PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BIOT

Pièce 1 : Rapport de présentation

Tome 3 – Justifications du projet

PLU prescrit par DCM du 22 septembre 2022

PLU arrêté par DCM du 23 janvier 2025

PLU approuvé par DCM du 30 septembre2025



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

Sommaire

PARTIE 1 - ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR 5

1. PREAMBULE 6

2. LES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE 7

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes 7

TABLEAU DE COMPATIBILITE ENTRE LA DTA DES ALPES-MARITIMES ET LE PLU DE BIOT 11

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) 12

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) 16

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) 17

Le Plan Régional de Prévention et des Gestion des Déchets (PRPGD) 20

Le SCOT de la CASA 21

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 21

Le Plan de Mobilité 24

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 24

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée 28

3. LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES A PRENDRE EN COMPTE 29

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) 29

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 31

Le Schéma Régional des Carrières (SRC) de la Région PACA 32

4. LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES DE REFERENCE 33

Le Plan de Protection de l'Atmosphère des Alpes Maritimes (PPA 06) 33

Le Plan régional d'élimination des déchets industriels (PREDI) 34

La Gestion de l'aménagement numérique 34

Le Plan départemental de Protection des forêts contre l'incendie des Alpes Maritimes (PDPFCI) 35

La Charte de développement Durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes Maritimes 35

Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) 36

PARTIE 2 - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP 37

1. UNE DEMARCHE COLLABORATIVE POUR UN PROJET PARTAGE 38

2. LA TRAJECTOIRE DEMOGRAPHIQUE, LA COHERENCE ENTRE LES BESOINS EN LOGEMENTS ET LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE 39

La trajectoire démographique fixée 41

La justification des besoins en logements pour la croissance démographique à horizon PLU 43

Les analyses et constats ayant guidé la définition du projet de développement urbain 45

La détermination du potentiel de gisement foncier 49

L'adéquation entre les besoins en logements et le potentiel foncier 60

3. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD : JUSTIFICATIONS ET DECLINAISON DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 71

Orientation 1 : résilience environnementale 74

Orientation 2 : équilibre urbain 80

Orientation 3 : adaptation économique 107

PARTIE 3 - EXPOSES DES MOTIFS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES 126

1. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION DU PLU 127

Les grands principes d'évolution du zonage 131

2. EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR LA DEFINITION DES ZONES ET LES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES 132

Une nouvelle écriture réglementaire qui passe par un renforcement des dispositions générales relatives à toutes les zones 132

Un réajustement des zones urbaines du village 136

Un toilettage des zones urbaines de Sophia Antipolis 162

Une préservation des espaces agricoles et naturels 174

Les ouvertures à l'urbanisation (présentées en CDPENAF) 187

3. EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR LA DEFINITION DES DISPOSITIONS PARTICULIERES 202

Les emplacements réservés 202

Les éléments de patrimoine 205

Les éléments protégés au titre de leur valeur écologique 211

Les linéaires commerciaux 219

La mixité sociale (servitudes et ER) 220

Les suppressions des marges de recul le long des RD et des zones non aedificandi 223

Les protections des zones cultivées en milieu urbain 225

Les changements de destination au titre de l'article L.151-11 CU (présentés en CDPENAF) 227

PARTIE 4 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 231

1. DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE MENEE 232

1.1. Principe de l'évaluation environnementale 232

1.2. Méthode de l'évaluation environnementale du PLU de Biot 233

1.3. L'évaluation des incidences du PLU 234

2. ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET DES CRITERES DE DEVELOPPEMENT DURABLE 235

2.1. Rappel des enjeux issus de l'Etat Initial de l'Environnement 235

2.2. Les critères de développement durable 237

2.3. Les axes stratégiques du PADD 237

2.4. Croisement des objectifs du PADD avec les enjeux environnementaux 238

3. ANALYSE DES INCIDENCES PAR OBJECTIF DU PADD 240

Objectif 1 : Résilience environnementale – Agir pour inscrire Biot dans une démarche globale positive de transition écologique 241

Objectif 2 : Equilibre urbain – Assumer l'organisation urbaine existante en travaillant sur l'équilibre entre les quartiers, avec une ambition d'optimisation foncière à l'échelle du paysage 242

Objectif 3 : Adaptation économique – Accompagner les mutations économiques et les évolutions des attentes de l'ensemble des acteurs (entreprises, actifs, consommateurs, etc.) 243

Synthèse de l'impact sur l'environnement du PADD 244

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU ZONAGE, REGLEMENT ET OAP ET MESURES D'EVITEMENT DE REDUCTION ET DE COMPENSATION DES IMPACTS ASSOCIEES 246

4.1 Analyse des changements de vocation des zones entre le PLU en vigueur et le projet de PLU 246

4.2 Détermination des secteurs susceptibles d'être impactés 247

4.3 Caractéristiques écologiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU 249

4.4 Analyse thématique des incidences et mesures associées 262

EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 290

Le site Natura 2000 concerné 290

Localisation des secteurs susceptibles d'être impactés du PLU par rapport aux sites Natura 2000 292

Analyse des incidences 292

Conclusion 294

5. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS 295

Notion d'indicateurs 295

Indicateurs retenus 296

PARTIE 5 - RESUME NON TECHNIQUE 299

1. PRESENTATION GENERALE 300

2. LES GRANDES DYNAMIQUES ET ENJEUX 301

Les dynamiques démographiques 301

Le logement, un enjeu dans les années à venir 301

Une économie à soutenir 302

Un paysage et un patrimoine à valoriser 302

Des enjeux urbains et fonciers 303

3. LE NOUVEAU PLU 304

Les objectifs fixés au PADD 304

La traduction réglementaire des objectifs du PADD 305

4. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 310

Méthodologie 310

Articulation 311

Description de l'état initial de l'environnement, des effets probables du PLU sur l'environnement et la santé humaine et de l'application de la séquence ERC 311

Indicateurs de suivi 318

Partie 1 - Articulation du PLU avec les plans et programmes de rang supérieur

1. Préambule

Articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme

Le PLU de Biot devra respecter les principes énoncés dans les articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Article L101-1 du Code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

Article L101-2 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6bis° La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Principe de hiérarchie des normes

Le PLU de Biot doit s'articuler avec les normes de rang supérieur selon deux principes : la compatibilité et la prise en compte (articles L.131-4 et suivant du code de l'urbanisme).

2. Les documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible

Pour rappel :

*. **La conformité** est le rapport le plus contraignant, étant donné que la règle inférieure doit respecter le contenu decelle qui lui est supérieure.*
*. **La compatibilité** exige du PLU qu'il n'aille pas à l'encontre des documents qui lui sont supérieurs.*
*. **La prise en compte** d'un document par le PLU invite seulement à ne pas s'écarter des orientations essentielles dudocument à prendre en compte.*

La Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA) a approuvé un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) le 5 mai 2008 définissant le projet de territoire sur 16 communes (périmètre de la CASA à l'époque dont la commune de Biot faisait déjà partie), à l'horizon 2020.

Par délibération en date du 11 juillet 2011, la CASA a prescrit la révision du SCOT. Or, les ordonnances n°2020-744 et n°2020-745 en date du 17 juin 2020 ont modifié le périmètre, le contenu et la structure du SCOT en confortant son rôle comme document intégrateur des politiques d'aménagement durable du territoire.

Dans ce contexte règlementaire, la CASA a donc prescrit l'élaboration d'un nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) modernisé à l'échelle de l'EPCI**.**

Ainsi, le SCoT de la CASA de 2008 étant devenu caduc, la commune de Biot n'est donc plus couverte par un SCoT applicable.

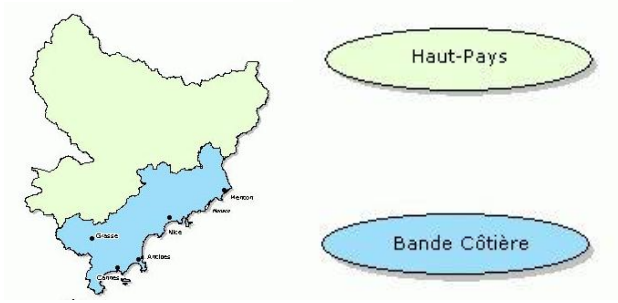
Un nouveau SCoT est en cours d'élaboration.

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes

La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret interministériel en Conseil d'Etat le 2 décembre 2003. Elle fixe les orientations fondamentales et les principaux objectifs de l'Etat sur le département.

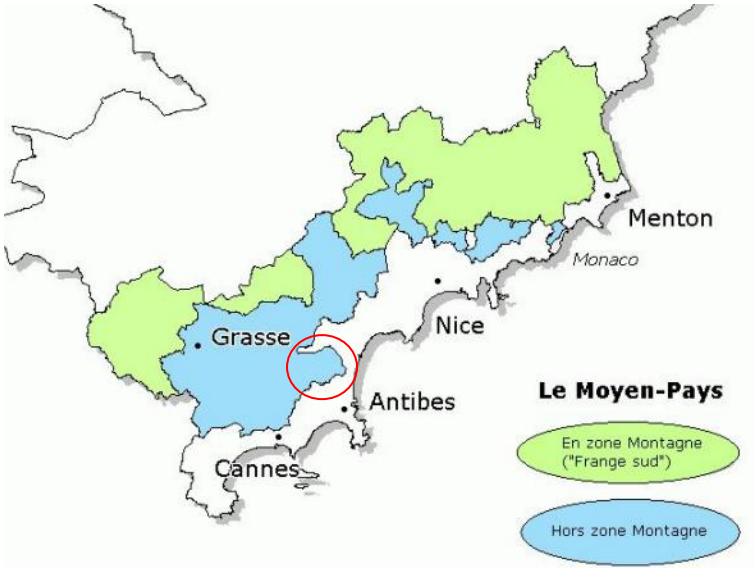
Les orientations de la DTA qui doivent contribuer à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département », concernent l'ensemble du département divisé en « Bande côtière et Haut Pays ».

Les territoires de la DTA (source : DTA Alpes Maritimes)



La commune de Biot a été identifiée comme appartenant au **« Moyen Pays hors zone montagne »** qui se caractérise par les communes non côtières, et où les dispositions de la Loi Montagne ne s'appliquent pas.

Le Moyen Pays des Alpes Maritimes (source : DTA Alpes Maritimes)



Les orientations pour l'aménagement et le développement du Moyen Pays :

« Le Moyen Pays est constitué de territoires très diversifiés ayant toutefois des caractéristiques communes. Bien qu'atteints, le plus souvent, par la «péri-urbanisation», ces territoires ont conservé une grande valeur paysagère et offrent un cadre de vie recherché. Les orientations pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant :

- la structure polycentrique : le renforcement des centres, notamment les centres principaux et secondaires et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports ;
- la mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestières, agricole, de loisirs, de protection ou de préventions des risques naturels : cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages.

Ces orientations tendent à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays, en confortant son armature urbaine - il ne doit pas devenir la «banlieue» des villes du littoral - et en préservant les paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie ».

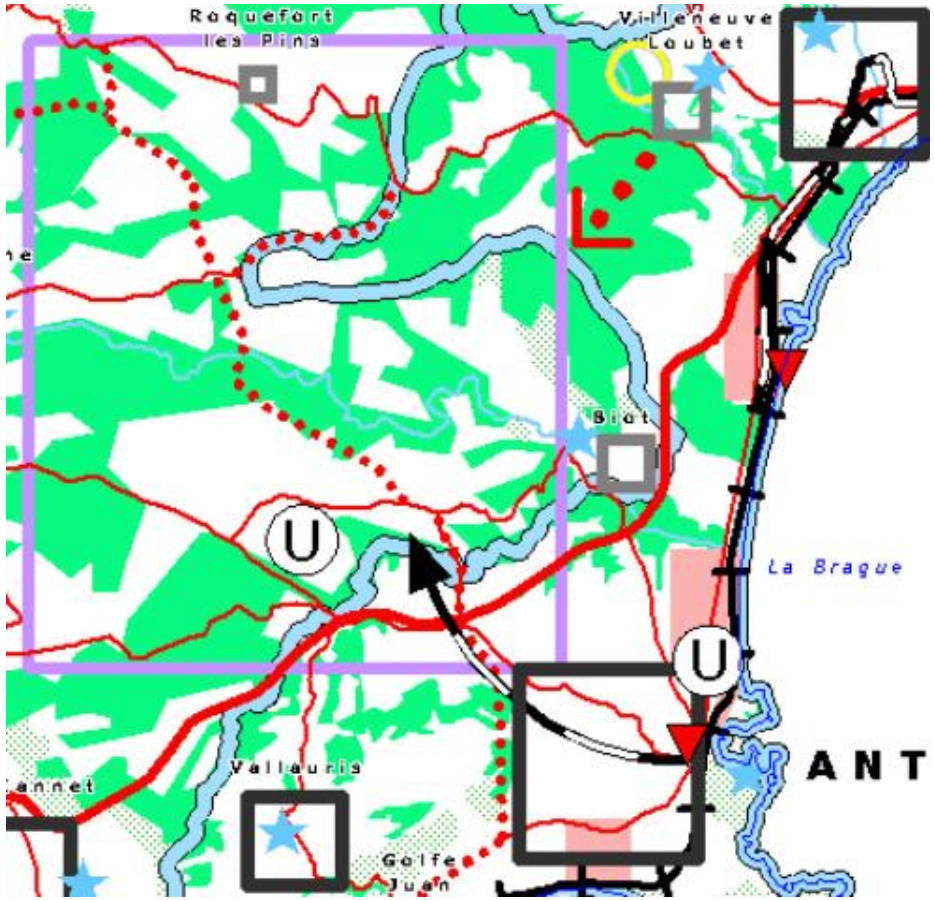
La carte ci-dessous présente les orientations de la DTA sur le territoire de Biot.
(source : extrait carte bande côtière - DTA Alpes Maritimes)

La page suivante superpose le projet réglementaire avec la DTA.

Enfin, un tableau détaillé vient préciser la compatibilité du PLU avec la DTA.

Le futur SCoT de la CASA devra être compatible avec la DTA : le PLU devra donc être compatible avec le futur SCoT une fois approuvé.

Le PLU est d'ores et déjà compatible avec la DTA en reprenant les territoires à protéger.



Les territoires à protéger

Espace naturel

Espaces, paysages et milieux les plus remarquables de la frange sud de la zone montagne :

- grand cadre paysager
- patrimoine naturel
- grotte et vestige préhistoriques

Espace paysager sensible

Espace agricole :

- superficie minimum 10 à 20 hectares
- superficie minimum 20 à 50 hectares
- superficie supérieure à 50 hectares

Centre ancien

Axe bleu (rivières)

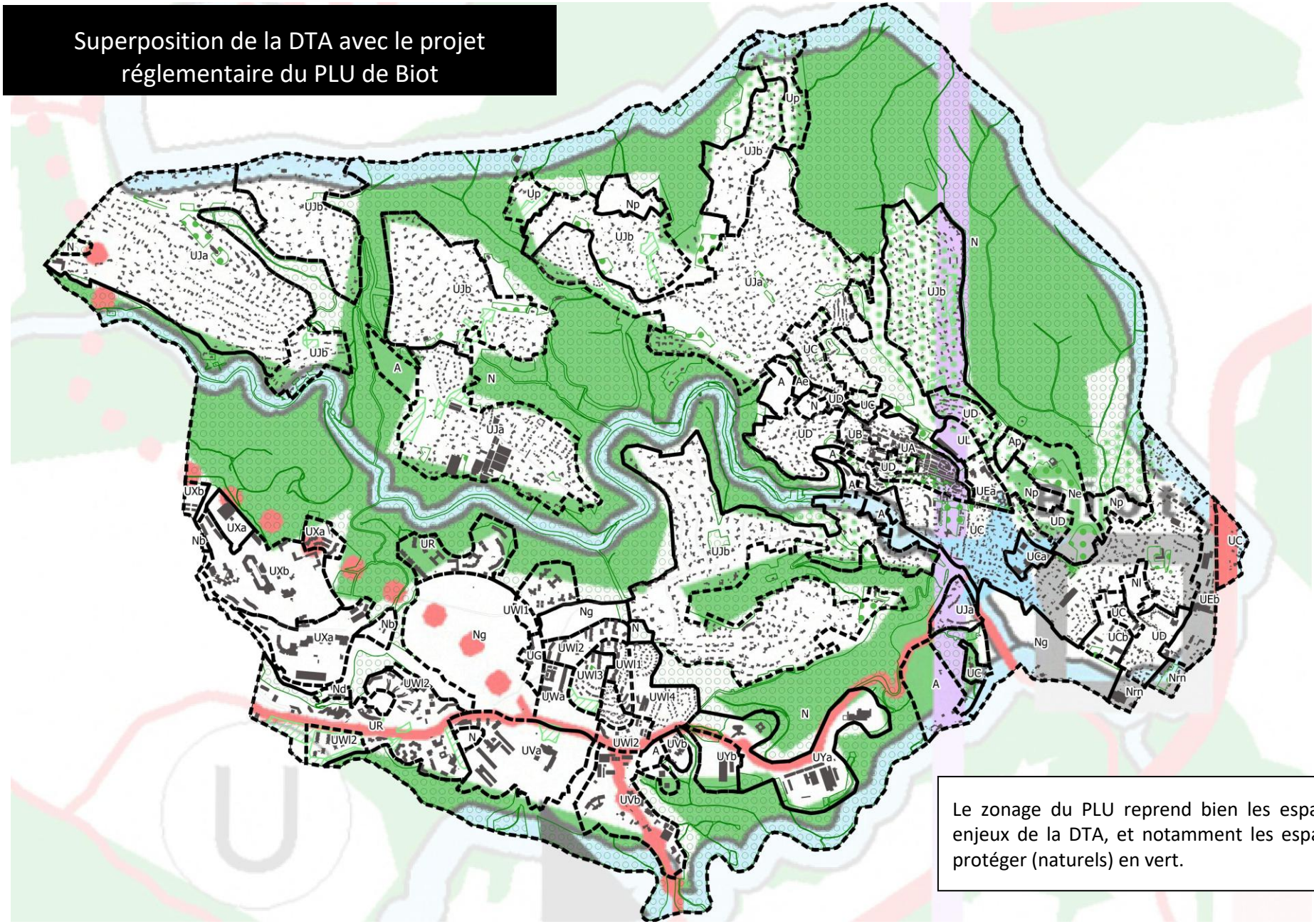
Armature urbaine et équipements

- Secteur stratégique de développement
- Espace enjeu
- Centre principal
- Centre secondaire
- Université
- Marché d'Intérêt National
- Maison d'arrêt

Les infrastructures de déplacement

- Aéroport
- Port de commerce principal
- Voie ferrée
- Voie ferrée à renforcer
- Transport en site propre projeté
- Gare multimodale principale
- Pôle d'échange principal
- Autoroute A8
- Contournement nord de Nice
- Principe d'une liaison Est-Ouest
- Voie principale
- Voie principale projetée

Superposition de la DTA avec le projet réglementaire du PLU de Biot



Le zonage du PLU reprend bien les espaces à enjeux de la DTA, et notamment les espaces à protéger (naturels) en vert.

Tableau de compatibilité entre la DTA des Alpes-Maritimes et le PLU de Biot

Thématique DTA	Exigences DTA 06	Réponses apportées par le PLU de Biot (PADD)	Compatibilité
Maîtrise de l'urbanisation et consommation foncière	Limiter l'étalement urbain, densifier l'enveloppe bâtie existante	Objectif de réduction de 50% de la consommation foncière inscrit au PADD Définition claire de l'enveloppe urbaine et travail autour du renouvellement urbain en priorité (et résorption de la vacance, mais qui est faible sur Biot) Densification adaptée avec un développement maîtrisé par quartier	Compatible
Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers	Éviter l'urbanisation des zones agricoles et naturelles de valeur	Zonages naturels, agricoles augmentés avec renforcement de protections spécifiques (L.151-23 CU) et des règles mises à jour pour limiter très fortement les possibilités de construction en zone N notamment OAP TVB indiquant les trames écologiques et corridors Maintien des EBC Prise en compte des continuités écologiques	Compatible
Prévention des risques naturels (inondation, feu)	Appliquer les PPR, intégrer les risques dans l'aménagement	Prise en compte complète des PPRI et PPRIF : règles intégrées, zonage adapté, renaturation de certains espaces en bord de Brague Prise en compte des limites urbaines par rapport au risque feux de forêt	
Protection des paysages et patrimoine bâti	Préserver les co-visibilités, le patrimoine bâti et végétal	Orientation forte sur la protection des paysages que ce soit par l'évolution du zonage, la protection d'éléments bâtis et naturels (L.151-19 du CU), des OAP sectorielles et thématiques	Compatible
Développement des transports collectifs et mobilité durable	Favoriser l'intermodalité, développer les mobilités douces	Développement de cheminements doux avec des ER ajoutés, ainsi que des éléments donnés dans l'OAP des Soullières	Compatible
Qualité architecturale et insertion paysagère	Assurer l'intégration paysagère des constructions	Règles complétées pour mieux encadrer les constructions, avec ajout d'une OAP thématique spécifique (qualité des aménagements et constructions) Protection du patrimoine rural et vernaculaire	Compatible
Maîtrise des ressources (eau, énergie)	Favoriser la sobriété en eau et énergie, développer les ENR	Objectifs de réduction de consommation, développement solaire (toitures, parkings), gestion durable des ressources	Compatible

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Créé par la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 7 août 2015, ce document organise la stratégie régionale pour l'avenir des territoires à moyen et long terme (2030 et 2050).

Le 26 juin 2019, l'Assemblée régionale Sud a voté le SRADDET, qui déploie la stratégie de la Région Sud pour 2030 et 2050, pour l'avenir de nos territoires. L'objectif de ce plan ambitieux est de bâtir un nouveau modèle d'aménagement du territoire en coordonnant l'action régionale dans 11 domaines définis par la loi. Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a rendu son arrêté portant approbation du SRADDET le 15 octobre 2019.

La prescription de la modification du SRADDET a été actée le 17 décembre 2021 afin d'intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience.

Exemples de règles générales ayant une valeur prescriptive (compatibilité) :

- Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation des Zones d'activités économiques existantes (ZAE).
- Privilégier la requalification des zones d'activités économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones.
- Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques en transports en commun.
- Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation.
- Protéger les espaces à enjeux pour la ressource en eau.
- Développer et soutenir les pratiques agricoles et forestières favorables aux continuités écologiques.
- Prendre en compte la capacité du territoire à répondre aux enjeux d'agriculture de proximité et d'alimentation locale.
- Privilégier l'intensification urbaine autour des dessertes en transports collectifs, gares et pôles d'échange.
- Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-villes et des centres de quartier, en évitant les implantations en périphérie.
- Favoriser la nature en ville en développant les espaces végétalisés et paysagers par la définition d'orientations et d'objectifs favorables à la biodiversité en ville et à l'adaptation au changement climatique.
- Déterminer des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à l'échelle du SCoT, ou à défaut du PLU, divisant au moins par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030.
- Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.
- Éviter l'ouverture à l'urbanisation et le déclassement des surfaces agricoles équipées à l'irrigation pour atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030.
- Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors).
- Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et préserver les zones humides.

C'est un document intégrateur qui remplace les 5 schémas sectoriels abrogés qui font désormais partie de son champ d'action : Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE), Plan régional de Prévention et de gestion des Déchets (PRPGD), mais aussi Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT) et Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI) qui n'existent pas en PACA et seront élaborés dans le cadre du SRADDET.

Le SRADDET est composé d'un rapport, d'un fascicule de règles générales et des annexes.

Le futur SCoT de la CASA devra 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 être compatible avec le SCoT une fois approuvé. Il prend néanmoins en compte les objectifs du SRADDET.

Synthèse de la compatibilité

Thématique	Règles SRADDET correspondantes	Orientation PADD de Biot et principales mesures règlementaires	Compatibilité
Sobriété foncière / ZAN	LD2-Obj47A (réduction de consommation des espaces naturels) ; LD2-Obj47B (mobilisation prioritaire du foncier urbain)	Réduction de 50 % de la consommation foncière (objectif E-1) Densification ciblée Respect des trajectoires ZAN	Compatible
Préservation des continuités écologiques	LD2-Obj50 A/B/C (préservation et restauration des continuités écologiques)	Protection des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques (R-2) Cartographie des corridors et réservoirs Zonages adaptés Protections renforcées (L.151-23 CU + OAP TVB)	Compatible
Risques naturels / Résilience	LD1-Obj10 B/C (réduction vulnérabilité, lutte contre imperméabilisation)	Intégration des PPRI/PPRIF, désimperméabilisation renaturation des bords de Brague (R-1) Zone Nrn + zones A et N en bord de Brague	Compatible
Énergies renouvelables (EnR)	LD1-Obj12 A/B/C + LD1-Obj19 B/C (développement solaire prioritairement sur foncier artificialisé)	Encouragement de l'ENR, notamment solaire sur toitures, parkings et intégration architecturale prévue (R-3) OAP qualité des Aménagements encadrant le photovoltaïque en toiture	Compatible
Développement urbain maîtrisé	LD2-Obj27 (stratégie urbaine), LD2-Obj35 (intensification autour des transports collectifs)	Densification autour des centralités, évitement des franges sensibles (E-2)	Compatible
Mobilité douce / multimodale	LD2-Obj40 (rabattement vers PEM), LD2-Obj39 (intermodalité), LD2-Obj42 (interfaces PDU)	Développement de cheminements doux, vélo, rabattement vers transports collectifs (R-5)	Compatible
Logement abordable et adapté	LD3-Obj59 (logement abordable), LD3-Obj52 (accueil démographique dans les centralités)	Diversification du parc, logements pour jeunes actifs, étudiants, saisonniers (E-3)	Compatible
Protection des paysages	LD2-Obj36 A/B (équilibre centre/périphérie, cohérence aménagement/paysage)	Prise en compte des co-visibilités, maintien des jardins et zones tampons (E-4) Urbanisation encadrée selon les enjeux paysagers des différents quartiers, des co-visibilités / silhouette villageoise Identification de jardins, restanques à préserver, du	Compatible

		patrimoine bâti (dont le patrimoine vernaculaire) et naturel Recensement du patrimoine renforcé au titre du L.151-19 CU + OAP qualité des Aménagements et constructions + OAP des Aspres	
Économie circulaire / déchets	LD1-Obj25 A/B, LD1-Obj26 (prévention, économie circulaire, localisation sur friches)	Encouragement du tri, réduction déchets dans les projets urbains (implicite)	Compatible

Analyse détaillée selon les axes SRADDET :

⇒ **Zéro Artificialisation Nette (ZAN) / Sobriété foncière**

- SRADDET : Règle Obj47A et Obj47B
- Exigence : Réduire la consommation foncière de 50 % minimum par rapport à la décennie précédente.
- PLU de Biot :
  - Biot s'engage à réduire sa consommation foncière de 50 % (voire -55%) sur 10 ans (objectif repris dans le PADD).
  - L'analyse de la consommation foncière 2011-2021 montre une réduction progressive engagée.
  - Densification prioritaire dans l'enveloppe urbaine, priorisation du renouvellement urbain, mobilisation des dents creuses, limitation des divisions parcellaires.

Compatibilité démontrée : engagements chiffrés, analyse rétrospective, et projection cohérente avec les exigences du SRADDET.

⇒ **Préservation de la biodiversité et continuités écologiques**

- SRADDET : Règles Obj50A/B/C
- Exigence : Préserver les réservoirs de biodiversité, zones humides, corridors.
- PLU de Biot :
  - Identification et cartographie des espaces boisés, zones humides, corridors écologiques (ex : Dôme de Biot, plaine de la Brague).
  - Zonages adaptés : classement en N ou A protégée, renforcement des protections dans le règlement.
  - Renaturation planifiée de berges et trames vertes/bleues.

Compatibilité démontrée : la démarche de hiérarchisation et de traduction réglementaire répond à l'objectif de continuités écologiques fonctionnelles.

⇒ **Gestion des risques naturels et résilience climatique**

- SRADDET : Obj10B/C, Obj22
- Exigence : Réduire la vulnérabilité aux risques, adapter les projets au changement climatique.
- PLU de Biot :
  - Prise en compte intégrale des PPRI et PPRIF dans le règlement.
  - Réduction des zones constructibles dans les secteurs à risques.
  - Plans de renaturation des berges et gestion des eaux pluviales intégrée dans les OAP.
  - Lutte contre les îlots de chaleur, végétalisation urbaine.

Compatibilité démontrée : le PLU prend clairement en compte l'intégration du risque et la recherche de solutions basées sur la nature.

⇒ **Transition énergétique / Énergies renouvelables**

- SRADDET : Obj12A/B/C – Obj19B/C

- Exigence : Développer l'ENR en priorité sur l'existant ou surfaces déjà artificialisées.
- PLU de Biot :
  - Objectifs de performance énergétique sur les bâtiments publics.
  - Intégration réglementaire de l'obligation de solarisation des parkings.
  - Encouragement de la production ENR sur toitures, ombrières, sans artificialiser.
  - Étude de faisabilité énergétique sur zones à potentiel (zones UA/UB).

Compatibilité démontrée : le document prévoit des actions ciblées sur le bâti existant et les zones déjà imperméabilisées.

⇒ **Mobilité durable / Multimodalité**

- SRADDET : Obj39 à Obj42
- Exigence : Réduire la dépendance à la voiture, favoriser intermodalité.
- PLU de Biot :
  - Mise en cohérence avec les plans cyclables intercommunaux.
  - Création de cheminements doux, connexions entre quartiers et pôles d'activité.
  - Stationnements pour vélos, bornes électriques, rabattement vers bus.

Compatibilité démontrée : les actions listées sont cohérentes avec les objectifs régionaux de mobilité durable.

⇒ **Mixité sociale**

- SRADDET : Obj59 – Obj52
- Exigence : Assurer une offre diversifiée de logements.
- PLU de Biot :
  - Objectif de 500 logements minimum à produire sur 10 ans pour l'accueil et le maintien de la population.
  - Objectif spécifique pour les logements étudiants (Sophia-Antipolis).
  - Outils réglementaires : secteurs et périmètres de mixité sociale intégrés au PLU (ERMS et PMS) permettant d'avoir un chiffrage précis de la production de LLS (et de ventilation par produits) pour les années à venir.
  - Prise en compte des populations spécifiques : jeunes actifs, étudiants, personnes âgées.

Compatibilité démontrée : planification fine et adaptée au tissu local.

⇒ **Conclusion**

Le PLU de Biot est pleinement compatible avec les objectifs du SRADDET PACA. Les justifications apportées sont précises, chiffrées et bien articulées aux règles régionales, tant sur les enjeux fonciers, écologiques, énergétiques que sociaux. Aucun écart majeur n'est relevé.

Les orientions du PLU de Biot sont globalement compatibles :

- Le PLU reprend les grands axes du SRADDET : sobriété foncière, transition énergétique, résilience face aux risques, nature en ville.
- Le ZAN est pris en compte de manière opérationnelle et chiffrée.

