prolongée de manière à protéger le bosquet en continuité.
Concernant les emplacements réservés aucune proposition du GADSECA n'apparaît pertinente.

En effet, d'une part cet outil de maîtrise foncière n'est pas nécessaire lorsque la commune est propriétaire des terrains, et d'autre part aucune demande d'emplacement spécifique n'a été adressée à la commune par la CASA, qui détient la compétence GEMAPI.
Les prescriptions patrimoniales sont au nombre de 268 mais seront cependant complétées.
Il est précisé que l'annexe « glissement de terrain » est la seule qui a été portée à la connaissance du responsable de projet.
Il est, par ailleurs, rappelé que les corridors figurant dans L'OAP Trame Verte et Bleue ont été établis sur la base des corridors définis par la CASA et résultent de travaux d'experts écologues, les flèches ne symbolisant qu'un principe de circulation et non un cheminement.
Ces corridors sont déjà protégés soit par le zonage A ou N, soit par des prescriptions surfaciques, des EBC, ou en tant que vallons PPRI etc., les traversées de route étant cependant inévitables et l'interdiction des clôtures impossible.
L'OAP des Souillères fait l'objet de précisions : les dispositions relatives à l'emprise au sol sont identiques à celles du PLU actuel, celles relatives aux espaces verts sont modifiées pour tenir compte des espaces extérieurs aménagés, le gabarit actuel R +2 passant à R + 1 maximum.
Les principes de l'OAP, définis par la DDTM et l'ABF, restreignent fortement les droits à bâtir théoriques.
Les restanques de l'îlot 3 sont préservées, sachant qu'elles le sont par ailleurs dans le cadre de l'OAP « Qualité des aménagements et des constructions ».
Enfin, il est rappelé que le rapport de présentation fait état de l'absence de site ex BASOL et ex BASIAS dans le quartier des Soullières.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le responsable de projet apporte des réponses précises et argumentées aux observations et propositions du GADSECA, ainsi que des éléments utiles à la compréhension du projet, en particulier concernant l'OAP des Soullières.
Certains choix opérés découlent d'obligations relevant de la loi, dont il n'est pas possible de s'affranchir, d'autres sont la traduction d'objectifs déterminés, notamment dans le cadre du PADD, après diagnostic du territoire, dans l'ensemble de ses composantes.
A cet égard, l'utilisation d'une autre méthodologie en matière d'analyse foncière n'apparaît pas de nature à modifier significativement ce diagnostic.
En conséquence, les observations et propositions du GADSECA ne remettent pas en cause la cohérence du projet et celles qui le complètent utilement seront prises en compte.

Office National des Forêts (ONF)

Un complément relatif à l'aménagement forestier du Parc de la Brague va être apporté au rapport de présentation.
Le responsable de projet considère que les EBC sont un moyen de préservation des boisements adapté autant en zone N qu'en zone U.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

Syndicat Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes (SDIS06)

Des compléments concernant les caractéristiques des accès de la défense incendie vont être ajoutés dans les dispositions générales du règlement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

Ville de VALBONNE
La demande de déclassement des EBC va être examinée
Commentaire du commissaire enquêteur
Pas de commentaire particulier.

Questions relatives aux demandes de modification du zonage, du règlement et/ou d'annulation des prescriptions surfaciques des articles L. 151-19, L. 151-23 et des EBC

Demandes de modifications du règlement écrit
8 demandes de modifications du règlement écrit ont fait l'objet de réponses argumentées de la part du responsable de projet.
Des réponses positives, sous réserve cependant d'études plus approfondies, ont été apportées à ces demandes dès lors qu'elles ne se situaient pas en contradiction avec les règles applicables dans la zone concernée.
Il s'agit des demandes formulées par COULOMP et FILS (activité de restauration), PROMOCA, et COSTE Andrea /BAPT Corinne (hauteur des bâtiments).
Le règlement va faire l'objet de clarifications suite aux demandes de GROUPE COURTIN (sous-destination hébergement) et HOL-MAG (constructibilité).
Il est, en revanche, répondu négativement aux demandes de SOCIÉTÉ EUROPÉENNE DE CARDIOLOGIE (projet immobilier mixte dont logements) et SOCIÉTÉ SAINT-LUCIEN (hauteur des bâtiments) de même qu'au collectif LIBSEC, le responsable de projet considérant qu'il n'est pas nécessaire d'étendre une disposition dérogatoire au droit commun aux terrains riverains des zones inondables définies par le PPRI.
Commentaire du commissaire enquêteur
Les réponses aux demandes se situent dans la logique des orientations du projet tel qu'il est traduit par le règlement.

Demandes de modifications du règlement graphique et/ou d'annulation des prescriptions surfaciques des articles L. 151-19, L. 151-23 et EBC
Ces demandes visent à conserver ou à obtenir la constructibilité d'une ou plusieurs parcelles, que le projet rend partiellement ou en totalité inconstructibles du fait d'une modification du zonage ou de l'instauration de prescriptions surfaciques.
J'ai distingué 4 catégories de demandes.
La première regroupe les demandes de classement en zones U de parcelles en zone N dans le PLU actuel.
Ces demandes ne peuvent être satisfaites sauf à contrevenir totalement aux orientations du projet.
Il s'agit des demandes suivantes : ROUGERIE Gabriel et Bruno pour une unité foncière, BIANCOTTI Jean-Michel et CATU Sophie.
Dans la deuxième catégorie, les demandes concernent le maintien partiel ou total de la constructibilité de parcelles qui ne sont plus classées en zones U dans le projet, mais en zone N ou A, avec éventuellement des EBC.
Il s'agit des demandes suivantes : ROUGERIE Gabriel et Bruno pour une autre unité foncière, CORNET Magali, PROUVOST-KELLER Bernard, SERVERGNINI Ignacia, GUIRARD Sylvie, Mme VERKADE, SCI MANOIR DES CLAUSONNES, OPERTO Maryline, CARAVEU Paule, MORRIS James, CAMATE Jean-Paul et Martine, Époux INSULL, Société HOL-MAG, VAN DER ELST Hélène.
Chaque demande a fait l'objet d'un examen approfondi dont le détail figure dans le mémoire en réponse du responsable de projet et comporte un extrait du PLU actuel, un extrait du projet et

une photo aérienne de la ou des parcelles concernées.
Aucune de ces demandes ne peut être satisfaite pour plusieurs raisons souvent cumulatives, parmi lesquelles : situation des parcelles dans les franges des enveloppes urbaines, dans la Trame Verte et Bleue et/ou dans une OAP sectorielle, enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux forts, avis défavorable de l'ABF, situation dans un secteur concerné par le PPRif ou le PPRi, ou éloignement des centralités.
Dans la troisième catégorie, les demandes sont relatives au maintien de la constructibilité totale ou partielle de parcelles situées en zone U mais grevées des prescriptions surfaciques des articles L. 151-19 (protection du patrimoine bâti et naturel) et L. 151-23 (protection au titre de l'environnement), qui la limitent ou la suppriment.
Il s'agit des demandes suivantes : GREGORI Frédéric, BROTHIER Valentin, BEL Pierre, ADAM Hervé, MOKNI Gilles, TOSELLO Marie-France et Annick, UBAUD Stéphane, Société CARRERA (2 unités foncières) DOMAINE DE LA ROMAINE et BERTOLDI BOULAN Danièle.
Chaque demande a, là encore, fait l'objet d'un examen approfondi dont le détail figure aussi dans le mémoire en réponse du responsable de projet, avec extrait du PLU actuel, extrait du projet et photo aérienne de la ou des parcelles concernées.
Aucune de ces demandes ne peut être satisfaite à l'exception d'une seule, mais partiellement, en raison de la présence d'une habitation qui ne figurait pas sur le plan : BROTHIER Valentin.
Les raisons de ces réponses négatives sont identiques à celles évoquées ci-dessus, les parcelles pouvant se situer dans les franges des enveloppes urbaines mais aussi dans les enveloppes urbaines et présenter, entre autres, de forts enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux.
La quatrième catégorie ne comporte que 2 demandes : ADAM Thierry et PROUVOST Bernard. L'une est d'ordre général et exprime le souhait de voir les zones Up et Np reclassées en zones UJa ou UJb, l'autre est relative à la prorogation d'un permis de construire.
Les raisons de ne pas procéder au reclassement sont explicitées par le responsable de projet à la première personne et il précisé à la seconde qu'une nouvelle demande de permis de construire est nécessaire.

Commentaire du commissaire enquêteur

Qu'il s'agisse des demandes de modifications du règlement écrit, du zonage ou des prescriptions surfaciques, les réponses s'inscrivent dans la logique des orientations du projet.
Les arbitrages auxquels ont procédé les services de l'Etat avaient, entre autres, pour objectif de contenir l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposée par la loi Climat et Résilience.
Ainsi, les parcelles situées en frange des enveloppes urbaines ont principalement fait l'objet de modifications de classement, dès lors qu'elles représentaient des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux, qu'elles étaient concernées par les PPR ou éloignées des centralités.
Les prescriptions surfaciques, qui répondent elles aussi à l'objectif de sobriété foncière imposée par la loi Climat et Résilience, ne sont pas limitées aux franges urbaines et affectent des parcelles au sein même des enveloppes.
Elles se justifient principalement par les enjeux environnementaux, patrimoniaux ou paysagers, que représentent ces parcelles.
En effet, la protection des écosystèmes, des continuités végétales, des réservoirs de biodiversité, ainsi que du patrimoine que constituent les restanques, a été au centre des réflexions menées pour déterminer les contours des prescriptions surfaciques.

Avis émis par les associations

Complément GADSECA ASEB-AM

Le responsable de projet revient sur la méthode d'analyse des ENAF proposée par le GADSECA dans le cadre de l'avis des Personnes Publiques Associées, qui a été complété par une contribution.

Il maintient sa position, considérant que la méthode employée fournit des chiffres fiables, proches de ceux du CEREMA, validés par la DDTM, qui permettent de déterminer valablement la trajectoire foncière du projet.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il n'apparaît pas utile de substituer la méthodologie proposée par le GADSECA à celle employée dans le projet.

Association de quartier du chemin des Issarts

Le responsable de projet rappelle que le PPRIF s'impose au PLU et précise d'une part que la commune a diligenté une étude relative à l'amélioration de la desserte viaire du quartier et d'autre part que le PLU prévoit un emplacement réservé (nº 31) pour l'élargissement du chemin, qui sera porté à 6,5 m.

C'est précisément la vulnérabilité du quartier au regard du risque incendie qui a justifié le classement de certains secteurs en zone UJb.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses du responsable de projet sont en adéquation avec la problématique particulière du quartier des Issarts.

Association de quartier du chemin Saint-Julien et Roquefort

Le responsable de projet précise que le projet prévoit 2 emplacements réservés (nº3 et nº4) pour l'élargissement à 8 m des chemins de Saint-Julien et de Roquefort.

Concernant l'emplacement réservé de mixité sociale (ERMS nº 5), d'ailleurs instauré dans le cadre du PLU actuel, il est précisé que la commune se doit de respecter les objectifs de création de logements sociaux.

Cet ERMS a cependant été revu pour tenir compte de l'évolution de la surface moyenne des logements et un EBC a été créé à proximité, que le bailleur devra prendre en compte dans son projet.

Le classement en zone Up du fond du chemin de Saint-Julien est justifié par sa situation géographique et des enjeux paysagers.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le responsable de projet rappelle les contraintes de la commune notamment en matière de logements sociaux ainsi que la problématique particulière du quartier des Issarts en terme d'aménagement, à savoir une faible densité, des accès complexes et une grande vulnérabilité au risque incendie.

Demandes relatives au quartier des Soullières

Le responsable de projet formule sa réponse sur la base de l'argumentaire développé par l'Association de Défense du Quartier des Soullières (ADQS) dont les 4 thématiques ont été reprises en totalité ou partiellement dans de très nombreuses contributions.

Elles sont les suivantes :

- Densification excessive que le projet permettrait

Il est tout d'abord rappelé que le quartier des Soullières est concerné par une OAP sectorielle, avec laquelle les projets doivent être compatibles, c'est-à-dire que les autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager ou de déclaration préalable) peuvent être refusées si elles méconnaissent l'une de ses orientations (forme urbaine, desserte etc.).
Le potentiel de 120 logements est un objectif politique et pragmatique défini en fonction des formes urbaines attendues, l'estimation résultant de la prise en compte des règles de la zone UJa et des orientations de l'OAP.
Le croisement de ces dispositions, détaillées dans le mémoire, ne suffit pourtant pas à déterminer le potentiel constructif.
En effet, l'ensemble des règles de recul par rapport aux voies et aux limites de parcelles, de hauteur, de stationnement etc. induisent des formes urbaines qui doivent s'adapter à la configuration de chaque parcelle.
Or, l'OAP fournit de nombreuses orientations quant aux formes urbaines souhaitées, qui devront être respectées par les opérateurs, de même que les orientations contenues dans les 2 OAP Trame Verte et Bleue et Qualité des aménagements et constructions.
Enfin, un effet de rétention foncière est également à considérer pour la densification des terrains déjà bâtis en dehors des îlots de projet.
Ainsi, la commune dispose d'un cadre réglementaire permettant la maîtrise des opérations futures.
Le responsable de projet apporte une précision concernant la modification nº 9 du PLU dont la décision de suspension reste opposable.
En conséquence, le PLU en vigueur permettrait la construction de 500 logements potentiels.
Le projet réduit donc de manière très significative les droits à bâtir dans le quartier.

- Infrastructures et réseaux

Les études menées ont conclu que la desserte du quartier en termes de voirie et de réseaux permettait une densification raisonnée du secteur d'autant que le projet de PLU réduit le nombre de logements potentiels par rapport au PLU en vigueur.

- Trame Verte et Bleue et corridors

La Trame Verte et Bleue identifie des corridors fonctionnels et partiellement fonctionnels.
Les corridors situés en zone N sont préservés et, dans les corridors situés en zone U, des éléments de continuité végétale ont été considérés comme étant à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le tracé dudit corridor ou autour, afin de maintenir une connexion avec les réservoirs de biodiversité.
Un corridor figurant dans le SCoT se trouve dans le quartier des Soullières.
Il a donc fait l'objet d'une analyse et d'une intégration dans le projet sous forme d'une fiche « corridor » intitulée « Les Soullières - Les Issarts ».
Ce corridor bénéficie donc de protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, comporte des EBC dans ses franges et le règlement écrit s'y applique en matière d'imperméabilisation des sols, notamment par le biais du coefficient jardin.
L'OAP intègre des recommandations supplémentaires : interfaces paysagères à créer autour des îlots, espaces naturels à protéger etc.

- Pollution des sols

Il est rappelé qu'il n'y a aucun site ex BASOL ou ex BASIAS (Base nationale recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement) sur le territoire de BIOT.
Il est par ailleurs rappelé que l'information par le vendeur d'un bien de toute pollution éventuelle du sol est une obligation légale comportant l'indication du polluant, l'étendue de la pollution ainsi que les mesures de réparation nécessaires.

Commentaire du commissaire enquêteur
Les précisions apportées par le responsable de projet m'apparaissent de nature à répondre aux interrogations des habitants du quartier, en particulier concernant la densification, qu'en fait le projet ne rend en aucun cas excessive mais, au contraire, limite, dès lors que l'on prend en compte à la fois les éléments réglementaires de la zone UJa, les prescriptions et recommandations propres à l'OAP ainsi que celles des 2 OAP thématiques.
Le potentiel de 120 logements annoncés en tant qu'objectif programmatique du projet est à la dimension du quartier en ce qu'il lui permet de conserver son caractère, le corridor écologique y contribuant significativement, et de se densifier de manière raisonnée, la voirie et les réseaux étant, par ailleurs, en capacité d'accompagner cette densification.

Demande de RTE
Il sera procédé à l'intégration dans le projet de la fiche de servitude 14 mise à jour, récemment transmise par la DDTM.
Commentaire du commissaire enquêteur
Pas de commentaire particulier

Fait à Antibes, le 17 juillet 2025

Le commissaire enquêteur



Gérard RENAUD

ANNEXES

- Mémoire en réponse de la commune de BIOT au procès-verbal de synthèse
- Note méthodologique - Analyse foncière

Enquête publique relative au projet de révision générale du PLU et à la création de 2 PDA
MEMOIRE EN REPONSE
Au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur

Le présent mémoire en réponse apporte des précisions suite au procès-verbal (PV) de synthèse rendu conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, par Monsieur Gérard RENAUD, Commissaire enquêteur, à l'issue de l'enquête publique qui s'est tenue du 19 mai au 20 juin 2025. Pour rappel, cette enquête unique portait à la fois sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BIOT et sur le projet de création de deux périmètres délimités des abords (PDA).

Au total 180 contributions (orales, remises en mains propres ou adressées par courrier postal ou par voie électronique) ont été formulées dans le cadre de l'enquête publique.

Après avoir identifié et regroupé les contributions émises en doublon ou triplon, Monsieur le Commissaire enquêteur a comptabilisé 131 « contributions références », qu'il a classées en 5 catégories :

- Demandes d'informations ou de précisions sur les projets de révision du PLU ou de création des PDA (6 contributions) ;
- Demandes de modifications du règlement ou du zonage résultant du projet de révision du PLU (34 contributions) ;
- Avis favorables ou défavorables formulés de façon générale sur le projet de révision du PLU dans son ensemble ou sur l'une de ses thématiques (22 contributions) ;
- Avis favorables ou défavorables concernant spécifiquement le quartier des Soullières (61 contributions) ;
- Autres, contributions sans rapport ou en rapport indirect avec le PLU (8 contributions).

A l'issue de cette analyse, Monsieur le Commissaire enquêteur a demandé à la Commune de BIOT des précisions concernant la prise en compte des avis formulés par les personnes publiques associées (PPA). Il a également souhaité que la commune réponde aux demandes formulées lors l'enquête publique par les propriétaires et les associations de quartier dont il a établi la liste dans son PV.

Afin de répondre de façon synthétique et de permettre une lecture aisée du mémoire, les réponses et observations de la commune se feront parfois sous la forme de tableaux.