L'approche du PADD est compatible avec les lignes directrices 1 et 2 du SRADDET, notamment :

- LD1 : transition écologique, ENR, résilience
- LD2 : gestion économe de l'espace, centralités, mobilité durable

Les orientations favorisent la compatibilité avec les règles prescriptives, en particulier en termes de :

- Limitation de l'artificialisation
- Prise en compte des risques
- Valorisation du foncier déjà urbanisé

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE est intégré au SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de la région PACA.

Le SRCE doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme (Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ces documents devront alors identifier de manière cartographique les trames vertes et bleues présentes et indiquer les orientations et prescriptions visant à préserver ou remettre en état ces continuités écologiques.

La commune de Biot s'intègre dans un grand réservoir avec un objectif de recherche de remise en état couvrant même les zones urbanisées. La recherche de remise en état correspond à la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux.

A noter que l'intégralité du territoire communal est située en zone de pressions majeures sur les continuités régionales. L'enjeu de conservation des corridors écologiques sur le territoire biotois occupe une place centrale, aussi bien à l'échelle communale qu'à plus large échelle.

La carte présentée dans le Tome 2 reprend les délimitations associées aux réservoirs de recherche de remise en état. Néanmoins, le programme d'action impose une définition plus fine à l'échelle communale de la TVB, de la retranscription des objectifs de préservation et de remise en état.

Le PLU intègre ainsi directement ces enjeux :

- **OAP « Trame Verte et Bleue » (TVB)** :
    - 12 orientations générales et 9 fiches dédiées aux corridors écologiques locaux.
    - Mesures de gestion : clôtures perméables, lutte contre espèces invasives, éclairage adapté, calendrier de travaux.
- **Cartographie des continuités écologiques** :
    - Réservoirs écologiques potentiels, espaces relais, corridors identifiés.
    - Zones sensibles classées en N (naturelles) ou A (agricoles), souvent avec des outils de protection complémentaires (protection au titre du L.151-23, EBC).
    - Diminution des zones constructibles par rapport à l'ancien PLU (environ -45 ha), et un renforcement des zones naturelles (N) d'un peu plus de 26 ha, limitant la pression urbaine.
- **Protection réglementaire renforcée** :
    - Application de l'article **L.151-23** du Code de l'urbanisme pour protéger les continuités écologiques en zones urbaines.
    - Extension de surfaces protégées en zones U (27,4 ha protégés contre 8 ha auparavant).
- **Renaturation et gestion des cours d'eau** :
    - Prise en compte des prescriptions du PPRI.
    - Plans de restauration écologique (Brague, ripisylves, zones humides).

En résumé, le PLU de Biot prend bien en compte le SRCE PACA. Il adapte les prescriptions régionales à l'échelle communale, en particulier via l'OAP « Trame verte et bleue » et le zonage protecteur. La compatibilité est donc assurée, sous réserve de l'opérationnalisation des actions de restauration écologique.

En l'absence de SCoT applicable, le PLU de Biot prend bien en compte le SRCE.

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)

La loi Grenelle 2 prévoit l'élaboration dans chaque région d'un Schéma Régional Climat Air Energie. Elaboré conjointement par l'Etat et la Région, sa vocation est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation au changement climatique.

Le Schéma Régional Eolien qui lui est annexé définit en outre les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne.

Le SRCAE a été remplacé par le SRADDET adopté par la Région en juin 2019.

Le PLU de Biot doit :

- prendre en compte les objectifs du SRADDET ;
- être compatible avec les règles du SRADDET.

Le tableau suivant démontre la compatibilité du PLU avec les règles du SRADDET sur les thématiques environnementales.

Règles du SRADDET	Prise en compte dans le PLU
RÈGLE LD1-OBJ10 A : S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau à moyen et long terme en amont du projet de planification territoriale en : - intégrant la solidarité amont/aval à l'échelle des bassins versants dans la définition des objectifs relatifs à la protection et à la gestion de l'eau - optimisant l'utilisation des ressources locales, avant le recours à de nouveaux investissements hydrauliques	Le PADD prévoit d'adapter le développement urbain à la capacité des ressources et des réseaux d'eau potable et d'assainissement Concernant l'adéquation de la ressource et de la disponibilité en eau potable, une note « Dire de l'Etat » a été annexée au PLU. Un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable est en cours d'élaboration à l'échelle de la CASA et doit permettre de répondre précisément et de façon exhaustive aux objectifs du DIRE de l'Etat. L'évolution démographique du projet de PLU a servi de base à l'estimation des volumes consommés pour les dix prochaines années. Ainsi, un volume complémentaire annuel consommé de l'ordre de 45 000 m³ peut être estimé à l'horizon 2034 considérant la hausse démographique prévue dans le cadre du PLU. Ce volume constitue la fourchette haute (+600 habitants avec une consommation journalière de 200 l/j/hab). En 2022, le rendement du réseau d'eau potable est de 69 % (inférieur aux exigences règlementaires). Il est estimé qu'un gain de 3 points de rendement du réseau suffirait à compenser la hausse de consommation prévue. En ce sens, l'engagement du délégataire vise à minima un rendement de 80 à 82 %, ce qui sera suffisant. **En conclusion, 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.**
RÈGLE LD1-OBJ10 B : Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels	Le PLU prend en compte et intègre les risques naturels (sismique, inondation, mouvement de terrain) dans la planification du territoire. Le territoire est concerné par 2 PPR approuvés. Le PPRI et le PPRif sont annexés au PLU et le règlement fait référence aux dispositions des 2 plans de prévention des risques.

	Des zones urbaines à risques le long de la Brague sont reclassées en zones naturelles et agricoles.
RÈGLE LD1-OBJ10 C : Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation	L'OAP TVB précise de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser les revêtements perméables autant que possible, notamment pour les espaces de stationnement. Le règlement indique pour chaque zone un coefficient d'espace vert de pleine terre, permettant de mieux gérer l'imperméabilisation à la parcelle. Les dispositions générales du règlement renvoient également au règlement d'assainissement public de la CASA de juillet 2021 (dossier mis en annexe du PLU). L'article DG-1-19 « stationnement » du règlement rappelle les dispositions prévues à l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation pour les parcs de stationnement extérieurs ouverts de plus de 500 m². De même, dans toutes les zones, les voies d'accès et les places de stationnement extérieures sont à réaliser avec des matériaux poreux et perméables pour limiter l'imperméabilisation des sols.
RÈGLE LD1-OBJ14 A : Identifier et sécuriser les secteurs vulnérables des ressources stratégiques ou zones potentielles pour la recharge qualitative des nappes phréatiques	Le territoire communal n'est pas concerné.
RÈGLE LD1-OBJ14 B : Protéger les espaces à enjeux pour la ressource en eau, en particulier les aires d'alimentation de captage ne bénéficiant d'aucune protection réglementaire ou celles à l'étude	
RÈGLE LD1-OBJ15 : Sur les espaces à enjeux de continuités écologiques non couverts par un dispositif de gestion : - Définir des orientations et des objectifs favorables au maintien et à la préservation des milieux et de la biodiversité - Déployer des mesures de restauration et de remise en état optimal des continuités écologiques	L'OAP TVB contient des fiches corridors présentant ces derniers (avec leurs obstacles et pressions) ainsi que les actions à mettre en place pour restaurer les continuités écologiques. La traduction règlementaire de la TVB a conduit à une augmentation significative du nombre de terrains protégés par une protection environnementale au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme. Certains de ces terrains concernent directement ls corridors écologiques. La zone urbaine a été réduite de près de 45 ha, au profit de zones naturelles et agricoles, permettant de mieux protéger la nature et la biodiversité sur la commune.
RÈGLE LD1-OBJ16 B : Développer et soutenir les pratiques agricoles et forestières favorables aux continuités écologiques	L'orientation A-5 vise à favoriser une nouvelle forme d'agriculture urbaine, notamment valorisant l'agriculture de proximité. Cela se traduit par un renforcement des espaces agricoles (+19 ha) sur lesquels des projets et usages agricoles sont identifiés. Des terrains cultivés en zone urbaine sont également identifiés représentant 6 585 m² protégés.
RÈGLE LD1-OBJ19 A : Identifier, justifier et valoriser le potentiel de développement des énergies renouvelables et de récupération du territoire en développant les équipements de pilotage	Le règlement comprend diverses règles en faveur du développement des énergies renouvelables (panneaux solaires autorisés sous réserve de respecter les recommandations de l'OAP « Qualité des aménagements et constructions »,

énergétique intelligents et de stockage	utilisation privilégiée d'énergies et matériaux renouvelables, etc.). 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.
RÈGLE LD1-OBJ19 B : Développer la production des énergies renouvelables et de récupération et des équipements de stockage afférents […]	
LD1-OBJ19 C : Pour le développement de parcs photovoltaïques, prioriser la mobilisation de surfaces disponibles sur du foncier artificialisé, en évitant l'implantation de ces derniers sur des espaces naturels et agricoles. Dans les espaces forestiers, toute implantation de parc photovoltaïque sera conditionnée à quatre critères préalables : - Minimiser l'impact sur la biodiversité - Minimiser l'impact paysager - Garantir la multifonctionnalité des espaces (notamment permettre le pastoralisme) - Conduire une étude préalable à la valeur économique de l'espace forestier	
RÈGLE LD2-OBJ47 B : Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants :	Au regard des capacités foncières de la commune, le projet de développement communal est axé sur la densification. En outre, ce sont près de 45 ha qui ont été reclassés en espaces agricoles et naturels par rapport au PLU en vigueur. De plus, les protections au titre de l'environnement et du paysage ont également été renforcées, et augmentées de près de 23 ha, dont 20 ha environ sont localisés dans les zones urbaines, et viennent limiter la consommation d'espace. L'objectif de réduction de la consommation foncière d'ENAF fixé est de – 55% sur 2021-2034 par rapport à la période 2011-2021, conformément à la li Climat et Résilience, et en anticipation de l'approbation de la modification du SRADDET. Ainsi, la consommation d'ENAF est estimée à moins de 20 ha, contre 43.5 ha sur la période de référence.
- Implantation dans le prolongement de l'urbanisation existante - Diversité et compacité des formes urbaines - Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de ville - Préservation des sites Natura 2000	
RÈGLE LD2-OBJ49 B : Identifier les espaces agricoles à enjeux et à potentiel sur la base des critères suivants : - Potentiel agronomique - Potentiel de maraîchage à proximité des espaces les plus urbanisés - Cultures identitaires - Productions labellisées - Espaces agricoles pastoraux et favoriser la mise en place des dispositifs de protection réglementaire à une échelle intercommunale	L'orientation A-5 vise à favoriser une nouvelle forme d'agriculture urbaine, notamment valorisant l'agriculture de proximité. Cela se traduit par un renforcement des espaces agricoles (+19 ha) sur lesquels des projets et usages agricoles sont identifiés. Des terrains cultivés en zone urbaine sont également identifiés représentant 6 585 m² protégés.
RÈGLE LD2-OBJ50 A : Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors), en s'appuyant sur la Trame verte et bleue régionale, et en assurant la cohérence avec les territoires voisins et transfrontalier	La Trame Verte et Bleue communale a été construite sur la base des TVB du SRADDET PACA et du SCoT de la CASA (en cours de révision). La TVB a ensuite a été affinée par photo-interprétation afin qu'elle reflète la réalité du territoire.

RÈGLE LD2-OBJ50 B : Identifier les sous-trames présentes sur le territoire et justifier leur prise en compte pour transcrire les objectifs régionaux de préservation et de remise en état des continuités écologiques et mettre en œuvre les actions adaptées	L'article DG-3.3 « protection au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme » » du règlement rappelle les dispositions pour les secteurs concernés par la protection (environ 14.5 ha sur la commune). Il est également précisé qu'une bande inconstructible de 10 mètres est définie de part et d'autre des cours et leurs ripisylves. Cet article détaille les règles pour les zones humides, les espaces protégés (dont les cours d'eau et ripisylves), les haies et alignements d'arbres. A noter que tous les cours d'eau se situent en zone naturelle ou agricole, ou font l'objet de protections (EBC, L.151-23).
RÈGLE LD2-OBJ50 C : Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et préserver les zones humides	

Le Plan Régional de Prévention et des Gestion des Déchets (PRPGD)

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets fixe les moyens de réduction des déchets, de recyclage matière et organique et de traitement des déchets résiduels aux horizons 2025 et 2031, conformément à l'article R. 541-16 du Code de l'Environnement. Il définit également des indicateurs de suivi annuels. Il est intégré au SRADDET. Le PRPGD est un document de planification stratégique qui coordonne à l'échelle régionale l'ensemble des actions de prévention et de gestion des déchets menées par tous les acteurs du territoire (collectivités, entreprises, éco-organismes, habitants…).

Le Plan décline 9 orientations régionales :

- Définir des bassins de vie pour l'application des principes de proximité et d'autosuffisance ;
- Décliner régionalement les objectifs nationaux dans le respect de la hiérarchie des modes de traitement ;
- Créer un maillage d'unités de gestion de proximité à l'échelle des 4 bassins de vie ;
- Favoriser la prévention et le recyclage matière, capter et orienter l'intégralité des flux de déchets issus de chantiers du BTP en 2025 ;
- Capter l'intégralité des flux de déchets dangereux en 2031 ;
- Mettre en adéquation les autorisations d'exploiter des unités de valorisation énergétique ;
- Introduire une dégressivité des capacités de stockage des Installations de Stockage des Déchets Non Dangereux, dès l'entrée en vigueur de la planification régionale ;
- Disposer d'un maillage d'ISDND assurant l'application des principes de proximité et d'autosuffisance aux 4 bassins de vie ;
- Mettre en place une politique d'animation et d'accompagnement.

Le SCoT de la CASA doit être compatible avec les règles générales du fascicule et prendre en compte les objectifs du SRADDET, comprenant le SRCE, le SRCAE et le PRPGD. Le PLU devra donc seulement être compatible avec le SCoT CASA 2040 une fois approuvé.

Le SCOT de la CASA

La Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA) a approuvé un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) le 5 mai 2008 définissant le projet de territoire sur 16 communes (périmètre de la CASA à l'époque dont la commune de Biot faisait déjà partie), à l'horizon 2020.

Par délibération en date du 11 juillet 2011, la CASA a prescrit la révision du SCOT. Or, les ordonnances n°2020-744 et n°2020-745 en date du 17 juin 2020 ont modifié le périmètre, le contenu et la structure du SCOT en confortant son rôle comme document intégrateur des politiques d'aménagement durable du territoire.

Dans ce contexte règlementaire, la CASA a donc prescrit l'élaboration d'un nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) modernisé à l'échelle de l'EPCI**.**

Afin de faciliter le portage des enjeux de transition énergétique, ce nouveau SCoT tiendra lieu de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

De manière concomitante à cette démarche, la CASA a délibéré pour acter de l'élaboration d'un Plan de Mobilités (PDM), en application de la loi d'Orientation des Mobilités (LOM), afin de renforcer la cohérence des politiques de planification sur le territoire et le lien entre urbanisme, mobilités et climat-air-énergie.

Biot appartient à l'unité territoriale du Moyen-Pays Sophia.

Le SCoT de la CASA de 2008 étant devenu caduc, la commune de Biot n'est donc plus couverte actuellement par un SCoT applicable.

Un nouveau SCoT est en cours d'élaboration : le PLU devra être mis en compatibilité une fois le futur SCoT approuvé.

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025

Document de référence pour la Politique Locale de l'Habitat, le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logement et en hébergement,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées,

Il assure entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (Code de la Construction de l'Habitation article L302-1). L'Etat produit un Porter à connaissance pour préciser ses attentes sur le PLH.

Le PLH est un document de programmation obligatoire qui définit pour une durée de six ans.

La stratégie s'articule autour de 3 orientations majeures

→ Orientation 1 : mobiliser toutes les ressources pour satisfaire les besoins en logement
→ Orientation 2 : Garantir une offre diversifiée au service du lien emploi logement déplacements
→ Orientation 3 : Vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages

L'orientation 2 doit permettre de développer une offre de logements abordable et régulée, avec un soutien réaffirmé au logement locatif social, et un meilleur encadrement de l'accélération du développement du logement en accession, et une vigilance concernant l'offre en locatif intermédiaire pour mieux accompagner les entreprises du territoire et de Sophia Antipolis en particulier.

Pour Biot, un objectif de production de 34 logements sociaux sur la période.

Compatibilité entre le PLH de la CASA et le PLU de Biot

Orientation PLH CASA 2020-2025	Réponses du PLU de Biot	Compatibilité
Accroître l'offre de logements sociaux (objectif SRU)	766 logements projetés, dont 681 logements sociaux sur 11 emplacements réservés répartis dans le territoire (servitudes ERMS)	Compatible
Répondre aux besoins spécifiques : jeunes, seniors, publics précaires	Projets dédiés aux seniors (Bois Fleuri), aux étudiants (Templiers, Pin Montard), aux Gens du Voyage (Cabots)	Compatible
Développer l'habitat à proximité des pôles économiques (Sophia)	Développement résidentiel prévu dans les zones UV/UW/UX proches de Sophia-Antipolis ; densité maîtrisée	Compatible
Diversifier les types d'habitat (intermédiaire, accession sociale)	Typologie de logements encadrée selon les secteurs / ERMS avec une majorité de PLAI et PLUS (PLS et autres produits encadrés et limités) Objectifs de mixité sociale indiqués clairement dans le PADD, et déclinés dans le règlement écrit (PMS et ERMS)	Compatible
Mobiliser le foncier et accompagner les communes	Mobilisation du foncier par zonage adapté Compatibilité avec les gisements identifiés dans le PLH	Compatible

Le PLU est compatible avec le PLH.

Fiche du PLH de la CASA pour Biot

Biot

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

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

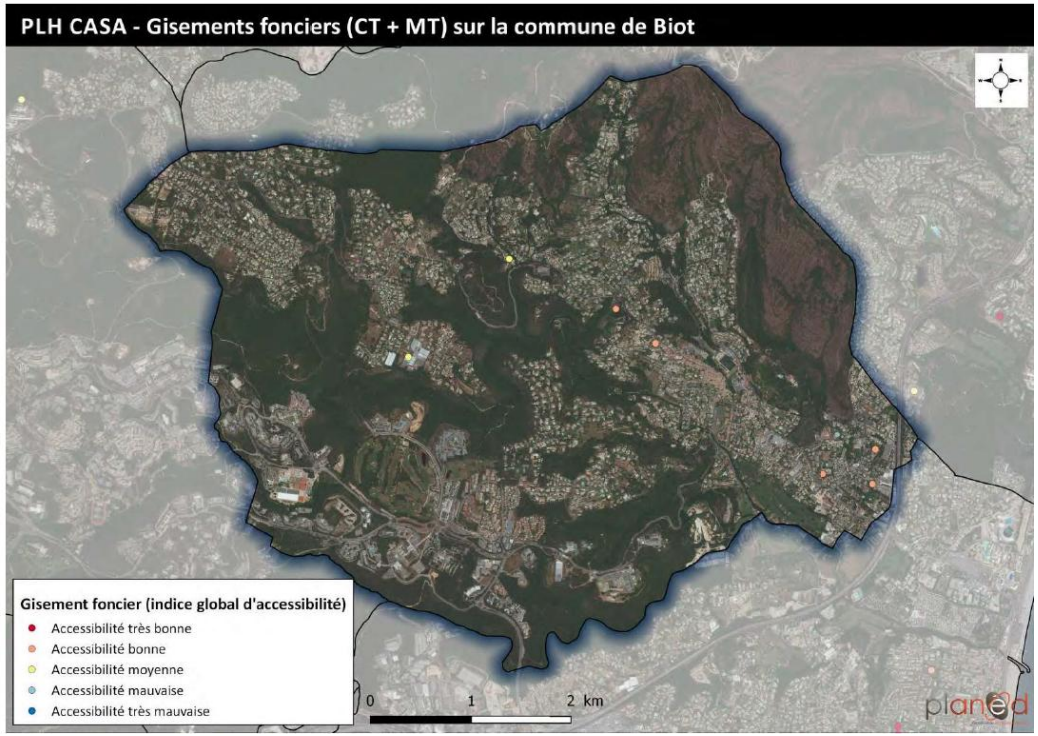
(2) carence : En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage SRU peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département.Ce constat de carence correspond à l'arrêté du 27.12.2017.

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

Objectifs de production annuels PLH CASA 2020 - 2025	Biot	CASA
Objectif global de production de logements (tous types de logements confondus)	61	1086
Objectif de logements sociaux		
En construction neuve	24	387
En acquisition Amélioration	2	64
En accession sociale (1)	6	102
En conventionnement Anah (2)	2	37
Objectif total de logements sociaux	34	590

(1) Accession sociale : par le biais du Prêt social location-accession (PSLA) ou du Bail Réel Solidaire (BRS)

(2) En conventionnement ANAH : Mobilisation du parc privé par le biais d'une convention (avec ou sans travaux) avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat (Anah)



Le Plan de Mobilité

La CASA a approuvé le 5 mai 2008 son Plan de Déplacements Urbains autour de 7 grands objectifs et 41 actions intégrant son rapport environnemental, son schéma d'accessibilité et son guide d'aménagement de voirie.

La révision du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CASA a été stoppée par l'évolution réglementaire portée par la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM). Celle-ci a modifié le contenu du PDU et le transforme en Plan De Mobilité (PDM).

Le Plan de Mobilité (PDM) va être intégré au futur SCoT de la CASA.

Un PDM définit une stratégie globale et une feuille de route pour l'organisation des déplacements des personnes et des marchandises.

Il fixe les orientations politiques de planification des déplacements sur le ressort territorial de l'agglomération.

Par son Plan de Mobilité, la CASA décline une stratégie visant à diminuer le trafic automobile, à développer les transports en commun, la marche à pied et le vélo, le covoiturage et les modes de livraison les moins polluants. La priorité transversale sera donnée à l'accompagnement au changement de comportement indispensable à la réduction de la place de la voiture individuelle dans notre vie quotidienne.

Le PLU devra être compatible ultérieurement avec le PDM qui sera intégré dans le futur SCoT de la CASA.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) correspond au plan de gestion des eaux par bassin hydrographique demandé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000. A ce titre, les objectifs fixés par le schéma correspondent :

- pour les eaux de surface, à l'exception des masses d'eau artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines, à un bon état écologique et chimique ;
- pour les masses d'eau de surface artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines, à un bon potentiel écologique et à un bon état chimique ;
- pour les masses d'eau souterraines, à un bon état chimique et à un équilibre entre les prélèvements et la capacité de renouvellement de chacune d'entre elles ;
- à la prévention de la détérioration de la qualité des eaux ;
- aux exigences particulières définies pour certaines zones spécifiques, notamment afin de réduire le traitement nécessaire à la production d'eau destinée à la consommation humaine.

Le projet est composé de 9 Orientations Fondamentales (OF) :

- OF0 - S'adapter aux effets du changement climatique
- OF1 - Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF2 - Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF3 - Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF4 - Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- OF5 - Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé

- OF6 - Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- OF7 – Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF8 – Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le SDAGE est constitué d'un document central, qui fixe les grandes orientations pour une bonne gestion de l'eau et des milieux aquatiques dans les bassins versants du Rhône, de ses affluents et des fleuves côtiers méditerranéens. Il est accompagné de son Programme de Mesures qui identifie les actions à engager pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques.

Le SDAGE 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin le 18 mars 2022 et approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 21 mars 2022.

La CASA, compétente en matière d'eau et d'assainissement, a produit une note technique concernant l'adéquation du PLU à la disponibilité en eau potable pour répondre au DIRE de l'Etat.

Ce document est mis en annexe du rapport de présentation : il démontre la compatibilité entre le projet réglementaire du PLU et la capacité du réseau à travers la réalisation du bilan Besoins/Ressources.

Globalement, l'analyse des consommations sur le territoire de la CASA fait apparaître une décroissance constante de celles-ci de 2022 à 2024, et continue sur le premier semestre de l'année 2025. En effet, la quantité d'eau prélevée dans la ressource des Pugets du 1er janvier 2025 au 31 juillet 2025 a diminuée de 13,83%, passant de 9 260 441 m3 du 1er janvier au 31 juillet 2024, à 7 979 398 m3 du 1er janvier au 31 juillet 2025. La baisse de disponibilité de la ressource envisagée pour les prochaines années sera compensée par une baisse de la consommation (tendance observée).

Le PLU est compatible avec le SDAGE.

Le tableau suivant démontre la compatibilité du PLU avec les orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée.

Dispositions	Cohérence
OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique	
0-01 Agir plus vite et plus fort face au changement climatique	Le PADD développe un point sur le climat et l'énergie pour participer aux objectifs de réduction de la consommation énergétique et de production de gaz à effet de serre. De plus, plusieurs points du PLU y participe : création de voies cyclables, végétalisation des stationnements, coefficient de jardin, etc. La réduction de la consommation foncière d'ENAF va contribuer à faire baisser la pression urbaine sur les espaces naturels et agricoles. Ainsi, le PLU reclasse près de 45 ha de zone urbaine en zone N et A.
0-02 Développer la prospective pour anticiper le changement climatique	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
1-02 Développer les analyses prospectives dans les documents de planification	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
1-04 Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale	Le PADD intègre la prévention des risques dans ses enjeux. La carte du PPRi est annexé au PLU et le règlement fait référence aux dispositions du PPRI.
OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	
2-01 Mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser »	La séquence éviter-réduire-compenser a été mise en œuvre. Les impacts du projet ont été analysés et des recommandations issues de la visite de terrain naturaliste oint été faites : le PLU de Biot n'est pas susceptible d'induire des

	incidences négatives significatives sur l'état de conservation des habitats ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 FR9301572 « Dôme de Biot ».
OF 4 Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux	
4-12 Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique	Le PADD intègre la protection de l'eau comme un enjeu majeur
4-13 Associer les acteurs de l'eau à l'élaboration des projets d'aménagement du territoire	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	
OF 5A Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	
5A-01 Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux	Les dispositions générales du règlement prévoient que les zones UE et les parkings soient équipés de séparateur d'hydrocarbures, afin de traiter les eaux de ruissellement et ainsi de préserver le milieu naturel des éventuelles pollutions.
5A-02 Pour les milieux particulièrement sensibles aux pollutions, adapter les conditions de rejet en s'appuyant sur la notion de « flux admissible »	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
5A-03 Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine	Le PLU comprend des éléments pour gérer les eaux pluviales (priorité à l'infiltration, coefficient de jardin) qui permettront de réduire la pollution par temps de pluie.
5A-04 Eviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées	Un coefficient de jardin minimum est exigé dans certaines zones : - 25 % en zone UEb ; - 30 % en zone UCa, UWl1 ; - 40 % en zone UEa, UWa ; - 45 % en zone UCb, UWl3 ; - 50 % en zone UC, UWl4 ; - 60 % en zone UG, UJa, UR, UV, UX, UY ; - 75 % en zone UJb.
5A-06 Etablir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE	Le règlement d'assainissement pluvial est annexé au règlement.
OF 5B Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques	
5B-01 Anticiper pour assurer la non-dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
OF 5E : Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine	
5E-01 Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable	La commune de Biot ne comprend pas de captage d'eau potable et ne se situe pas dans une aire d'alimentation des captages prioritaires.
5E-03 Renforcer les actions préventives de protection des captages d'eau potable	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	
OF 6A Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques	
6A-01 Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
6A-02 Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques	L'OAP TVB comporte une orientation pour préserver les cours d'eau. Les cours d'eau sont en majeure partie en zone N. Les zones humides sont protégées par une prescription graphique.
6A-03 Préserver les réservoirs biologiques et renforcer leur rôle à l'échelle des bassins versants	
6A-04 Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves	

6A-16 Mettre en œuvre une politique de préservation et de restauration du littoral et du milieu marin pour la gestion et la restauration physique des milieux	Le zonage risques naturels inondation (PPRi)permet aussi une protection des cours d'eau. De plus, les différents éléments permettant de préserver les milieux naturels contribuent également au maintien de la qualité des eaux.
OF 6B Préserver, restaurer et gérer les zones humides	
6B-01 Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en œuvre des plans de gestion stratégique des zones humides dans les territoires pertinents	Le PLU protège les zones humides par une prescription graphique : zones humides à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'OAP TVB comporte une orientation pour préserver les zones humides. L'article DG-3.3 « protection au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme » » du règlement rappelle les dispositions pour les secteurs concernés par la protection (environ 14.5 ha sur la commune). Il est également précisé qu'une bande inconstructible de 10 mètres est définie de part et d'autre des cours et leurs ripisylves. Cet article détaille les règles pour les zones humides, les espaces protégés (dont les cours d'eau et ripisylves).
6B-02 Mobiliser les documents de planification, les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides	
6B-03 Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets	
6B-04 Poursuivre l'information et la sensibilisation des acteurs par la mise à disposition et le porter à connaissance	
OF 7 Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
7-01 Élaborer et mettre en œuvre les plans de gestion de la ressource en eau	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
7-04 Anticiper face aux effets du changement climatique	Le PADD précise que les évolutions urbaines doivent être adaptées aux capacités des ressources et aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.
7-05 Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource	
	L'évaluation des incidences a démontré l'adéquation de la ressource en eau potable avec les besoins futures.
7-06 Mieux connaître et encadrer les prélèvements à usage domestique	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.
OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
8-01 Préserver les champs d'expansion des crues	La carte du PPRI est annexée au PLU et le règlement fait référence aux dispositions du PPRI. De plus, un coefficient de jardin minimum est exigé dans certaines zones : - 25 % en zone UEb ; - 30 % en zone UCa, UWl1 ; - 40 % en zone UEa, UWa ; - 45 % en zone UCb, UWl3 ; - 50 % en zone UC, UWl4 ; - 60 % en zone UG, UJa, UR, UV, UX, UY ; - 75 % en zone UJb. Il permet de limiter l'artificialisation et donc le ruissellement pluvial et le risque d'inondation associé.
8-02 Rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues	
8-03 Éviter les remblais en zones inondables	
8-04 Limiter la création et la rehausse des ouvrages de protection aux secteurs à risque fort et présentant des enjeux importants	
8-05 Limiter le ruissellement à la source	
8-06 Favoriser la rétention dynamique des écoulements	
8-11 Identifier les territoires présentant un risque important d'érosion	
8-12 Traiter de l'érosion littorale dans les stratégies locales des territoires exposés à un risque important d'érosion	

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée

La Directive européenne 2007/60/CE du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion des risques d'inondation, dite « Directive inondation » a pour objectif principal l'établissement d'un Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI). Ce document stratégique crée un cadre pour l'évaluation et la gestion globale des risques d'inondation et vise à réduire les conséquences négatives pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique associées aux différents types d'inondation.

Elaboré à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée, le PGRI fixe les grands objectifs en matière de gestion des risques d'inondation et les objectifs propres à certains territoires à risques d'inondation importants (TRI). Le projet est composé de 5 Grands Objectifs (GO) qui sont les suivants :

- GO1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- GO2 : Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- GO3 : Améliorer la résilience des territoires exposés
- GO4 : Organiser les acteurs et les compétences
- GO5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Le PGRI 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin Rhône-Méditerranée le 21 mars 2022.

Le PLU doit être compatible au PGRI.

Prise en compte dans le PLU :

La carte du PPRi est annexée au PLU et le règlement fait référence aux dispositions du PPRi.

De plus, un coefficient d'espaces verts minimum est exigé dans certaines zones :

- 25 % en zone UEb ;
- 30 % en zone UCa, UWl1 ;
- 40 % en zone UEa, UWa ;
- 45 % en zone UCb, UWl3 ;
- 50 % en zone UC, UWl4 ;
- 60 % en zone UG, UJa, UR, UV, UX, UY ;
- 75 % en zone UJb.

Il permet de limiter l'artificialisation et donc le ruissellement pluvial et le risque d'inondation associé.

Dans les dispositions générales du PLU, ainsi que dans les zones impactées par le PPRi, des règles sont données (calcul de la hauteur par rapport au Terrain Naturel, réglementation des clôtures, etc.).

Le reclassement de zones urbaines en zones naturelles, et l'extension des zones naturelles N, permet de mieux prendre en compte les enjeux du risque (zone Nrm par exemple).

Conclusion : Le PLU de Biot est compatible avec le PGRI Rhône-Méditerranée.

3. Les documents, plans et programmes à prendre en compte

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET PACA est présenté dans la partie précédente sur la compatibilité.

Pour rappel, les objectifs du SRADDET sont les suivants :

- Diminuer de 50 % le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers agricoles 375 ha/an à horizon 2030
- Démographie : un objectif de + 0,4 % à horizon 2030 et 2050
- Atteindre 0 perte de surface agricole irriguée
- Horizon 2030 : + 30 000 logements par an dont 50 % de logements abordables
- Horizon 2050 : rénovation thermique et énergétique de 50 % du parc ancien
- Une région neutre en carbone en 2050
- Une offre de transports intermodale à l'horizon 2022

Le PLU doit donc être compatible au SRADDET.

Le tableau suivant démontre la prise en compte des objectifs du SRADDET sur les thématiques environnementales par le PLU.

Objectifs du SRADDET	Prise en compte dans le PLU
Ligne directrice (LD) 1 : Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional	
Axe 1 : Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique	Le PLU conforte la technopôle de Sophia-Antipolis à travers l'axe 3 du PADD « adaptation économique » et l'objectif **A-1** Accompagner les ambitions économiques et les mutations de la Technopole de Sophia Antipolis Les destinations autorisées ont été mises à jour et détaillées, afin de privilégier l'implantation d'activités tertiaires, de recherche, mais également de pôles de formation. L'habitat y est limité.
Axe 2 : Concilier attractivité et aménagement durable du territoire	L'ensemble du projet communal tend à répondre à cet axe 2 du SRADDET. Biot doit affirmer et assumer sa structuration atypique de « ville – village » qui la caractérise, 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. Les 3 axes du PADD sont donc étroitement liés, et permettent de concilier développer et sobriété.

	C'est ainsi autour de 3 notions clés que le projet communal se fonde : Résilience, Equilibre et Adaptation : **Résilience**, pour répondre aux défis des évolutions climatiques, sociales, environnementales, dans une démarche positive qui va dans le sens d'une amélioration de la qualité de vie globale ; **Equilibre**, pour prendre en compte la réalité urbaine de la commune issue de 30 années de développement, pour s'engager dans une évolution plus intégrée, plus respectueuse du cadre de vie ; **Adaptation**, pour accompagner le développement économique de Biot, avec ses spécificités et ses atouts, sans rester figé dans des modèles anciens d'aménagement, mais bien en tentant de trouver de nouvelles réponses et trajectoires qui répondent aux attentes de tous les acteurs. 15 grands objectifs découlent de ces axes et fondent le projet communal.
Axe 3 : Conforter la transition environnementale énergétique : vers une économie de la ressource	Le PADD prévoit de favoriser le développement des énergies renouvelables, de programmer les équipements et services nécessaires à la population et de favoriser le développement des modes de déplacements alternatifs.
LD 2 : Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau	
Axe 1 : Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités	Les axes 2 et 3 du PADD s'inscrivent pleinement dans cet objectif :

	• Conforter les quartiers déjà urbanisés en les densifiant progressivement : quatre secteurs prioritaires présentant un potentiel foncier identifié pour répondre aux enjeux de production de logements sont indiqués (le centre / la plaine, Sophia, les Soullières, Saint-Julien) • Adapter les règles en fonction des spécificités des quartiers (par exemple la densification sera plus douce dans les quartiers jardins) • Accompagner la mutation du technopôle de Sophia Antipolis • Conforter les polarités commerciales (centre et Saint-Philippe)
Axe 2 : Mettre en cohérence l'offre de mobilités et la stratégie urbaine	Le PADD prévoit d'améliorer les liaisons interquartiers et de favoriser le développement des modes de déplacements alternatifs. Cela se traduit ensuite par des emplacements réservés, notamment la création de cheminement doux ou encore l'élargissement de chemins pouvant permettre par exemple la création de trottoirs..
Axe 3 : Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques	L'ensemble de l'orientation 1 du PADD « Résilience environnementale, agir pour inscrire Biot dans une démarche globale positive de transition écologique » contribuera à maintenir les espaces naturels du territoire, notamment ceux constituant la TVB. Par ailleurs, l'orientation 3/ objectif 5 contribuera à pérenniser l'activité agricole.

LD 3 : Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants	
Axe 1 : Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires	Le PADD prévoit d'adapter la fréquentation touristique aux potentialités du territoire, de conforter et développer l'économie de proximité, de pérenniser et développer l'économie touristique ainsi que de promouvoir le développement des communications numériques.
Axe 2 : Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie	L'axe 3 du PADD intègre un objectif concernant l'agriculture urbaine, afin de favoriser la production locale (la commune avec la CASA étant également engagée dans un PAT).
Axe 3 : Développer échanges et réciprocités entre territoire	Le PLU ne comporte pas d'éléments sur ce point.

Conclusion : Le PLU de Biot est compatible avec le SRADDET.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Les communautés d'Agglomération Sophia Antipolis et du Pays de Grasse, et les communes de Cannes, Grasse et Antibes ont adopté un PCET commun en 2013.

Rejoint en 2014 par la communauté d'agglomération Cannes-Pays de Lérins, le PCET Ouest couvre 52 communes.

La loi Transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 a imposé, à compter du 1er juillet 2019 aux EPCI de plus de 20 000 habitants de posséder un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Le SCoT de la CASA en cours d'élaboration sur son nouveau périmètre tiendra lieu de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Le PLU devra prendre en compte le SCoT valant PCAET une fois approuvé.

Le Schéma Régional des Carrières (SRC) de la Région PACA

La loi ALUR réforme les Schémas des Carrières en modifiant l'article L.515-3 du code de l'environnement. Le décret n°2015-1676 du 15 décembre 2015 en précise les contours. Les dispositions du nouvel article visent à pouvoir mettre en œuvre une partie de la « stratégie nationale de gestion durable des granulats terrestres et marins et des matériaux et substances de carrières » (mars 2012).

Elle propose en particulier :

- une évolution des outils de programmation, notamment par rapport à leur échelle de mise en œuvre, à savoir la régionalisation des Schémas des Carrières via la mise en œuvre d'un Schéma Régional des Carrières,
- une plus large reconnaissance des ressources marines et issues de recyclages,
- et une modification de la portée juridique de ces schémas sur les documents d'urbanisme, en particulier les ScoT intégrateurs, et à défaut de ScoT sur les PLU(i) ; le niveau d'opposabilité étant la prise en compte.

Le décret du 15 décembre 2015 relatif aux schémas régionaux et départementaux des carrières ainsi qu'à l'application du code de l'environnement outre-mer défini le contenu et les modalités de gouvernance relatifs au Schéma Régional des Carrières.

Le SRC PACA a été approuvé le 13 mai 2024.

Le PLU doit être compatible au SRC.

Les orientations suivantes ciblent directement les documents d'urbanisme :

Orientations	Cohérence
Orientation transversale : Créer un observatoire des ressources minérales et développer la formation	Le PLU ne contient pas d'élément sur ce sujet.
Intégrer l'approvisionnement en ressources minérales dans la planification du territoire	Le SCOT de la CASA est en cours d'élaboration et traitera cet aspect à une échelle territoriale plus adaptée que le PLU. Le PLU de Biot devra être rendu compatible avec le SCOT lorsque celui-ci sera approuvé.
Economiser la ressource et développer le recyclage	Le PADD vise de limiter au maximum l'artificialisation de sols. L'objectif de réduction de la consommation foncière d'ENAF fixé est de – 55% sur 2021-2034 par rapport à la période 2011-2021, conformément à la li Climat et Résilience, et en anticipation de l'approbation de la modification du SRADDET. Sur l'ancienne carrière, un projet de remise en culture avec de l'apport de terres de chantiers à proximité est envisagé.
Optimiser les transports et limiter les émissions de gaz à effet de serre et de polluants	Le PADD prévoit de favoriser les modes de déplacements alternatifs, ce qui permettra de limiter les émissions de polluants et de GES liés au trafic routier.
Préserver les enjeux du territoire	Les enjeux environnementaux du territoire ont été intégrés tout au long de la démarche de construction du PLU.
Prendre en compte l'environnement dans l'exploitation des carrières	Le PLU ne contient pas d'élément sur ce sujet.

4. Les autres documents, plans et programmes de référence

Au-delà des documents avec lesquels un rapport de compatibilité ou de prise en compte est règlementairement exigé, d'autres plans ou programmes sont à considérer. En effet, ces documents n'ont pas de valeur d'opposabilité sur les documents d'urbanisme mais ils peuvent comporter des orientations intéressant le PLU et qu'il est utile de prendre en considération

Le Plan de Protection de l'Atmosphère des Alpes Maritimes (PPA 06)

Le Plan de Protection de l'Atmosphère des Alpes-Maritimes sud a été approuvé en 2022.

Le PPA est un plan d'actions, qui est arrêté par le préfet, et qui a pour unique objectif de réduire les émissions de polluants atmosphériques et de maintenir ou ramener dans la zone du PPA concerné les concentrations en polluants à des niveaux inférieurs aux normes fixées à l'article R. 221-1 du code de l'environnement.

Il doit fixer des objectifs de réduction, réaliser un inventaire des émissions des sources de polluants, prévoir en conséquence des mesures qui peuvent être contraignantes et pérennes pour les sources fixes et mobiles, et définir des procédures d'information et de recommandation ainsi que des mesures d'urgence à mettre en œuvre lors des pics de pollution. Chaque mesure doit être encadrée fonctionnellement et temporellement en vue de sa mise en œuvre, et est accompagnée d'estimations de l'amélioration de la qualité de l'air escomptée. La mise en application de l'ensemble de ces dispositions doit être assurée par les autorités de police et les autorités administratives en fonction de leurs compétences respectives. Dès lors qu'elles auront été reprises dans des arrêtés, les mesures du PPA seront opposables.

Le PPA des Alpes-Maritimes Sud donne se les objectifs suivants :

- en termes de concentrations : ramener les concentrations en polluants à des niveaux inférieurs aux valeurs réglementaires, avec une priorité sur les particules et les oxydes d'azote,
- en termes d'émissions : décliner localement la directive plafond et les objectifs des lois Grenelle,
- en termes d'exposition de la population : tendre à une exposition minimale de la population à la pollution et traiter les points noirs résiduels par des actions spécifiques.

Il s'articule en 3 parties : le contexte et l'état des lieux, le diagnostic physique et les actions prises pour la qualité de l'air.

Les actions énoncées par le PPA se résument dans le tableau suivant :

	Description
Industrie	Réduction des émissions diffuses et canalisées de poussières, Réduction des émissions de PM et de NOx Réduction des émissions de COV, HAP... Amélioration des connaissances
Transport	Optimiser la gestion du trafic routier Mieux prendre en compte la qualité de l'air dans l'aménagement du territoire Inciter au report modal, au développement des Transports Public et des modes actifs Améliorer les performances des flottes de Véhicules Poids Lourds, de Véhicules Légers et de Véhicules Utilitaires Légers Diminuer l'impact environnemental des chantiers Réduire les émissions des Ports et Aéroports Améliorer le transport de marchandises
Résidentiel/ Agriculture/ Brûlage	Réduire les émissions des Installations de Combustion Réduire les émissions dues au brûlage Veiller à l'articulation PPA et PCET

La qualité de l'air reste problématique sur le département puisque des polluants dépassent régulièrement les valeurs réglementaires. C'est le cas notamment des particules PM10 et du dioxyde d'azote NO2.

Une grande partie de la population est ainsi aujourd'hui exposée à des concentrations qui dépassent les normes réglementaires.

Le Plan régional d'élimination des déchets industriels (PREDI)

Le plan régional d'élimination des déchets industriels a été approuvé par le préfet de région le 23 mai 2007, il s'applique sur l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La Gestion de l'aménagement numérique

Stratégie de cohérence régionale pour l'aménagement numérique

Le numérique irrigue l'ensemble des territoires, secteurs d'activités et champs sociaux et culturels. Numérique et problématiques contemporaines d'aménagement, économiques, environnementales, sociales et culturelles sont ainsi désormais étroitement imbriqués.

Afin d'anticiper et d'accompagner les changements induits par les transformations numériques, la Région veille et agit, en lien avec l'Etat, les Départements, les collectivités et plus globalement les acteurs publics et privés de Provence-Alpes-Côte d'Azur, afin de mettre en cohérence les initiatives relatives à l'aménagement numérique du territoire. Pour ce faire elle établit un document stratégique ensemblier, partenarial et fédérateur : la Stratégie commune d'aménagement numérique du territoire.

L'article L.1425-2 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que « lorsque le territoire de la région est couvert par plusieurs schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique, la région, les départements, les communes ou leurs groupements concernés les intègrent conjointement au sein d'une stratégie commune d'aménagement numérique du territoire [qui] peut être insérée dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ».

Cette Stratégie commune, dont l'élaboration a été initiée à l'automne 2017 par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur conjointement avec l'Etat et les Départements a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019. Elle intègre les problématiques liées aux infrastructures (réseaux et données), aux services et aux usages numériques.

Son objectif est de donner pour les cinq années à venir un cadre de cohérence permettant de faire converger les orientations et les projets numériques des acteurs publics et privés.

Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes

Les schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique du territoire (SDTAN) trouvent leur fondement dans la loi n° 2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique qui a introduit au sein du Code général des collectivités territoriales le nouvel article L1425-2.

Ces schémas sont établis à l'initiative des collectivités territoriales et a minima à l'échelle d'un département. Ils « recensent les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifient les zones qu'ils desservent et présentent une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à très haut débit fixe et mobile, y compris satellitaire, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné ».

Le schéma directeur départemental d'aménagement numérique des Alpes-Maritimes date de juin 2013.

Toutes les forces vives des Alpes-Maritimes, qu'il s'agisse des habitants, des entreprises, des administrations et services publics, doivent bénéficier dans les meilleurs délais de la mutation des réseaux de communications électroniques vers les réseaux de nouvelle génération à très haut débit dans des conditions économiques acceptables et optimisées.

L'aménagement numérique du territoire des Alpes-Maritimes ne doit ainsi pas dépendre, pour ces raisons mêmes, de situations particulières et opportunes où répondrait à la disparité des territoires et des besoins d'accès aux services

numériques la seule disparité des perspectives de rentabilité et de retour sur investissement.

L'aménagement numérique des Alpes-Maritimes reste avant tout un enjeu d'aménagement du territoire qui contribue à construire durablement la société de demain tout en inscrivant son action quotidienne dans une recherche constante d'optimisation globale des coûts.

Le Plan départemental de Protection des forêts contre l'incendie des Alpes Maritimes (PDPFCI)

Le PDPFCI 2019-2029 des Alpes-Maritimes a été approuvé le 11 mai 2020.

Le PDPFCI fixe un plan d'actions détaillé dans le rapport d'orientation. Chaque action fait l'objet d'une fiche action qui indique un pilote responsable et décline dessous-actions avec leurs objectifs et leurs échéances. Ces actions sont organisées selon 4 axes majeurs :

- Connaitre le risque et réduire la vulnérabilité et les causes de départ de feu
- Aménager les massifs
- Organiser la surveillance et la lutte
- Suivre le plan

La Charte de développement Durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes Maritimes

L'élaboration d'une stratégie de développement durable pour l'agriculture et la forêt dans les Alpes-Maritimes a fait l'objet d'une démarche concertée avec l'ensemble des acteurs. Elle se compose :

- d'un diagnostic partagé qui a permis de préciser le cadre dans lequel s'est inscrit la réflexion,
- d'un ensemble de propositions d'orientations à mettre en place indiquant les grands axes de développement qui doivent être poursuivis,
- d'une charte énumérant les engagements à prendre pour y parvenir,
- d'un plan d'actions déclinant concrètement la conduite à tenir pour atteindre ces objectifs

Les enjeux pour les Alpes-Maritimes sont nombreux. Il s'agit de :

- Contribuer à l'approvisionnement durable de la population (élevage, maraichage, viticulture, arboriculture...)
- Alimenter la dynamique économique du territoire (horticulture, plantes à parfums, plantes médicinales...)
- Conforter l'activité touristique (productions locales, tourisme vert, paysage...)
- Maintenir la biodiversité (maintien des milieux ouverts, préservation d'une mosaïque des territoires, sites « Natura 2000 »...)
- Entretenir les paysages (préservation de la culture en terrasses, oléiculture...)
- Prévenir les risques naturels (pastoralisme, réfection des terrasses...)

Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

Selon la réglementation, il appartient au maître d'ouvrage d'une infrastructure, de prendre toutes les dispositions, lors de la conception ou de la réalisation, de nature à protéger les bâtiments qui existaient avant l'ouvrage (ou avant sa modification significative), pour éviter que ses occupants ne subissent des nuisances sonores excessives.

A cette fin, le préfet est tenu d'établir des cartes d'exposition au bruit, appelées "Cartes de Bruit Stratégiques", notamment, pour les infrastructures routières dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules, destinées à constituer un état des lieux des nuisances sonores dans l'environnement.

A partir de ce diagnostic, le gestionnaire de voiries doit définir, dans un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), les mesures prévues pour traiter les situations identifiées au-delà des seuils sonores réglementaires.

L'objectif du PPBE consiste donc à prévenir les effets du bruit, à réduire si nécessaire les niveaux de bruit, ainsi qu'à préserver les zones calmes. Il s'agit à la fois de recenser les actions déjà prises ou en cours, et définir celles prévues sur une période de 5 ans.

Le PPBE du Département des Alpes-Maritimes fait suite à l'établissement de la Cartographie du Bruit Stratégique (CBS) de deuxième échéance par la DDTM des Alpes-Maritimes (infrastructures routières supportant un trafic de plus de 3 millions de véhicules par an), conformément à la directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement et aux textes d'applications dans le droit français (décret n°2006-361 du 24 mars 2006 et arrêté du 4 avril 2006).

Le PPBE correspond ainsi aux deuxième (2013) et troisième (2018) échéances de la directive qui impose l'établissement de PPBE aux gestionnaires d'infrastructures routières supportant plus de 3 millions de véhicules par an (8 200 véhicules par jour).

La CBS du réseau routier départemental a été approuvée par arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 19 mars 2014, elle représente un ensemble de 53 voies et un linéaire de 260 km.

Un PPBE a été réalisé à l'échelle intercommunale (CASA) en 2012 et en 2020.

Partie 2 - Explications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP

1. Une démarche collaborative pour un projet partagé

Des rencontres pour débattre, valider et affiner les options retenues pour élaborer le PADD.

La rédaction du projet communal (PADD) a donné lieu à des choix qui sont détaillés ci-après. Pour comprendre ces décisions, il est important de rendre compte de la manière dont le débat s'est organisé.

Il ne s'agit pas de détailler l'ensemble des processus décisionnels de collaboration ou de concertation qui ont été mobilisés pour conduire la démarche. Toutefois, il est utile de rappeler les échanges et débats qui ont permis la prise de décision et aboutis à l'écriture du PADD, notamment pour mettre en avant le temps du débat public nécessaire à la maturation des orientations, les acteurs impliqués, et les méthodes de discussions, ouvertes et itératives qui ont été mobilisées.

L'élaboration du PADD a fait l'objet :

- de réunions de travail avec les élus de la commune portant sur la construction du projet ;
- d'une réunion en présence des Personnes Publiques Associées en février 2024 ;
- d'une réunion publique de présentation à la population en février 2024.

Comme indiqué dans le Code de l'urbanisme, « un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux […] sur les orientations générales du PADD […] ».

Cette phase de débat politique s'est déroulée le 27 Mars 2024 au sein du conseil municipal de la commune de Biot. Elle a permis aux élus de débattre autour d'une présentation des orientations du PADD et de leurs déclinaisons.

Ce sont des moments forts de la procédure qui fondent la réflexion stratégique. Dès lors, de véritables choix réglementaires peuvent s'engager sur le logement, la politique de déplacement, l'habitat, l'économie ou le défi environnemental. Il ne s'agit pas de la fin de la réflexion mais d'une étape pour aller plus loin dans la déclinaison des choix de développement.

Des échanges préalables spécifiques portant sur les enjeux de développement de la commune au regard du cadre réglementaire

Les choix affichés dans le PADD découlent également d'un processus d'échanges et d'itérativité entre le groupement de bureaux d'études en charge de la révision du PLU, la commune et les personnes publiques associées, dont la CASA, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer).

Un travail important a été mené pour affiner les diagnostics et travailler sur les enjeux notamment fonciers, afin d'aboutir à un projet de territoire en cohérence avec le cadre réglementaire (lié notamment à la loi Climat et Résilience), mais également pour anticiper la compatibilité du projet de Biot avec les futurs objectifs supracommunaux en cours d'écriture dans le cadre de l'élaboration du SCOT de la CASA, procédure menée en parallèle.

Plusieurs réunions de travail, en plus des temps d'échange avec l'ensemble des PPA, ont permis d'enrichir la réflexion afin d'aboutir au projet dont :

- Juin 2023 : réunion de travail n°1 sur le volet foncier avec la DDTM ;
- Septembre 2023 : réunion de travail n°2 sur le volet foncier avec la DDTM et transmission des données ;
- Décembre 2023 : transmission de l'analyse foncière à la DDTM ;
- Février 2024 : réunion de travail sur les OAP avec la DDTM et l'ABF ;
- Mars 2024 : échange pour le référentiel ENAF et transmission de l'analyse foncière à la DDTM ;
- Mai 2024 : transmission de l'analyse foncière à la DDTM, réunion de travail avec la CASA portant en partie sur Sophia Antipolis ;
- Juillet 2024 : réunion de travail sur le projet réglementaire avec la DDTM ;
- Septembre 2024 : transmission des principales pièces réglementaires et de l'approche foncière à la DDTM.

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

Le PLU détermine le projet de territoire pour la commune à l'horizon 10 ans, à travers notamment des trajectoires de développement démographique et économique, en les mettant en perspective par rapport à la territorialisation des besoins et à l'organisation urbaine qui en découle, à la préservation du cadre de vie et de l'environnement.

Avant d'aborder plus en détails les différents objectifs définis dans le PADD et comment ils se déclinent ensuite réglementairement, il convient de préciser quels ont été les grands préalables à la définition des trajectoires fixées.

Suite au diagnostic, trois axes de travail ont guidé la démarche :

1. **Fixer la trajectoire démographique** à l'horizon du PLU ;
2. **Déterminer les besoins en logements** pour permettre ce développement, mais également répondre à des besoins spécifiques liés à la particularité de Biot avec la présence de Sophia Antipolis, pôle universitaire et technopole au rayonnement international ;
3. **Décliner les équilibres urbains,** analyser **le potentiel d'accueil** du territoire et sa capacité notamment à générer une offre nouvelle en logements pour répondre à ces besoins

L'analyse du potentiel d'accueil constitue un volet important de la démarche de révision du PLU, au regard des évolutions législatives, avec notamment la loi Climat et Résilience de 2021 et ses attendus.

Le diagnostic a permis de mesurer quelle a été la consommation foncière entre 2011 et 2021, puis entre 2021 et 2023.

Le PLU démontre ensuite comment il répond aux enjeux de résilience et de sobriété foncière, avec une approche très fine des capacités d'accueil qui doivent être en adéquation à la fois avec les besoins de développement, et avec les objectifs de diminution de plus de 50% de la consommation observée sur la période 2011-2021.

Le scénario « au fil de l'eau »

Si la commune n'avait pas défini un nouveau projet communal au travers de la révision générale de son PLU approuvé en mai 2010, l'évolution de la commune aurait sûrement suivi les grandes tendances suivantes :

- la poursuite d'un tassement démographique avec un vieillissement de la population,
- la poursuite d'une urbanisation pavillonnaire dans les espaces collinaires présentant du foncier encore disponible,
- une offre en logements insuffisamment diversifiée, avec un marché immobilier très tendu, ne permettant pas de répondre aux besoins liés aux parcours résidentiels des habitants, notamment des jeunes ménages et des personnes âgées,
- un risque de diminution de la fréquentation des commerces, services et équipements de proximité dans le centre historique, entraînant un risque de fermeture de cette trame commerciale de proximité,
- une altération de nombreux éléments patrimoniaux bâtis et paysagers (non protégés dans le PLU actuel).

La révision du PLU est également rendue nécessaire par la prise en compte des risques, très importants sur la commune, avec deux Plans de Prévention des Risques (PPR) approuvés, aux impacts forts pour le territoire, limitant l'urbanisation et la densification de certains quartiers, dont la plaine de la Brague, pourtant si stratégique au niveau de l'organisation urbaine.

Le PLU essaye donc de trouver un équilibre entre les contraintes qui s'imposent au territoire, son armature urbaine héritée de plus de 50 ans de développement, et les volontés de maintenir une attractivité démographique et économique.

Biot a donc décidé de définir un nouveau projet communal, traduit dans le PADD, qui lui permettra de continuer à attirer de nouveaux habitants, de maintenir son attractivité tant résidentielle qu'économique en compatibilité avec les orientations supra-communales en vigueur.

Sans révision du PLU, de très nombreux quartiers auraient pu voir leur urbanisation se renforcer : la carte ci-dessous permet de se rendre compte de tous les terrains disponibles au PLU approuvé en mai 2010.

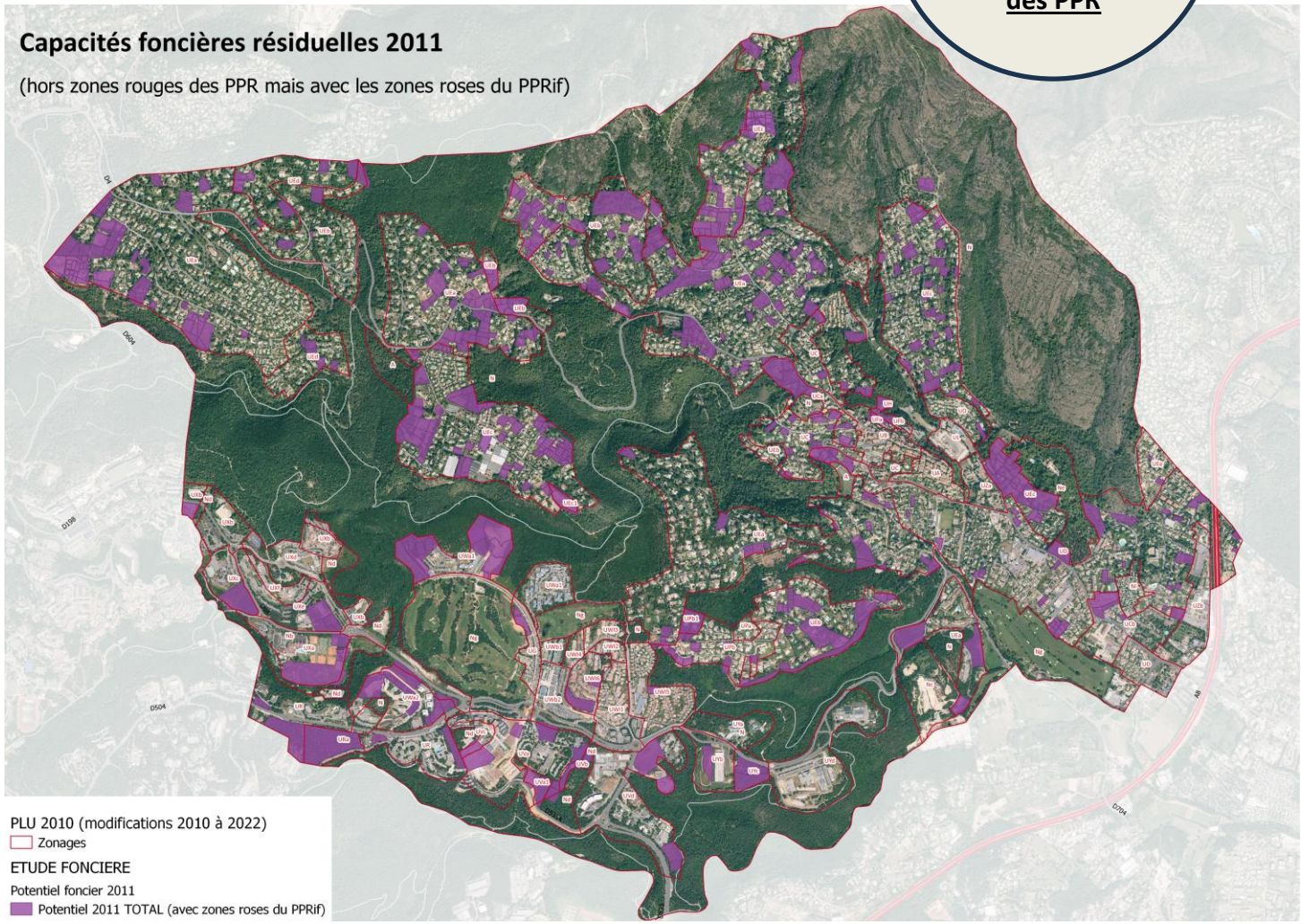
Ce sont près de 140 ha, en-dehors des zones rouges (secteurs non urbanisables) des PPR approuvés, qui étaient disponibles en 2011.

L'analyse de la consommation foncière développée dans le diagnostic a permis de quantifier et localiser la consommation foncière entre 2011 et 2024, qui s'élève à environ 54.9 ha, dont 47.7 ha d'ENAF.

Ce qui signifie, par déduction, que près de **90 ha resteraient urbanisables en l'état actuel du document d'urbanisme.**

L'urgence d'une redéfinition des zones urbaines a donc guidé les choix des élus.

Potentiel foncier 2011 = 140 ha hors zones rouges des PPR



La trajectoire démographique fixée

Biot a connu une croissance de sa population importante entre 1975 et 2009 en lien avec la création de Sophia Antipolis.