1/ Concernant les avis des personnes publiques associées (PPA)

La commune va apporter des compléments au dossier de PLU afin de tenir compte des observations des PPA :

Avis de la CASA	Des compléments vont être apportés au rapport de présentation concernant les espaces agricoles et les énergies renouvelables. Des compléments vont être apportés au règlement concernant la thématique assainissement.
Avis de la CDPENAF	Les ouvertures à l'urbanisation ayant reçu un avis défavorable sont reclassées en zone naturelle. Des clarification vont être apportées au règlement des zones A et N.
Avis de la Chambre d'agriculture	Le rapport de présentation va être complété sur le projet agricole. Une réflexion sur les EBC va être menée. Toutefois, il est souvent nécessaire de les conserver afin de lutter contre des usages des zones N non souhaités ou de protéger plus efficacement les boisements en zones U. La notion d' « agriculture urbaine » va être précisée. Des compléments vont être apportés de façon à clarifier le règlement des zones A et N. **Une étude du potentiel agricole des zones A va être intégrée dans le rapport de présentation du PLU.**
Avis de la DDTM	▪ **Rapport de présentation :** des compléments et/ou corrections vont être apportés notamment sur les thématiques suivantes : volet logement et mixité sociale, ressource en eau, consommation foncière, compatibilité du PLU avec les documents supra communaux, économie locale, environnement et patrimoine. La thématique climat-air-énergie va être modifiée pour tenir compte des dernières données disponibles. Les coquilles dans l'état initial de l'environnement seront corrigées. **Une étude de densification sera annexée au rapport de présentation.** ▪ **PADD :** certaines orientations du PADD vont être précisées. ▪ **OAP** : La date du passage des écologues va être précisée dans l'OAP TVB. Une bande végétale de part et d'autre de la voie de desserte de l'ilot 3 est d'ores et déjà prévue dans l'OAP des Soullières. Dans le secteur des Aspres, l'OAP est complétée par le règlement écrit et graphique. Ce dernier identifiera clairement les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. ▪ **Règlement graphique :** dans la zone Ne, le règlement graphique identifiera clairement les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Une réflexion sur les EBC va être menée toutefois, il est souvent nécessaire de les conserver afin de lutter contre des usages des zones N non souhaités ou de protéger plus efficacement les boisements en zones U. ▪ **Règlement écrit** : des compléments vont être ajoutés concernant le parement pierre des murs bahut, la prévalence des ERMS sur les PMS, les protections de la Bastide du Roy, du musée Fernand Léger, la notion de « construction d'habitation ». Les aménagements autorisés en zone Ng seront clarifiés. ▪ **Annexes** : les fiches SUP transmises par la DDTM seront annexées. **La note justifiant de l'adéquation du PLU de BIOT à la ressource en eau sera complétée conformément aux prescriptions du service Eau de la DDTM et ses éléments repris dans le rapport de présentation.**

Avis du GADSECA	▪ **Logements sociaux** : les outils de mixité sociale mis en place dans le cadre du PLU de BIOT permettent à la commune de respecter les objectifs de production qui lui sont assignés par la loi SRU et le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la CASA. ▪ **Risques naturels** : il n'appartient pas au PLU de décider de la réalisation d'ouvrages de gestion des risques. Le service GEMAPI de la CASA a été sollicité pour la définition des emplacements réservés (ER). Concernant plus particulièrement le projet de bassin de rétention sur le vallon des Combes, le terrain est communal donc il n'est pas nécessaire de prévoir un outil de maîtrise foncière tel qu'un ER. ▪ **Déchets/pollution** : le PLU n'a pas vocation à gérer les thématiques relatives à la gestion des déchets et à la pollution de la Brague. ▪ **Corridors écologiques** : les corridors écologiques ont bien été traduits réglementairement (L. 151-19, L. 151-23, espaces plantés à préserver, EBC, zone N). ▪ **Analyse foncière :** la méthode à mettre en œuvre n'est pas fixée au niveau national. La méthode proposée par la commune de BIOT a été validée par la DDTM. Elle est de nouveau expliquée dans une note jointe en annexe. Les chiffres de la consommation foncière entre 2011 et 2021 qui en découlent sont conformes à ceux fournis par le CEREMA (43,4 hectares pour le CEREMA et 43,5 hectares pour la commune). La comptabilisation a été vérifiée et validée par la DDTM. Des vérifications vont être faites par notre bureau d'étude concernant les cas soulevés. Concernant spécifiquement les Golfs, le CEREMA, dans son guide « Mesure de la consommation d'espaces à l'aide des Fichiers Fonciers Définitions, précisions méthodologiques, limites et précautions d'interprétation », précise que ces derniers doivent être considérés comme des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). ▪ **Règlement écrit** : la hauteur des murs de clôture en bord de RD4 a été strictement règlementée afin d'en limiter l'impact visuel. Un complément va être apporté pour encourager leur végétalisation. **Un autre complément va être ajouté dans le rapport de présentation concernant la ressource en eau**. L'assainissement est une compétence CASA, le règlement indique clairement que les installations devront être conformes aux règlements CASA et validées par leurs services. Un accroissement des règles de prospect vis-à-vis des voies et limites séparatives contribueraient au mitage des espaces et d'autre part iraient à l'encontre des préconisations de densification demandées par l'état. Les exceptions aux règles d'implantation en zone UJ vont être limitées. ▪ **Règlement graphique** : l'ouverture à l'urbanisation DURBEC correspond à la régularisation d'une piscine ayant fait l'objet d'un permis de construire. La classer en zone A serait incohérent. La CDPENAF a émis un avis favorable sur ce classement. La protection paysagère le long de Biot 3000 va être prolongée de façon à protéger le bosquet en continuité. ▪ **Emplacements réservés** : la compétence GEMAPI appartient à la CASA, cette dernière n'a pas sollicité d'emplacement réservé spécifique. Le terrain « Bagneux » appartient à la commune et ne nécessite donc pas l'instauration d'un outil de maîtrise foncière. De même, le chemin piéton reliant la route de Valbonne et le chemin Durbec appartient à la commune. Il n'y a pas d'élargissement prévu. Donc l'emplacement réservé ne se justifie pas. ▪ **Prescriptions patrimoniales** : le recensement des éléments à protéger a été réalisé par des experts (paysagiste, architecte…). 268 éléments ont été identifiés. Il est impossible d'être exhaustif, surtout pour des éléments

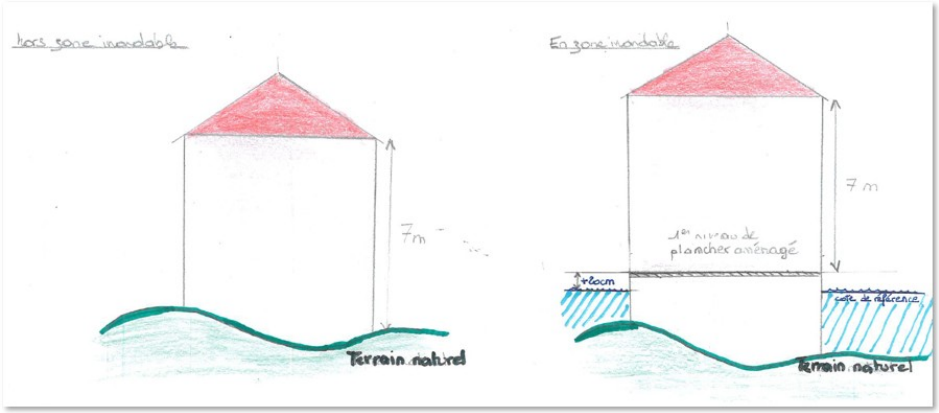
	intérieurs ou situés dans des propriétés privées, quelques compléments vont tout de même être apportés. Un complément va notamment être ajouté dans le tableau pour les élements n° 18 et 34 de la pièce 6C. ▪ **Annexes** : l'annexe glissement de terrain annexée est la seule portée à la connaissance de la commune. ▪ **OAP TVB** : la définition des corridors écologiques résulte de travaux d'experts écologues. Les flèches constituent un principe de circulation et non un cheminement précis. Les corridors établis par la CASA ont été repris et renforcés par la commune. Les corridors écologiques sont déjà garantis au niveau du zonage par des protections L. 151-23, L. 151-19, EBC, zone N, zone A, vallons PPRI, principes OAP etc. Les traversées de routes sont toutefois inévitables. Il est également impossible d'interdire les clôtures. Des prescriptions permettent toutefois de préserver le passage de la petite faune. ▪ **OAP des Soullières** : les dispositions relatives à l'emprise au sol sont identiques à celles du PLU actuel. Celles relatives aux espaces verts ont été légèrement modifiées pour tenir compte des espaces extérieurs aménagés. Le gabarit du PLU actuel (R+2) est diminué (R+1max). Les principes de l'OAP des Soullières ont été définis en concertation avec les services de la DDTM et de l'architecte des bâtiments de France. Aux dispositions du règlement (emprise au sol/espaces verts), s'ajoutent les principes de l'OAP. Ces derniers restreignent fortement les droits à bâtir théoriques. Les restanques de l'ilot 3 sont préservées (classées en « espace végétal à préserver et entretenir »). L'OAP « Qualité des aménagements et des constructions » permet également de protéger les restanques. Comme le précise le rapport de présentation (Tome2), il n'y a pas de site ex BASOL référencé sur BIOT et aucun site ex BASIAS sur le quartier des Soullières.
Avis de l'ONF	Un complément concernant l'aménagement forestier du Parc de la Brague va être apporté au rapport de présentation. Une réflexion sur les EBC va être menée, toutefois il est souvent nécessaire de les préserver afin de lutter contre des usages des zone N non souhaités ou de protéger plus efficacement les boisements en zones U.
Avis du SDIS	Des compléments concernant les caractéristiques des accès et de la défense incendie vont être rajoutés dans les dispositions générales du règlement. Les PPR incendie de forêt et inondation sont annexés au PLU, nous n'avons pas de porter à connaissance concernant d'autres aléas.
Avis de la ville de Valbonne	La demande de déclassement des EBC va être examinée. L'EBC a déjà été réduit au niveau de la liaison entre la STEP et la zone de parking. Cependant, en raison de la présence d'enjeux écologiques et environnementaux identifiés dans la trame verte et bleue de la CASA (corridor + réservoir), la marge de manœuvre est contrainte.

2/ Concernant les demandes de modification du zonage, du règlement et/ou d'annulation des prescriptions surfaciques des articles L. 151-19, L. 151-23 et EBC

Dans un souci de présentation, les demandes formulées dans les contributions ont été classées en deux catégories, suivant qu'elles concernent une modification du règlement écrit ou une modification du règlement graphique. L'ordre des contribution peut donc différer de celui figurant dans le PV de synthèse.

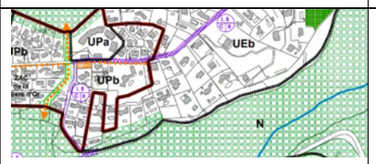
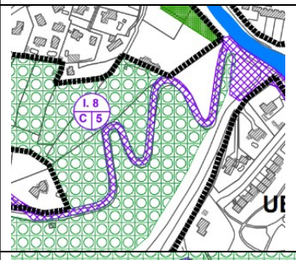
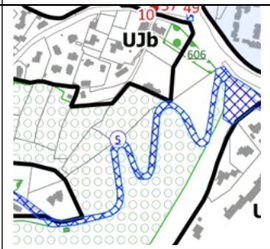
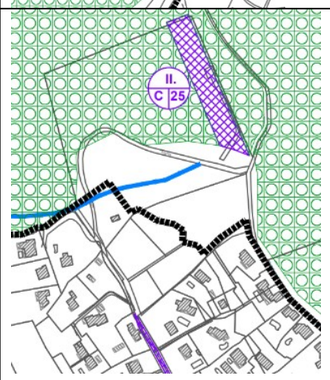
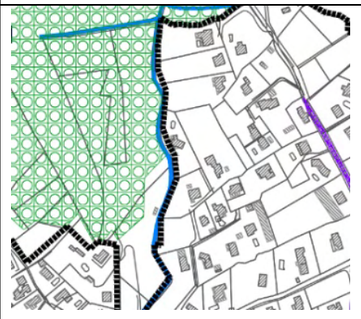
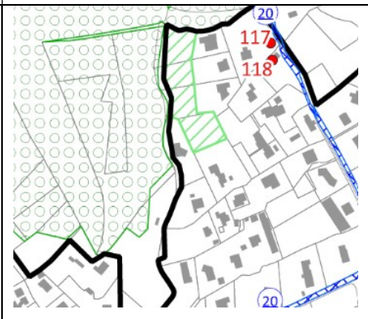
Une même contribution peut également figurer dans les deux catégories.

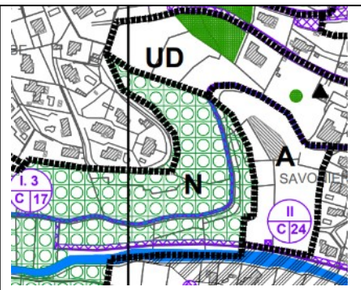
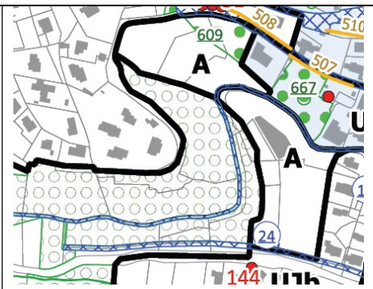
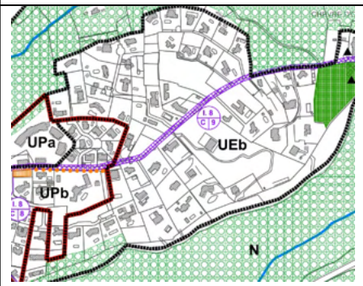
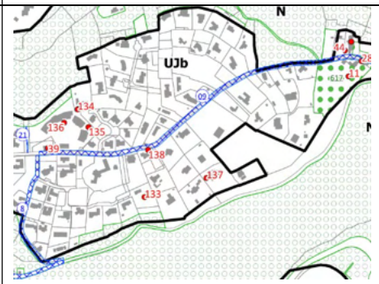
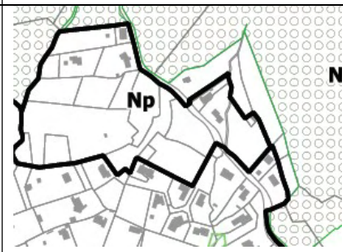
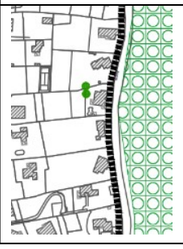
2.1. Concernant les demandes de modification du règlement écrit

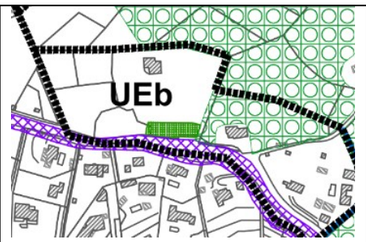
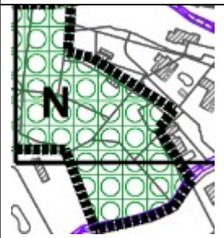
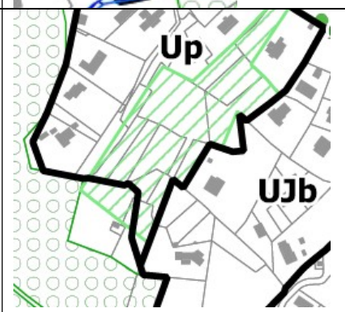
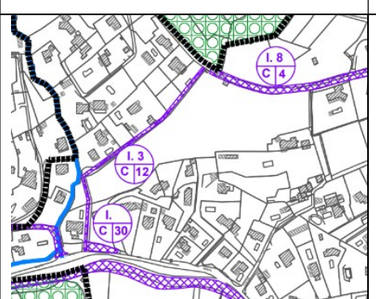
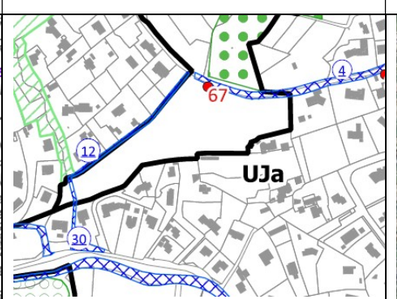
COULOMP	La zone UCb, constituée en grande partie de la scierie COULOMP et d'un foncier communal, correspond au quartier en entrée de ville en arrivant d'Antibes (route de la Mer), avec un enjeu de renouvellement urbain dans une zone soumise au risque inondation. Afin de ne pas aggraver la vulnérabilité du secteur, cette zone reste donc dédiée aux activités économiques, en desserrement de la zone d'activités des Prés, saturée et quasi entièrement concernée par la zone rouge du PPRi. La possibilité d'autoriser la sous destination restauration semble pertinente et sera étudiée, afin d'offrir ce service aux futurs usagers.
ROS LIBSEC	Les propriétaires de terrains situés en zone inondable, qui ont l'obligation de surélever le premier niveau aménageable des constructions, ne seront pas lésés par le futur PLU. En effet, le projet de règlement du PLU prévoit que, dans les zones inondables, **la hauteur des constructions ne se calcule pas à partir du terrain naturel, mais à partir de la cote d'implantation du premier niveau de plancher** (cote de référence de la crue indiquée sur le plan de zonage + 20cm). Voir schéma ci-dessous.  Cette règle, qui figure dans les dispositions générales du règlement du futur PLU, est identique à celle figurant dans le PLU actuel. Les zones inondables issues du PPRI révisé en 2022 ayant été très largement dimensionnées, il n'apparait pas nécessaire d'étendre cette disposition dérogatoire du droit commun aux terrains riverains des zones inondables définies par le PPRI.
PROMOCA	La demande et l'argumentaire concernant l'augmentation de la règle de hauteur semble cohérente et correspondre aux enjeux de la zone UCb destinée à