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

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

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

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

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

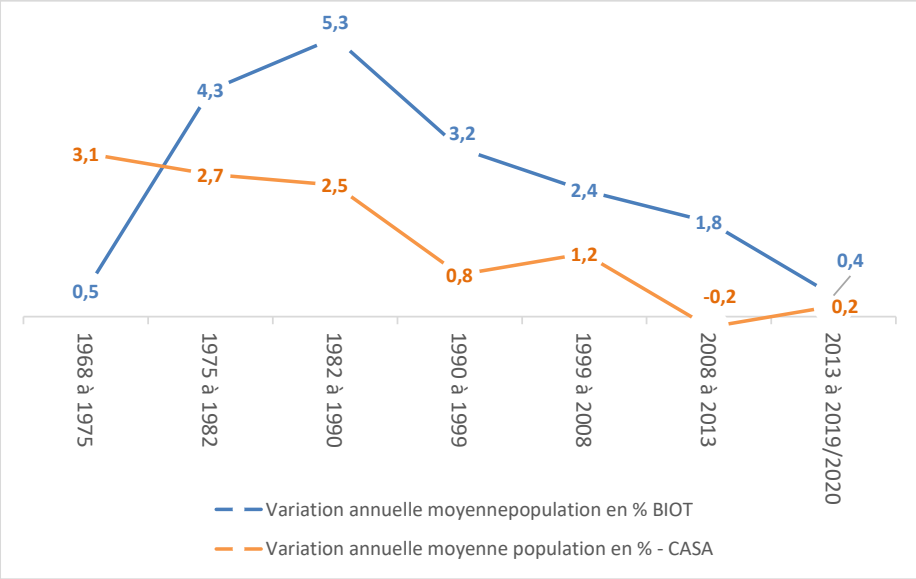
Le PLU va donner un objectif de croissance démographique pour la population « permanente ».

Concernant les étudiants, le besoin est très complexe à mesurer, car issu des évolutions et besoins des pôles universitaires et de formation à l'échelle de Sophia. Il n'y a donc pas de données chiffrées en prospective pour cette population-là à l'échelle du PLU. Par contre, **les besoins en logements** qui seront donnés correspondent aux **projets initiés sur la technopole**, avec un enjeu de maintien de l'attractivité de Sophia pour cette population spécifique.

Hypothèse de croissance démographique retenue

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

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



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

Ce choix de développement :

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

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

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

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

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

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

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

La justification des besoins en logements pour la croissance démographique à horizon PLU

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

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

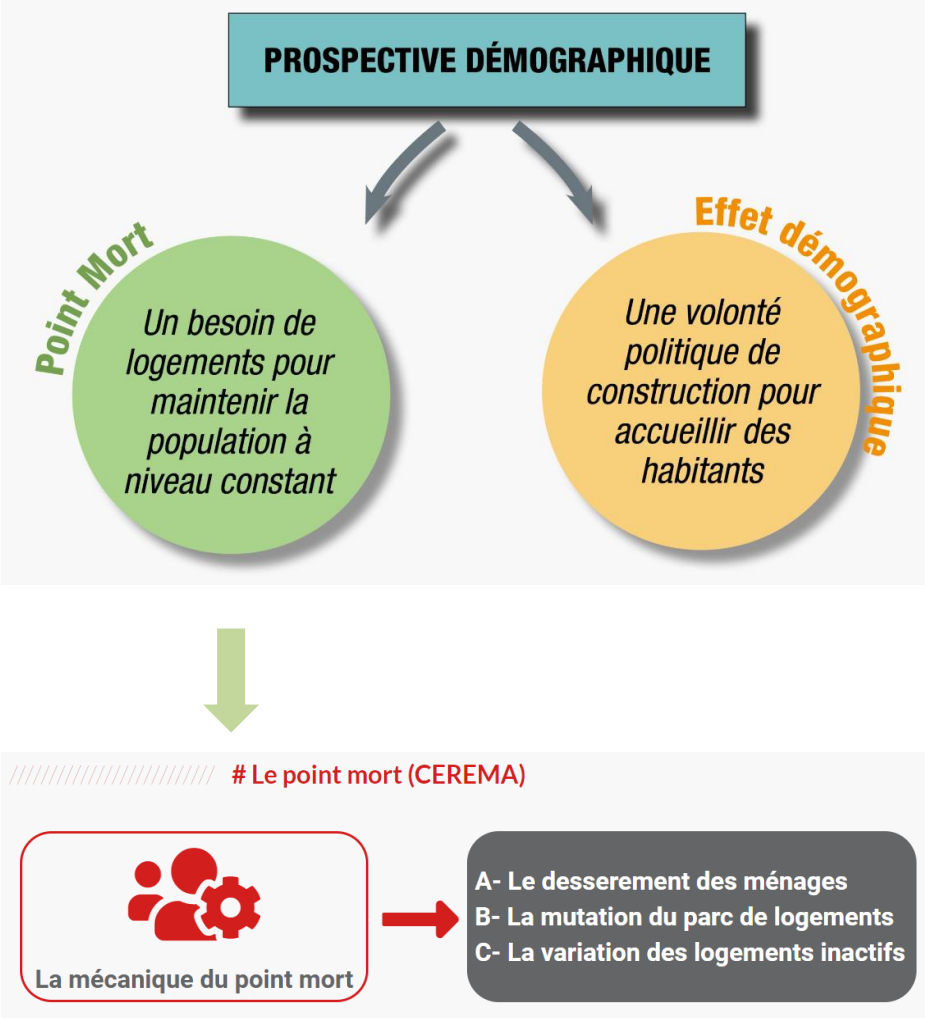
Tableau de synthèse des besoins en logements

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

Les projections concernent donc la période 2021-2034.

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

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



Calcul du point mort : explication des hypothèses retenues

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

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

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

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

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

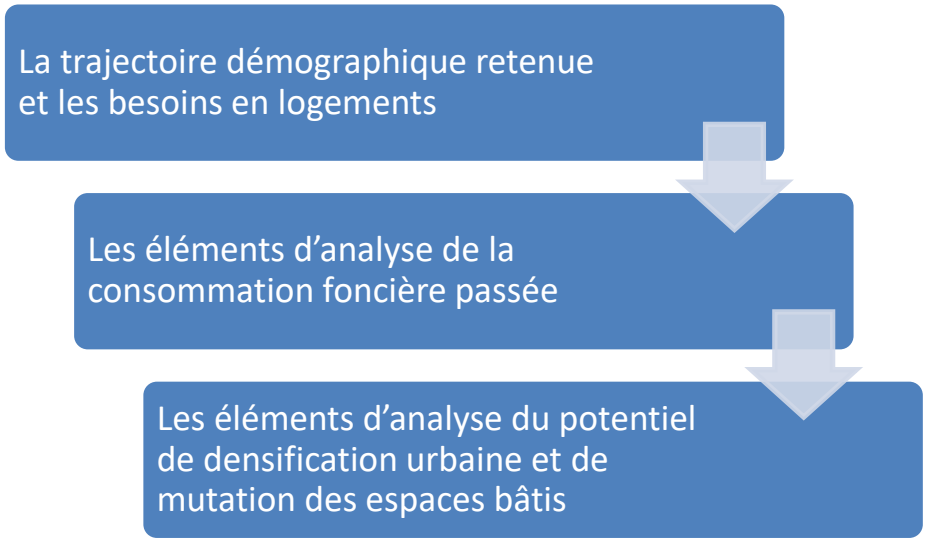
√ **Concernant les logements vacants**, l'Insee recense environ 400 logements vacants en 2021. Mais les données LOVAC étudiées dans le cadre du diagnostic (cf. Tome 1) apportent un éclairage complémentaire : une grande partie de ces logements vacants correspond à une vacance conjoncturelle et de projet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

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

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

Les analyses et constats ayant guidé la définition du projet de développement urbain

La définition des grands principes de développement, et les équilibres entre renouvellement urbain, densification urbaine et extension urbaine ont été déterminés au regard des analyses suivantes :



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

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

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

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

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

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

Les possibilités de renouvellement urbain ne permettent donc pas de répondre aux besoins en logements.

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

Le diagnostic a permis de quantifier de façon très précise la consommation foncière entre 2011 et 2023, avec deux périodes de référence :

- Janvier 2011 à décembre 2020
- De janvier 2021 à janvier 2024

La 1ère période correspond à la période de référence attendue dans la loi Climat et Résilience, mais également du Code de l'urbanisme (10 ans suivant l'approbation du dernier PLU, soit mai 2010 pour Biot).

La 2ème période correspond à la période suivante, comprise entre janvier 2021 et février 2024, date de présentation du PADD à la population et aux Personnes Publiques Associées.

Ces objectifs chiffrés donnés dans le projet sont issus des analyses réalisées lors du diagnostic et mis à jour jusqu'à la réunion publique de présentation du PADD menée avant le débat.

Le diagnostic détaille également les modalités de calculs de consommation foncière en fonction du référentiel ENAF / NON ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), déterminées en concertation avec la DDTM des Alpes Maritimes.

Rappel du diagnostic du PLU

LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE : LES MODALITES D'APPLICATION

1 Objectifs politiques, besoins en logements / équipements / accueil d'activités

2 Définition de l'enveloppe urbaine et analyse consommation foncière passée

3 Analyse du potentiel de renouvellement urbain et de la vacance

4 Etude de densification des zones déjà urbanisées

5 Hiérarchisation des fonciers / aide à la décision (choix politique)

1 Objectifs politiques, besoins en logements / équipements / accueil d'activités

- Projection de la croissance démographique, besoins en logements en fonction de la méthode du point mort
- Analyse des besoins en équipements, en accueil d'activités (artisanat, commerces, services, tourisme, etc.)

➲ Objectif = définir les besoins en habitat / économie / équipements

2 Le calcul de la consommation foncière sur la période 2011-2021 et depuis 2021

- Définition de l'enveloppe urbaine (= zone agglomérée / bâtie)
- Comparaison bases cadastrales 2011 / 2021 : évolution des parcelles bâties / photo-interprétation
- Analyse des PC + Sit@del + terrain

➲ Objectif Loi C&R = définir le potentiel maximal de consommation foncière à horizon PLU (2021-2031) en divisant par 2 la consommation foncière 2011-2021

3 Analyse du potentiel de renouvellement urbain et de la vacance

- Analyse des secteurs bâtis sur lesquels des projets sont identifiés (ex. : bureaux avec changements de destination pour de l'habitat) et les friches
- Analyse de la vacance (fichiers LOVAC) et notamment la vacance structurelle (> 2 ans) pour envisager un % de remise sur le marché

➲ Objectif = identifier en les capacités de mutation de l'existant

4 Etude de densification des zones déjà urbanisées et en extension (gisement foncier brut)

- Analyse des secteurs bâtis densifiables /mutables : prise en compte de l'ensemble des dents creuses + division foncière
- Prise en compte des secteurs d'extension urbaine (définis en fonction de l'enveloppe urbaine), dont les zones de projet (AU)

➲ Objectif = identifier en priorité les gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en logements à horizon PLU

5 Hiérarchisation des fonciers en fonction des contraintes et du projet politique

- Analyse au cas par cas du gisement / par quartier : prise en compte des enjeux fonciers, environnementaux, techniques (accès, réseaux) pour hiérarchiser les fonciers et définir les secteurs de densification

➲ Objectif = hiérarchiser les gisements pour définir une stratégie foncière (et réglementaire) en adéquation avec les objectifs de développement / politiques

Synthèse de la consommation foncière depuis 2011

Périodicité : janvier 2011 à décembre 2020

→ *Consommation totale 2011-2021 = 49.2 ha*

Dont

→ **Consommation ENAF 2011-2021 = 43.7 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*

Les éléments d'analyse de la consommation foncière passée

Les éléments d'analyse de la consommation foncière sont détaillés à la fin du diagnostic. Des éléments de synthèse sont rappelés ci-après.

Rappel des références juridiques ;
- article 194 III 1° de la loi Climat et Résilience : *Pour l'application des I et II du présent article : la première tranche de dix années débute à la date de promulgation de la présente loi* (i.e. le 22 août 2021) ;
- L151-5 du Code de l'urbanisme : ...*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du Code général des collectivités territoriales, ..., et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*
- L151-4 du Code de l'urbanisme : ...*Il (le rapport de présentation) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme….*

Ce cadre législatif se traduit concrètement par des obligations de mesure de la consommation d'espace qui doivent être réalisées sur 2 périodes :

- **Janvier 2011 à décembre 2020 au titre de la loi climat et résilience**, pour assurer la compatibilité avec les objectifs de réduction de l'artificialisation prévus au SRADDET (en l'absence de SCoT compatible) et dans les PAS des SCoT ;
- les 10 dernières années précédant l'arrêt du projet ou depuis la dernière révision du PLU au titre du droit commun (L151-4). **Le PLU en vigueur de la commune de Biot a été approuvé le 06 Mai 2010.**

Ainsi pour Biot, la période 2011-2024 correspond à la fois à la période demandée dans la loi Climat et Résilience, et dans le Code de l'urbanisme.

Il n'y a donc pas 2 analyses différentes pour la consommation d'espace, mais une seule période de référence.

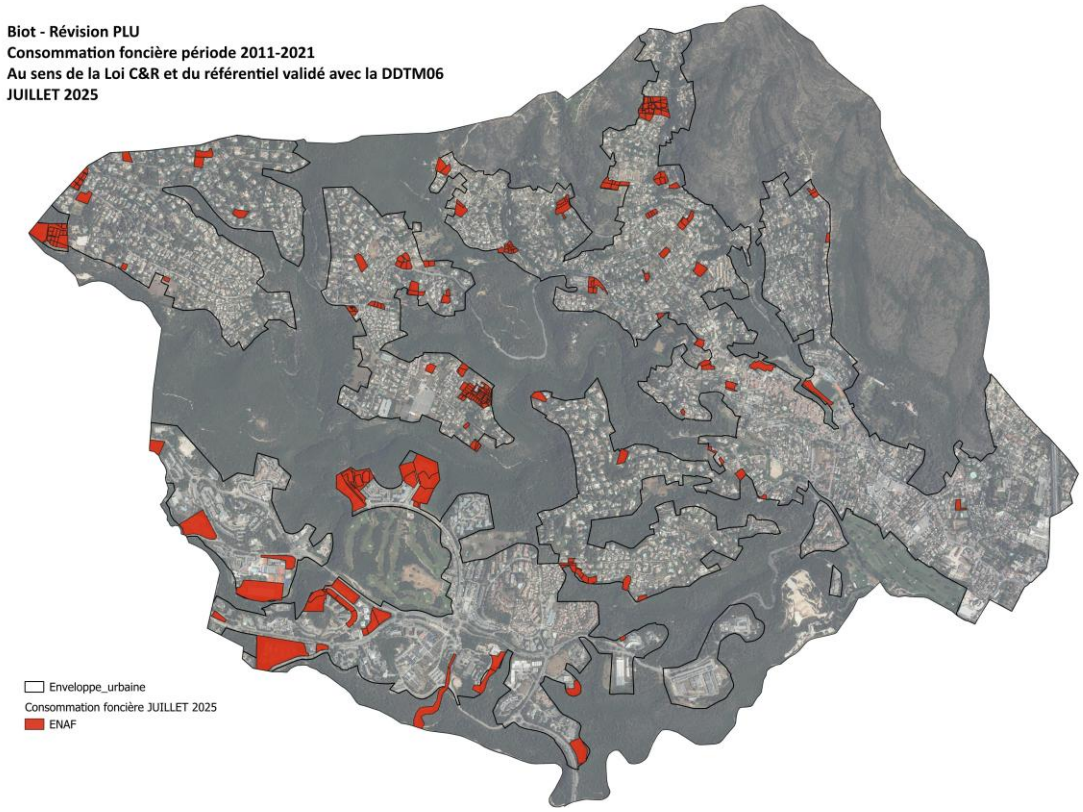
Bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période de janvier 2011 à décembre 2020

La consommation d'ENAF de référence pour cette période est estimée à :

43.7 ha.

Carte de la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021

(source : diagnostic du PLU)

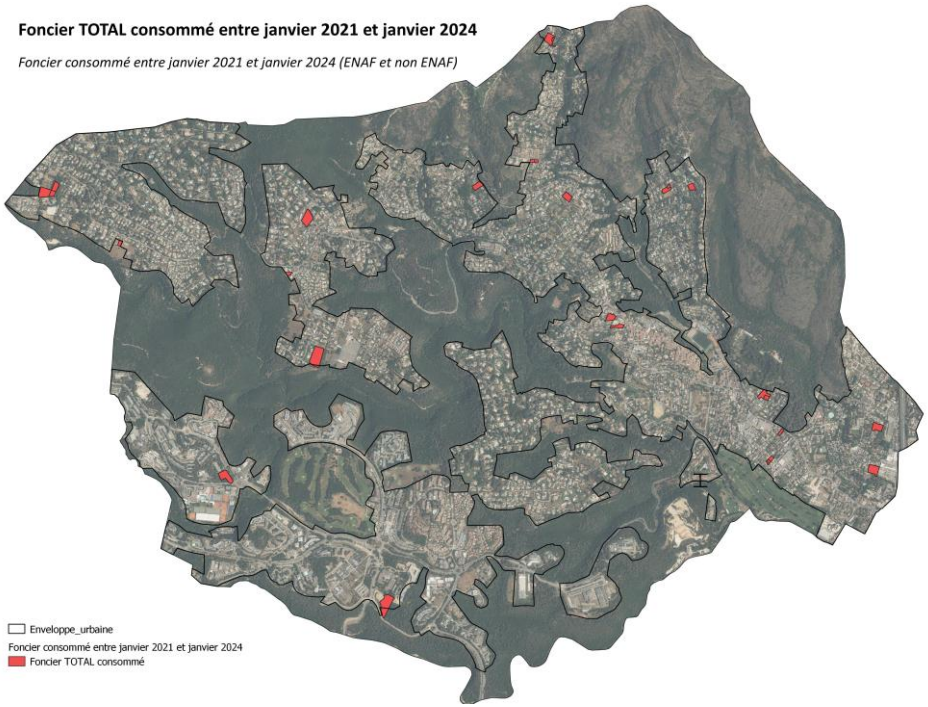


Bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers depuis janvier 2021

La consommation d'ENAF de référence depuis janvier 2021 est <u>de 4 ha.</u>

Carte de la consommation d'ENAF entre janvier 2011 et janvier 2024

(source : diagnostic du PLU)



La tendance est donc à une diminution de la consommation foncière, qui s'explique à la fois par des contraintes réglementaires plus fortes (notamment les PPR), mais également un contexte économique difficile (crise du COVID, crise économique et de l'immobilier suite à la guerre en Ukraine ayant entraîné de fortes hausses des coûts des matériaux, de l'électricité, etc., avec un impact important sur le marché de la construction neuve).

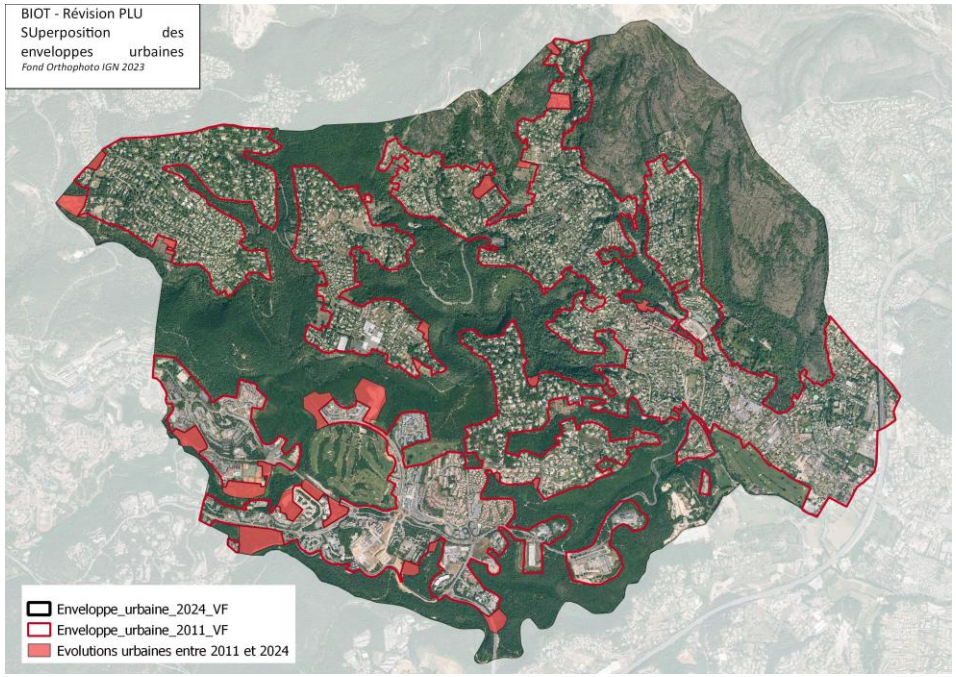
Les prix des fonciers ont continué à croître, rendant plus difficiles les acquisitions.

Bilan de la consommation foncière depuis la dernière révision du PLU – de 2011 à 2024

La consommation d'ENAF de référence depuis l'approbation du PLU de mai 2010 est ainsi d'environ <u>47.7 ha</u>.

Carte d'évolution de l'enveloppe urbaine entre 2011 et 2024

(source : diagnostic du PLU)



L'enveloppe urbaine a donc été largement modifiée depuis 2011, notamment sur Sophia Antipolis. Ce sont ainsi près de 34 ha d'extension de l'enveloppe qui ont été générés par les nouvelles constructions sur les franges urbaines.

Les quartiers résidentiels ont été moins impactés par cette évolution de l'enveloppe urbaine, du fait d'un zonage limitant davantage les évolutions. On trouve surtout des extensions urbaines sur les quartiers de Saint-Julien et Bois Fleuri, les autres ayant peu ou pas évolué dans leurs limites. C'est donc une densification progressive qui s'est opérée au sein des enveloppes urbaines.

La détermination du potentiel de gisement foncier

Le PLU doit démontrer l'adéquation entre :

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

L'approche foncière a permis d'acter le chiffre de la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 : la commune a décidé ensuite de travailler sur une déclinaison du projet avec un objectif de réduction compris entre 50% et 55% de la consommation foncière observée.

Le schéma ci-contre permet de comprendre quels sont les objectifs recherchés par la commune au regard de l'application de la loi Climat et Résilience pour la période du PLU (2024-2034).

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

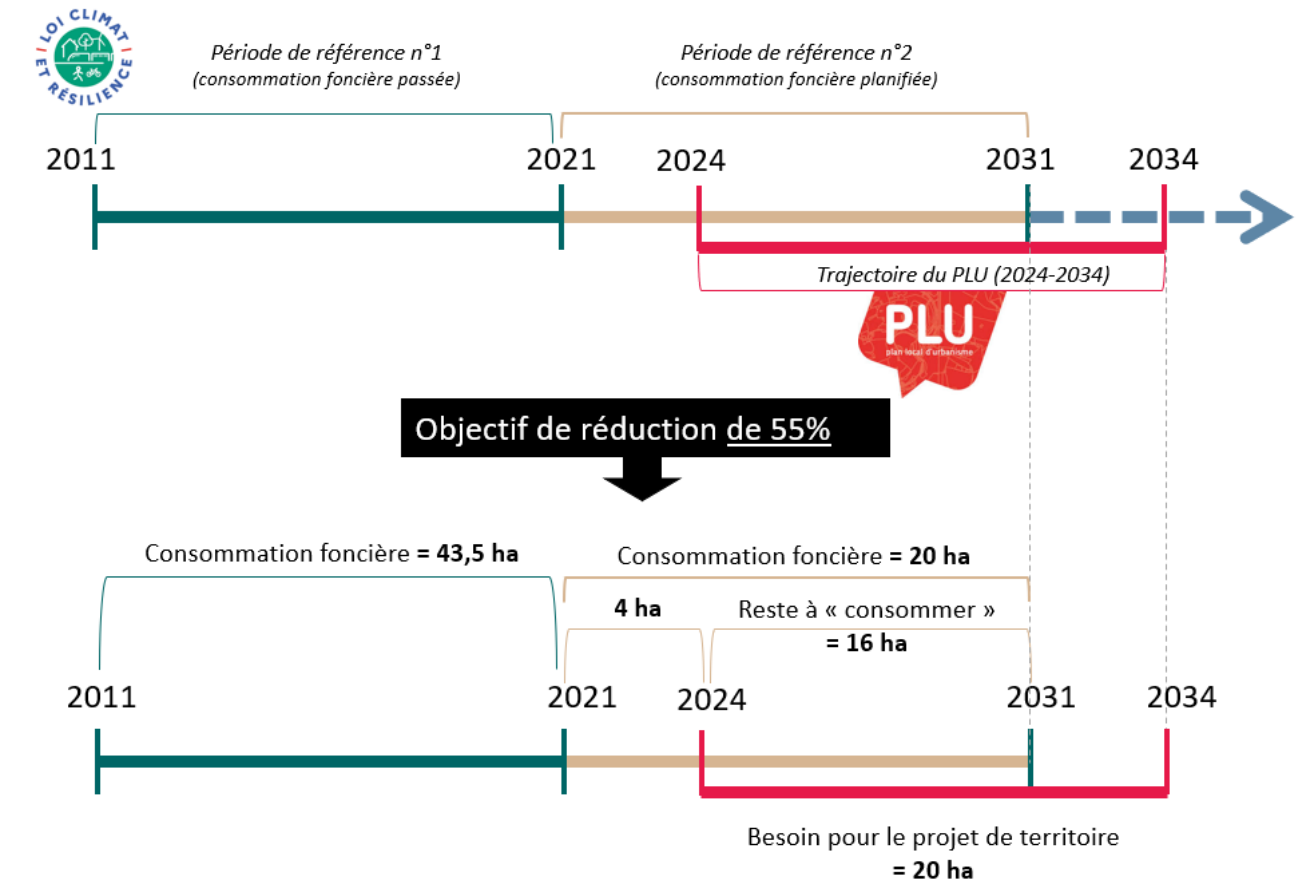
Or, comme vu dans les pages précédentes, **le potentiel foncier en l'état du PLU en vigueur est de l'ordre de 80 ha.**

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

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

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

Projection PLU : le potentiel foncier planifié d'ENAF au regard de la loi C&R



L'analyse multicritère menée pour définir le zonage et le gisement foncier

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

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

Méthodologie appliquée

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

1- Foncier disponible fin 2023 avec le zonage en vigueur

= 90 ha

↓

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

= 80 ha

↓

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

= - 40 ha

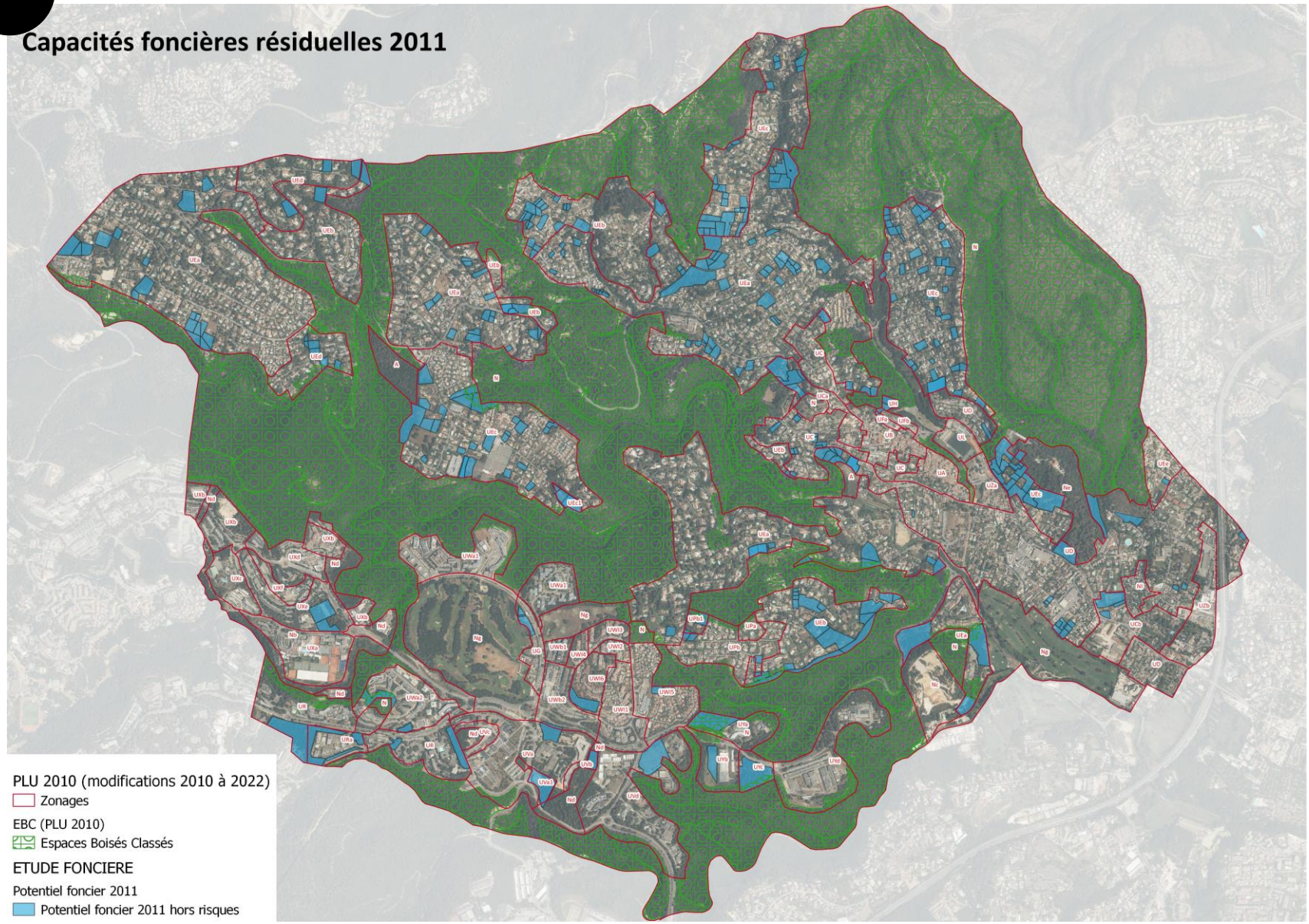
↓

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

= -11 ha

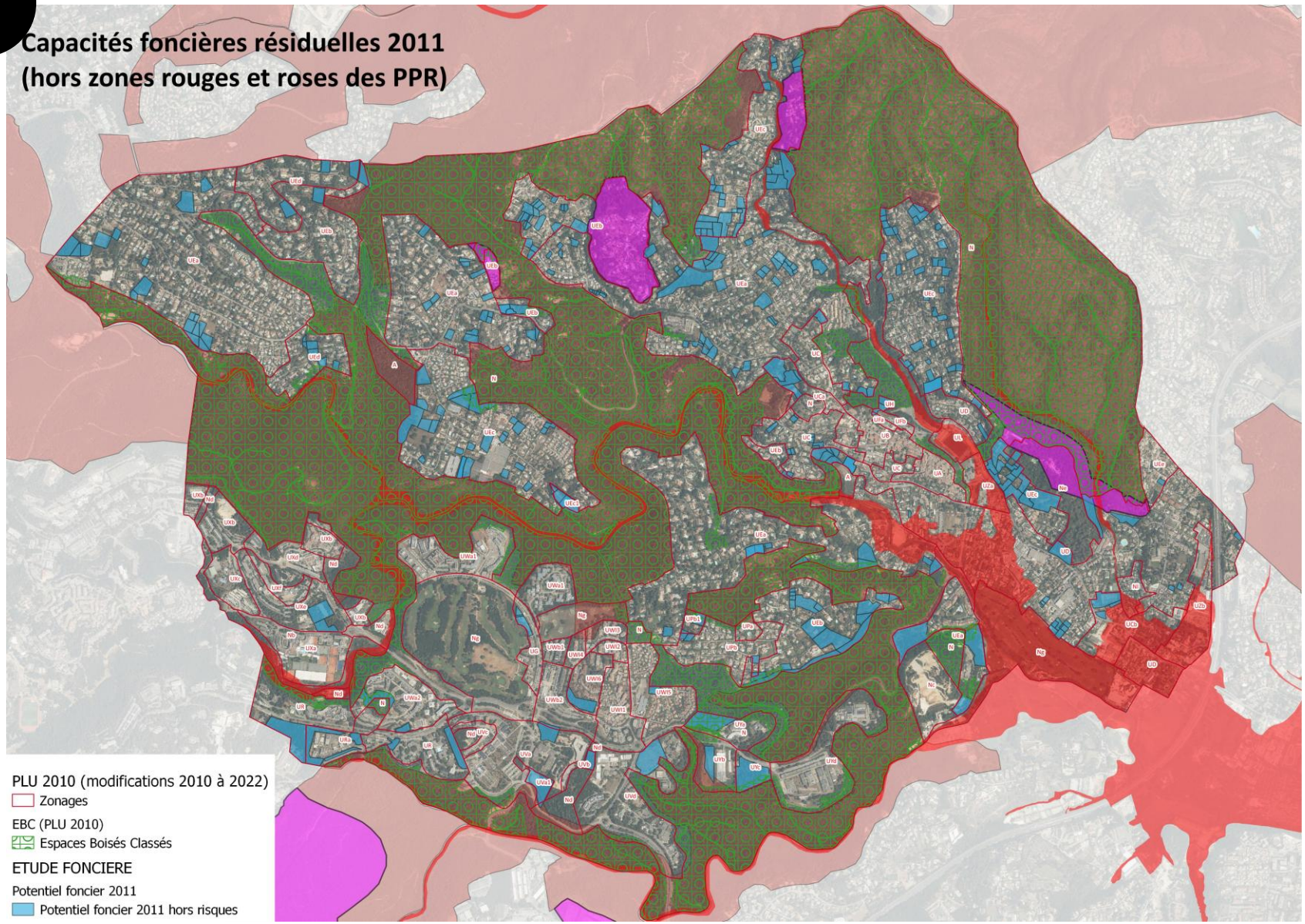
1

Capacités foncières résiduelles 2011



2

Capacités foncières résiduelles 2011 (hors zones rouges et roses des PPR)