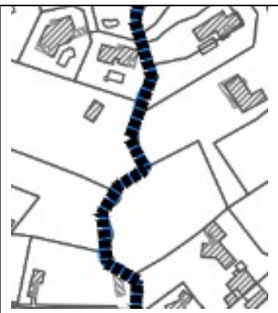
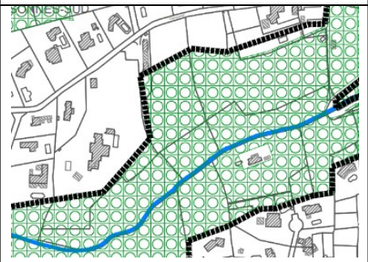
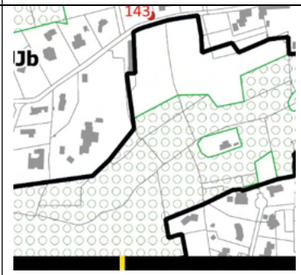
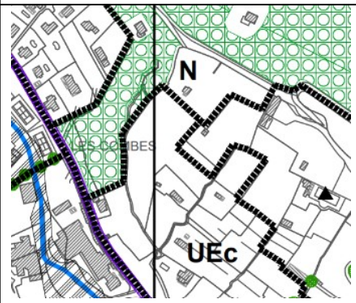
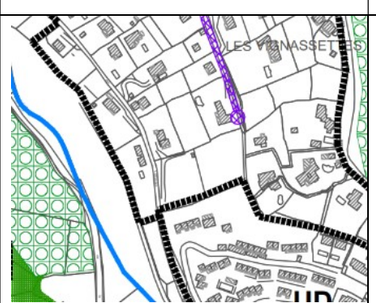
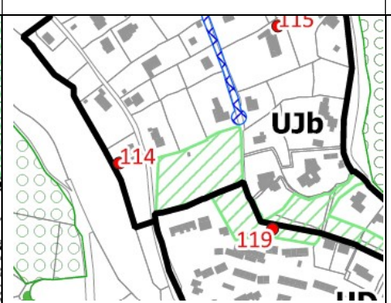
	recevoir principalement des activités artisanales et commerciales. Elle va être étudiée.
COSTE/BAPT	Les demandes concernant la hauteur et la sous-destination restauration sont pertinentes (cf. ci-dessus) et vont être étudiées.
GROUPE COURTIN	Une clarification va être apportée sur la rédaction des conditions auxquelles est soumise la sous destination « hébergement ».
HOL-MAG	La possibilité du changement de destination des constructions de l'habitation vers la destination hôtelière autorisée par le règlement du PLU a été validée en CDPENAF sous réserve de l'identification précise des bâtiments concernés au règlement graphique. La limitation de la constructibilité aux extensions des constructions existantes se justifie au regard des enjeux écologiques et paysagers et a été exigée par l'Architecte des Bâtiments de France. La référence à l'avis de l'ABF dans le règlement va être supprimé. Toutefois, dans les faits, les parcelles du domaine des Aspres se trouvant en co-visibilité d'un monument historique, tout projet devra faire l'objet d'un avis conforme. La partie de l'OAP concernant la présentation du Domaine va être clarifiée.
SOCIETE EUROPEENE DE CARDIOLOGIE	Le PLU révisé veille à préserver la philosophie ayant conduit à la création la technopole de Sophia Antipolis. Les spécificités de chaque zone et sous-zone sont issues des destinations prévues dans le cadre des anciennes ZAC. Elles sont reprises dans le nouveau règlement et adaptées au regard de l'évolution du Code de l'urbanisme avec la distinction des destinations et sous-destinations. La dissémination de poches de logements dans la technopole pose des problématiques de desserte, de services publics et n'est plus souhaitée.
SOCIETE SAINT-LUCIEN	La zone UC est une zone à vocation principale d'habitat. Les règles de hauteur permettent d'assurer l'insertion des bâtiments industriels et commerciaux au tissu pavillonnaire.

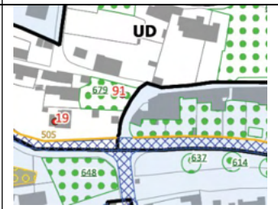
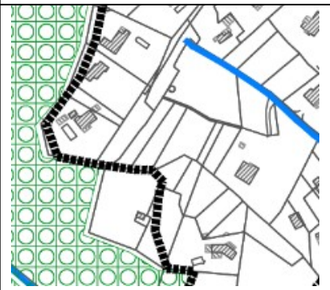
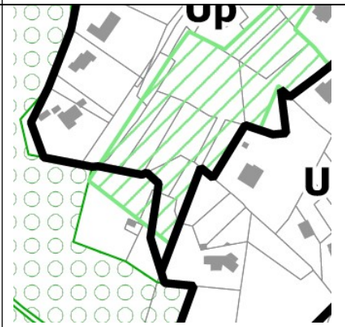
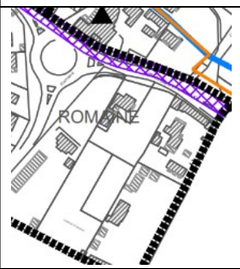
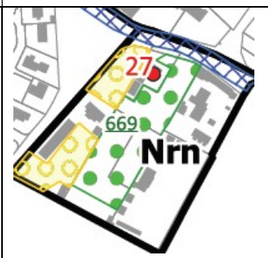
2.2. Concernant les demandes de modification du règlement graphique

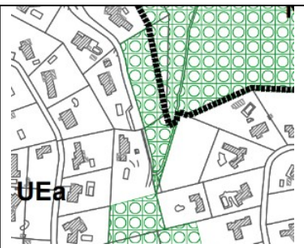
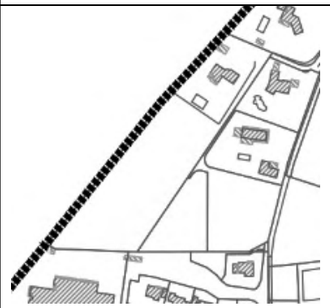
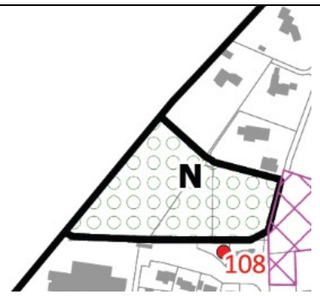
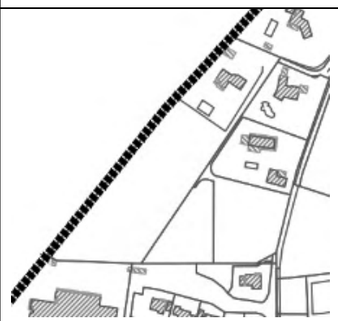
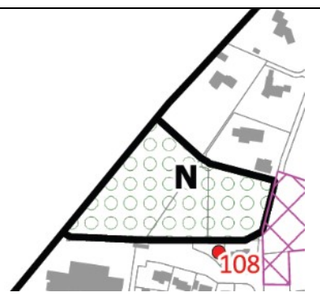
Propriétaires	Références cadastrales	Ancien PLU	Nouveau PLU	Justifications du zonage	Zonage PLU actuel	Zonage PLU révisé	Photo aérienne
ROUGERIE	AH 15 et AK 53	UEa	N + extension EBC	<u>Quartier : la Chèvre d'Or</u> Enjeux paysagers et environnementaux liés au boisement : continuité avec l'espace boisé qui ceinture le quartier. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU, il s'agit d'un espace naturel relais à dominante forestière. L'ABF a émis un avis négatif sur l'urbanisation de ce terrain ainsi que des parcelles en lisière du boisement. les terrains ne sont pas desservis par l'assainissement collectif. Ces terrains ont été validés comme étant hors enveloppe urbaine par les services de l'Etat. La sensibilité environnementale observée a induit une extension de l'EBC pour éviter toute altération du boisement sur les parcelles AK0352 et AK0053, en continuité de l'EBC déjà inscrit sur les parcelles à l'ouest (AK0284, AK0283 etc.)			
ROUGERIE	AI 154	N + EBC	N+EBC	Le zonage est inchangé par rapport au PLU en vigueur			
CORNET	C 245, 715, 716, 717, 718 et 1626	UEc et N	N	<u>Quartier : les Vignasses</u> Enjeux paysagers et environnementaux liés à l'espace non bâti en frange urbaine. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU (et du SCoT), il s'agit d'un espace naturel relais à dominante ouverte (réservoir de biodiversité semi-ouvert). Ce terrain étant situé en frange urbaine, un enjeu paysager a été identifié, avec un couvert végétal qui ceinture le quartier (franges urbaines), et un paysage qui annonce le Dôme de Biot : secteur à dominante naturelle à préserver en transition avec les zones collinaires. D'autre part, cet espace en zone U au PLU représentait un potentiel foncier important en extension de l'enveloppe urbaine : lors des arbitrages avec les service de l'Etat, au regard des enjeux environnementaux combinés à ceux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, il a été demandé de contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ces terrains étant en-dehors, ils sont classé en zone naturelle. L'ensemble de ces critères justifie un classement en zone N.			
GREGORI	BB 7	UEc	UJb + L.151-23	<u>Quartier : les Vignasses</u> Enjeux paysagers et environnementaux liés à l'espace non bâti en frange urbaine. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU (et du SCoT), il s'agit d'un espace naturel relais à dominante ouverte (réservoir de biodiversité semi-ouvert). L'analyse paysagère a noté une forte visibilité du coteau depuis le village et le chemin de Saint-Julien. La protection au titre du L.151-23 est justifiée par la TVB. Ce terrain étant situé en frange urbaine, un enjeu paysager a été identifié, avec de fortes co-visibilités d'une part, et un couvert végétal qui ceinture le quartier: écrin végétal qualitatif à préserver en transition avec les zones collinaires. D'autre part, cet espace en zone U au PLU représentait un potentiel foncier: lors des arbitrages avec les service de l'Etat, au regard des enjeux environnementaux combinés à ceux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, il a été demandé de contenir l'urbanisation.			

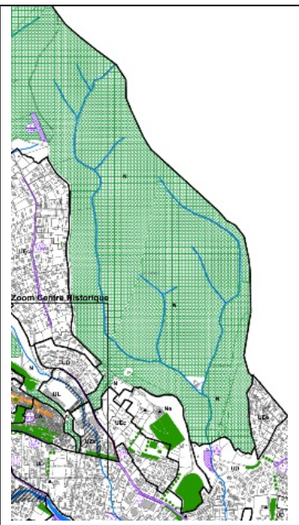
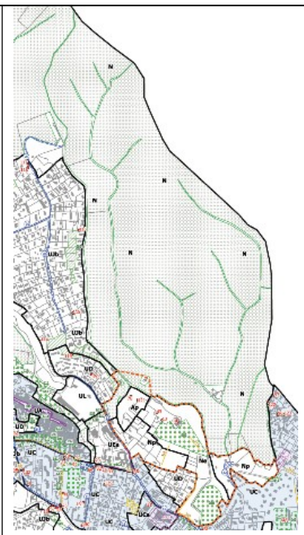
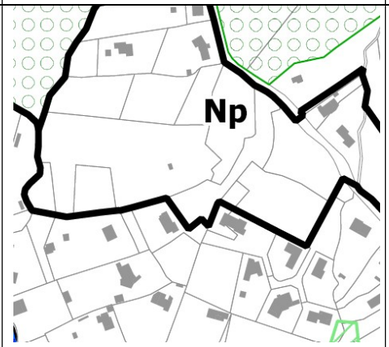
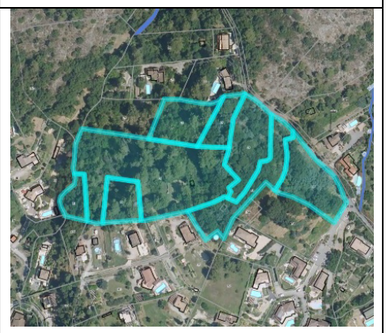
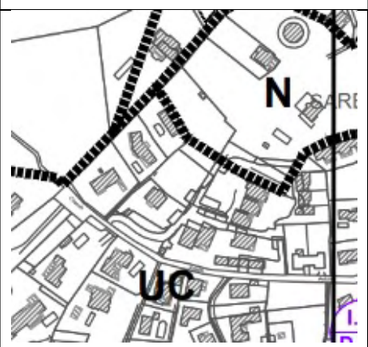
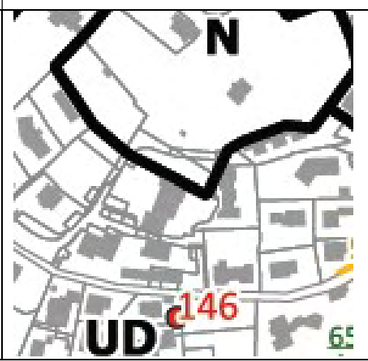
PROUVOST-KELLER	BH 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 et 51	UC, N+EBC	A, N+EBC	<u>Quartier : village</u> Enjeux paysagers et environnementaux forts liés à l'espace ouvert non bâti et au boisement : les terrains se situent dans un secteur anciennement agricole qui ceinturait le village à proximité de la Brague. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU, il s'agit d'un espace naturel relais ouvert et d'un espace relais naturel boisé. La partie protégée au titre des EBC est justifiée par la TVB. L'ABF a émis un avis défavorable au projet de création de trois lots à bâtir sur ces parcelles. D'autre part, cet espace partiellement en zone U au PLU représentait un potentiel foncier situé hors enveloppe urbaine validée par les services de l'Etat : au regard des enjeux environnementaux combinés aux enjeux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, le choix a été fait de classer ces terrains en zone agricole (en continuité de la zone A déjà existante) et en zone naturelle avec des protections environnementales.			
SEVERGNINI SARL La Maison de Verre	AH 5	UEa	N	<u>Quartier : la Chèvre d'Or</u> Enjeux paysagers et environnementaux liés au boisement : continuité avec l'espace boisé qui ceinture le quartier. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU, il s'agit d'un espace naturel relais à dominante forestière. L'ABF a émis un avis négatif sur l'urbanisation de ce terrain ainsi que des parcelles en lisière du boisement. D'autre part, cet espace en zone U au PLU représentait un potentiel foncier en extension de l'enveloppe urbaine : lors des arbitrages, au regard des enjeux environnementaux combinés à ceux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, il a été demandé à la commune de contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ces terrains étant en-dehors, ils sont classés en zone naturelle. A noter que la commune a réussi à maintenir la partie nord du terrain en zone U, car l'Etat demandait à l'enlever par rapport à la définition de l'enveloppe urbaine.			
GUIRARD	C 8, 9, 10 et 11 - AX 154 et 156	UEb	Np	<u>Quartier : les Issarts</u> Enjeux paysagers et environnementaux liés à l'espace semi-ouvert naturel très peu bâti en frange urbaine. Les terrains sont aménagés en restanques. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU (et du SCoT), il s'agit d'un espace naturel relais semi-ouvert (réservoir de biodiversité) sur la partie nord des terrains (reclassés en N). D'autre part, ce secteur est entièrement concerné par un zonage PPRif avec 1) Les parcelles en AX : zone rose- B0 = Zone de danger moyen secteur à enjeux défendables sous réserve de réalisation des équipements (constructibilité limitée aux extensions des constructions existantes). 2) Les parcelles C8 et10 : en zone rouge du PPRif (inconstructible - aléa fort) Le quartier est éloigné des centralités, sa desserte complexe (et insuffisante au regard des risques), et présente une densité très faible. Ce secteur a été entièrement validé comme étant hors enveloppe urbaine par les services de l'Etat : lors des arbitrages, au regard des enjeux environnementaux, de prise en compte du risque, combinés aux enjeux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, il a été demandé à la commune de mettre ces terrains en zone urbaine paysagère, sans possibilité de créer de nouvelles constructions. Le classement en zone Np et N est justifié par l'ensemble de ces critères.			
BROTHIER	BB 142 et BB 143	UEc	UJb + L.151-23	<u>Quartier : les Vignasses</u> Enjeux paysagers et environnementaux liés à l'espace ouvert non bâti au cœur du quartier. Restanques parfois complantées d'oliviers. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU (et du SCoT), il s'agit d'un espace naturel relais à dominante ouverte (réservoir de biodiversité semi-ouvert). L'analyse paysagère a noté une forte visibilité du coteau depuis le village et le chemin de Saint-Julien. La protection au titre du L.151-23 est justifiée par la TVB. Toutefois une construction existant sur la parcelle BB 143 a été incluse dans la protection. une modification de la protection va être envisagée pour l'en exclure.			

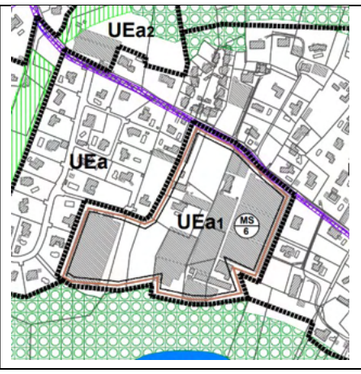
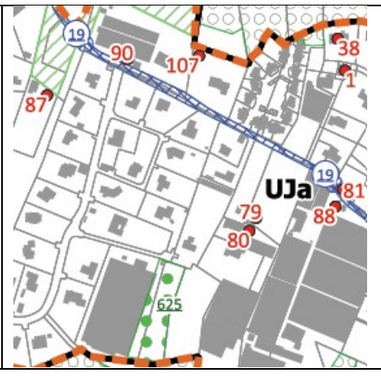
BEL	B 1374, 1375, 1868,	UEb	UJb + L.151-19	<u>Quartier : Castagne / Vallée Verte</u> Enjeux paysagers en bord de RD. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU (et du SCoT), ces terrains sont situés à proximité d'un corridor écologique. Un enjeu paysager a été identifié : les parties proches de la route étant non bâties, elles sont très visibles et constituent un espace de respiration naturel / végétalisé qualitatif en entrée-sortie du quartier de la Vallée Verte. De plus, des restanques sont présentes, et ont été identifiées comme étant à protéger au regard de leur caractère à valeur paysagère (comme d'autres restanques sur la commune). L'enjeu paysager a ainsi été qualifié de très fort. D'autre part, cet espace en zone U au PLU représentait un potentiel foncier (pour les 3 parcelles) : lors des arbitrages avec les services de l'Etat, au regard des enjeux paysagers combinés à ceux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, il a été demandé à la commune de limiter l'urbanisation aux secteurs les moins impactant pour le paysage. L'ensemble de ces critères justifie la protection au titre du L.151-19 du CU.			
BIANCOTTI	AI 184, AI 187	N+EBC	N+EBC	Zonage et protection inchangée par rapport au PLU en vigueur			
ADAM Hérvé	AX 98, AX 128, AX 129 et AX 131	UEb	Up + L.151-23	<u>Quartier : les Issarts</u> Enjeux paysagers et environnementaux liés à l'espace ouvert non bâti au cœur du quartier d'une part, mais surtout à la présence d'un corridor écologique (identifié au SCoT et au PLU). Dans la Trame Verte et Bleue du PLU (et du SCoT), il s'agit d'un espace naturel relais semi-naturel (réservoir de biodiversité) important, qui relie deux espaces naturels à enjeux majeurs de biodiversité. Un corridor d'intérêt communautaire a ainsi été identifié, partiellement fonctionnel (faisant l'objet d'une fiche dans l'OAP TVB). La protection au titre du L.151-23 est justifiée par la TVB. D'autre part, cet espace en zone U au PLU est situé dans un quartier éloigné des centralités et présentant une densité très faible. il a été validé comme étant hors enveloppe urbaine par les services de l'Etat : lors des arbitrages, au regard des enjeux environnementaux combinés aux enjeux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, il a été demandé de classer ces terrains en zone urbaine paysagère, sans possibilité de créer de nouvelles constructions.			
VERKADE	AY 2	UEa	N	<u>Quartier : les Issarts</u> Enjeux paysagers (coupure d'urbanisation / espace de respiration inter-quartier) et environnementaux (zone boisée). Dans la Trame Verte et Bleue et du PLU, il s'agit d'un espace naturel relais à dominante forestière. Il est également identifié comme espace relais dans la TVB de la CASA. A noter qu'il se trouve en continuité d'un espace collinaire protégé également, permettant de créer une véritable continuité dans les protections environnementales, évitant de fragmenter les espaces naturels. La protection en zone N (naturelle) est justifiée par la TVB. D'autre part, cet espace en zone U au PLU se situe dans un quartier éloigné des centralités. Il a été validé comme étant hors enveloppe urbaine par les services de l'Etat : lors des arbitrages, au regard des enjeux environnementaux combinés aux enjeux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, il a été demandé à la commune de classer ces terrains en zone naturelle.			