Fonciers supprimés après analyse multicritères n°3 et 4

3-4

Modifications apportées entre le dossier pour arrêt du PLU et le dossier pour approbation

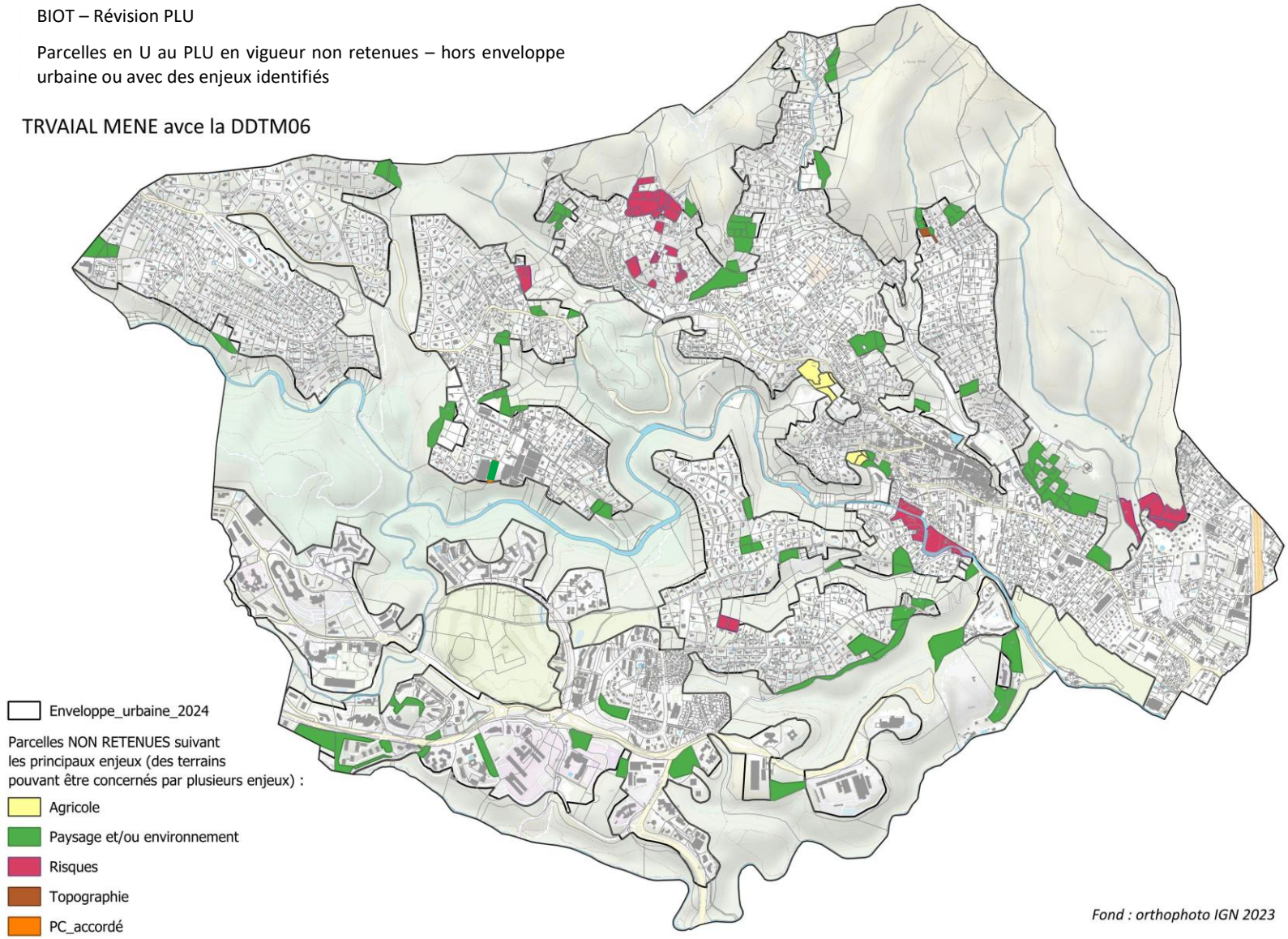
Une étude de densification vient compléter le rapport de présentation. Elle intègre le détail des critères retenus pour justifier le choix des terrains supprimés du potentiel foncier (et déclassés en zone A ou N, ou protégés par une règle complémentaire au titre de la prise compte de l'environnement et / ou du paysage)

Nb. : Les fonciers en zones rouges des PPR nt été supprimés précédemment

BIOT – Révision PLU

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

TRVAIAL MENE avce la DDTM06



Fond : orthophoto IGN 2023

Pour l'étape n°5, 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.

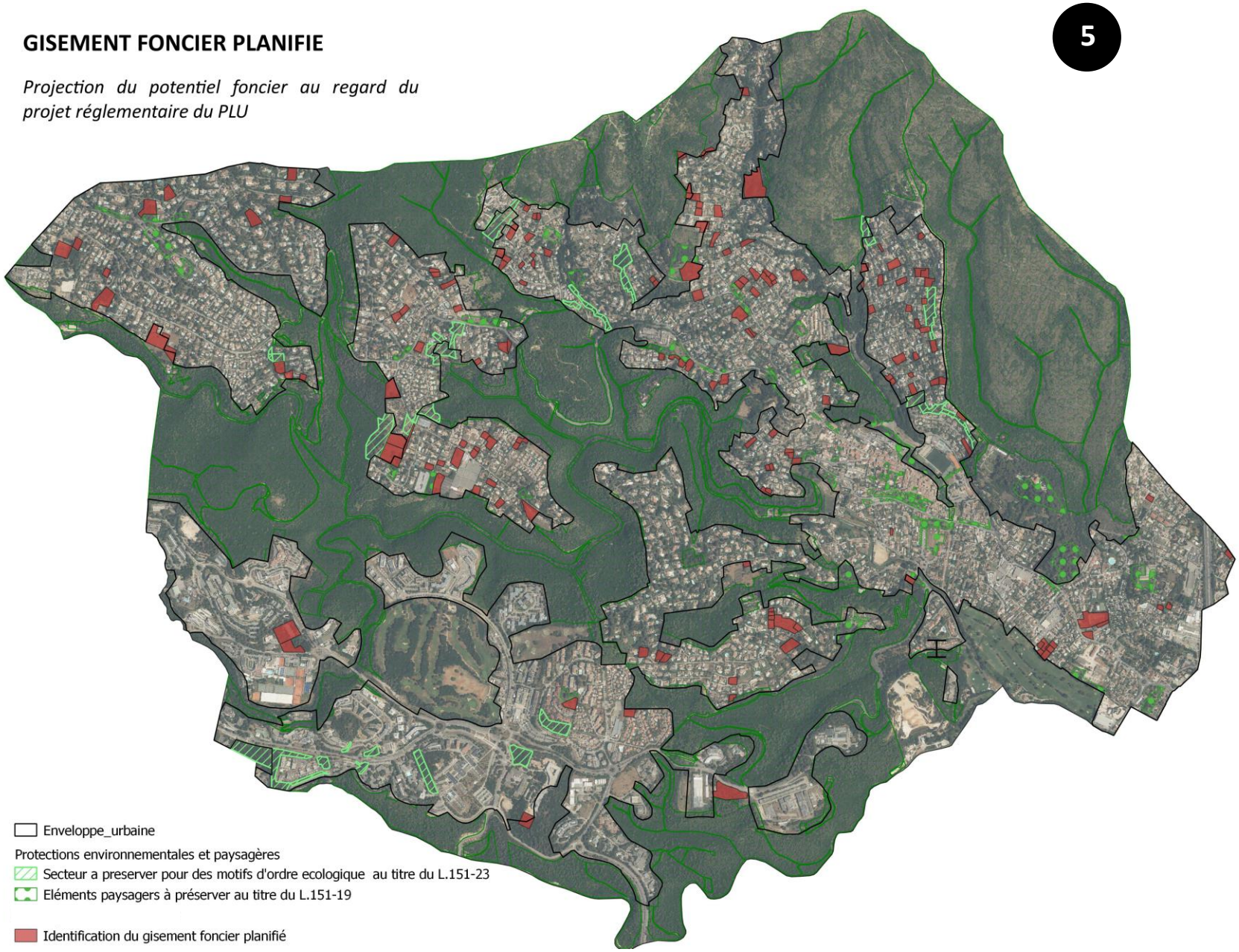
La carte ci-contre permet de visualiser le potentiel foncier planifié avec le zonage et les prescriptions spéciales au titre de l'environnement (EBC et L 151-23 du CU) et du paysage et du patrimoine (L.151-19 du CU).

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

GISEMENT FONCIER PLANIFIE

Projection du potentiel foncier au regard du projet réglementaire du PLU

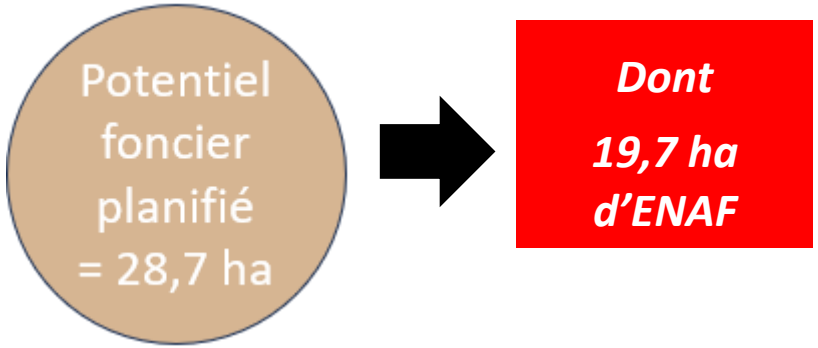
5

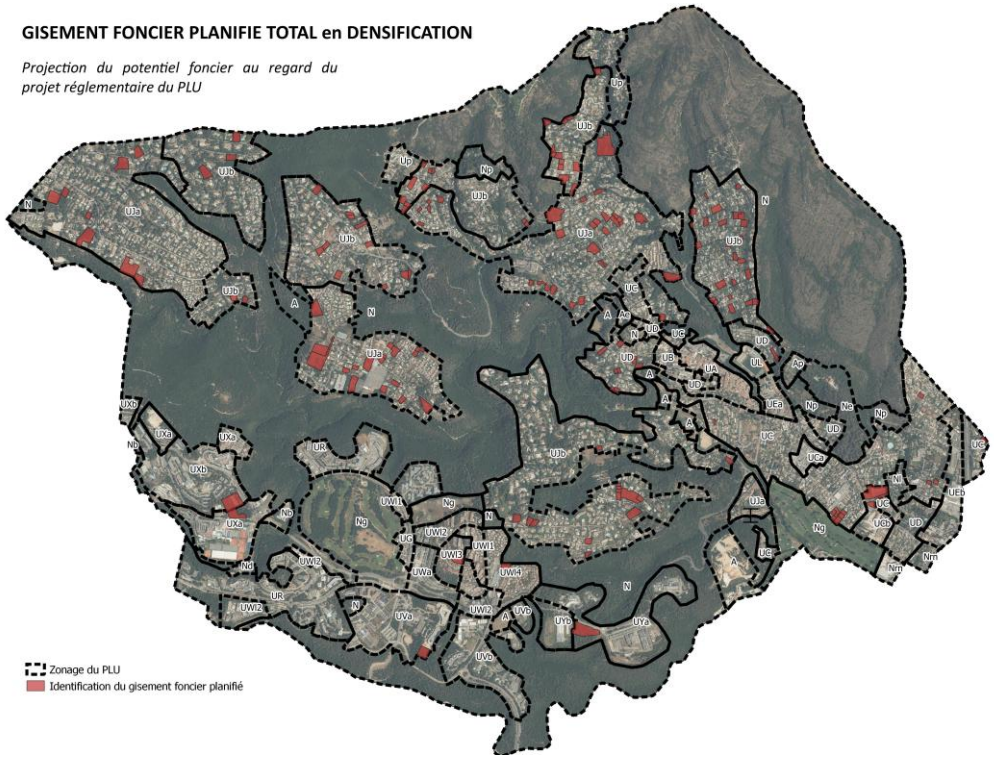


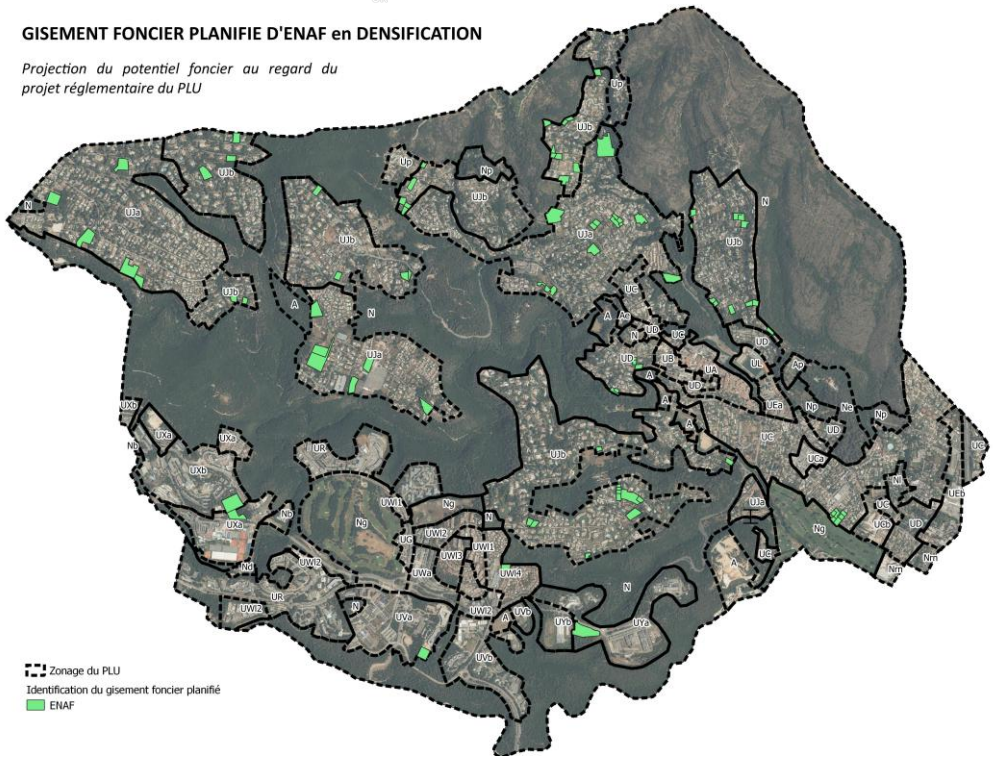
Ainsi le travail a permis de **très fortement limiter le potentiel d'urbanisation avec 50 ha** de zones urbaines (classées en U au PLU de 2010) **qui ne sont plus constructibles**, soit par déclassement en espaces agricoles ou naturels, soit par l'instauration de protections.

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

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







Synthèse : le potentiel foncier planifié au regard de la loi Climat et Résilience

Afin de répondre aux besoins pour le développement démographique, économique et urbain (détaillé dans l'étude de densification), le PLU doit pouvoir accueillir les futurs logements, activités et équipements nécessaires.

La prise en compte des objectifs de réduction de la consommation foncière apporte un cadre et une trajectoire de sobriété à tenir.

La commune ayant consommé 43.7 ha sur la période 2011-2021, elle doit tendre vers une diminution de 55% sur la période 2021-2031, soit une mobilisation foncière d'environ 19.7 ha.

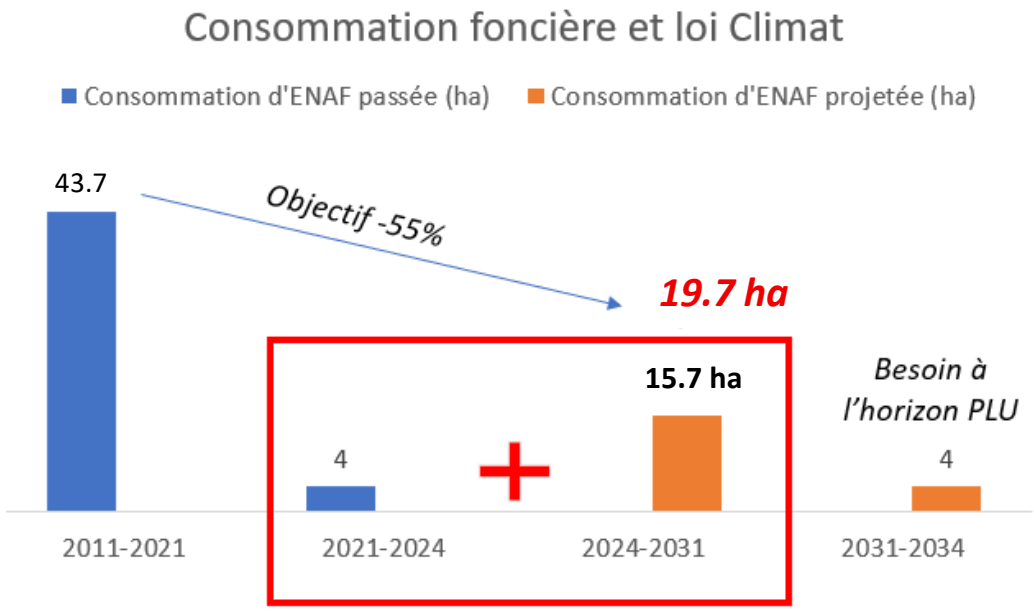
Or, 4 ha d'ENAF ont déjà été utilisés entre 2021 et 2023. Il reste donc pour la période 2024-2031, environ 15.7 ha d'ENAF à mobiliser au maximum.

Cependant, la temporalité de mise en œuvre des objectifs du PLU, affichés au PADD, va au-delà de 2031.

C'est bien un projet à l'horizon 2034 qui doit être mis en œuvre.

D'autres terrains devront donc être mobilisés au-delà de 2031 pour poursuivre la dynamique du village. Sont ainsi estimés à environ 4 ha les besoins complémentaires.

En synthèse, ce sont donc environ 19.7 ha d'ENAF à mobiliser sur la durée d'application prévue du PLU (2024-2034).



Modifications apportées entre le dossier pour arrêt du PLU et le dossier pour approbation

Les chiffres de la consommation foncière ont été repris suite aux avis PPA, avec une mise à jour de l'analyse spatiale dans le Tome 1 du RP. Une différence de 0.2 ha a été relevée (consommation d'ENAF liée à la destination « habitat »), **soit une MARGE D'ERREUR de 0.4% (soit très négligeable, et ne remettant pas en cause les orientations générales).**

A ce titre, ***toute la justification du projet pour la réduction de la consommation foncière à l'horizon du PLU est inchangée.***

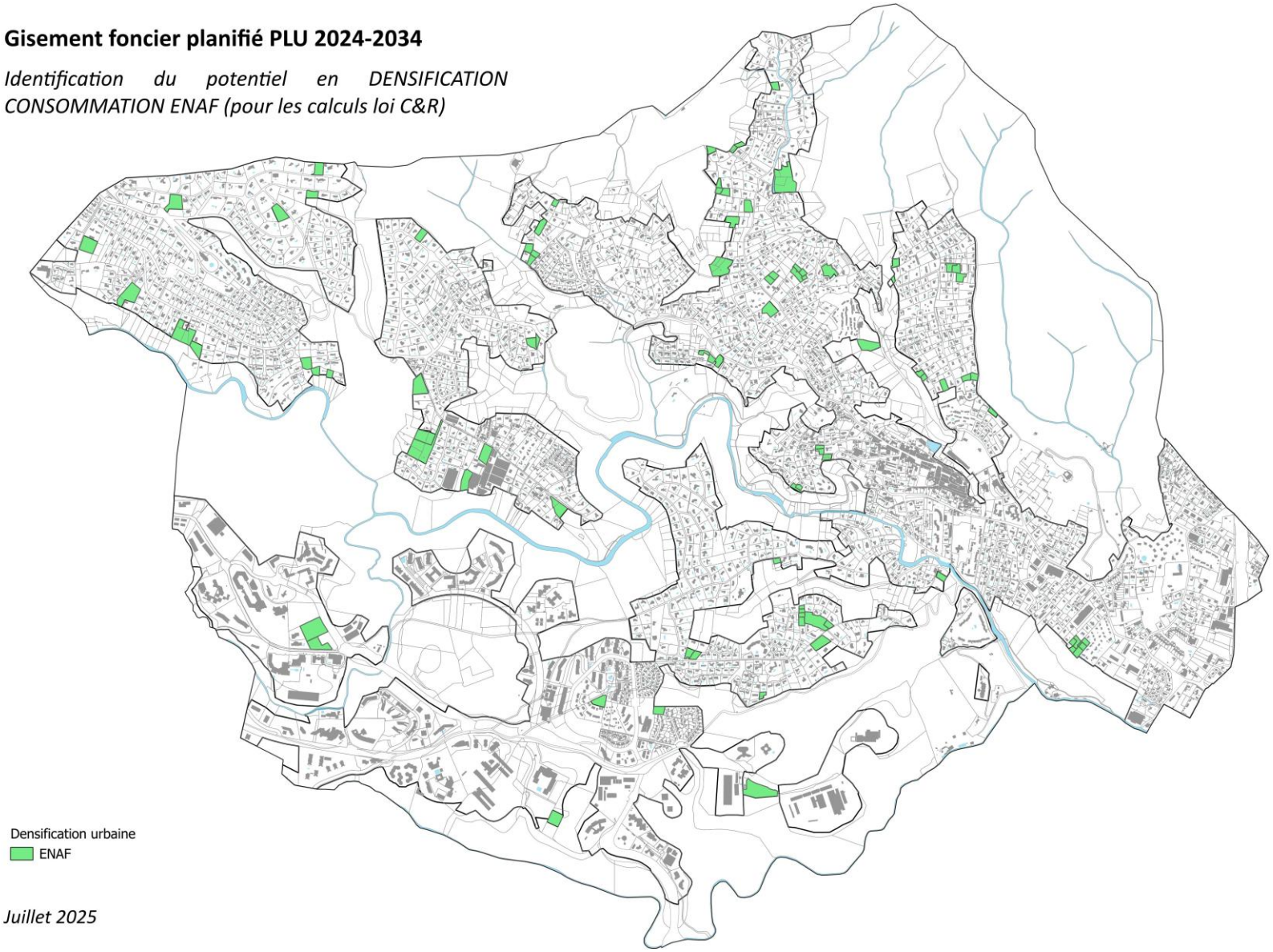
Le travail mené lors de la révision du PLU a été de trouver un point d'équilibre entre la réponse aux besoins (démographiques, économiques, urbains) et la capacité du territoire à accueillir ce développement tout en conservant l'objectif de sobriété foncière.

La carte ci-contre met en évidence les fonciers qui ont été identifiés comme relevant de la définition des ENAF, sur lesquels un projet de construction est possible au regard des nouvelles règles du PLU révisé.

Carte modifiée entre le dossier pour arrêt du PLU et le dossier pour approbation.

Gisement foncier planifié PLU 2024-2034

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



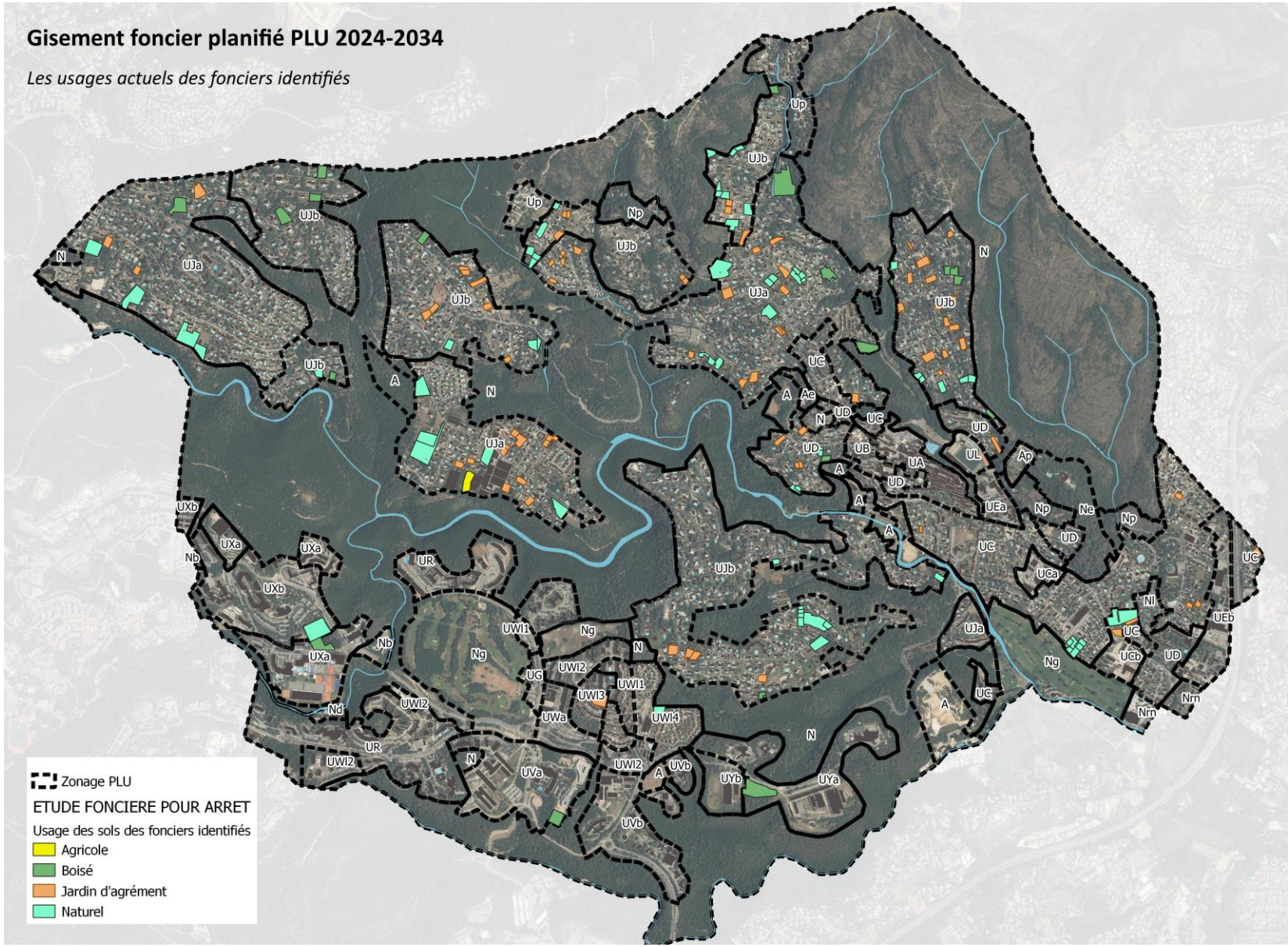
Juillet 2025

Une grande partie des gisements identifiés relèvent actuellement d'un usage de « jardin d'agrément » (30% du gisement).

Ce foncier relève donc surtout de divisions parcellaires possibles de grandes propriétés.

La majorité des fonciers sont actuellement des espaces naturels, boisés ou non, qui sont insérés dans les zones urbaines ou en frange.