MOKNI	AX 58, AX 204, AX 205 et AX 206	UEb	UJb + L.151-23	<u>Quartier : les Issarts</u> Enjeux paysagers et environnementaux liés au boisement : présence d'un espace boisé en cœur de quartier, assurant une coupure d'urbanisation naturelle favorable à la biodiversité. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU, il s'agit d'un espace naturel relais à dominante forestière. Les terrains se situent dans un vallon et sont concernée par la zone rouge R0 du PPRI (inconstructibilité de part et d'autre des berges). La protection au titre du L.151-23 est justifiée par la TVB. Au regard des enjeux environnementaux combinés aux enjeux paysagers et fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, ces terrains ont été en zone U mais avec une protection renforcée.			
SCI LE MANOIR DES CLAUSONNES	AL 61, 62, 63, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 83, 85, 86, 91 et AI 217	UEa, N+EBC	UJb, N+ EBC	<u>Quartier : les Clausonnes</u> Enjeux paysagers et environnementaux forts liés à l'espace ouvert non bâti en frange du quartier des Clausonnes. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU (et du SCoT), il s'agit d'un espace naturel relais à dominante ouverte (réservoir de biodiversité semi-ouvert). Ce terrain est intégré à un réservoir forestier au SRCE. La protection au titre du L.151-23 est justifiée par la TVB. L'analyse paysagère a noté un enjeu lié en partie à un paysage encore partiellement agricole sur les parcelles en surplomb du vallon boisé et justifiant la suppression d'une partie d'EBC. Au regard des enjeux environnementaux combinés aux enjeux paysagers et fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, il a été demandé à la commune de mettre en zone naturelle les terrains non bâtis dans la continuité de la zone N.			
OPERTO	BL 25	UEc, N	Ap	<u>Quartier : les Aspres</u> Enjeux paysagers et environnementaux très forts liés à l'espace ouvert non bâti, à la présence de terrains cultivés, et à la co-visibilité majeure de ces terrains sur la colline des Aspres. Tout ce quartier des Aspres fait l'objet d'une OAP spécifique, validée par l'Etat et l'ABF, au regard des enjeux paysagers et patrimoniaux très forts. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU et du futur SCOT, il s'agit d'un espace naturel relais ouvert. Le changement de zonage s'inscrit ainsi dans une logique de protection et de valorisation de la colline. D'autre part, l'ensemble étant situé hors enveloppe urbaine validée par les services de l'Etat, au regard des enjeux paysagers, environnementaux combinés aux enjeux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, il a été demandé à la commune de classer ces terrains en zone agricole (au regard de l'usage actuel et du potentiel agronomique), avec une OAP globale sur le quartier pour justifier les modifications réglementaires. L'enjeu de co-visibilité majeur induit une protection des constructions en zone agricole, afin d'éviter les bâtiments qui viendraient altérer les vues lointaines et proches. La proximité avec le domaine des Aspres, aux enjeux paysagers et patrimoniaux majeurs pour la commune, contribue à justifier le renforcement de la protection paysagère dans tout le quartier : il s'agit d'une approche globale qui a été menée pour éviter toute altération de ce paysage emblématique de Biot. Une clarification du règlement permet de répondre aux demandeurs concernant les usages autorisés en zone Ap.			
TOSELLO	BC 53, BC 54 et BC 662	UEc	UJb + L.151-23	<u>Quartier : les Vignasses</u> Enjeux paysagers et environnementaux forts liés à l'espace ouvert non bâti en entrée du quartier. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU (et du SCoT), il s'agit d'un espace naturel relais à dominante ouverte (réservoir de biodiversité semi-ouvert). Ce terrain est situé à proximité immédiate d'un corridor écologique partiellement fonctionnel d'intérêt communautaire : en ce sens, étant non bâti, il participe à l'enjeu de préservation de la biodiversité dans ce secteur. La protection au titre du L.151-23 est justifiée par la TVB. L'analyse paysagère a noté un enjeu paysager lié en partie à un paysage encore partiellement agricole en terrasse, et surtout une très grande co-visibilité avec le village. L'enjeu de préservation d'une zone de coupure d'urbanisation en entrée du quartier des Vignasses est relevé, afin de limiter l'altération du grand paysage. D'autre part, au regard des enjeux environnementaux combinés aux enjeux paysagers et fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, il a été décidé de maintenir ces terrains en zone U			

				mais avec une protection renforcée.			
UBAUD	BI 92	UC	UD+L.151 -19	Quartier : village centre historique Enjeux paysagers en entrée du centre historique, avec la présence de jardins. La protection au titre du L.151-19 est justifiée par l'enjeu paysager de préservation de la qualité paysagère (et urbaine) du centre historique : il a été décidé d'étendre les protections des jardins qui assurent une ceinture verte, apportant une qualité visuelle par rapport aux perceptions lointaines, mais surtout qui offrent une qualité de vie aux habitants / résidants du centre (maintien de petits jardins de villes, îlots de fraicheur, etc.). La remarque concernant la protection du bassin va être prise en compte.			
CAMARA	AX 130 et 132	UEb	Up + L.151-23	Quartier : les Issarts Enjeux paysagers et environnementaux liés à l'espace ouvert non bâti au cœur du quartier d'une part, mais surtout à la présence d'un corridor écologique (identifié au SCoT et au PLU) Dans la Trame Verte et Bleue du PLU (et du SCoT), il s'agit d'un espace naturel relais semi-naturel (réservoir de biodiversité) important, qui relie deux espaces naturels à enjeux majeurs de biodiversité. Un corridor d'intérêt communautaire a ainsi été identifié, partiellement fonctionnel (faisant l'objet d'une fiche dans l'OAP TVB). La protection au titre du L.151-23 est justifiée par la TVB. D'autre part, cet espace en zone U au PLU se situe dans un quartier éloigné des centralités, présentant une densité très faible, et validé comme étant hors enveloppe urbaine par les services de l'Etat : au regard des enjeux environnementaux combinés aux enjeux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, il a été décidé de classer ces terrains en zone urbaine paysagère, sans possibilité de créer de nouvelles constructions.			
CAMARA	B 2344 et 2340	UEa	UJa+L.151 -23	Quartier : les Issarts Enjeux paysagers et environnementaux liés à l'espace ouvert non bâti au cœur du quartier d'une part, mais surtout à la présence d'une zone humide. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU, cette zone humide est identifiée : de taille modérée, la protection retenue a été de classer les parcelles concernées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. La protection est donc justifiée par la TVB. Au regard des enjeux environnementaux combinés aux enjeux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, le choix a été fait de laisser ces terrains en U mais avec une protection.			
CARAVEU	AD 478	UEa+N	UJa+N	Quartier : les Soullières Enjeux paysagers (espace de transition avec le secteur de la Brague, en bout de quartier) et environnementaux (zone boisée). Dans la Trame Verte et Bleue du PLU, le terrain est situé à proximité immédiate d'un espace naturel relais à dominante forestière. Terrain localisé en bout de quartier (dernier terrain au bout des Soullières), en frange urbaine. D'autre part, cet espace en zone U au PLU représentait un potentiel foncier validé comme étant hors enveloppe urbaine par les services de l'Etat : lors des arbitrages, au regard des enjeux fonciers combinés aux enjeux paysagers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, il a été demandé à la commune de remettre une grande partie de ces terrains en zone naturelle, puisqu'aucune construction existante n'est présente. La protection en zone N (naturelle) est justifiée par l'analyse foncière, combinée aux enjeux paysagers et fonctionnels (parcelle en bout de quartier). La partie du terrain la plus proche de l'accès a cependant été conservée en zone U.			
DOMAINE DE LA ROMAINE	BN 103, 104 158 et 160	UD	Nrn + L151-19	Quartier : la Romaine Enjeux environnementaux très forts liés au risque inondation : l'ensemble des terrains est classé en zone rouge du PPRi. Les justifications sont également apportées dans le rapport de présentation / tome 3 : la zone Nrn « ReNaturation » a été créée pour prendre en compte le projet « Cœur de Nature » du plan-guide d'aménagement et de gestion durable de la plaine de la Brague. Ce zonage a été instauré afin de retranscrire les enjeux relatifs : • à la fois à la prise en compte du risque (zone rouge PPRi) ; • et du plan-guide qui positionne à terme une renaturation de ce secteur.			

CATU		UEa, N + EBC	UJb, N+EBC	Protection EBC inchangée par rapport au PLU en vigueur			
MORRIS CARRERA	AV 178 et 179	UEa	N+EBC	<u>Quartier : Bois Fleuri</u> Enjeux paysagers et environnementaux liés au boisement : présence d'un espace boisé en cœur de quartier, assurant une coupure d'urbanisation naturelle favorable à la biodiversité. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU, il s'agit d'un espace naturel relais à dominante forestière. L'ABF a émis un avis défavorable à la réalisation d'un permis d'aménager de deux lots. La protection au titre des EBC est justifiée par la TVB. D'autre part, au regard des enjeux environnementaux combinés à ceux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, il a été demandé à la commune de contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (demande exprimée par les services de l'Etat). Ces terrains étant en-dehors, ils sont classés en zone naturelle avec une protection renforcée.			
CAMATTE	C142, 1093, 1246 et 1247	UEc, N+EBC	UP, N+EBC	<u>Quartier : Saint-Julien</u> Enjeux paysagers et environnementaux forts liés à l'espace ouvert non bâti et au boisement : les terrains se situent à l'extrémité du quartier, dans une zone collinaire. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU (et du SCOT), il s'agit d'un espace naturel relais ouvert. La protection au titre des EBC est justifiée par la TVB. D'autre part, cet espace en zone U au PLU présente une densité très faible, avec une partie des terrains hors enveloppe urbaine validée par les services de l'Etat : lors des arbitrages, au regard des enjeux environnementaux combinés aux enjeux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, ces terrains ont été classés en zone urbaine paysagère, sans possibilité de créer de nouvelles constructions, et en zone naturelle pour les terrains en frange.			
ADAM Thierry				Remarque d'ordre général et non spécifique à une propriété en particulier. Demande la suppression des zones Up et Np du PLU et leur reclassement en zone UJa ou UJb. Les zones Up et Np ont été définies en fonction de leur localisation géographique et des enjeux paysagers. Elles correspondent à des zones actuellement construites, mais très peu denses, avec des accès complexes. Elles présentent également une vulnérabilité plus ou moins forte face au risque incendie (zones bleues et roses). Ces caractéristiques, le souhait de ne pas aggraver la vulnérabilité de ces secteurs ou de poursuivre le mitage, justifient un zonage et un règlement permettant uniquement les extensions des constructions existantes.			
INSULL	AV 178 et 179	UEa	N+EBC	<u>Quartier : Bois Fleuri</u> Enjeux paysagers et environnementaux liés au boisement : présence d'un espace boisé en cœur de quartier, assurant une coupure d'urbanisation naturelle favorable à la biodiversité. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU, il s'agit d'un espace naturel relais à dominante forestière. La protection au titre des EBC est justifiée par la TVB. L'importance et la qualité de boisement ont conduit l'architecte des bâtiments de France à émettre un avis défavorable sur un projet de permis d'aménager. D'autre part, au regard des enjeux environnementaux combinés à ceux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, il a été demandé à la commune de contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (demande exprimée par les services de l'Etat). Ces terrains étant en-dehors, ils sont classés en zone naturelle avec une protection renforcée.			

HOL MAG	Domaine des Aspres	UEc, UD, NE + N+EBC	Ne, Np, N+EBC+OAP	<u>Quartier : les Aspres</u> Enjeux paysagers et environnementaux très forts liés à l'espace ouvert non bâti et à la co-visibilité majeure de ces terrains sur la colline des Aspres. Tout ce quartier des Aspres fait l'objet d'une OAP spécifique, validée par l'Etat et l'ABF, au regard des enjeux paysagers et patrimoniaux très forts. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU et du SCOT, il s'agit d'un espace naturel relais ouvert. Le secteur sur lequel se trouve le château et la plus part des pavillons se situe en zone rose du PPRIF, inconstructible en l'état. Le changement de zonage s'inscrit ainsi dans une logique de protection et de valorisation de la colline, et également d'une valorisation patrimoniale forte. D'autre part, cet espace partiellement en zone U au PLU est situé hors enveloppe urbaine validée par les services de l'Etat. Au regard des enjeux paysagers, patrimoniaux, environnementaux combinés aux enjeux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, il a été demandé à la commune de classer ces terrains en zone naturelle et agricole (au regard de l'usage actuel et du potentiel agronomique), avec une OAP globale sur le quartier pour justifier les modifications réglementaires. L'enjeu de co-visibilité majeur induit une protection des constructions en zone naturelle indicée, afin d'éviter tout nouveau bâtiment qui viendrait altérer les vues lointaines et proches, et ne dénature l'ensemble bâti du Domaine. Le domaine des Aspres, présente des enjeux paysagers et patrimoniaux majeurs pour la commune, qui contribuent à justifier le renforcement de la protection paysagère dans tout le quartier : il s'agit d'une approche globale qui a été menée pour éviter toute altération de ce paysage emblématique du Biot. Ces analyses ont été largement partagées avec les services de l'Etat et l'ABF. l'emplacement réservé n°22 vise la réalisation d'un piège à embacles sur le vallon des Horts. il se substitue à un emplacement réservé déjà existant, d'une superficie supérieure.			
VAN DER ELST	AX 26, 27, 28, 29, 30, 31, 53, 54	UEb	Np	<u>Quartier : les Issarts</u> Enjeux paysagers et environnementaux liés à l'espace semi-ouvert naturel très peu bâti en frange urbaine. Dans la Trame Verte et Bleue du PLU (et du SCoT), il s'agit d'un espace naturel relais semi-ouvert (réservoir de biodiversité). D'autre part, ce secteur est entièrement concerné par un zonage PPRif (zone rose- B0 = Zone de danger moyen secteur à enjeux défendables sous réserve de réalisation des équipements mais inconstructible en l'état). Enfin, cet espace en zone U au PLU correspond à un quartier éloigné des centralités, à la desserte complexe (et insuffisante au regard des risques), et présentant une densité très faible. Ce secteur a été entièrement validé comme étant hors enveloppe urbaine par les services de l'Etat lors des arbitrages. Au regard des enjeux environnementaux, de prise en compte du risque, combinés aux enjeux fonciers, afin d'atteindre les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, ces terrains ont été classés en zone urbaine paysagère, sans possibilité de créer de nouvelles constructions, La classement en zone N est justifié par l'ensemble de ces critères.			
PROUVOST Bernard	BE 245 et 247	UC	UD	La limite entre la zone U et la zone N reste identique à celle du PLU en vigueur. En revanche le secteur est désormais classé en zone UD. Le quartier chemin Durbec, avec le quartier des Fournaises, et en effet un secteur peu dense proche du village, avec une accessibilité contrainte (faible largeur des voies) et des enjeux paysagers importants (transition entre les espaces naturels à l'ouest du centre et le village historique). Le permis de construire évoqué par Monsieur PROUVOST est caduc. son projet devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation.			

BERTOLDI-BOULAN	AO 21	UEa1	UJa + OAP des Soullières	<u>Quartier : Les Soullières</u> Enjeux paysagers : terrain identifié comme un espace de respiration / transition entre deux parcelles faisant l'objet de projets d'urbanisation (et de renouvellement urbain / anciennes serres agricoles).. Cette protection découle du choix programmatique défini dans l'OAP des Soullières. L'enjeu est d'assurer une bonne insertion paysagère des futures constructions, avec des espaces de transition qui restent naturels (non imperméabilisés), afin de préserver la qualité de vie du quartier.			

3/ Concernant les avis émis par les associations

Complément GADSECA ASEB-AM	Cf. réponse au GADSECA dans le tableau des observations des PPA. La méthode d'analyse de la consommation des Espaces Agricoles, naturels et Forestiers (ENAF) a fait l'objet de réunions de travail et d'échanges (dont le partage des fichiers SIG) avec la DDTM06. Une note méthodologique complémentaire est jointe au présent mémoire en réponse. Les méthodes d'analyse et les données sources cartographiques évoluent constamment depuis la parution de la loi climat. De plus, les limites techniques de la mesure de la consommation foncière sont nombreuses. Elles touchent à la qualité des données, aux méthodes de calcul (pas de méthode unique ni de données de base fiables à 100%), à l'interprétation spatiale et temporelle, et à la définition même de la notion de consommation d'ENAF. Il convient néanmoins d'avoir une vision globale de cette analyse foncière, et de la replacer par rapport aux enjeux du PLU à l'échelle de la commune. Les chiffres de l'analyse interne se rapprochant de ceux du CEREMA, malgré des méthodes et données sources différentes, permettent de valider globalement les résultats. C'est bien un volume global de consommation foncière pour la période 2011-2021 qui importe, car il permet ensuite de fixer un objectif de trajectoire foncière. Le projet de révision du PLU de BIOT permet ainsi 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.
Association de quartier chemin des Issarts	Le PPRIF s'impose au PLU. La commune a par ailleurs, indépendamment de la révision du PLU, diligenté une étude visant l'amélioration de la desserte viaire du quartier des Issarts. Concernant l'étroitesse du chemin, le PLU prévoit un emplacement réservé n° 31 pour son élargissement à 6,5m. La vulnérabilité du quartier au regard du risque incendie, mis en exergue par l'association, ainsi que les enjeux paysagers et environnementaux, justifient le classement de certains secteurs en zone UJb.
Association de quartier chemin Saint-Julien et Roquefort	Le PLU prévoit un emplacement réservé n° 3 visant l'élargissement à 8m du chemin de Saint-Julien, et n° 4 visant l'élargissement à 8m du chemin de Roquefort. La commune se doit de respecter les objectifs de création de logements sociaux qui lui sont imposés par la loi SRU. L'emplacement réservé de mixité sociale (ERMS) n° 5 a été instauré dès 2010. Les enjeux écologiques sur le nord-est de la parcelle ont été pris en compte (EBC) et s'imposeront donc au futur porteur de projet. Le nombre de logements indiqué n'est que potentiel. Il a été revu pour tenir compte de l'évolution de la surface moyenne des logements. Le classement du fond du chemin de Saint-Julien en zone Up se justifie par sa situation géographique et des enjeux paysagers. Actuellement construite mais très peu dense, cette zone présente des accès complexes et une grande vulnérabilité au risque incendie.

4/ Concernant les demandes relatives au quartier des Soullières

Comme l'a relevé Monsieur le Commissaire enquêteur, les contributions de la catégorie 4 défavorables au projet de révision du PLU concernant le quartier des Soullières, présentent la particularité de reprendre en très grande majorité les thématiques développées par l'Association de défense du Quartier des Soullières (ADQS). Ces dernières sont au nombre de quatre : densification excessive, insuffisance des infrastructures (voirie et réseaux), risques de pollution des sols des anciens terrains horticoles et imprécision de la définition de la trame verte et bleue.

4.1. Concernant la densification excessive que le projet de PLU permettrait

Le quartier des Soullières est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle.

Si les OAP ne sont pas prescriptives comme les dispositions du règlement du PLU, elles ont tout de même une valeur opposable au sens du Code de l'urbanisme. Cela signifie que les futurs projets doivent leur être compatibles. Ainsi une autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager, de déclaration préalable) pourra être refusée si elle méconnait l'une des orientations données (forme urbaine, desserte, etc.).

Le potentiel de 120 logements indiqué dans l'OAP est un objectif politique et programmatique, défini en fonction des formes urbaines attendues. Cette estimation résulte de la prise en compte à la fois des règles de la zone UJa et des orientations de l'OAP. Plusieurs paramètres doivent ainsi être pris en compte :

⇒ **Les données réglementaires de la zone UJa :**

- **Emprise au sol maximale** : 30 % (article UJ.3) ;
- **Coefficient de jardin** : au moins 60 % du terrain non imperméabilisé (article UJ.9) ;
- **Hauteur** : 7 mètres à l'égout (article UJ.4) ;
- **Implantation minimale aux limites** : 5 m minimum, ou ≥ ½ hauteur (article UJ.6) ;
- **Stationnement** : 2 places/logement (50 % couvertes si individuel, 80 % en sous-sol si collectif) (article UJ.10).

⇒ **Les prescriptions et recommandations de l'OAP Soullières :**

- Une organisation en « **quartier-jardin** » avec densité adaptée, et des îlots de projet ;
- Préservation de la **trame végétale**, des **restanques**, des **alignements arborés, avec notamment la prise en compte du corridor écologique identifié dans la TVB ;**
- Promotion d'un **tissu pavillonnaire** ou intermédiaire bas (type maisons individuelles, maisons individuelles groupées ou petites résidences) pour s'intégrer au tissu urbain existant.

Un calcul brut appliquant les règles de CES (30%) et de coefficient de jardin (pleine terre) ne suffit pas à démontrer le potentiel constructif**.** *Nota bene : la densité bâtie sur le quartier des Soullières est faible (10 logements à l'hectare) malgré un CES en vigueur de 30%.*

L'ensemble des règles (recul par rapport aux voies et aux limites de parcelles, hauteurs, stationnement, etc.) induisent des formes urbaines qui doivent s'adapter à chaque configuration des parcelles constructibles.

L'OAP donne de nombreuses orientations quant aux formes urbaines souhaitées : les opérateurs devront ainsi se rapprocher des intentions programmatiques du PLU (organisation des bâtis, espaces non imperméabilisés, cheminements, espaces communs végétalisés, etc. .), avec une compatibilité à rechercher entre l'OAP et les propositions d'organisations urbaines en fonction des îlots.

A cela se rajoute la compatibilité des projets avec les OAP thématiques « TVB » et « Qualité des aménagements et constructions » qui donne des orientations, recommandations et prescriptions spécifiques.

Enfin, un effet de rétention foncière est également à prendre en compte pour la densification des terrains déjà bâtis et identifiés en-dehors des îlots de projet.

Pour résumer, l'OAP sectorielle des Soullières, qui approfondit la réglementation de la zone UJa du PLU de Biot en proposant un cadre de projet plus opérationnel et qualitatif, mais aussi l'OAP thématique « Qualité des aménagements et des constructions » et l'OAP thématique TVB, permettront aux services instructeurs de s'assurer que :

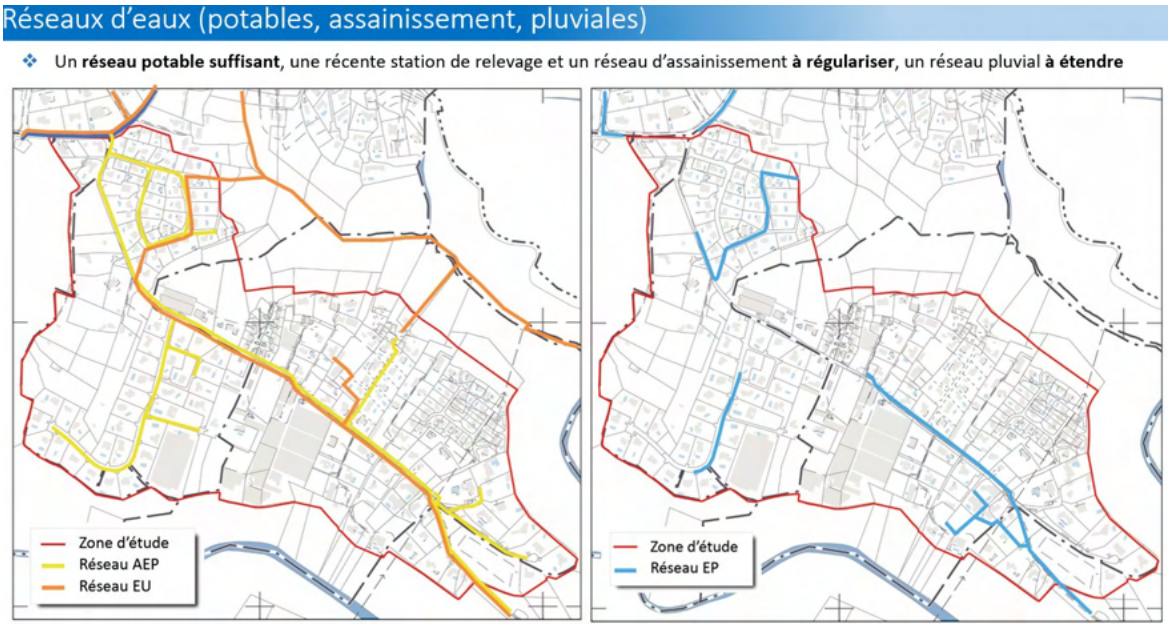
- les formes urbaines respectent bien les intentions programmatiques données ;
- le potentiel de logements soit équilibré entre les îlots, sous réserve de refuser certaines autorisations si la densité, la forme urbaine / architecturale (et la qualité des opérations) ou le nombre de logements proposés s'éloignait des orientations de l'OAP ;
- les projets respectent bien les recommandations de l'OAP thématique « Qualité des aménagements et constructions », mais également l'OAP TVB pour les parcelles concernées par le corridor écologique.

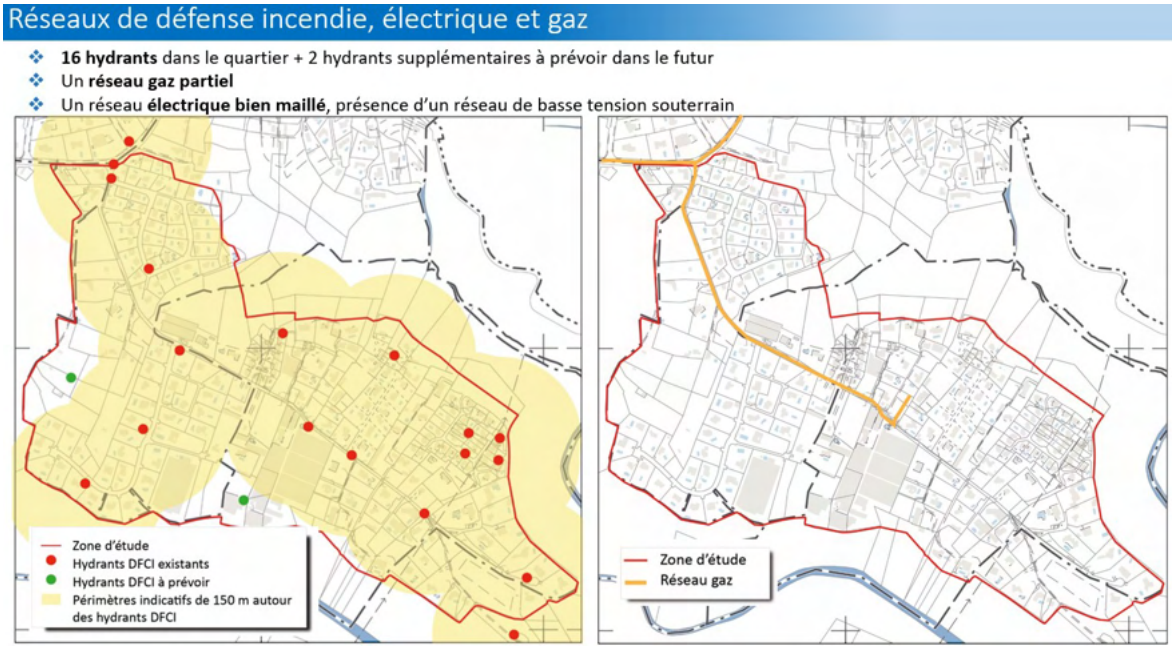
La commune dispose ainsi d'un cadre réglementaire complet permettant de maîtriser les futures opérations.

En tout état de cause, contrairement à ce qu'indique l'ADQS, la modification n° 9 du PLU n'est pas applicable. La décision de suspension prise par le préfet reste opposable. C'est donc le PLU issu des modifications 4 à 8 qui est en vigueur. Ce dernier, qui autorise notamment la construction d'immeubles collectifs en R+2, sans limitation de hauteur frontale par endroit permettrait un total de 500 logements potentiels. Le PLU révisé, qui réduit drastiquement les droits à bâtir sur le quartier des Soullières, ne peut donc être considéré comme facteur de densification !

4.2. Concernant la question des infrastructures routière et réseaux

Des études urbaines ont été menées sur le quartier des Soullières.





Elles ont mis en exergue le fait que la desserte du quartier en termes de voirie et de réseaux permettait une **densification raisonnée du secteur**.

En tout état de cause, comme vu précédemment, le projet de PLU révisé réduit le nombre de logements potentiels par rapport au PLU en vigueur.

4.3. Concernant la question de la TVB et des corridors écologiques

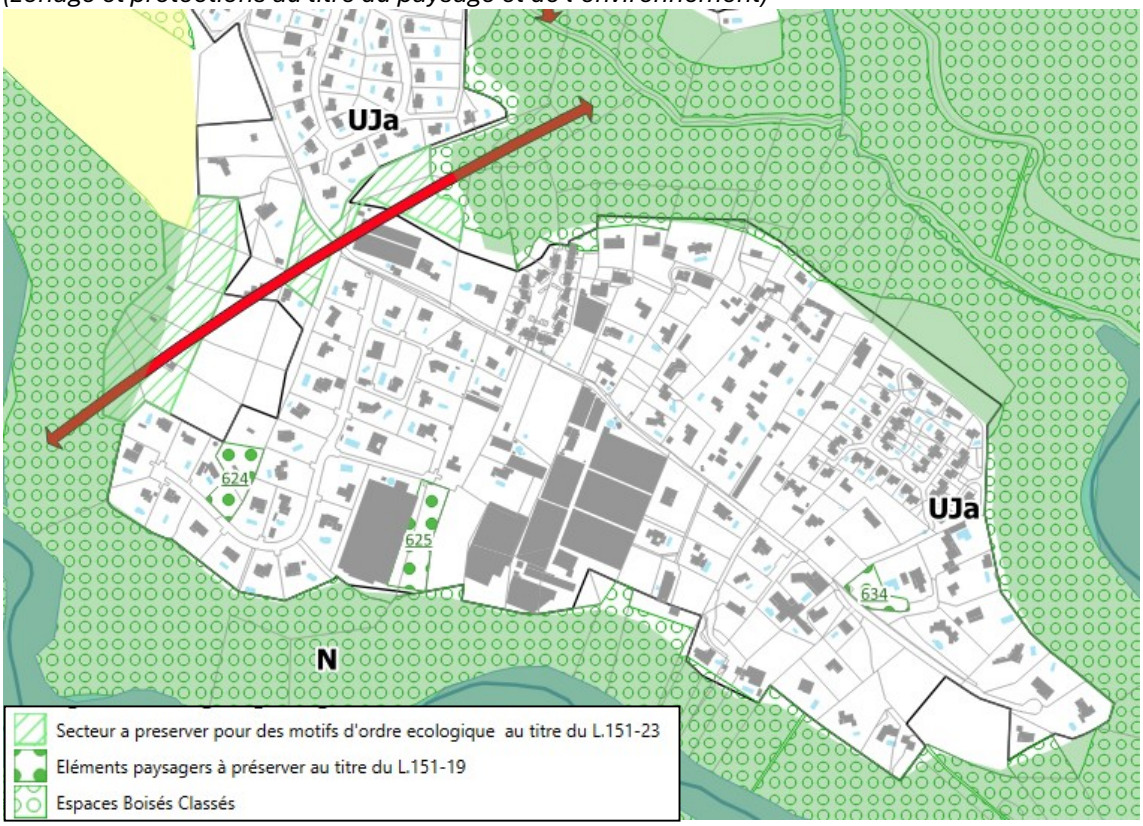
La TVB communale identifie des corridors fonctionnels et partiellement fonctionnels. Certains corridors sont situés en zone N et sont donc préservés. Pour les corridors localisés en zone U, des éléments de continuité végétale (haies, alignement d'arbres, etc.) sont identifiés autant que possible au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur ou autour du tracé du corridor, afin de maintenir une connexion entre les réservoirs de biodiversité.

Sur le quartier des Soullières, un corridor écologique a été identifié par le SCoT (en cours de révision), et analysé et repris dans le PLU de Biot.

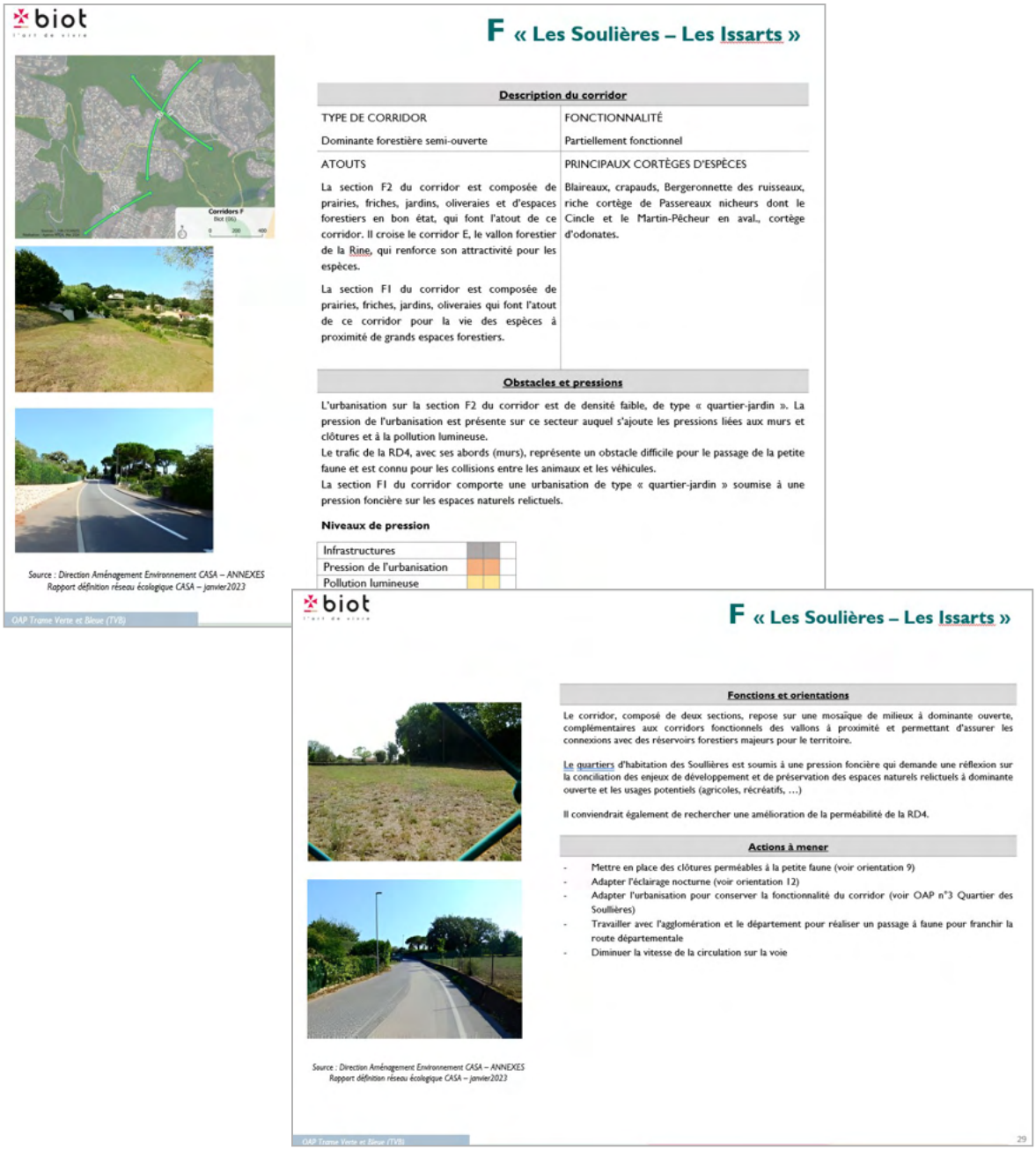
Carte synthétique de la TVB sur le quartier des Soullières



Carte synthétique de la TVB sur le quartier des Soullières, superposée au projet réglementaire (zonage et protections au titre du paysage et de l'environnement)



L'OAP TVB instaure une fiche corridor spécifique au secteur :



biot

F « Les Soulières – Les Issarts »

Source : Direction Aménagement Environnement CASA – ANNEXES
Rapport définition réseau écologique CASA – janvier2023

Description du corridor

TYPE DE CORRIDOR	FONCTIONNALITÉ
Dominante forestière semi-ouverte	Partiellement fonctionnel
ATOUTS	PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES
La section F2 du corridor est composée de prairies, friches, jardins, oliveraies et d'espaces forestiers en bon état, qui font l'atout de ce corridor. Il croise le corridor E, le vallon forestier de la Rine, qui renforce son attractivité pour les espèces. La section F1 du corridor est composée de prairies, friches, jardins, oliveraies qui font l'atout de ce corridor pour la vie des espèces à proximité de grands espaces forestiers.	Blaireaux, crapauds, Bergeronnette des ruisseaux, riche cortège de Passereaux nicheurs dont le Cincle et le Martin-Pêcheur en aval., cortège d'odonates.