Agricole	0,35 ha	1%
Naturel	13,7 ha	48%
Boisé	6,1 ha	21%
Jardin d'agrément	8,6 ha	30%



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

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

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

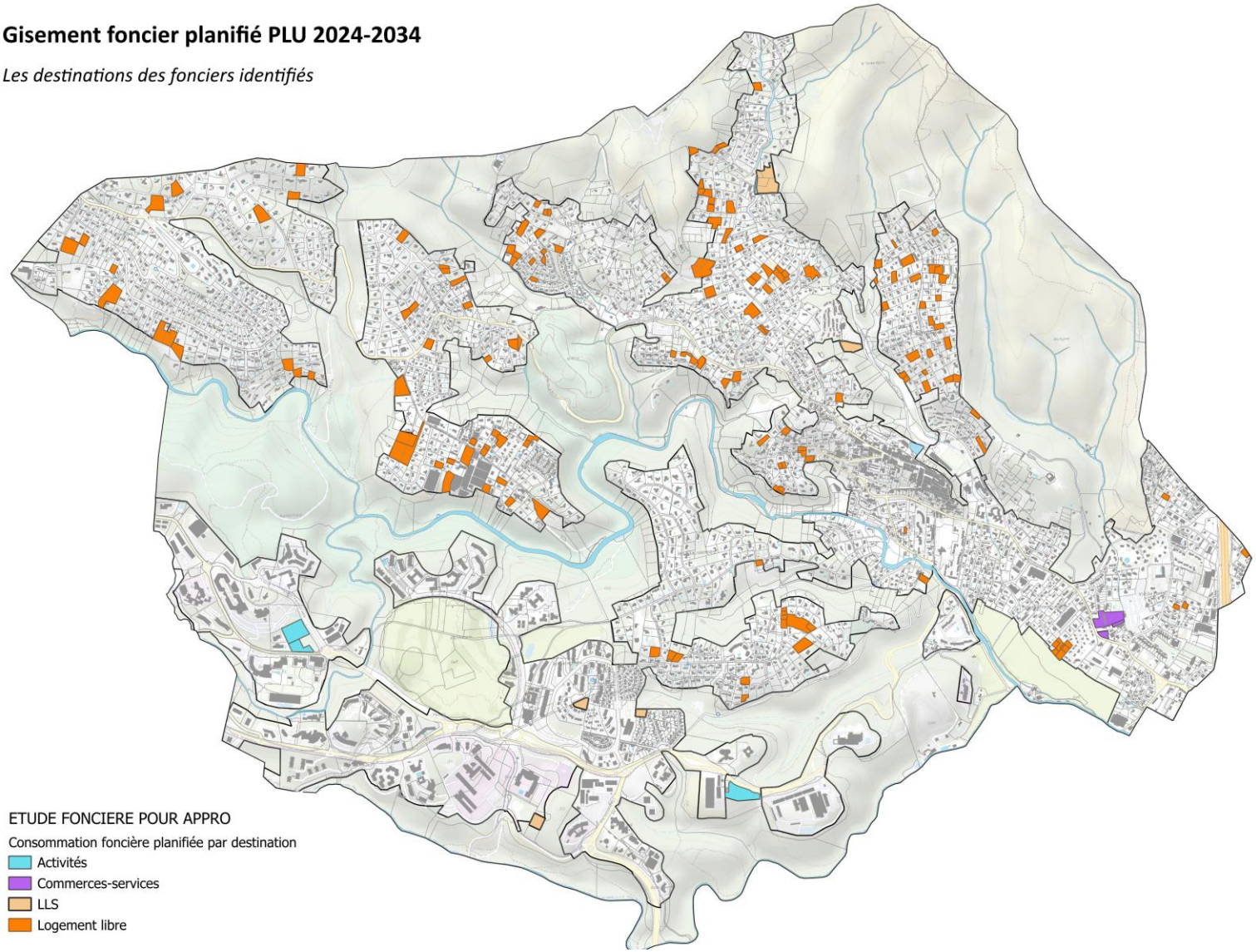
Pour les ERMS n°1 et n°3, si le foncier a été considéré comme consommé entre 2021 et 2024 (projets en cours), les logements prévus sont par contre intégrés aux chiffres de la production planifiée.

Carte modifiée entre le dossier pour arrêt du PLU et le dossier pour approbation.

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

Gisement foncier planifié PLU 2024-2034

Les destinations des fonciers identifiés



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

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

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

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

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

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

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

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

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

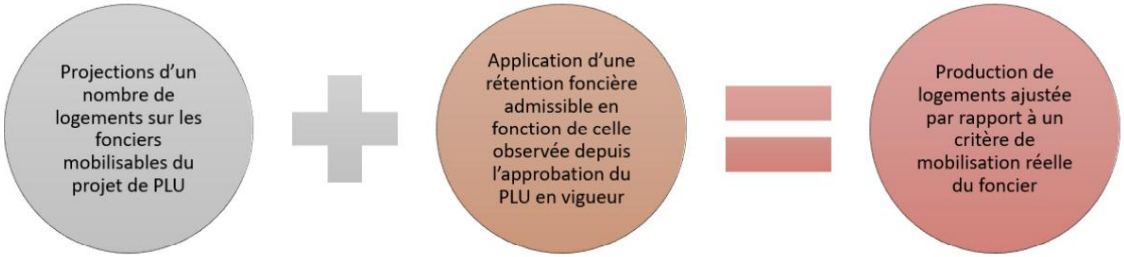
Afin de déterminer un taux réaliste de rétention foncière pour Biot pour les années à venir, il est intéressant d’observer comment le foncier a été mobilisé depuis l’approbation du PLU de 2010.

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

La justification se fait en 2 étapes :

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

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



Le calcul de la rétention foncière 2010-2023

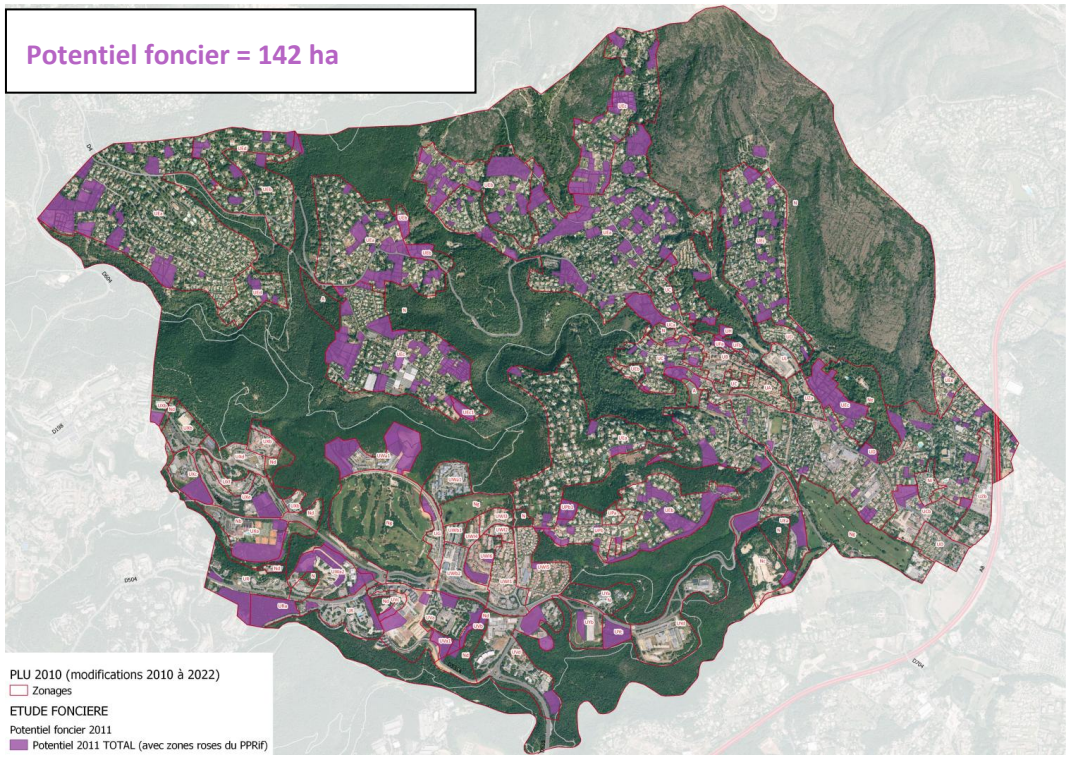
Comme vu précédemment, les capacités foncières totales estimées en 2010, lors de la révision précédente du PLU, s'élevaient à 142 ha (en-dehors des zones de risques forts des PPRn).

La consommation mesurée depuis l'entrée en vigueur du PLU a été d'environ 62 ha.

Le **taux de mobilisation** du foncier peut ainsi être estimé autour de **40%.**

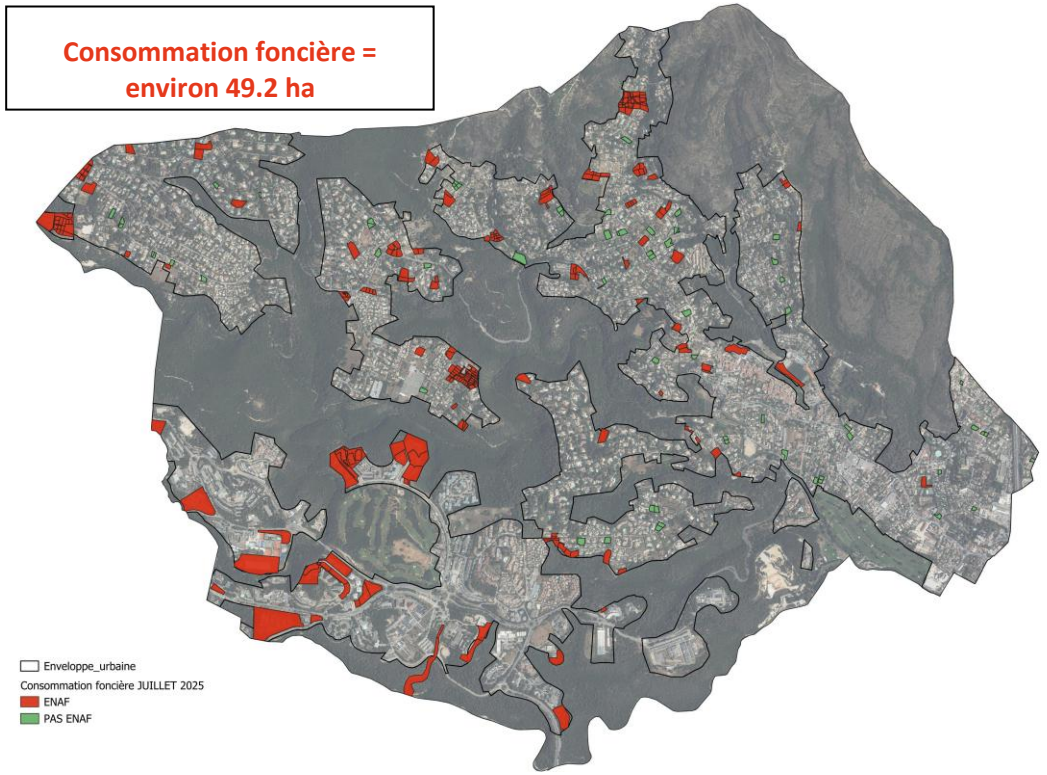
Le taux de rétention s'élève donc à plus de 60%

Capacités foncières en 2011 par rapport au PLU approuvé en 2010



Capacités foncières TOTALE (hors risques / zones rouges) estimées lors de la révision du PLU de 2010

La consommation foncière observée entre 2011 et fin 2023



Consommation foncière 2011-2021

Consommation foncière après 2021

Le calcul de la rétention foncière 2024-2034 pour la densification urbaine

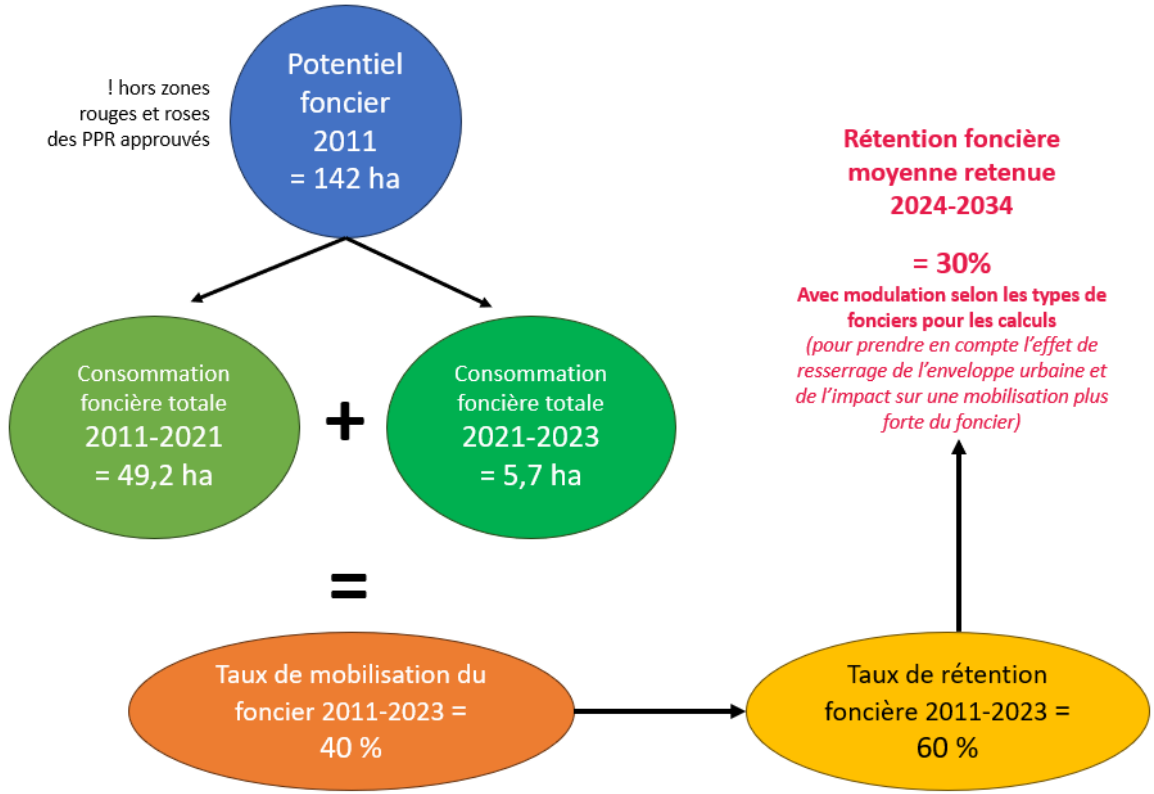
En prenant comme base la rétention observée depuis 2011, il paraît raisonnable d'appliquer un **taux moyen de 30% pour les années à venir**.

Ce chiffre se justifie à la fois :

- par un effet de **resserrage de l'enveloppe urbaine**, qui pourra inciter les propriétaires à davantage vendre leurs terrains (ou à diviser leurs parcelles) ;
- par une **mobilisation plus forte de certains fonciers stratégiques** sur lesquelles des projets ont été identifiés, et notamment les emplacements réservés pour la création d'une offre de logements sociaux (ERMS).

En appliquant ce raisonnement sur les terrains non concernés par des projets publics ou les opérations déjà engagées (mais non compatibilisées dans la consommation foncière passée car sans démarrage de travaux), cela permet d'affiner la production théorique de logements sur la durée du PLU.

Justification de la rétention foncière 2024-2034 : prise en compte de la rétention passée



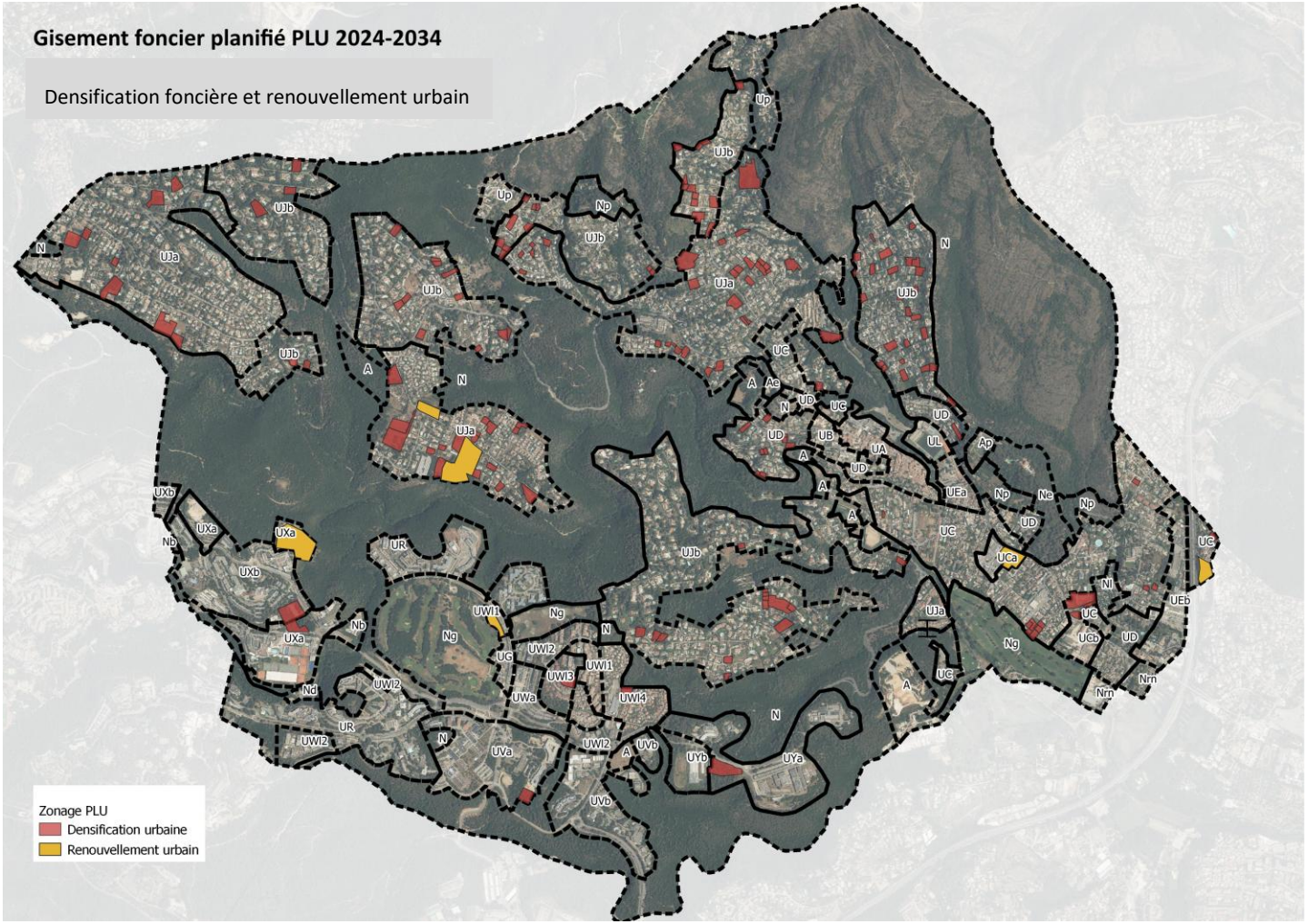
La projection du nombre de logements par rapport au zonage et aux règles qui s'y appliquent

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

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

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

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



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

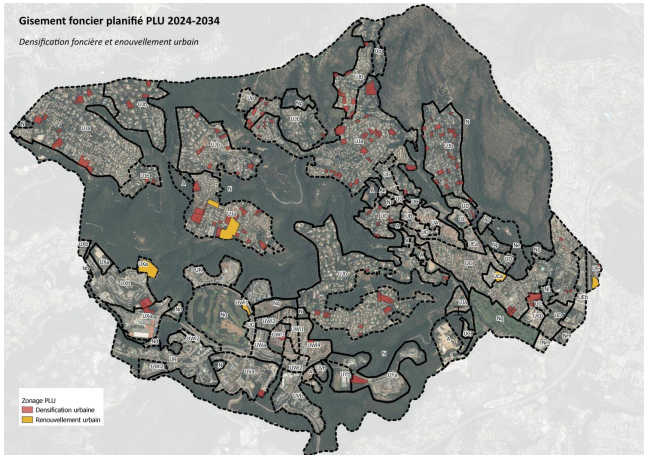
- **DENSIFICATION** *(mobilisation des dents creuses et densification de parcelles déjà urbanisées par divisions foncières – bimby)* :
  → au TOTAL, la mobilisation de toutes les parcelles sans rétention permettrait en théorie de créer environ 610 logements ;

  Sur ces 610 logements :

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

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

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



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

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

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

+

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

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

=

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

Dont 306 LLS prévus dans les ERMS et 209 logements libres

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tableau récapitulatif de la production estimée de logements à l'horizon du PLU :

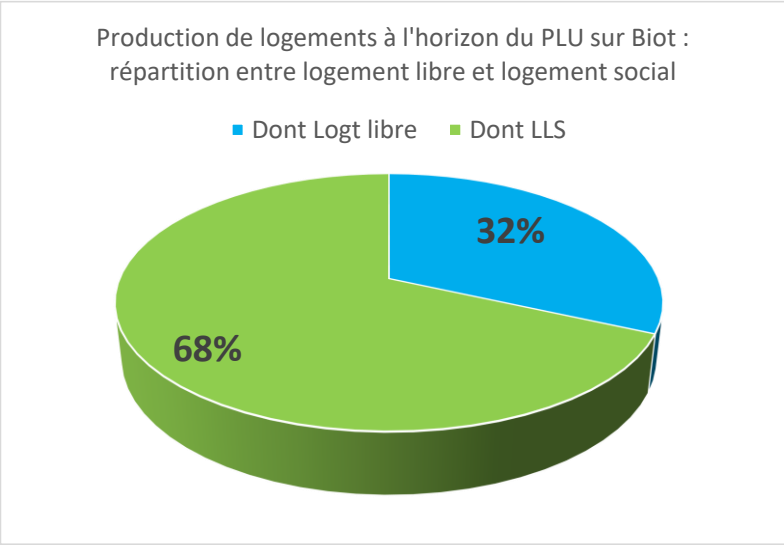
Estimation du nombre de logements théoriques (avec rétention foncière de 30% uniquement sur le potentiel de division foncière pour les logements libres)					
	TOTAL LOGTS	Dont Logt libre	Dont LLS	*Dont LLS classiques*	*Dont LLS spécifiques*
Renouvellement urbain	**505**	**115**	**390**	*150*	*240*
Densification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

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

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

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

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



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

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

Modifications apportées entre le dossier pour arrêt du PLU et le dossier pour approbation

Les chiffres de production de logements ont été repris suite aux avis PPA.

Des erreurs ont été corrigées et des compléments apportés par rapport aux calculs :

⇒ Les ERMS n°1 et n°3 ont été réintégrés dans les calculs : considérés comme des opérations déjà engagées, avec des agréments déjà accordés, ils avaient été enlevés des calculs ;

⇒ Le potentiel de renouvellement urbain hors ERMS a été revu : un double compte avait été fait pour l'ERMS11, qui était recensé à la fois en production de LLS et en recyclage foncier ;

⇒ La production sur les quartiers jardins de logements libres a été réétudiée, avec des chiffres de rétention foncière repris notamment pour le quartier des Soullières : une rétention de 30% avait été instaurée pour ce quartier, or de par la spécificité des fonciers mobilisables et de l'OAP, le chiffre a été repris en cohérence avec les objectifs affichés (une centaine de logements) ;

⇒ L'estimation de recyclage foncier / renouvellement urbain pour les zones UA, UB, UC et UW a été repris (45 logements prévus) pour intégrer le potentiel de production de LLS avec le périmètre de mixité sociale (soit 15 LLS supplémentaires).

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

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

+

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

=

Hors logement étudiant et autre LLS spécifique

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

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



Objectif E3 du PADD

- Accueillir le développement démographique et répondre aux évolutions structurelles de la population en définissant un objectif de production estimé a minima à 500 logements en 10 ans
- Permettre le développement d'une offre de logements adaptée pour les étudiants sur Sophia Antipolis

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

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

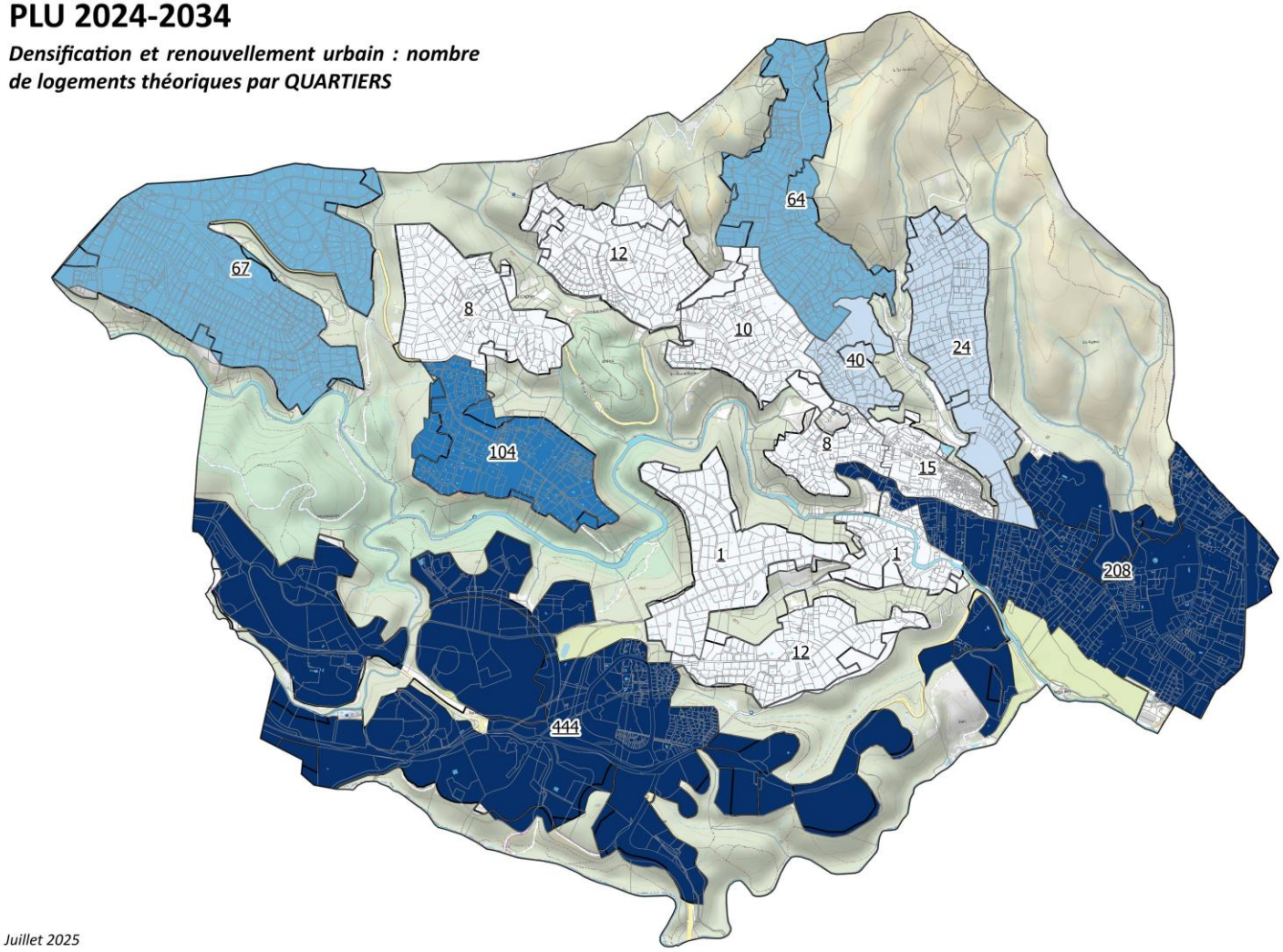
Rappel :

	TOTAL LOGTS
Renouvellement urbain	**505**
Densification	**515**
TOTAL	**1020**

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

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

Carte modifiée entre le dossier pour arrêt du PLU et le dossier pour approbation.

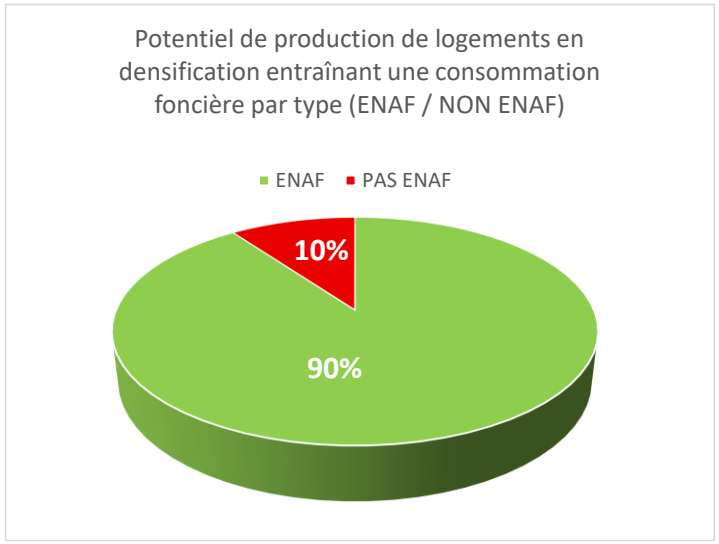


Détails de la production théorique de logements en fonction de la consommation foncière d'ENAF

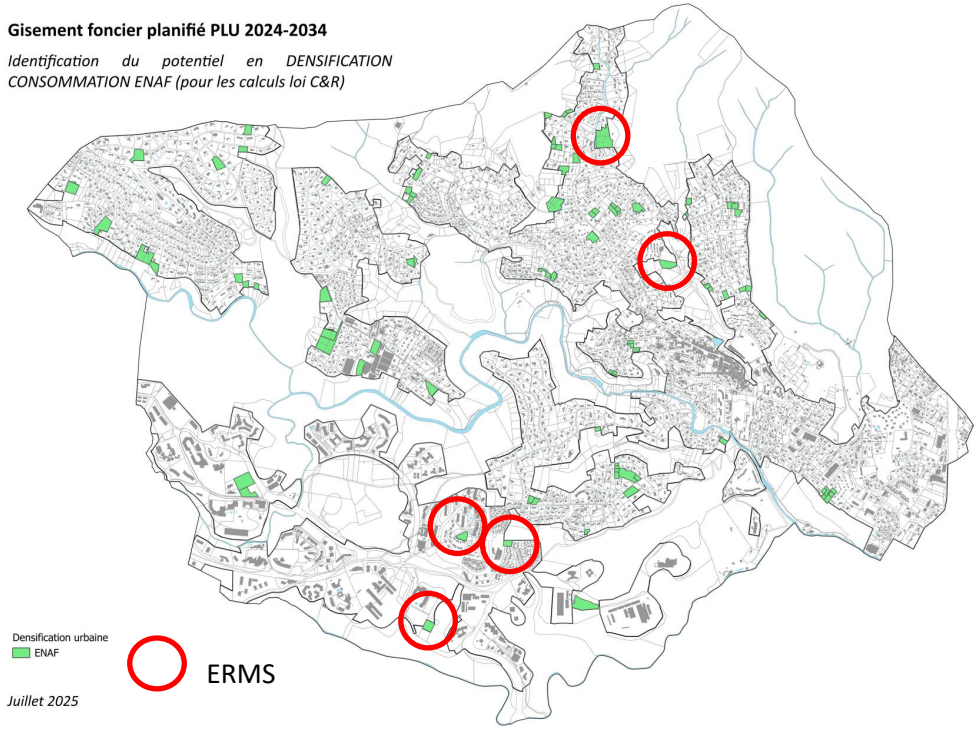
Les 2 cartes reprennent les fonciers non bâtis planifiés, mobilisables pour la production de logements, avec une distinction entre ce qui relève des ENAF (en vert), des non ENAF (en rouge).