Obstacles et pressions

L'urbanisation sur la section F2 du corridor est de densité faible, de type « quartier-jardin ». La pression de l'urbanisation est présente sur ce secteur auquel s'ajoute les pressions liées aux murs et clôtures et à la pollution lumineuse.
Le trafic de la RD4, avec ses abords (murs), représente un obstacle difficile pour le passage de la petite faune et est connu pour les collisions entre les animaux et les véhicules.
La section F1 du corridor comporte une urbanisation de type « quartier-jardin » soumise à une pression foncière sur les espaces naturels relictuels.

Niveaux de pression

Infrastructures	
Pression de l'urbanisation	
Pollution lumineuse	

OAP Trame Verte et Bleue (TVB)

biot

F « Les Soulières – Les Issarts »

Source : Direction Aménagement Environnement CASA – ANNEXES
Rapport définition réseau écologique CASA – janvier2023

Fonctions et orientations

Le corridor, composé de deux sections, repose sur une mosaïque de milieux à dominante ouverte, complémentaires aux corridors fonctionnels des vallons à proximité et permettant d'assurer les connexions avec des réservoirs forestiers majeurs pour le territoire.

Le quartiers d'habitation des Soullières est soumis à une pression foncière qui demande une réflexion sur la conciliation des enjeux de développement et de préservation des espaces naturels relictuels à dominante ouverte et les usages potentiels (agricoles, récréatifs, ...)

Il conviendrait également de rechercher une amélioration de la perméabilité de la RD4.

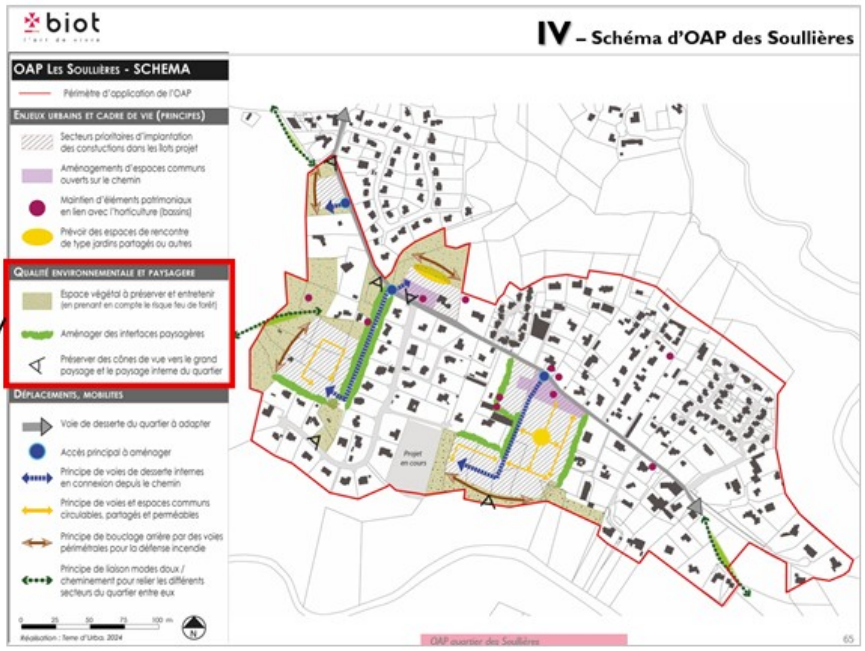
Actions à mener

- Mettre en place des clôtures perméables à la petite faune (voir orientation 9)
- Adapter l'éclairage nocturne (voir orientation 12)
- Adapter l'urbanisation pour conserver la fonctionnalité du corridor (voir OAP n°3 Quartier des Soullières)
- Travailler avec l'agglomération et le département pour réaliser un passage à faune pour franchir la route départementale
- Diminuer la vitesse de la circulation sur la voie

OAP Trame Verte et Bleue (TVB) 29

Le PLU prend également en compte ce corridor au niveau réglementaire avec notament :

- Des protections inscrites au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Des EBC pour les franges urbaines ;
- Des règles concernant l'imperméabilisation des sols dans le règlement écrit, dont le coefficient de jardin ;
- Une OAP spécifique intégrant une représentation schématique des intentions programmatiques, intégrant des recommandations complémentaires : indication des interfaces paysagères à créer autour des îlots de projet, des espaces naturels (ou non bâtis) à préserver et entretenir au sein des parcelles privées.



Carte de l'OAP avec uniquement les prescriptions paysagères et environnementales



4.5. La pollution des sols

Comme évoqué plus haut, et comme le précise le rapport de présentation (Tome2), il n'y a pas de site ex BASOL référencé sur BIOT et aucun site ex BASIAS (base nationale recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement) sur le quartier des Soullières.

En tout état de cause, par application des dispositions combinées de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et des articles L. 271-4 et 271-5 du Code de la construction et de

l'habitation, le vendeur d'un bien immobilier a l'obligation d'informer l'acheteur de toute pollution du sol qui pourrait être présente.

Le cas échéant, le vendeur doit également fournir toutes les informations pertinentes concernant la pollution, telles que le type de polluant, l'étendue de la pollution et les mesures de réparation nécessaires.

5/ Concernant la demande de RTE

La fiche de servitude I4 mise à jour a récemment été transmise par la DDTM et sera intégrée au dossier de PLU approuvé. Le plan des SUP a été mis à jour en 2023 sur la base des données disponible sur le site Open Data de réseaux Energies.

CONCLUSION

Le présent mémoire en réponse apporte des éléments de réponse ou des précisions permettant de répondre à l'ensemble des demandes formulées par le commissaire enquêteur. Il sera annexé à son rapport et dans ce cadre, porté à la connaissance du public.

Note méthodologique – Analyse foncière

PLU de BIOT

1 - La méthode pour l'analyse foncière du PLU de Biot détaillée dans deux documents

Page 139 du rapport de présentation TOME 1

Pour les approches foncières, la 1ère étape consiste en la définition de ce qui relève d'un Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF). Toutes analyses sont ensuite basées sur ce référentiel, aussi bien pour déterminer la consommation foncière passée, que pour définir quels sont les terrains qui constitueront une consommation foncière dans les années à venir (= potentiel de gisement foncier qualifié).

Pour Biot, le référentiel a été travaillé et validé par les services de l'Etat.

Référentiel ENAF

Référentiel s'appuyant en partie sur la méthode donnée par le CEREMA (fascicules 2024) et adapté en fonction du territoire.

L'analyse foncière (foncier consommé et du potentiel foncier planifié) se fait ainsi à chaque étape avec une double approche :

1. Identification **TOTALE** du foncier : dénommé « **foncier brut** » : cette 1ère étape consiste à identifier de façon exhaustive les fonciers consommés et le potentiel foncier
2. Analyse de la base totale en fonction du **référentiel ENAF** : cette 2ème étape permet d'affiner l'analyse par le biais du référentiel en déterminant ce qui relève des EAN ou non.

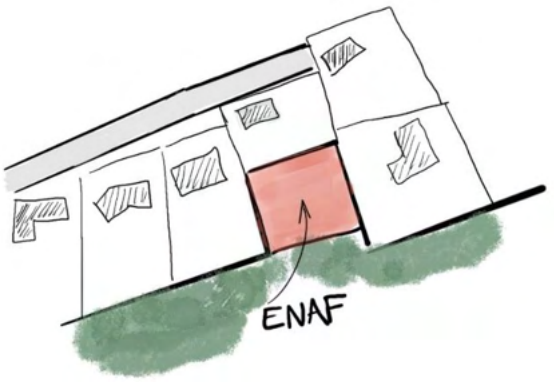
L'étude foncière s'appuie sur ce référentiel pour :

A. Mesurer la consommation « passée » d'ENAF (2011-2021 et depuis 2021)
B. Hiérarchiser le potentiel foncier et anticiper la consommation « planifiée » au regard du projet réglementaire

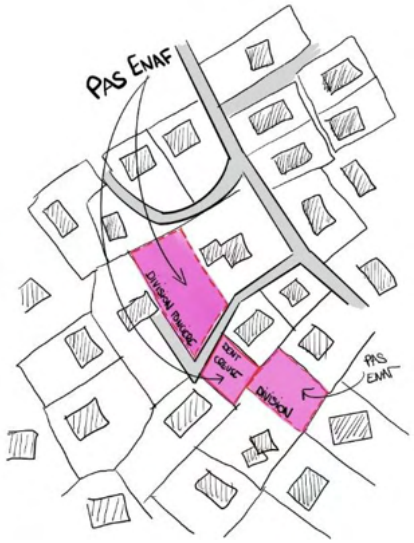
Nature du terrain *(référentiel à adapter à chaque commune notamment pour les surfaces)*	**Classement ENAF**	**Intitulé**
Terrain boisé en frange urbaine > 2 000 m²	ENAF	Boisé
Terrain non boisé en frange urbaine > 2 000 m²	ENAF	Naturel
Terrain boisé en frange urbaine < 2 000 m² mais constituant une continuité de boisements existants	ENAF	Boisé
Terrain non boisé en frange urbaine < 2 000 m² mais constituant une continuité avec l'espace naturel existant	ENAF	Naturel
Terrain agricole au sein d'un espace urbanisé	ENAF	Agricole
Terrain agricole hors espace urbanisé	ENAF	Agricole
Terrain boisé à l'intérieur d'un espace urbanisé rattaché à une maison en terme d'usage et < 2 000 m²	PAS ENAF	Jardin d'agrément

Terrain <u>boisé</u> à l'intérieur d'un espace urbanisé rattaché à une maison en terme d'usage et > 2 000 m²	Cas par cas	Jardin d'agrément Ou Boisé
Terrain <u>non boisé</u> à l'intérieur d'un espace urbanisé rattaché à une maison en terme d'usage et < 2 000 m²	PAS ENAF	Jardin d'agrément
Terrain <u>non boisé</u> à l'intérieur d'un espace urbanisé rattaché à une maison en terme d'usage et > 2 000 m²	Cas par cas	Jardin d'agrément Ou Naturel
Terrain à l'intérieur d'un espace urbanisé présentant une artificialisation partielle sur au moins la moitié de la surface (ex. : parking, un bâti, un espace de stockage, des remblais, etc.)	PAS ENAF	Déjà artificialisé

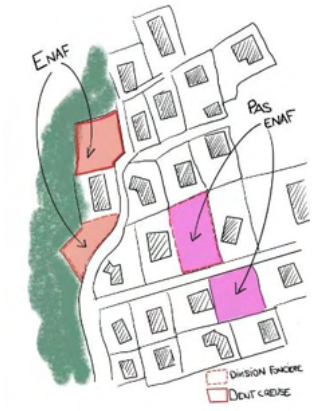
NB. : dans le cas où plusieurs parcelles accolées sont identifiées, même si elles sont rattachées à plusieurs constructions distinctes, l'analyse se fait au regard de l'ensemble du potentiel foncier.



Exemple de terrain pouvant faire l'objet d'une division parcellaire, situé en frange urbaine boisée : classement en **ENAF** car agrandissement de l'enveloppe urbaine.



Exemples de terrains pouvant faire l'objet soit de divisions parcellaires, soit constituant des dents creuses, au sein d'une zone urbaine constituée : **pas ENAF**, terrains classés en « jardins d'agrément » car constituant déjà une zone urbaine (l'USAGE est déjà un espace urbain).



Exemples de terrains pouvant faire l'objet soit de divisions parcellaires, soit constituant des dents creuses, au sein d'une zone urbaine constituée et en bordure de zone urbaine.

Le terrain pouvant faire l'objet d'une division parcellaire à l'ouest est plus petit, mais son positionnement en bordure d'une espace naturel / boisé entraîne une consommation d'ENAF (agrandissement de l'enveloppe urbaine et impact sur un espace naturel)

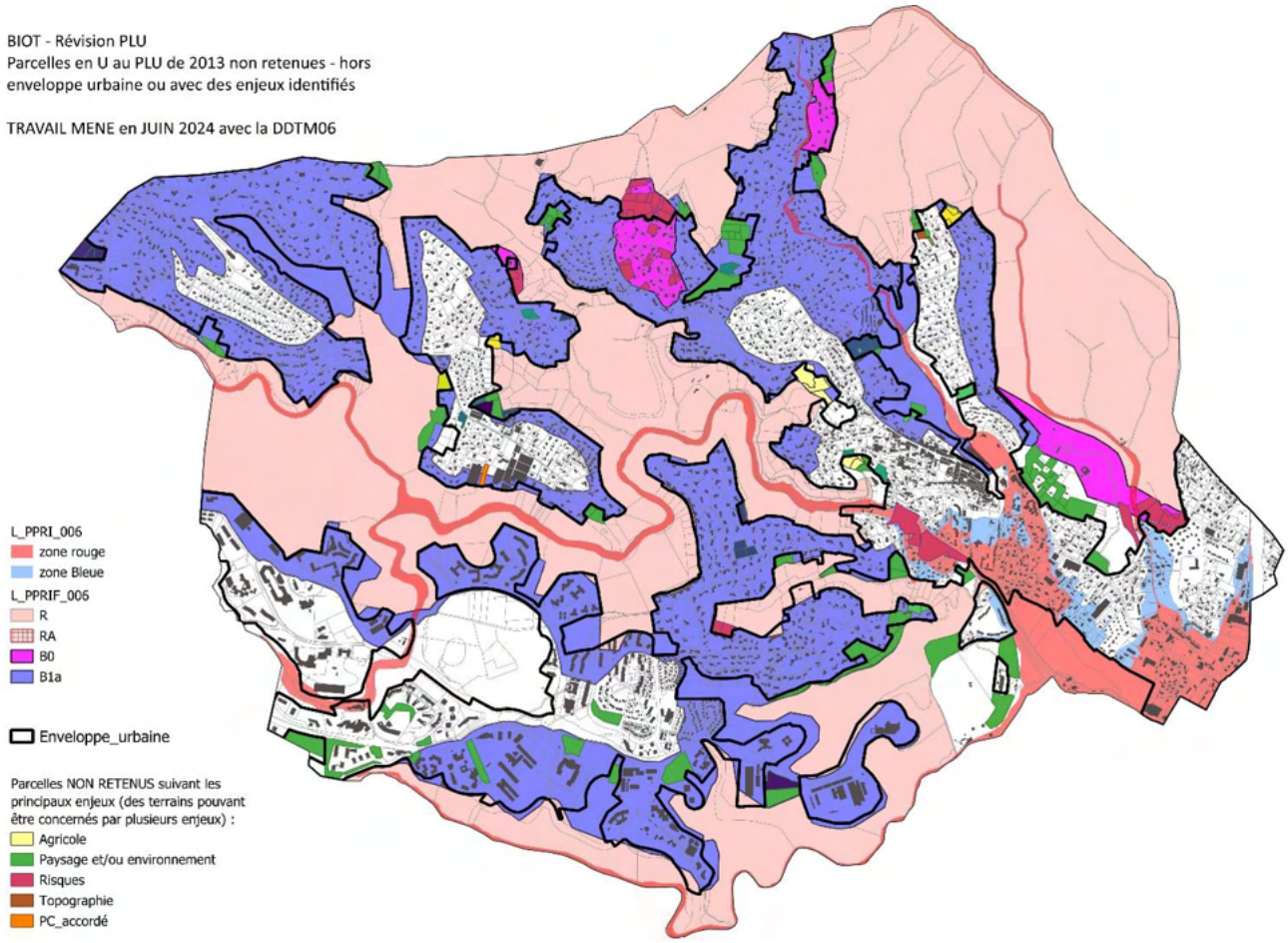
Tous les terrains classés dans un usage de « jardin d'agrément », soit considérés comme faisant déjà partie de la zone urbanisée, ne consomment pas d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Page 154 du rapport de présentation TOME 1

Méthodologie appliquée pour l'analyse foncière globale

1. Identification des **parcelles non bâties dans les zones U** du PLU en vigueur (ENAF et non ENAF).
2. Analyse des **contraintes rédhibitoires** : les risques (PPRi, PPRif, mouvement de terrain). Les possibilités de densification résidentielle sont recherchées dès lors que le terrain considéré n'est pas concerné par une règlementation de rang supérieur interdisant la création de logements supplémentaires (zones rouges des PPR sur Biot).

⇒ *Superposition des fonciers non retenus avec les PPR*



3. Analyse au cas par cas intégrant des **critères urbanistiques** : la topographie, les protections paysagères et environnementales existantes, l'accessibilité, etc.
4. Identification **des grandes parcelles bâties pouvant faire l'objet de divisions parcellaires** : analyse complémentaire au cas par cas en fonction de plusieurs critères (implantation du bâti sur la parcelle, présence d'annexes et d'équipements - ex. piscines-, accès existants, etc.).
5. L'identification des **secteurs de renouvellement urbain** : identification de friches et de bâtis pouvant changer de destination.

Chaque foncier « potentiel » non soumis à une contrainte rédhibitoire 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

Page 45 du rapport de présentation TOME 3

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)

⇒ **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 ;

⇒ **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 ;

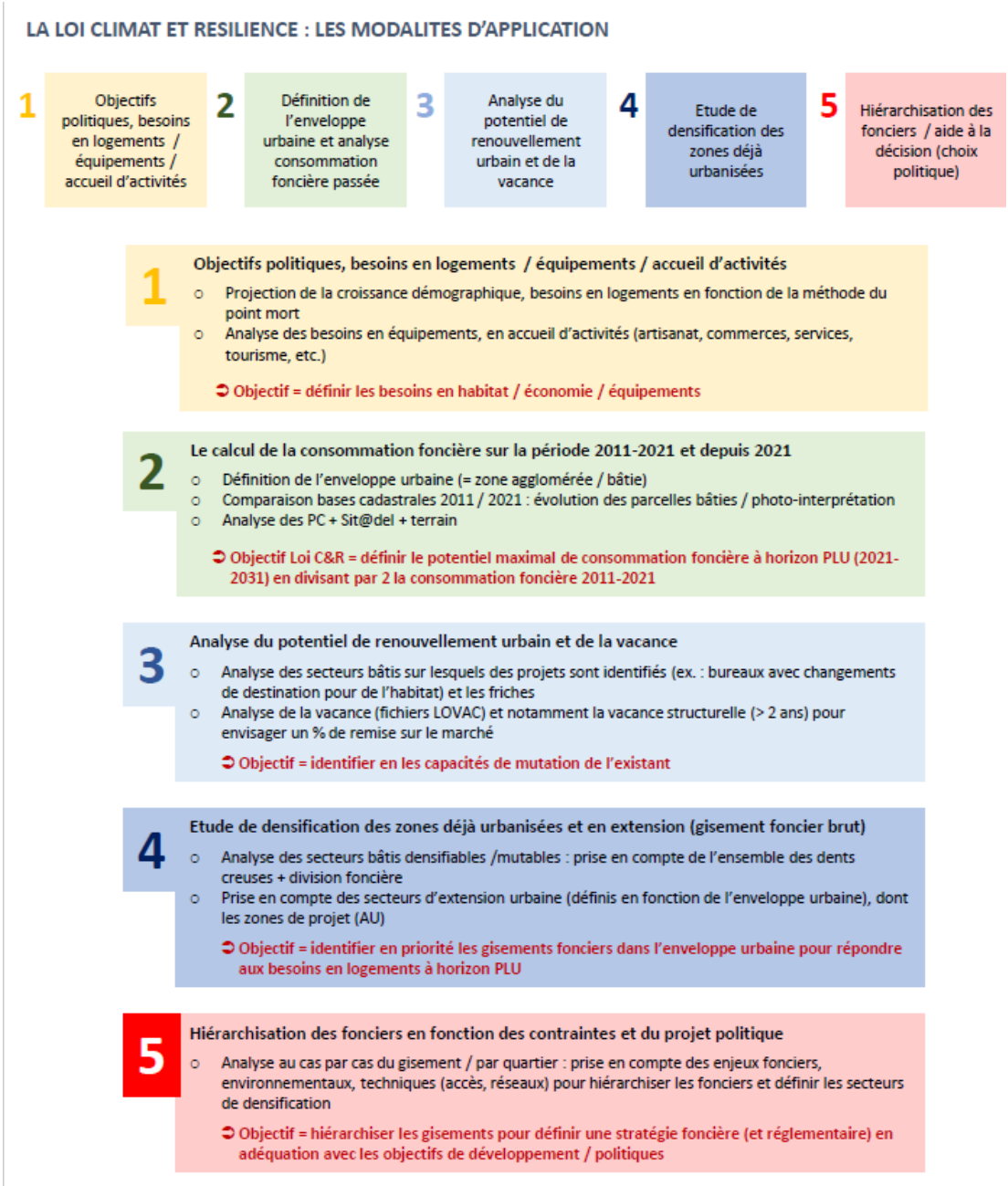
2 – Un cadre législatif contraignant : la loi Climat et Résilience

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 43.5 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.



Périodicité : janvier 2011 à décembre 2020

→ *Consommation totale 2011-2021 = 49 ha*

Dont

→ **Consommation ENAF 2011-2021 = 43.5 ha**



Périodicité : janvier 2021 à janvier 2024

→ *Consommation foncière totale après 2021 avec démarrage de travaux = 5.7 ha*

→ *Consommation d'ENAF après 2021 avec démarrage de travaux = 4 ha*

A noter que ces données sont issues des analyses internes, menées en concertation avec la DDTM des Alpes Maritimes, avec une méthodologie qui s'est élaborée tout au long de la révision du PLU, dans un contexte où peu de méthodes avaient été testées par des collectivités (les fascicules du CEREMA étant sortis fin 2023/ début 2024 alors que l'approche foncière avait démarré en mai 2023).

Il en ressort un chiffre quasi identique à ce que donne le portail d'artificialisation du CEREMA, sachant qu'aucune donnée géographique n'étant remise à la commune, aucun moyen de comparaison des données n'est possible (le travail sur Biot ayant fait l'objet d'une analyse cartographique précise, partagée avec les services de la DDTM).

Ce sont donc bien 2 méthodes distinctes qui amènent à un résultat similaire.

Consommation foncière planifiée sur Biot

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 de limiter l'urbanisation et la consommation foncière et d'arriver in fine aux objectifs cités ci-dessus.

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 étaient en zone U (urbaine).

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

3. Les critères proposés dans la méthode d'analyse du gisement foncier

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 - INCHANGÉ

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 - INCHANGÉ

		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 - INCHANGÉ

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)

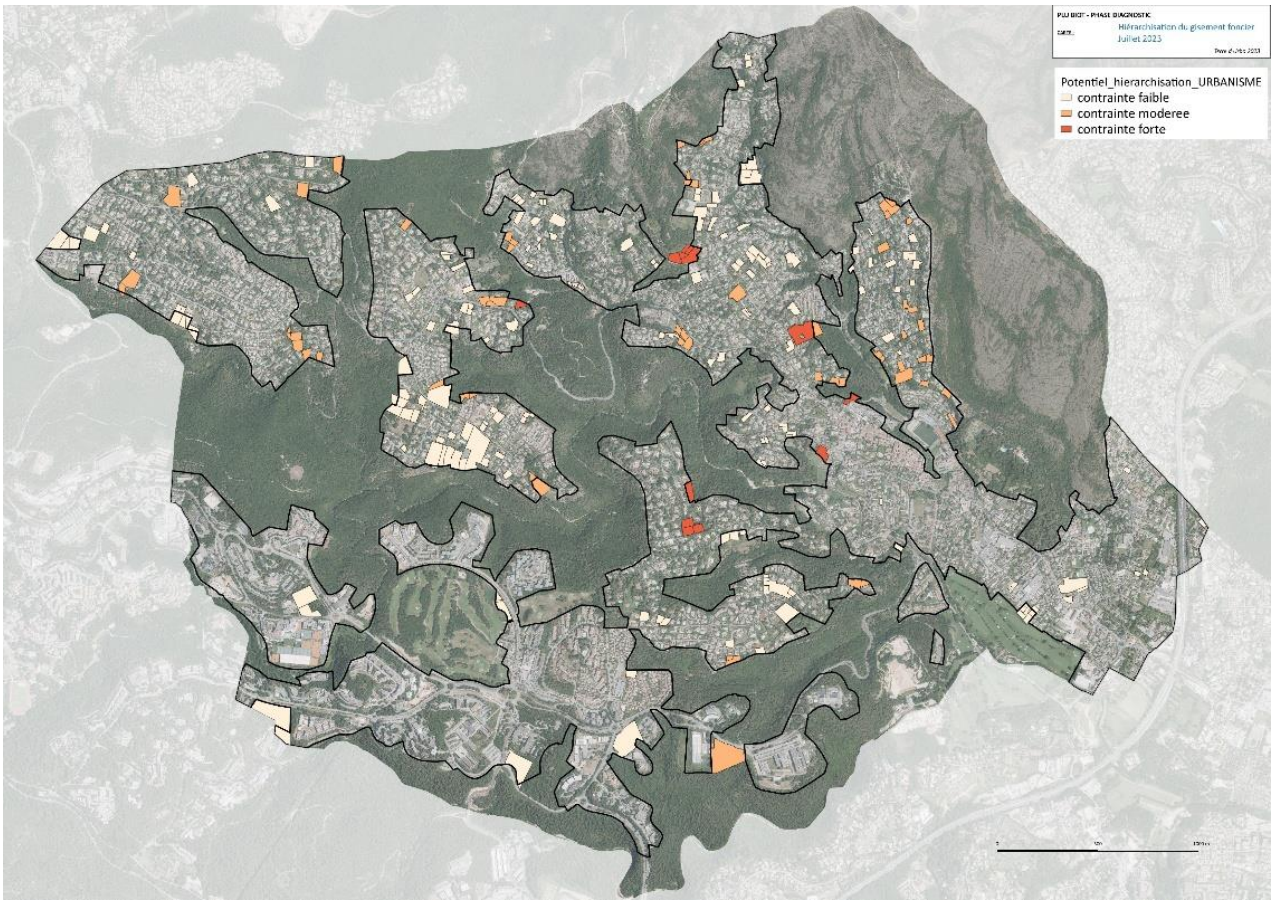
5. CRITÈRES PAYSA

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

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.

⇒ *Exemple : le niveau de contrainte pour le critère « urbanisme »*



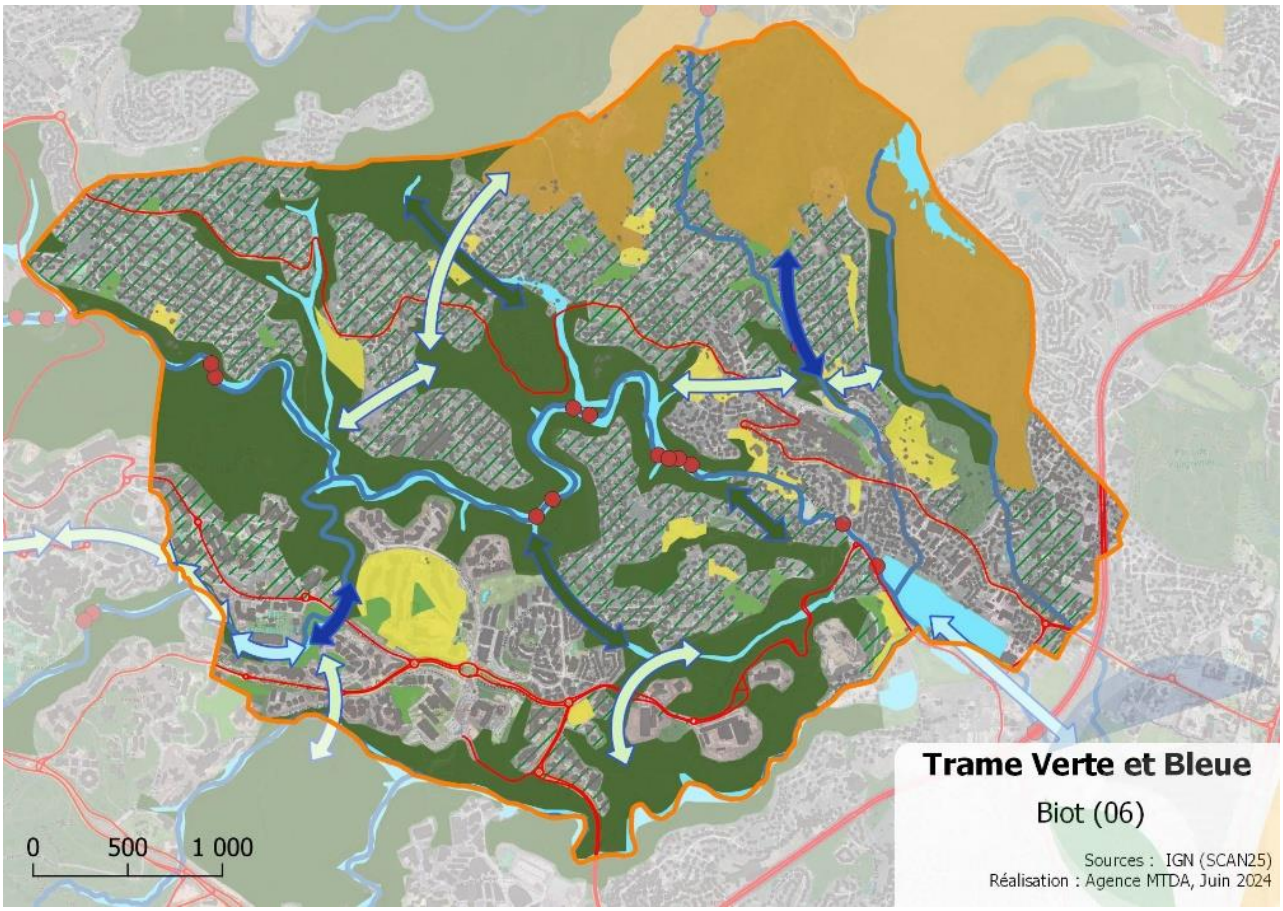
4. Une analyse mise à jour au fur et à mesure avec la DTDM06

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 terme 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.



Corridors écologiques potentiels mixtes
Trame Verte et Bleue
Corridor écologique fonctionnel
Corridor écologique partiellement fonctionnel
"Quartier-jardin"