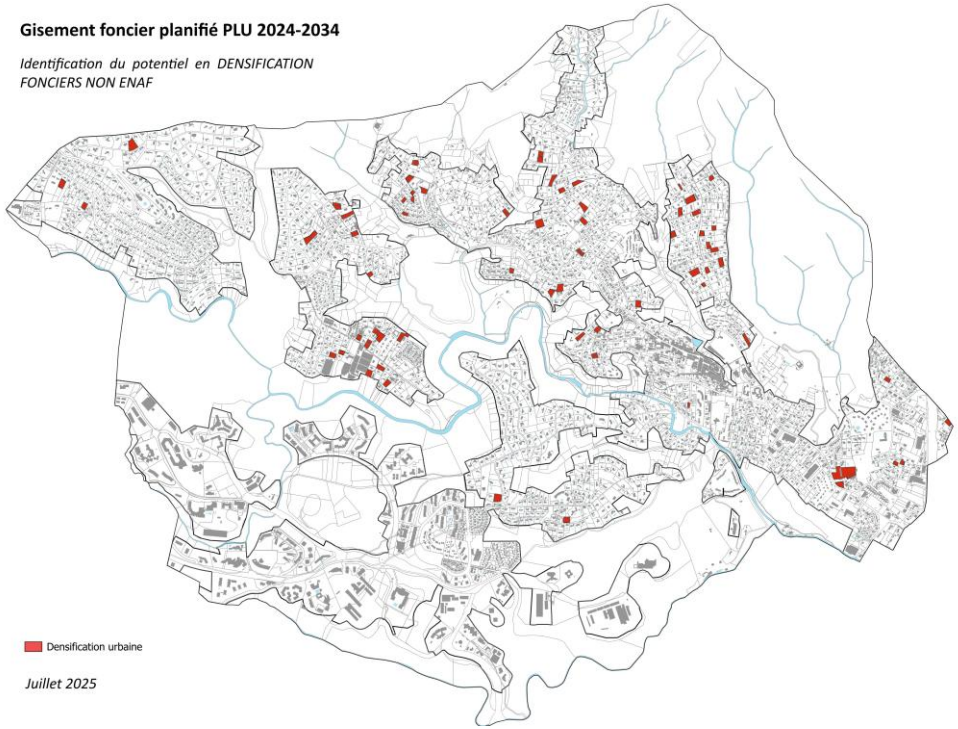
⇒ Sur les 515 logements planifiés en densification (dont bimby), 90% (=463 logements) entraîneront une **consommation d'ENAF** : ce chiffre élevé intègre tous les ERMS (= 306 LLS) ;

⇒ La majorité des fonciers considérés comme ENAF avec une projection de logements neufs relèvent de dents creuses en zone urbaine.



Carte modifiée entre le dossier pour arrêt du PLU et le dossier pour approbation.

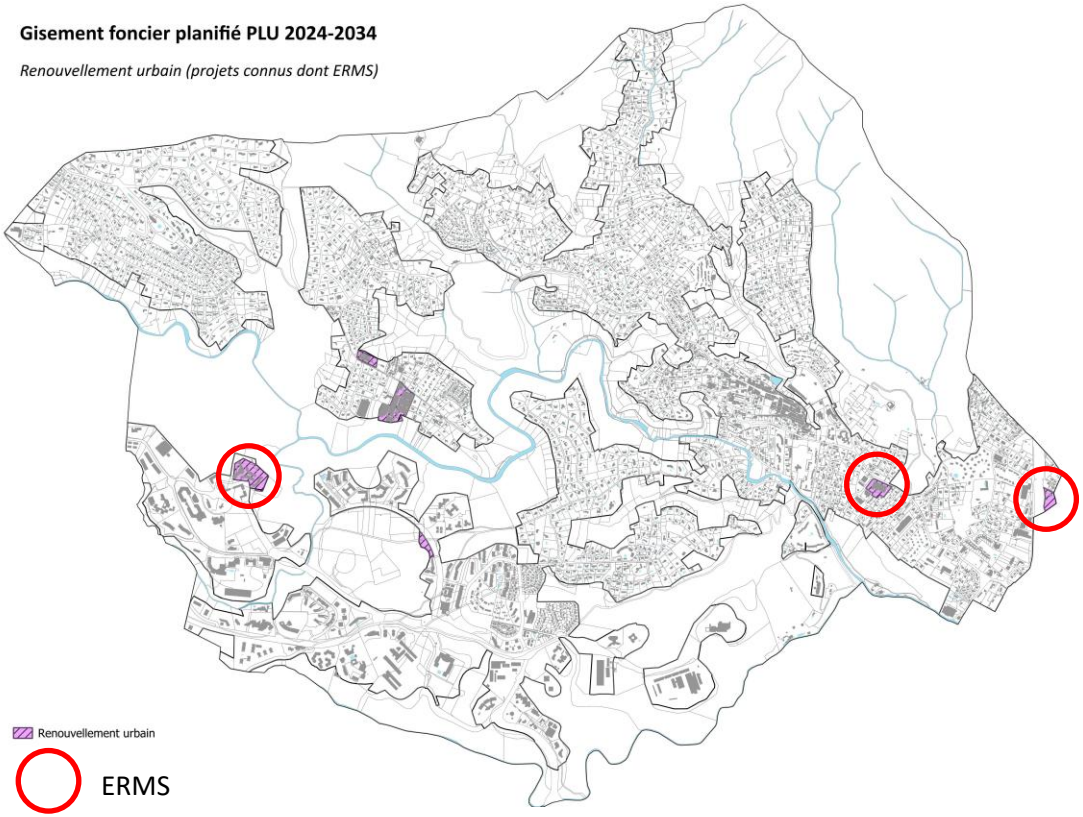




Le renouvellement urbain permet également de répondre au besoin de production de logements (carte ci-dessous).

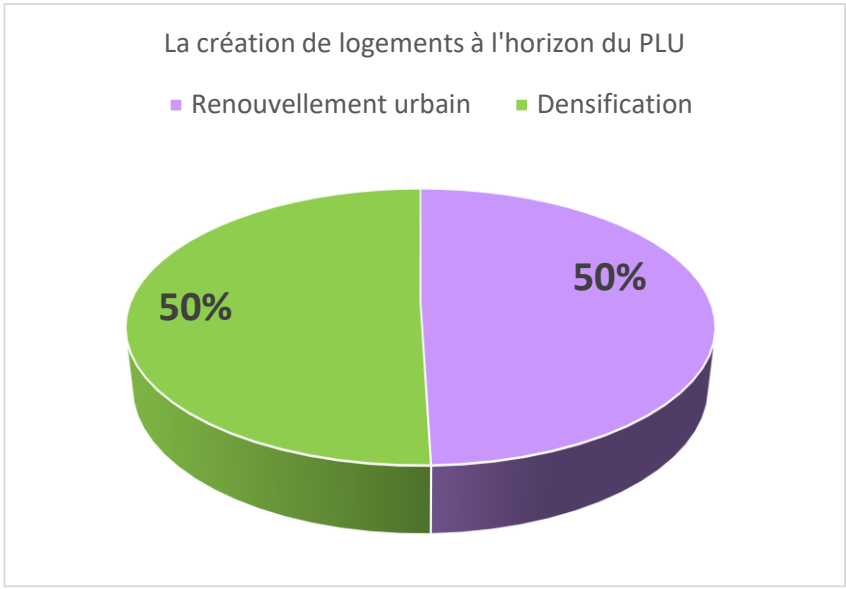
⇒ Sur les 505 logements planifiés en renouvellement urbain, 390 sont des logements sociaux.

Carte modifiée entre le dossier pour arrêt du PLU et le dossier pour approbation.



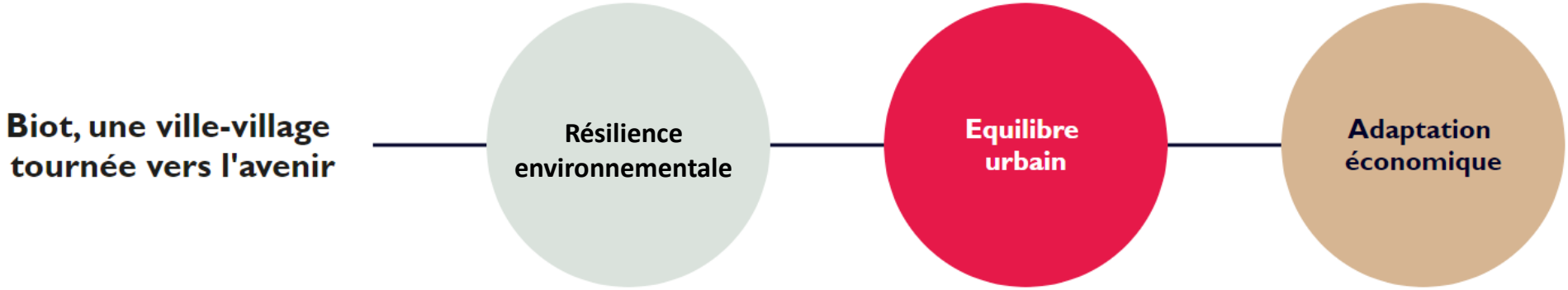
Ainsi, la répartition de la production des nouveaux logements à l'horizon du PLU permet d'assurer un équilibre entre le renouvellement urbain et la densification, entraînant une consommation foncière d'ENAF.

⇒ 505 logements planifiés en renouvellement urbain = 49.5 % ;
⇒ 515 logements planifiés en densification, dont 463 entraînant une consommation d'ENAF (90%) = 50.5 %.



3. Les grandes orientations du PADD : justifications et déclinaison dans les orientations d'aménagement et de programmation

Le PADD répond aux besoins de développement de la commune de Biot par une gestion économe, équilibrée et durable de l'espace.



Le PADD de Biot s'organise autour de trois objectifs majeurs et indissociables présentés ci-dessous :

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

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

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

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

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

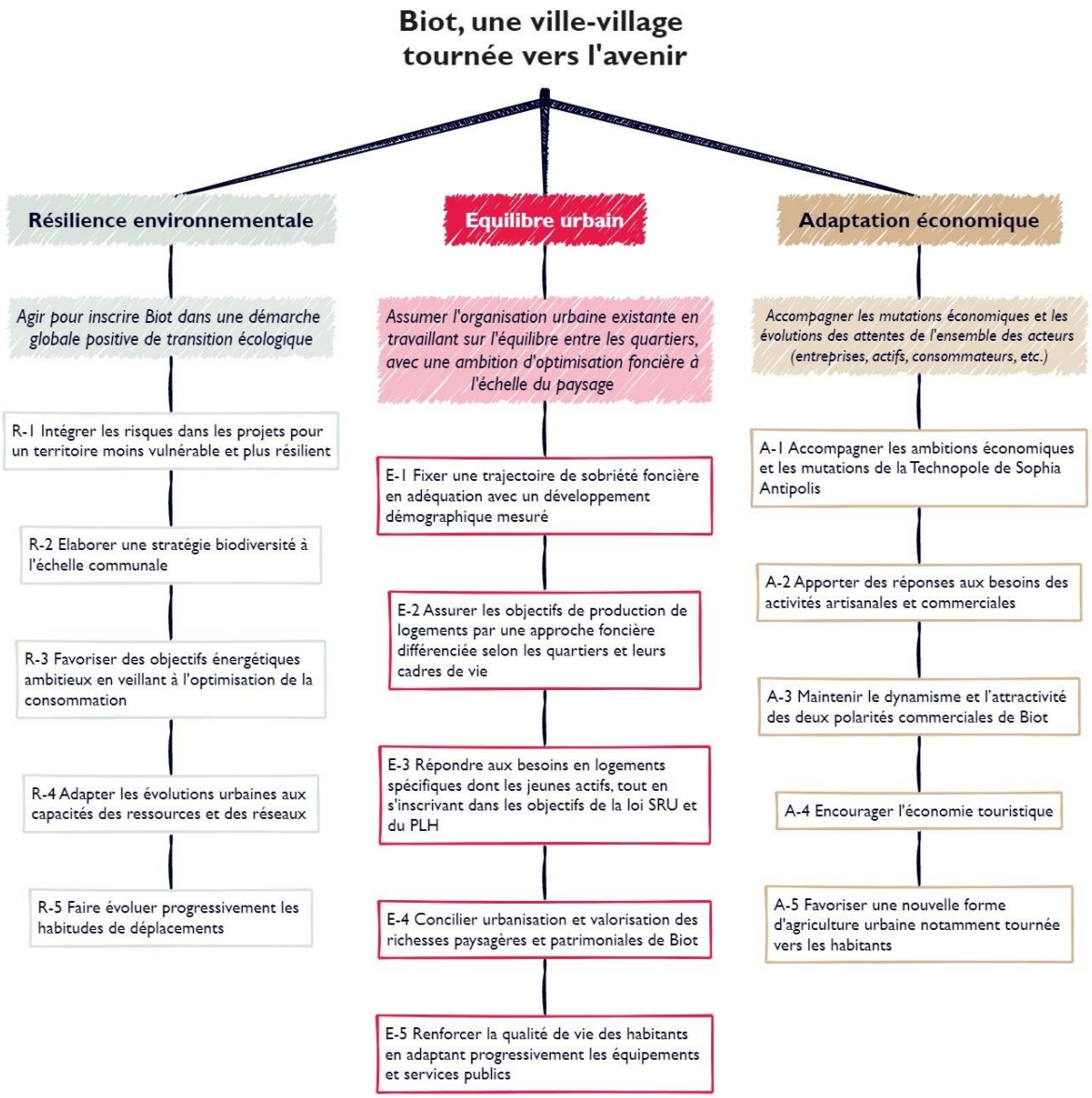
15 grands objectifs découlent de ces axes et fondent le projet communal.

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

- 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 ECONOMIQUE - 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.

Orientation 1 : résilience environnementale

Rappel des objectifs du PADD

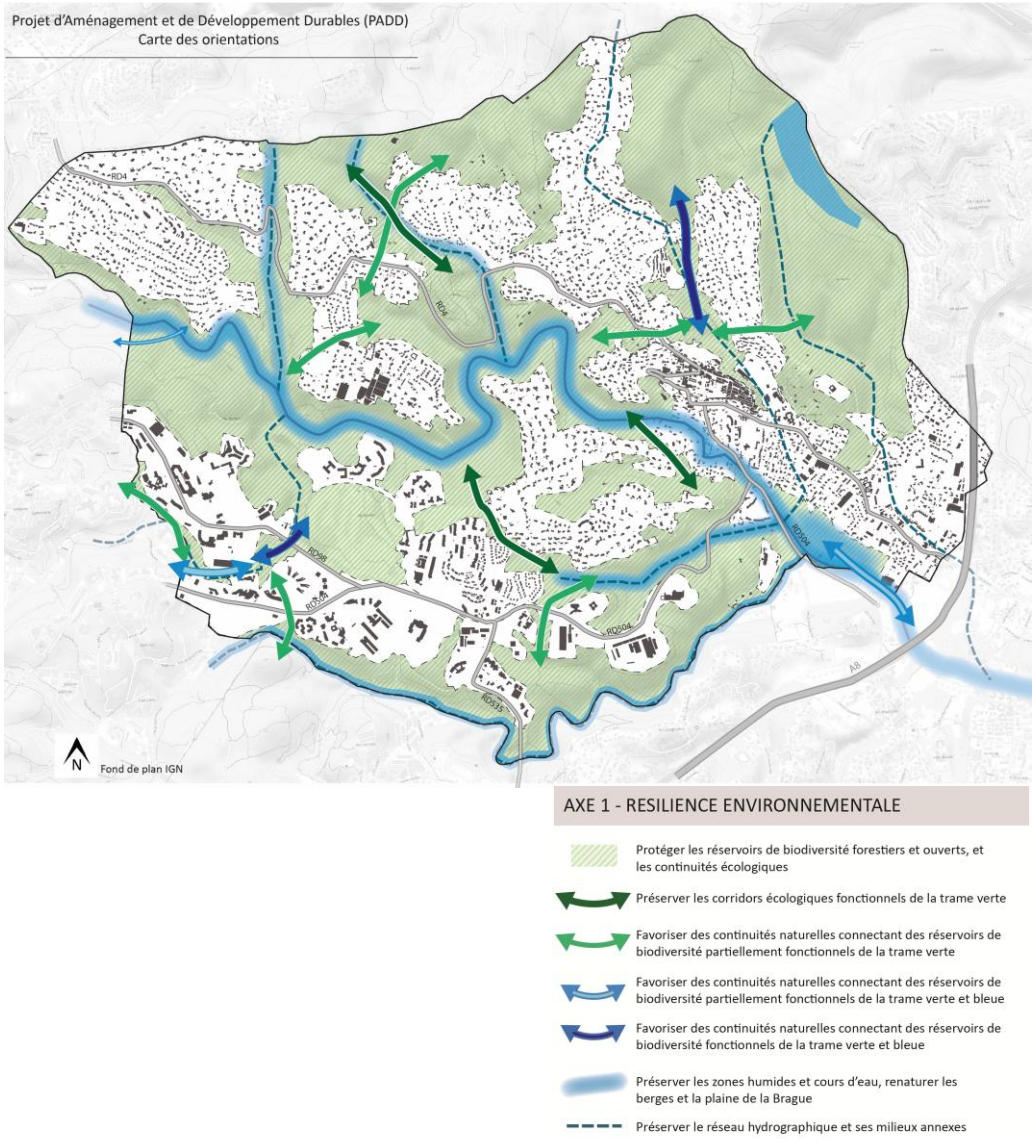
- **OBJECTIF R-1** - Intégrer les risques dans les projets pour un territoire moins vulnérable et plus résilient ;
- **OBJECTIF R-2** - Elaborer une stratégie biodiversité à l'échelle communale ;
- **OBJECTIF R-3 -** Favoriser des objectifs énergétiques ambitieux en veillant à l'optimisation de la consommation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

Face aux défis du dérèglement climatique, la transition écologique est devenue un enjeu crucial pour le devenir des territoires.

Les collectivités et les citoyens doivent agir ensemble à travers des politiques publiques plus ambitieuses.

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

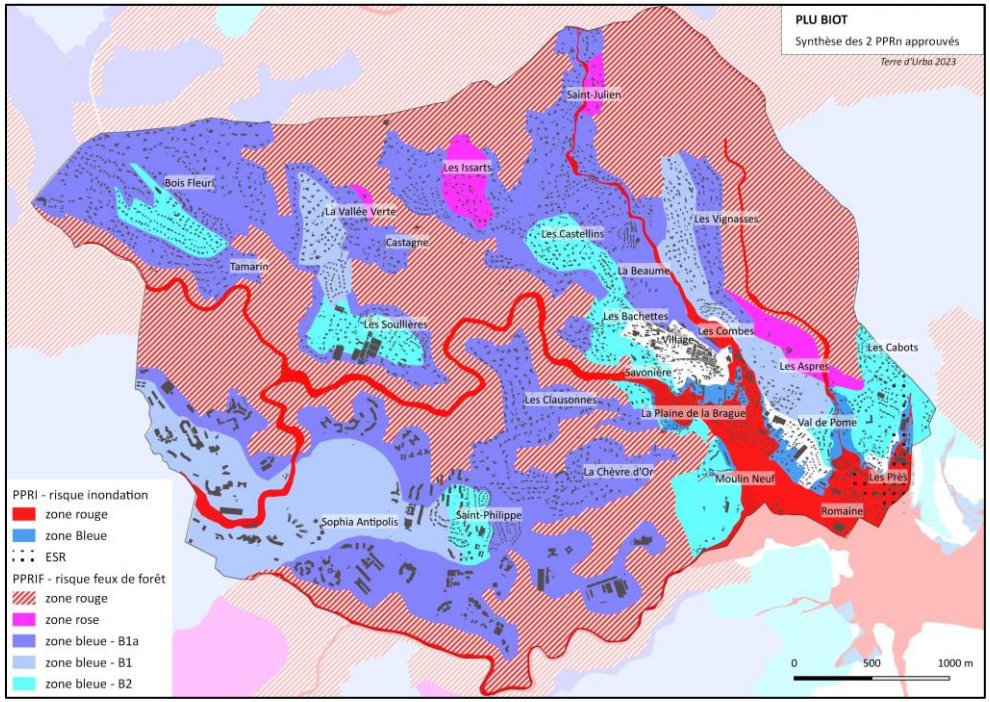
Une carte de synthèse des orientations est donnée.



Explication des choix retenus

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

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



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

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

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

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

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

Ces risques sont identifiés dans l'état initial de l'environnement. Ils conditionnent en grande partie l'utilisation de l'espace. Ils font l'objet de réglementations spécifiques annexées au PLU qui se superposent et s'imposent aux règles des différents zonages.

La commune souhaite, à travers le présent PLU, améliorer la prise en compte de cette problématique sur le territoire communal.

Plusieurs pièces du PLU intègrent cet enjeu :

- √ **le zonage :** adaptation des limites de zones aux enjeux, notamment sur le secteur de la Brague avec un reclassement de terrains en zones naturelles et agricoles, etc. ;
- √ **le règlement écrit** : rappel dans les dispositions générales des réglementations des PPR dans le règlement, intégration de règles pour la gestion du ruissellement à la parcelle, coefficient de jardin pour limiter l'imperméabilisation des sols pour chaque zone, etc. ;
- √ **les deux OAP sectorielles** des Aspres et des Soullières intègrent un paragraphe spécifique sur la gestion du risque et de la réduction de la vulnérabilité des biens et personnes dans ces quartiers ;
- √ **les deux OAP thématiques (TVB et qualité des aménagements)** qui donnent des recommandations sur la gestion de la nature à ville, perméabilité des clôtures, maintien des restanques, etc. ;
- √ **les emplacements réservés (ER)** : maintien des ER pour la défense incendie (réalisation d'une piste DFCI, élargissement de voies), évolution de l'ER n°22 destiné à la création d'un piège à embâcles (au lieu d'un bassin de rétention).

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

Les espaces naturels représentent près de la moitié du territoire communal, et offrent aux Biotois des espaces de nature et de détente. Il convient donc de préserver ces espaces qui se présentent à la fois comme des espaces récréatifs pour les habitants, et des réservoirs de biodiversité intéressants. Ces espaces, avec les cours d'eau, font partie de la trame verte et bleue communale. La qualité du patrimoine naturel est connue et reconnue.

Le PLU a pour objectif d'assurer la protection de ces espaces sensibles d'un point de vue environnemental mais également de permettre leur gestion et leur mise en valeur.

Afin de donner une cohérence globale à ces mesures de préservation de la biodiversité, la commune a travaillé sur la réalisation d'une OAP « trame verte et bleue ».

Plusieurs pièces du PLU intègrent cet enjeu :

- √ **le zonage :** adaptation des limites de zones aux enjeux environnementaux, comme par exemple les secteurs de Saint-Eloi, de la Brague, des Aspres, de Moulin Neuf, des Issarts avec un reclassement de terrains en zones naturelles et agricoles. Les franges urbaines ont également fait l'objet d'une analyse pour adapter le zonage réglementaire aux sensibilités écologiques, notamment lorsqu'elles sont concernées par des corridors écologiques (comme sur les Issarts), avec une zone Up ne permettant que les extensions limitées des constructions existantes ;
- √ **le règlement écrit** : intégration dans les dispositions générales de plusieurs règles concernant la prise en compte de l'environnement (gestion des clôtures, règles spécifiques des secteurs concernés par une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme), gestion de l'éclairage, etc. ;
- √ **les deux OAP sectorielles** des Aspres et des Soullières intègrent un paragraphe spécifique sur la prise en compte de l'environnement dans ces quartiers ;
- √ **l'OAP thématiques Trame Vert et Bleue** décrit les enjeux et décline un ensemble de recommandations concernant la gestion des secteurs concernés par la TVB ;
- √ **les prescriptions spéciales** : adaptation des EBC et mise en place de protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

L'OAP « Trame verte et bleue » (TVB)

Le PLU met en œuvre une nouvelle démarche de trame Verte et Bleue pour protéger la biodiversité, et les réseaux et continuités de nature que sont les maillages végétaux et les ripisylves.

L'OAP « trame verte et bleue » constitue à la fois un guide de bonnes pratiques pour le maintien de la biodiversité à l'échelle du territoire communal, et un outil permettant une meilleure prise en compte de la TVB dans la traduction règlementaire du projet de PLU (zonage, règlement, prescriptions).

L'OAP TVB contient des prescriptions générales permettant de limiter les impacts négatifs sur la biodiversité telles que des mesures visant à limiter le développement d'espèces invasives, à mettre en place des clôtures perméables pour la petite faune, à adapter les dispositifs d'éclairage nocturne ou encore à respecter un calendrier d'intervention pour les travaux.

La trame verte et bleue communale est définie en reprenant la trame verte et bleue du SCoT en cours d'élaboration et en l'affinant par analyse photo-interprétation et avec des passages terrains de naturalistes, afin de l'adapter au territoire.

La **trame verte** du territoire communal est constituée de « réservoirs écologiques potentiels », « d'espaces naturels relais » et de « corridors écologiques potentiels » qui composent les sous-trames forestières semi-ouvertes ou les sous-trames ouvertes à semi-ouvertes.

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 dans le PLU.

Par ailleurs, la plupart des zones N bénéficient d'un sur-zonage EBC, afin d'accentuer la protection du milieu forestier au sein de la commune

En complément des réservoirs écologiques potentiels définis pour chaque sous-trame, des « espaces naturels relais » ont été identifiés. Ce sont des espaces naturels, avec une potentialité d'accueil des espèces relativement favorable et attractive et peuvent jouer un rôle non négligeable dans une partie du cycle de vie de certaines espèces (déplacement, nourrissage, abris…) tout en ne permettant pas de répondre à l'intégralité de leurs besoins.

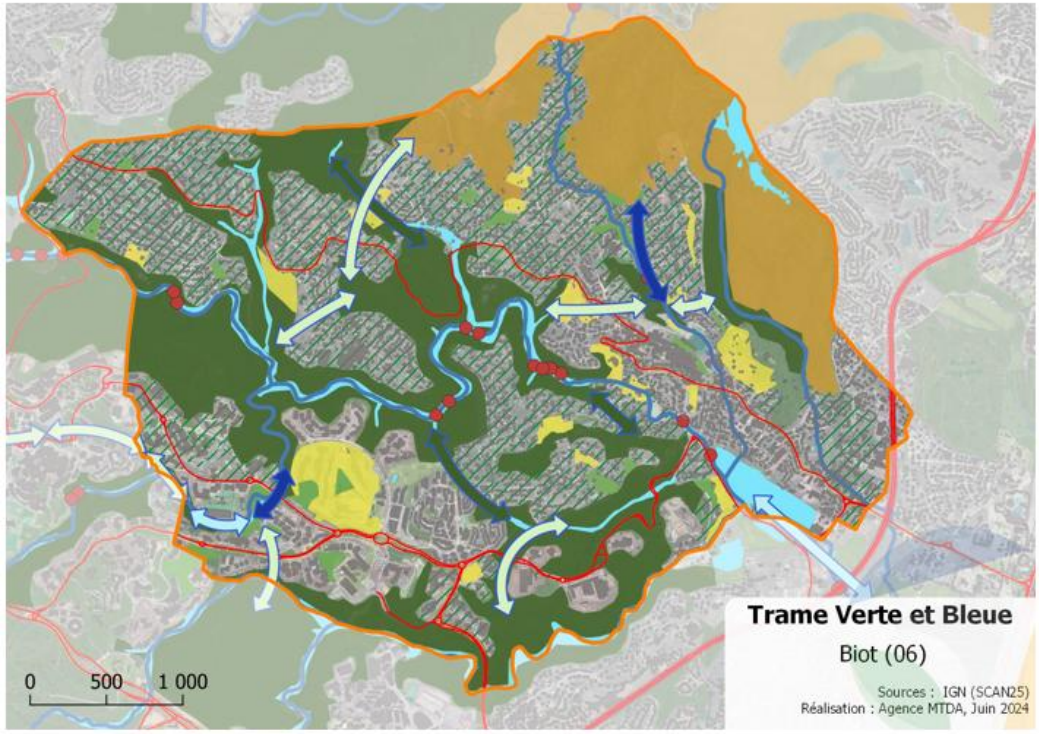
Ils sont situés à proximité de « réservoirs écologiques potentiels » ou ont un caractère relictuel en milieu urbain. Ils ont également une fonction de support de corridor potentiel et contribuent au fonctionnement écologique global du territoire.

Une grande partie des espaces naturels relais de la trame forestière et agricole localisés en zone U a été identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour être protégée en tout ou partie dans le PLU. Cette protection permettra de mieux prendre en compte ces espaces dans les futurs projets : la prise en compte de ces réservoirs de biodiversité doit permettre de maintenir et favoriser les connexions écologiques en milieu urbain.

La **trame bleue** du territoire est composée de la sous-trame des milieux aquatiques et des zones humides. Deux types de réservoirs de la trame bleue sont identifiés : les cours d'eau et les zones humides.

Les cours d'eau sont protégés via le respect des prescriptions du PPRi.

TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE



L'OAP est structurée en deux grandes thématiques :

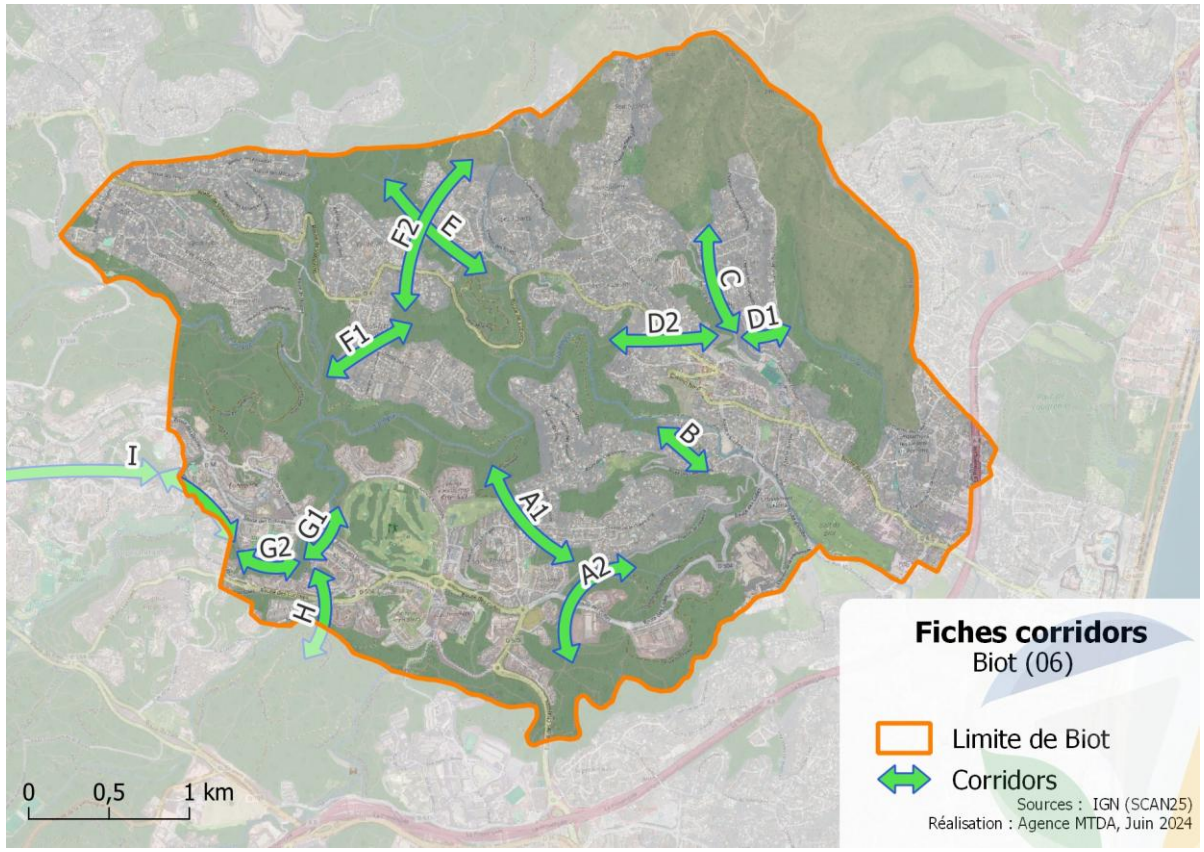
→ **12 orientations générales**

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 des 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

→ **9 fiches corridors** (carte des corridors ci-contre)

Des corridors écologiques potentiels ont également été identifiés : pour chacun, une fiche est déclinée incluant :

- Une description : localisation (carte), type de corridor, fonctionnalité, atouts, principaux cortèges d'espèces présentes ;
- Les obstacles et pressions, avec les niveaux de pression (infrastructures, urbanisation, pollution lumineuse) ;
- Les principales fonctions et orientations ;
- Les actions à mener.