TRAME BLEUE

Réservoirs et corridors potentiels
Cours d'eau
Zones humides

Eléments fragmentants
Zones urbaines
Routes
Obstacles à l'écoulement

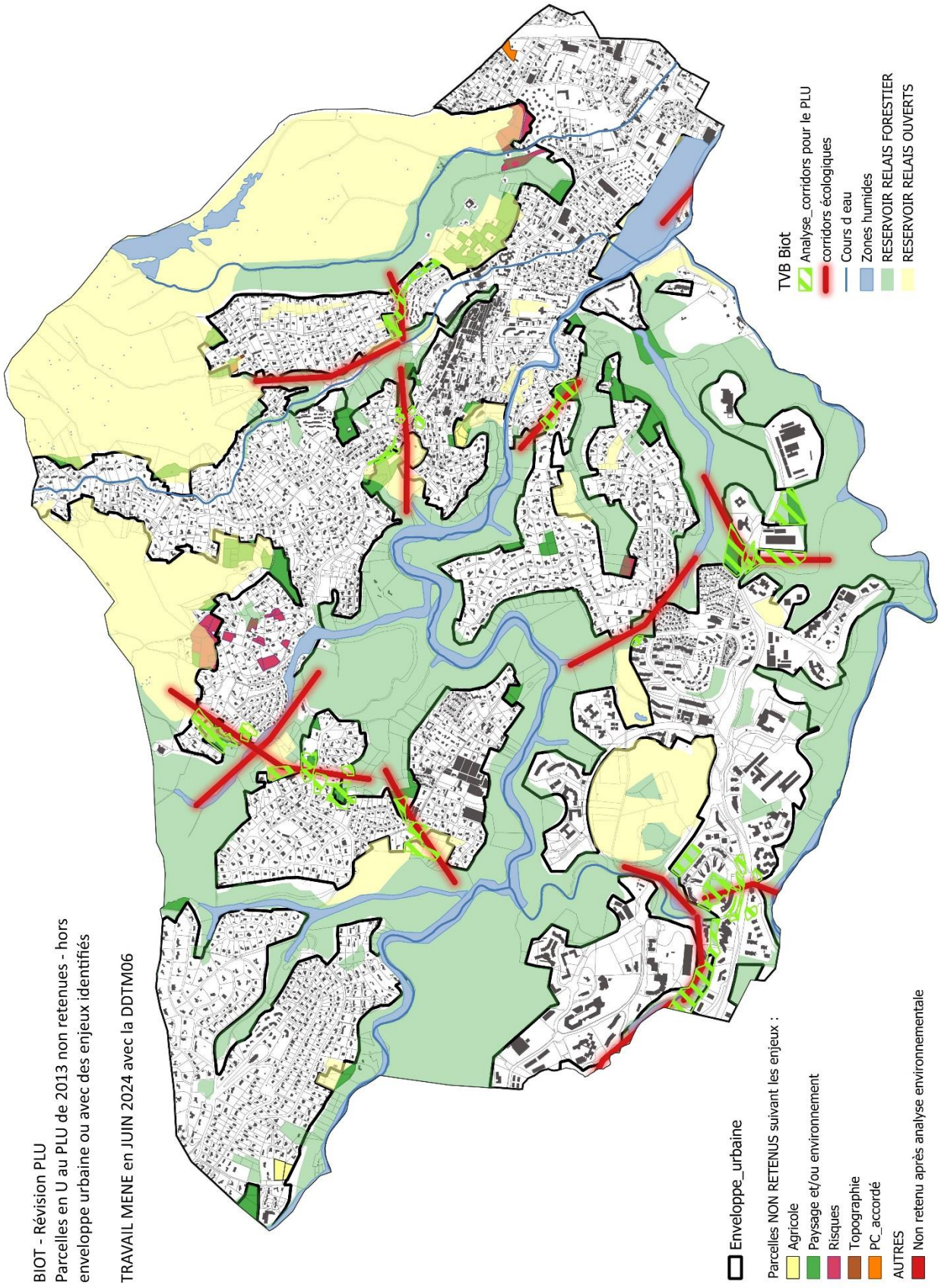
Limite de Biot

TRAME VERTE

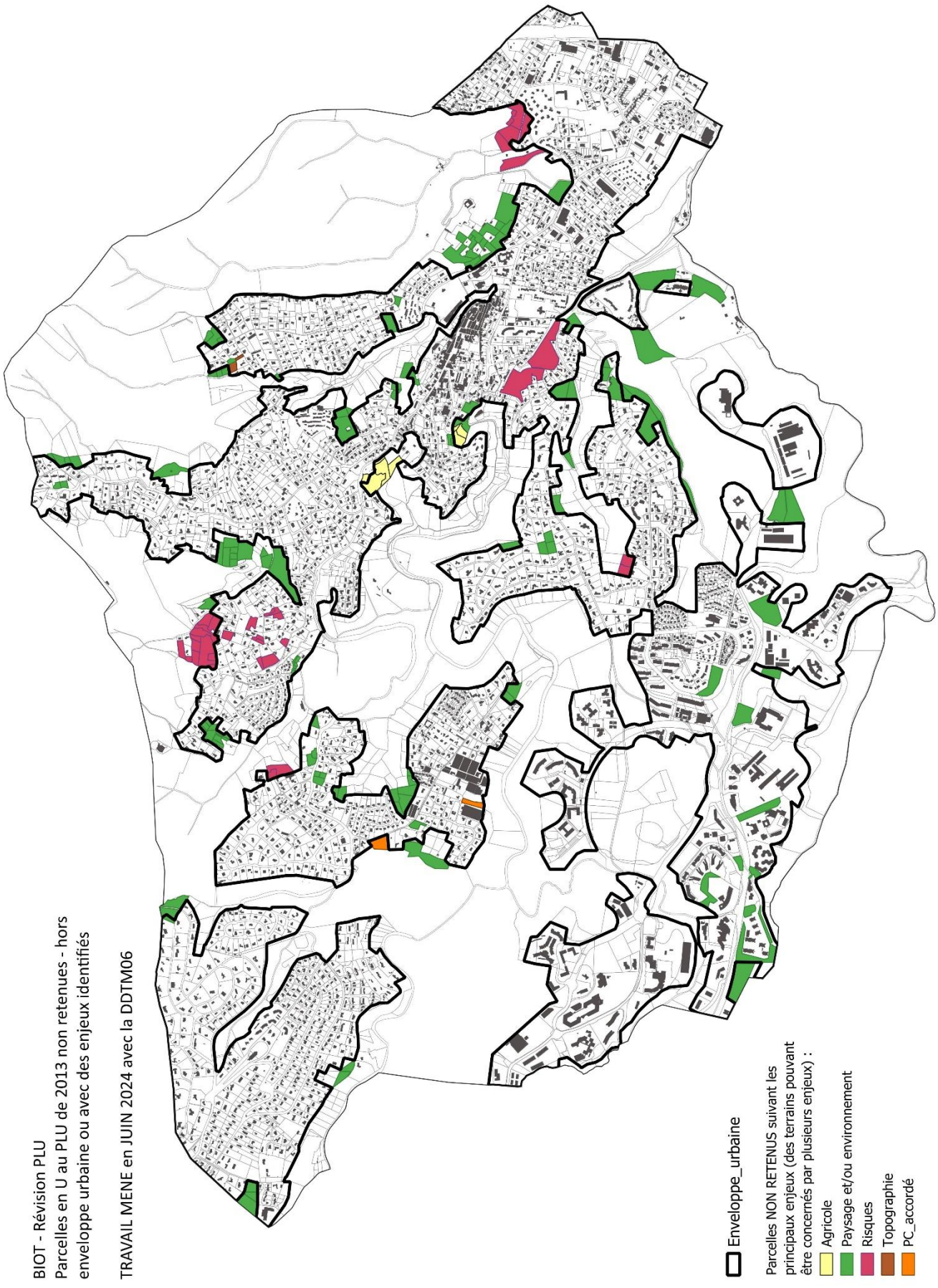
Réservoirs écologiques potentiels
Milieux forestiers à semi-ouverts
Réservoir potentiel à dominante forestière
Espace naturel relais à dominante forestière
Milieux ouverts à semi-ouverts
Réservoir potentiel à dominante ouverte
Espace naturel relais à dominante ouverte

Corridors écologiques potentiels
Corridors écologiques potentiels
Trame verte
Corridor écologique fonctionnel
Corridor écologique partiellement fonctionnel

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

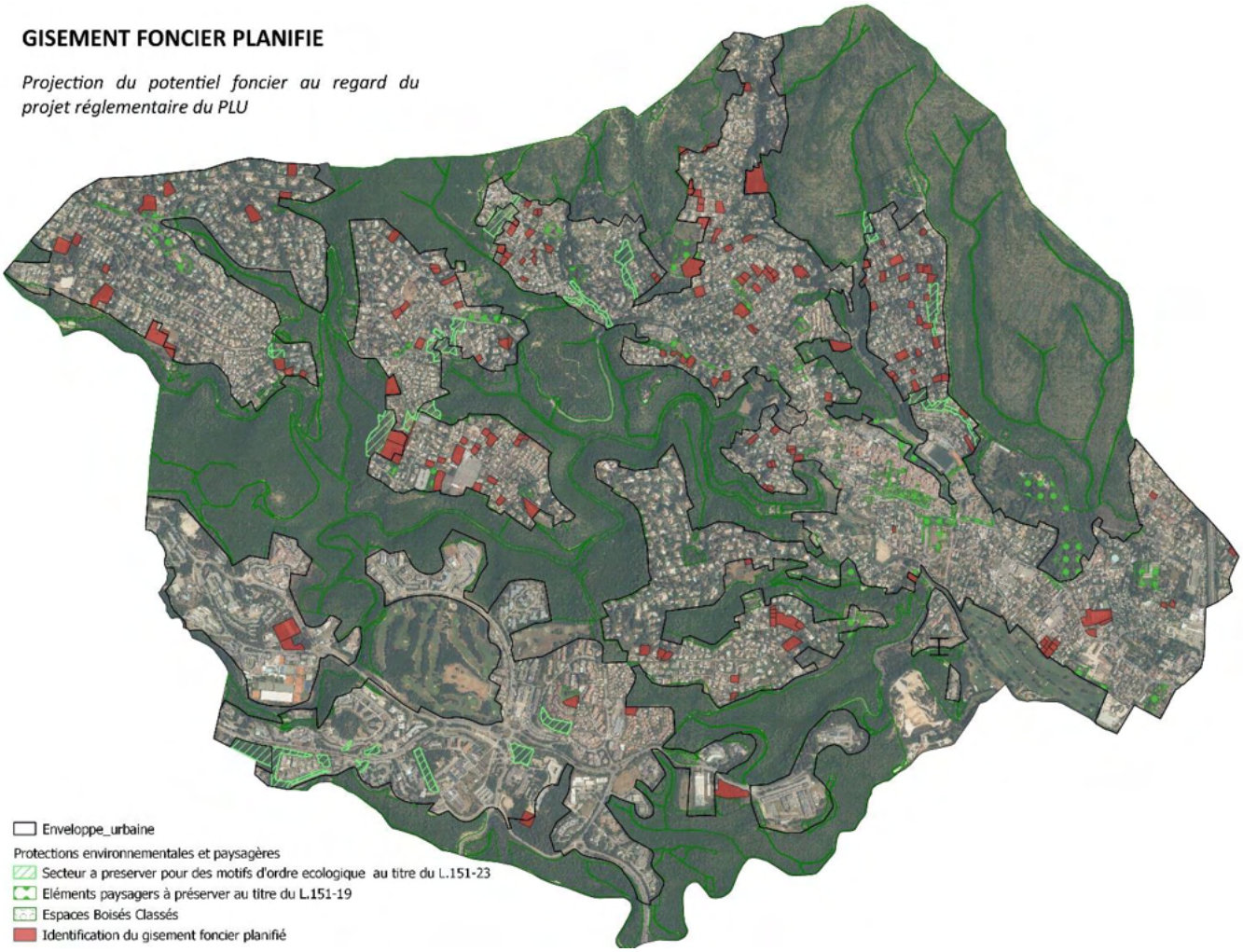


Les fonciers non retenus dans le projet urbain de BIOT pour la révision du PLU en fonction des principaux enjeux



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



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 ayant en parallèle l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation foncière d'ENAF.**

La carte ci-dessous 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).*

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BIOT ET A LA CRÉATION DE DEUX PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS

PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS ET AVIS

Destinataires :

- Monsieur le Maire de BIOT
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

PROCÉDURE

La procédure a, pour ce qui me concerne en tant que commissaire enquêteur, consisté à :

- prendre connaissance du dossier objet de l'enquête publique,
- participer à l'organisation de l'enquête publique avec les services de la commune de BIOT,
- effectuer la visite du site,
- étudier et analyser le dossier comportant l'ensemble des pièces,
- vérifier que la procédure en termes de publicité légale et d'information du public a été respectée,
- assurer les permanences prévues,
- procéder aux formalités de clôture du registre,
- établir le procès-verbal de synthèse des observations orales et écrites et l'adresser à M. le Maire de BIOT,
- analyser les contributions du public et le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales dans le cadre du rapport d'enquête,
- présenter des conclusions et formuler un avis.

Mme RASSE, chef du service Urbanisme, Aménagement et Foncier de la commune de BIOT et Mme LEFRANC-JULLIEN, chargée de mission Aménagement et Urbanisme ont été présentes durant toutes les phases de l'enquête publique et je les en remercie.

Je tiens aussi à remercier M. le Maire de BIOT pour avoir mis à ma disposition une salle dans les locaux des Services Techniques, où j'ai pu accueillir le public dans d'excellentes conditions lors de mes permanences, et pour m'avoir permis de bénéficier de l'appui du Service Urbanisme, qui m'a fourni les éléments nécessaires à l'identification des parcelles sur le plan de zonage du projet et sur celui du PLU actuel.

CONCLUSIONS RELATIVES AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT répond à la nécessité de disposer d'un outil de planification traduisant un projet de territoire à moyen terme et prenant en compte les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2010.

Le diagnostic préalable auquel il a été procédé a mis en lumière des enjeux sociaux-démographiques, environnementaux, économiques, urbains et patrimoniaux qui ont été traduits dans le cadre du PADD en 3 notions-clés : résilience environnementale, équilibre urbain et adaptation économique, eux-mêmes déclinés en 5 objectifs comportant des actions localisées ou thématiques, générales ou particulières, quantitatives ou qualitatives.

Le dossier se compose d'une note de présentation de l'enquête publique unique, du bilan de la concertation, d'une note relative à la ressource en eau, du rapport de présentation en 3 tomes, du PADD, d'un règlement écrit et graphique, des avis des Personnes Publiques Associées et consultées, d'annexes et des 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il ressort de la partie « diagnostic » du rapport de présentation que la structure démographique

induit la poursuite d'une politique de diversification de l'offre de logements afin de répondre à la demande de toutes les composantes de la population active ainsi qu'aux exigences de la mixité sociale et générationnelle, tout en respectant un équilibre entre quartiers.

La partie « état initial de l'environnement » du rapport de présentation hiérarchise l'ensemble des enjeux et positionne de manière judicieuse l'axe du projet « résilience environnementale » dans ses interactions avec les axes « équilibre urbain » et « adaptation économique ».

La partie « justification » du rapport de présentation situe parfaitement le projet dans son contexte législatif et réglementaire ainsi que dans son articulation avec les plans et programmes de rang supérieur et précise qu'il a donné lieu, au cours de son élaboration, à des échanges avec la population, la CASA, les Personnes Publiques Associées, la DDTM et l'ABF.

Les orientations du PADD sont justifiées de manière satisfaisante, les enjeux de chaque objectif comportant une ou plusieurs réponses dans le cadre du zonage, du règlement, des OAP, des emplacements réservés ou des prescriptions spéciales.

L'évaluation environnementale est pertinente dans sa définition des enjeux comme dans l'évaluation des incidences, la réponse de la commune à l'avis délibéré de la MRAe, techniquement très argumentée, étant tout aussi pertinente.

Les 4 OAP, 2 sectorielles et 2 thématiques, traduisent clairement les stratégies qualitatives et spatiales du projet.

Enfin, il est important de noter que l'avis de la DDTM, en tant que Personne Publique Associée, est favorable et ne comporte aucune réserve, seulement des observations et des recommandations que le responsable de projet s'engage à prendre en compte en quasi totalité.

En conclusion, je considère que le projet, tel qu'il se présente dans le dossier qui a été soumis à enquête publique constitue un outil d'aménagement et de planification approprié en ce qu'il est en adéquation avec les objectifs de développement de la commune, ses enjeux sociaux-démographiques et environnementaux, son activité économique, les contraintes de son territoire ainsi que les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

CONCLUSIONS RELATIVES AUX CONTRIBUTIONS ORALES ET ÉCRITES

Parmi les 5 catégories que j'ai distinguées dans le cadre du procès-verbal de synthèse, les contributions de la première catégorie, qui ne représentent que 4 % du total, sont de simples demandes de renseignements, d'ailleurs satisfaites.

La deuxième catégorie représente 26 % du total des contributions.
Il s'agit de demandes de propriétaires d'une ou de plusieurs parcelles visant à obtenir le maintien du classement actuel, ou même d'un classement plus ancien, le projet de PLU limitant ou supprimant la constructibilité du fait d'une modification du zonage, du règlement ou de l'instauration de prescriptions surfaciques.
Au-delà des arguments développés par les demandeurs qui s'estiment lésés du fait de

l'impossibilité de réaliser un projet immobilier, à caractère familial ou non, qu'entraînerait la modification du classement de leur(s) parcelle(s) ou l'instauration d'une prescription surfacique, il importait de s'interroger quant à la justification de ces modifications par rapport aux objectifs généraux du projet mais aussi par rapport à leur application à l'échelle de la ou des parcelles concernées.
Aussi, j'ai demandé au responsable de projet d'expliciter, dans le cadre du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, les choix opérés en termes de non constructibilité totale ou partielle de parcelles ou d'unités foncières, à ces deux niveaux d'analyse.

La troisième catégorie, qui représente 17 % des contributions, regroupe les avis sur le projet dans son ensemble ou sur une ou plusieurs de ses thématiques.
Il se dégage une majorité de 59 % en faveur du projet.
Les 4 associations GADSECA, ASEB-AM, Association de quartier Saint-Julien Roquefort et Association de quartier Chemin des Issarts, se prononcent quant à elles contre le projet, sinon dans sa totalité au moins dans certaines de ses dispositions ou contre celles qui les impactent directement.
J'ai demandé au responsable de projet de répondre aux argumentaires développés par ces 4 associations.

La quatrième catégorie de contributions est relative au quartier des Soullières.
Elle représente 47 % des contributions avec une majorité contre le projet de 85 %.
J'ai fait observer au responsable de projet, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, que les contributions défavorables présentaient la particularité de reprendre en très grande majorité les thématiques développées par l'Association de Défense du Quartier des (ADQS) à savoir, la densification excessive que permettrait le projet, l'insuffisance des infrastructures (voirie et réseaux), les risques de pollution des sols des anciens terrains horticoles et l'imprécision de la définition de la Trame Verte et Bleue.
Aussi, j'ai souhaité que sa réponse soit formulée par rapport à ces 4 thématiques.

La cinquième catégorie, qui représente 6 % des contributions, ne concerne qu'indirectement ou pas du tout le projet.

En conclusion, je considère que l'enquête publique a été riche d'enseignements pour le responsable de projet du fait de la forte participation enregistrée mais aussi de la qualité des contributions.
La commune peut ainsi vérifier l'acceptabilité de son projet de PLU et la renforcer au travers des échanges dont j'ai été l'intermédiaire.

CONCLUSIONS RELATIVES AU MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE DE BIOT

Les avis de la CDPENAF, de la Chambre d'agriculture, du SDIS 06, de l'ONF et de la Ville de VALBONNE seront pris en compte sous forme de compléments, clarifications ou précisions de même que les observations et recommandations de la DDTM.

Le responsable de projet apporte des réponses très détaillées aux observations et propositions du GADSECA en tant que Personne Publique Associée ainsi que dans le cadre de ses contributions, en lien avec l'ASEB-AM.

Il rappelle que certains choix opérés résultent d'obligations relevant de la loi dont il n'est pas possible de s'affranchir, d'autres étant la traduction d'objectifs déterminés lors du diagnostic du territoire, notamment dans le cadre du PADD, ou relèvent de compétences que la commune n'exerce pas.
En tout état de cause, il n'est pas apparu pertinent de substituer la méthodologie préconisée par le GADSECA et l'ASEB-AM à celle du projet, très proche de celle du CEREMA et par ailleurs validée par la DDTM.
Certaines propositions du GADSECA seront cependant intégrées au projet dès lors qu'elles le complètent ou le précisent.

Les réponses aux demandes de maintien de la constructibilité de parcelles ou de suppression des prescriptions surfaciques s'inscrivent dans la logique du projet, qui se doit de respecter prioritairement les objectifs de sobriété foncière imposée par la loi Climat et Résilience, mais aussi en considération de l'emplacement des parcelles sur le territoire de la commune.
Or, les parcelles en cause sont situées pour la plupart dans les franges des enveloppes urbaines et représentent des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux forts, sont éventuellement éloignées des centralités, ou concernées par les PPR.
Elles peuvent aussi être situées dans les enveloppes urbaines mais être grevées de prescriptions surfaciques, pour les mêmes raisons.

Concernant l'Association de quartier Saint-Julien Roquefort et l'Association de quartier Chemin des Issarts, les réponses apportées établissent que le projet ne comporte pas de lacunes dans le traitement des problématiques très particulières de ces deux quartiers.

Enfin, concernant le quartier des Soullières, l'argumentaire de l'ADQS a fait l'objet de réponses très complètes qui confirment que le projet n'entraînera pas de densification excessive, ni de dysfonctionnement des réseaux, que les risques de pollution sont minimes et susceptibles d'être résolus et enfin, que le corridor écologique est correctement identifié et protégé dans le cadre du règlement et de l'OAP.
La réponse m'apparaît de nature à répondre aux interrogations des habitants du quartier en particulier concernant la densification, qu'en fait le projet ne rend en aucun cas excessive, mais au contraire limite, dès lors que l'on prend en compte à la fois les éléments réglementaires de la zone UJa, les prescriptions et recommandations propres à l'OAP ainsi que celles des 2 OAP thématiques.
Le potentiel de 120 logements annoncé en tant qu'objectif programmatique du projet est à la dimension du quartier en ce qu'il lui permet de conserver son caractère pavillonnaire et résidentiel, le corridor écologique y contribuant significativement, tout en se densifiant de manière raisonnée, la voirie et les réseaux étant, par ailleurs, en capacité d'accompagner cette densification.

En conclusion, les réponses de la commune au procès-verbal de synthèse m'apparaissent de nature à conforter le projet en ce qu'elles expliquent et justifient les choix que traduisent ses dispositions parmi les plus importantes.

AVIS

Au vu du dossier d'enquête publique, des observations orales et écrites et du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse,

J'estime que le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT met en œuvre un dispositif d'aménagement et de planification qui traduit de manière satisfaisante dans ses dispositions les axes définis dans le cadre du PADD et les objectifs qui en découlent, lesquels ont été déterminés en considération des enjeux sociaux-démographiques et environnementaux du territoire, de ses contraintes, de son activité économique et du contexte réglementaire.

L'enquête publique a suscité une participation significative de la population qui a permis à la commune de vérifier l'acceptabilité de son projet.

Les contributions orales et écrites ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées ont permis d'apporter au projet des compléments et des précisions de nature à conforter cette acceptabilité.

J'émets, en conséquence, un AVIS FAVORABLE à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT.

Fait à Antibes, le 17 juillet 2025

Le commissaire enquêteur



Gérard RENAUD