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

La commune souhaite encourager le recours aux énergies renouvelables. Le maintien de la qualité du cadre de vie passe également par un respect de l'environnement et une économie des énergies.

Cet objectif se décline notamment dans le règlement écrit et les deux OAP thématiques, qui abordent la question de l'efficacité énergétique des bâtiments, l'optimisation de l'éclairage extérieur, etc.

Plusieurs pièces du PLU intègrent cet enjeu :

- √ **le règlement écrit** : intégration dans les dispositions générales de règles concernant l'éclairage ;
- √ **les deux OAP thématiques (TVB et qualité des aménagements) donnent** des recommandations sur la trame noire (dont la mise en œuvre participe aux économies d'énergie en diminuant l'éclairage), sur la qualité architecturale et la gestion des espaces extérieurs pour tendre vers des constructions bioclimatiques, sur l'intégration des panneaux solaires en toiture, etc.

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

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.

L'évaluation environnementale ci-après détaille ce point.

Plusieurs pièces du PLU intègrent cet enjeu :

- √ **le règlement écrit** : intégration dans les dispositions générales d'une règle relative à la gestion des eaux de ruissellement à la parcelle.
- √ **Les annexes** au PLU mises à jour.

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

L'amélioration du fonctionnement urbain devra également passer par un travail ambitieux sur la desserte et les déplacements. La commune est aujourd'hui contrainte par un trafic routier au sein de sa zone urbaine, source de nuisances et d'insécurité. L'espace public est fortement occupé par les voitures. L'objectif est d'améliorer les conditions d'accessibilité et de circulation, et de promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports en commun, modes doux).

Plusieurs pièces du PLU intègrent cet enjeu :

- √ **le zonage :** notamment évolution des zones le long de la Brague, encontre-bas du village, avec un reclassement de terrains en zones naturelles et agricoles ;
- √ **l'OAP des Soullières** qui intègre une réflexion sur l'organisation urbaine du quartier, avec notamment des maillages piétons, mais également les différentes accessibilités aux principaux secteurs de projets de logements pour faciliter une mutualisation des voies de desserte internes ;
- √ **les emplacements réservés (ER)** : maintien et renforcement des ER pour la création et l'élargissement de voiries, ainsi que pour la création de cheminements doux entre les quartiers de Sophia Antipolis, Saint Philippe, de la Chèvre d'Or, des Clausonnes ;

Orientation 2 : équilibre urbain

Rappel des objectifs du PADD

- **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

La lutte contre l'étalement urbain et la protection des patrimoines urbains, agricoles, forestiers et naturels est devenue une des priorités de l'action publique. La loi Climat et Résilience issue de la convention citoyenne sur le climat a mis en évidence une urgence : changer le paradigme de l'aménagement en réduisant résolument la consommation d'espace naturel pour tendre d'ici à 2050 vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

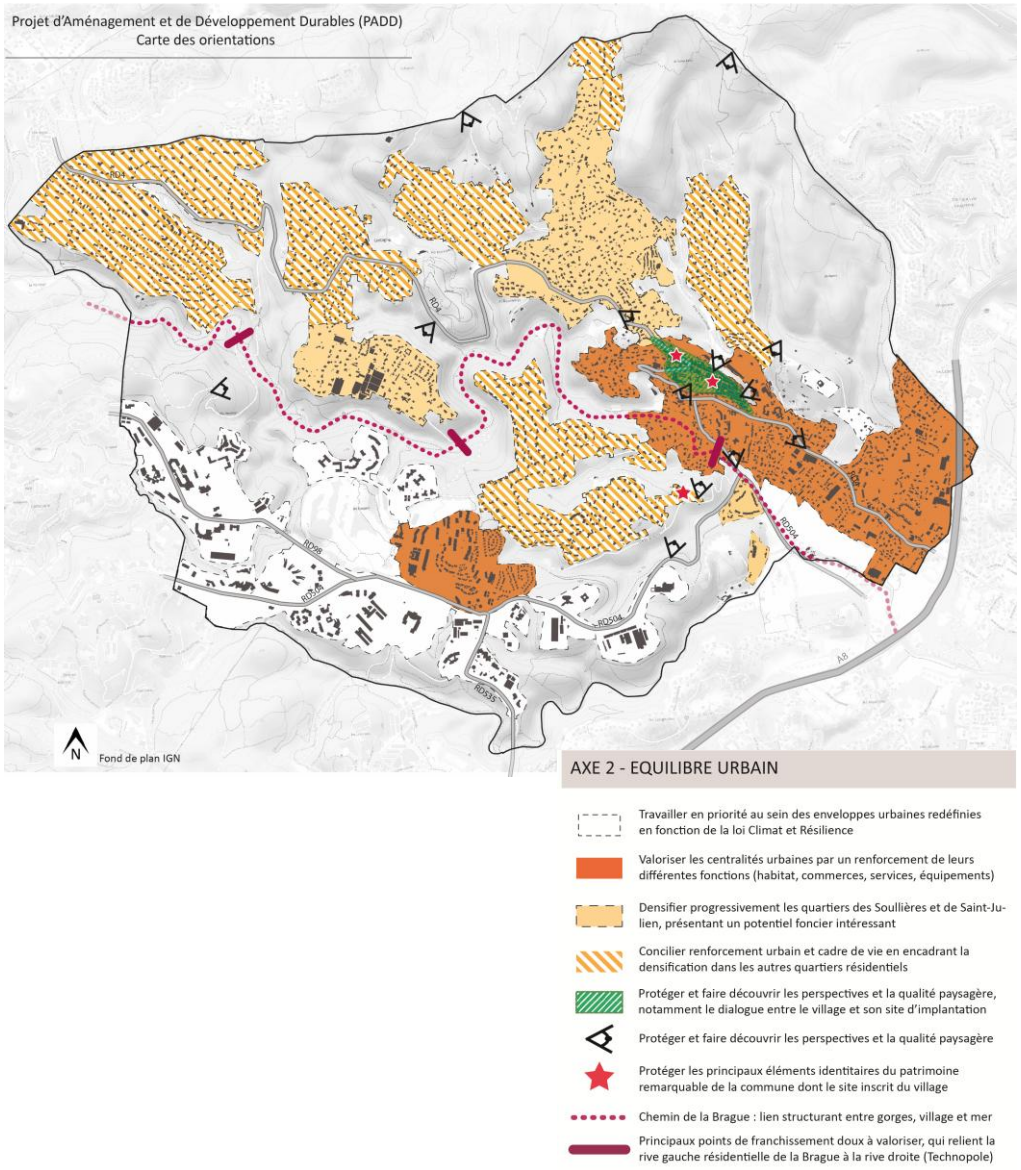
Pour atteindre ces objectifs, la commune doit respecter la trajectoire fixée au SRADDET et réduire d'au moins 50% sa consommation foncière, en priorisant la densification dans l'enveloppe urbaine actuelle.

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

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

Une large partie de la justification a été donnée dans le chapitre détaillant la trajectoire démographique, la cohérence entre les besoins en logements et la capacité d'accueil du territoire.

Une carte de synthèse des orientations est donnée.



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

La commune a fixé plusieurs objectifs :

- Diminution d'au moins 50% de la consommation foncière observée entre 2011-2021 estimée à environ 49.2 ha d'espaces naturels agricoles ou forestiers pour la période 2021-2031 selon la méthode d'analyse partagée avec les services de l'Etat, dont 46% sur Sophia Antipolis et 54% pour le reste du territoire communal ;
- Maîtriser le développement démographique pour limiter ses impacts sur les besoins en équipements, services ;
- Inscrire une croissance démographique que la commune peut accompagner : maintenir un dynamisme démographique, autour de 11 000 habitants en 2034, pour un taux de variation annuel moyen compris entre 0,3 % et 0,4% maximum par an.

Le chapitre précédent a permis de détailler la trajectoire démographique, ainsi que la cohérence entre les besoins en logements et la capacité d'accueil du territoire.

La démonstration s'est attachée à lister toutes les étapes du travail mené entre mai 2023 et septembre 2024 pour affiner, en concertation avec les services de l'Etat, les approches foncières et réglementaires.

La révision du PLU de Biot est l'occasion de redéfinir de façon importante les contours des zones et les règles.

Ce sont ainsi plus de 40 ha qui ont été déclassés de U au PLU de 2010, en A ou N au nouveau PLU, auxquels s'ajoutent des protections pour la préservation du paysage, du patrimoine et de l'environnement.

Afin de répondre à cet objectif, c'est donc principalement le zonage réglementaire qui a été adapté.

Plusieurs pièces du PLU intègrent cet enjeu :

√ **le zonage :** refonte du zonage avec un déclassement de plus de 40 ha de zones urbaines en espaces agricoles et naturels (et notamment toute la colline des Aspres, le secteur de Saint-Eloi et le quartier du Moulin Neuf), mais également l'évolution de zones constructibles en des zones urbaines permettant seulement les extensions urbaines (zones Up aux extrémités des quartiers des Issarts et de Saint-Julien) ;

√ **le règlement écrit** : les règles de constructibilité restent relativement similaires à l'ancien PLU sur la plupart des quartiers, avec des ajustements favorisant une densification douce et adaptée notamment dans les quartiers-jardins, aux qualités paysagères fortes à préserver ;

√ **l'OAP sectorielle des Soullières** permet de préciser la production de logements sur ce quartier autour de 100 logements. Cette densification est davantage en adéquation avec la trame urbaine du quartier, très résidentielle, la qualité de vie et le paysage, la desserte un peu complexe et les réseaux ;

√ **les prescriptions spéciales** : un important travail d'identification du patrimoine naturel et bâti de Biot a permis de renforcer considérablement le nombre d'éléments à protéger. A travers l'adaptation des EBC, et surtout la mise en place de très nombreuses protections au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, le PLU identifie et protège largement son patrimoine. Ces protections impactent de nombreux terrains localisés dans les zones urbaines du PLU, et permettent de limiter la constructibilité de fonciers où des enjeux paysagers et environnementaux ont été identifiés. Cette réduction du potentiel constructif via ces outils du PLU répond aux objectifs de sobriété foncière.

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

Comme vu dans la démonstration concernant le respect de la trajectoire de sobriété foncière, le renforcement de l'urbanisation est prévu en priorité dans l'enveloppe urbaine redéfinie en fonction des critères de la loi Climat et Résilience, en favorisant en priorité le renouvellement urbain et en mobilisant progressivement des fonciers disponibles (dents creuses).

Cependant, la plaine de la Brague qui pourrait constituer le secteur le plus stratégique pour la densification urbaine est très impactée par le risque inondation, avec une zone rouge du PPRi qui interdit toutes constructions.

Ainsi, la densification doit s'opérer dans les quartiers présentant des opportunités foncières non soumises à des contraintes rédhibitoires.

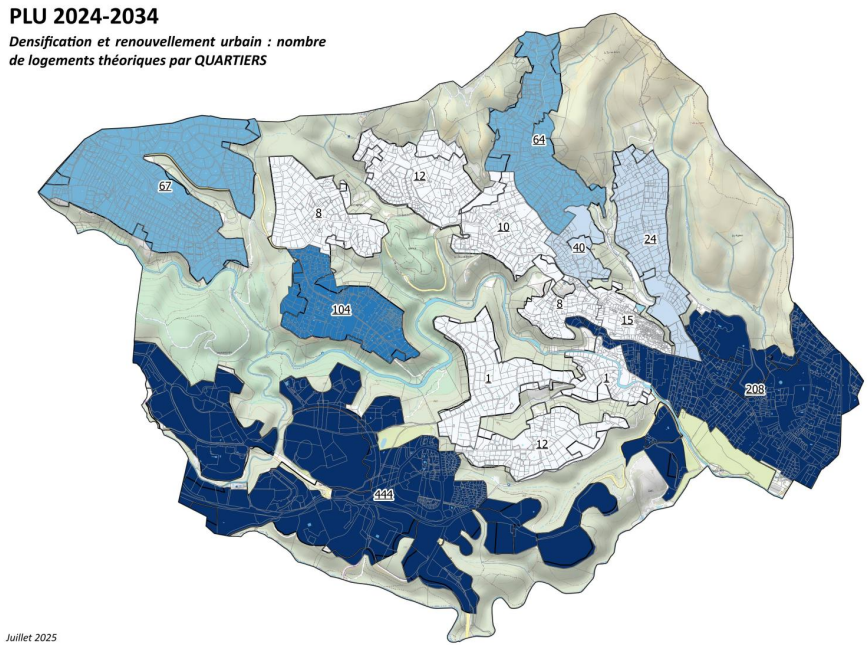
Quatre secteurs prioritaires présentant un potentiel identifié pour répondre aux enjeux de production de logements :

1) Centre historique et la plaine : peu de foncier disponible du fait des contraintes de risques, mais un projet urbain qui va se centrer sur le potentiel de renouvellement urbain et de densification dans les secteurs hors zone rouge du PPRi ;
2) Sophia Antipolis : malgré un potentiel foncier qui se raréfie, les capacités à recevoir quelques opérations et un développement de l'habitat demeurent importantes ;
3) Les Soullières : le potentiel foncier identifié est lié en partie à du renouvellement urbain avec les anciennes serres en friche, avec un objectif d'urbanisation raisonnée, tenant compte de la morphologie urbaine résidentielle ;
4) Saint-Julien : un potentiel foncier identifié, un enjeu de densification progressive tout en conservant une morphologie urbaine de quartier résidentiel, au regard de la desserte viaire complexe, du risque d'engorgement et des grandes qualités paysagères du quartier

La carte ci-contre indique le nombre théorique de logements qui pourraient être construits dans les 10 ans à venir.

Production théorique de logements à produire par grands quartiers

Carte modifiée entre le dossier pour arrêt du PLU et le dossier pour approbation.



Le code couleur met en évidence la prédominance de plusieurs quartiers dans la production de logements, correspondant bien aux objectifs fixés au PADD.

1) Centre historique, quartiers en extension du centre et la plaine : environ 273 logements dont près de 210 dans la plaine (hors zone PPRi risque rouge) ;
2) Sophia Antipolis : 444 logements ;
3) Les quartiers jardins : environ 300 logements dont près de 105 logements sur le quartier des Soullières er 65 sur Saint-Julien.

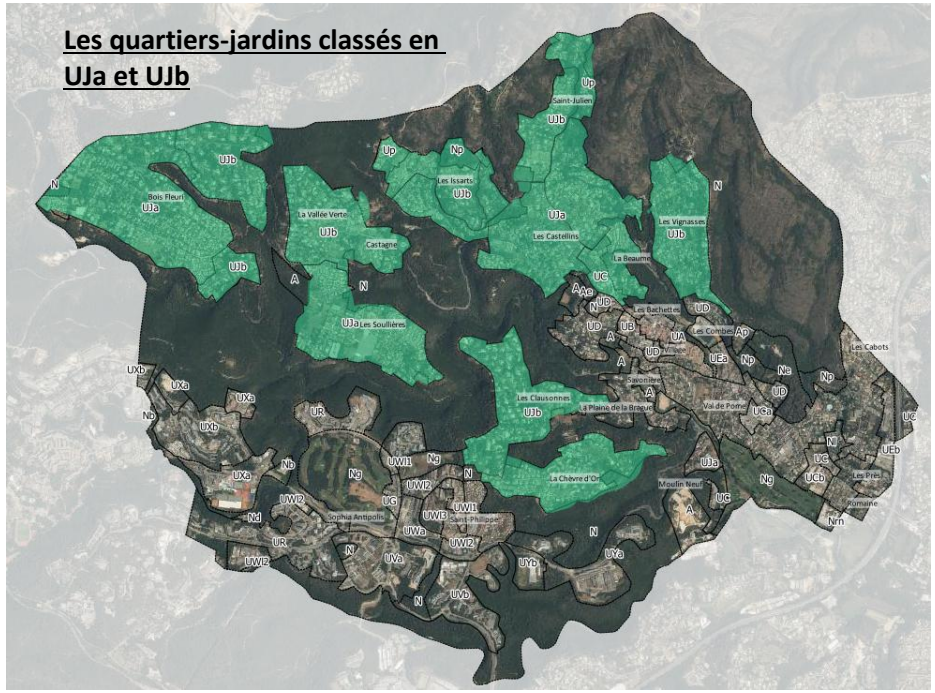
Pour les quartiers résidentiels, le potentiel foncier étant limité, la mobilisation des dents creuses et la maîtrise de la division parcellaire permettent d'éviter une densification de ces espaces qui sont soit éloignés, soit mal desservis, soit avec des enjeux paysagers identifiés et très visibles dans le grand paysage (exemple : Issarts, Vignasses) et dans les lotissements (exemples : Bois Fleuri, Vallée Verte, Clausonnes).

Plusieurs pièces du PLU intègrent cet enjeu :

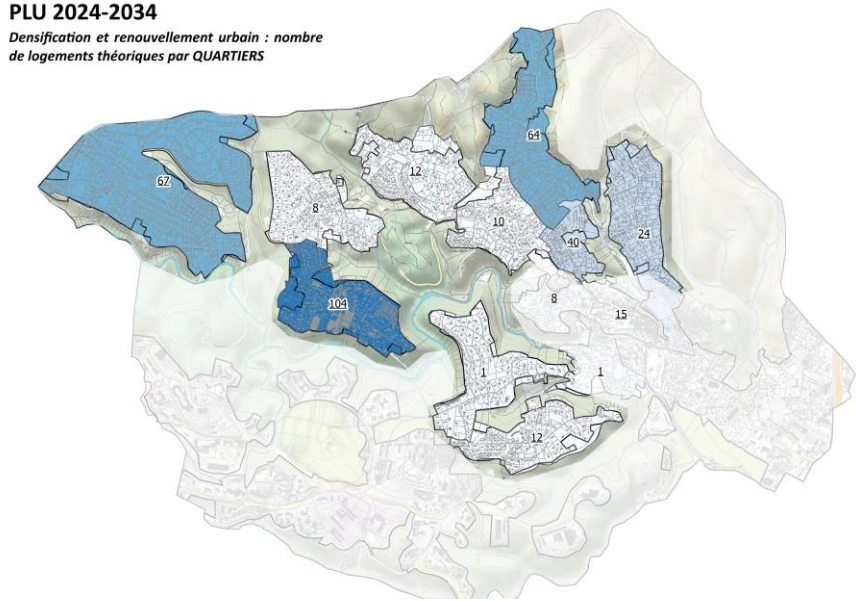
- √ **le zonage :** refonte du zonage avec des évolutions permettant de mieux prendre en compte les formes urbaines existantes Par exemple, les quartiers-jardins sont scindés en 2 sous-zones, UJa et UJb, en fonction des densités urbaines observées et de la capacité à recevoir de nouveaux logements (la zone UJa permettant davantage de constructibilité que la zone UJb) ;
- √ **le règlement écrit** : les règles de constructibilité restent relativement similaires à l'ancien PLU sur la plupart des quartiers, avec des ajustements favorisant une densification douce et adaptée notamment dans les quartiers jardins, aux qualités paysagères fortes à préserver ;
- √ **l'OAP sectorielle des Soullières** permet de préciser la production de logements sur ce quartier autour de 104 logements. Cette densification est davantage en adéquation avec la trame urbaine du quartier, très résidentielle, la qualité de vie et le paysage, la desserte un peu complexe et les réseaux ;
- √ **les prescriptions spéciales** : le PLU détaille les emplacements réservés destinés à la production de logements locatifs sociaux (LLS). A cela s'ajoutent des périmètres de mixité sociale dans les zones UA, UB, UC (le centre historique et la plaine) et la zone UW (Saint Philippe). Ces deux outils destinés à favoriser la mixité sociale vont permettre de renforcer la production de logements sur l'ensemble de la commune, répondant ainsi à l'objectif du PADD de prévoir un équilibre de l'offre nouvelle.

Carte modifiée entre le dossier pour arrêt du PLU et le dossier pour approbation.

Les quartiers-jardins classés en UJa et UJb



Les logements théoriques planifiés sur les quartiers-jardins

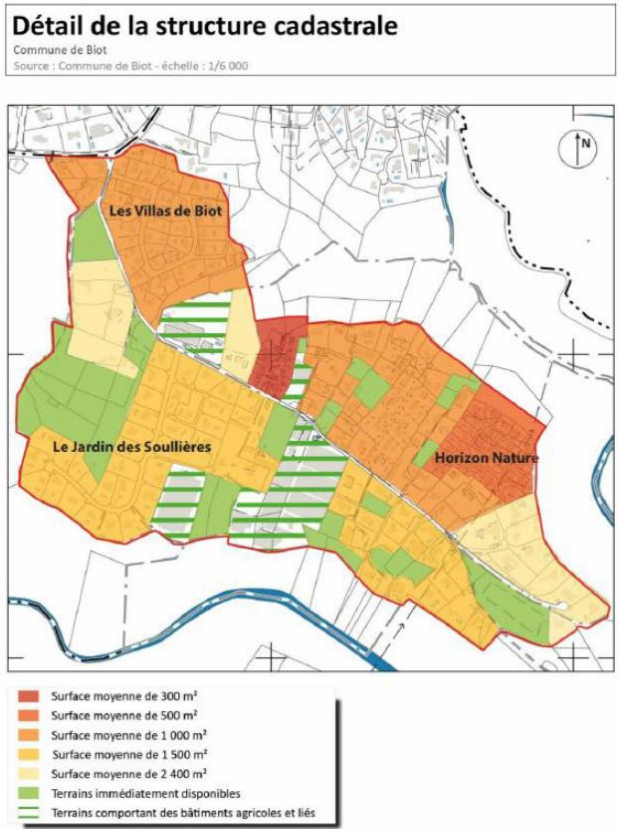


L'OAP des Soullières

Une OAP sectorielle est dédiée au quartier des Soullières.

Historiquement à vocation agricole, ce quartier a progressivement évolué depuis les années 1980 vers un quartier pavillonnaire et résidentiel. Ce dernier comporte des densités variées et l'un des enjeux est de donner davantage de cohérence à ce site.

Le quartier des Soullières se situe dans un secteur de densité moyenne à l'échelle communale avec des parcelles de surfaces moyennes variant entre 300 m² et 2 400 m² avec une forte proportion aux alentours des 1 250 m².



Densités

- 300 m² = 33 logts / ha
- 500 m² = 20 logts / ha
- 1 000 m² = 10 logts / ha
- 1 500 m² = 7 logts / ha
- 2 400 m² = 4 logts / ha

Densité moyenne assez faible = 8-10 logts/ ha

L'objectif a été de requestionner les précédentes OAP (modification n°6 du PLU en 2019 et modification n°9 en 2022).

Dans la modification n°6, une estimation de production de 500 logements (soit plus de 50 logements à l'hectare) avait été envisagée, nécessitant une transformation complète de ce quartier, qui serait alors devenu une nouvelle centralité urbaine de Biot.

Face à l'incohérence de cette proposition par rapport au cadre urbain, à la qualité de vie, aux contraintes d'accès et aux réseaux largement sous-dimensionnés, la modification n°9 du PLU avait proposé une autre forme de développement urbain. Un objectif plus raisonnable d'une production de 90 logements avait été fixé.

Cependant au regard des enjeux de densification, de la trajectoire de sobriété foncière, mais également des projets déposés par des opérateurs suite à la modification n°6 du PLU (qui ne correspondaient pas aux attentes de la commune et des riverains : trop denses, déconnectés les uns des autres et sans recherche d'organisation spatiale entre les terrains, avec des qualités architecturales en rupture avec le bâti existant), il était nécessaire de faire évoluer à nouveau les orientations prévues pour le quartier.

La nouvelle OAP permet :

- de redéfinir un objectif cohérent et adapté du potentiel de création de nouveaux logements ;
- de mieux prendre en compte le cadre paysager et les enjeux environnementaux, avec la présence d'un corridor écologique ;
- d'optimiser l'urbanisation à venir, avec des formes urbaines et une organisation des futures opérations plus pertinentes.

En effet, la partie ouest du quartier est concernée par un enjeu écologique avéré : la Trame Verte et Bleue du PLU (en adéquation avec la future TVB du SCoT en cours d'élaboration) identifie un corridor écologique à restaurer.

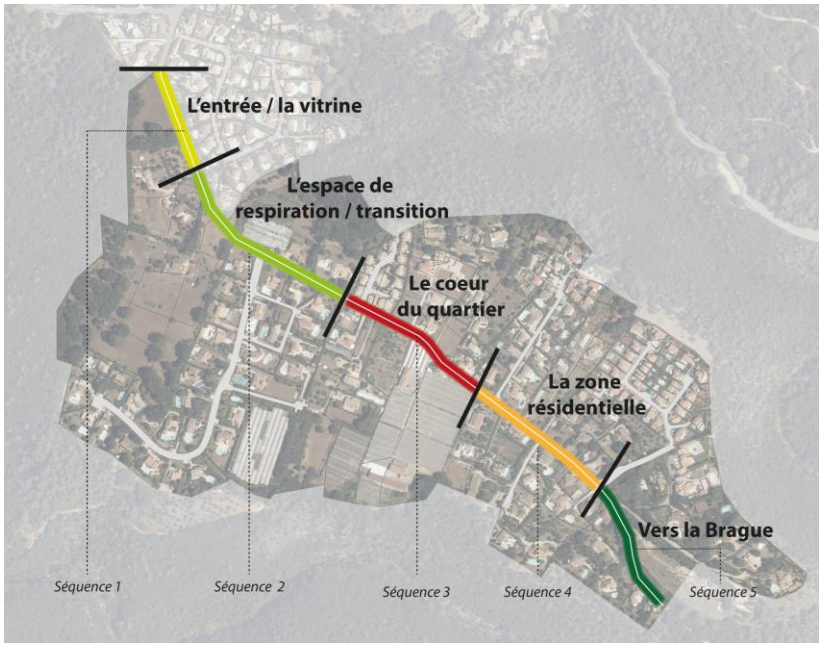
La frange ouest du quartier est à protéger, impactant ainsi la faisabilité de certaines opérations.

Une urbanisation excessive avec une densification non adaptée entraînerait une évolution significative de la morphologie urbaine (par des constructions plus hautes, des emprises bâties importantes s'éloignant du tissu urbain pavillonnaire) et porterait préjudice au fonctionnement et à l'image de ce quartier-jardin.

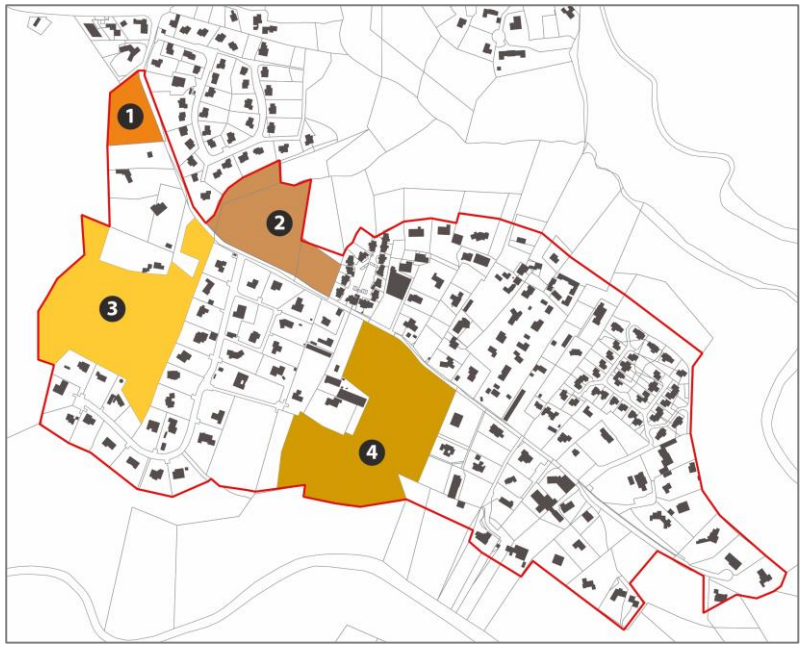
L'enjeu est donc de proposer une organisation urbaine plus proche du tissu résidentiel actuel, qui, tout en permettant d'optimiser le potentiel foncier existant, ne viendra pas bouleverser la qualité et le cadre de vie du quartier.

L'OAP prend comme point de départ l'analyse des séquences urbaines existantes. Cette approche en séquences permet ensuite de décliner des ambiances différentes dans les futures opérations, avec pour fil rouge :

- Constituer un vrai quartier offrant des espaces de vie et de rencontre,
- 5 principales séquences à articuler et valoriser pour marquer l'entrée du quartier et adapter une ambiance urbaine à chaque séquence,
- S'appuyer sur des rappels de l'ancienne vocation agricole et de l'histoire du quartier comme fil conducteur pour les différentes opérations.



L'OAP détaille ainsi les 4 îlots principaux qui feront l'objet de programmes d'aménagement distincts, mais avec une recherche de cohérence globale, et précise pour chacun quels sont les enjeux urbains et paysager.



L'urbanisation se fera :

- d'une part sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble sur les 4 îlots identifiés, pour 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), pouvant permettre la réalisation d'environ 15 nouveaux logements.

Ces chiffres sont donnés sans intégrer de rétention foncière.

Les réseaux implantés sur le chemin des Soullières devront être régularisés.

Un travail mené en partenariat avec l'ABF et la DDTM

L'évolution de l'OAP des Soullières a été l'occasion d'associer à la fois l'Architecte des Bâtiments de France et les services de l'Etat, afin de croiser les approches, d'avancer ensemble sur les propositions au regard des enjeux à l'échelle du quartier mais également de la commune.

L'évolution du quartier des Soullières ne doit pas remettre en question les équilibres urbains de la commune.

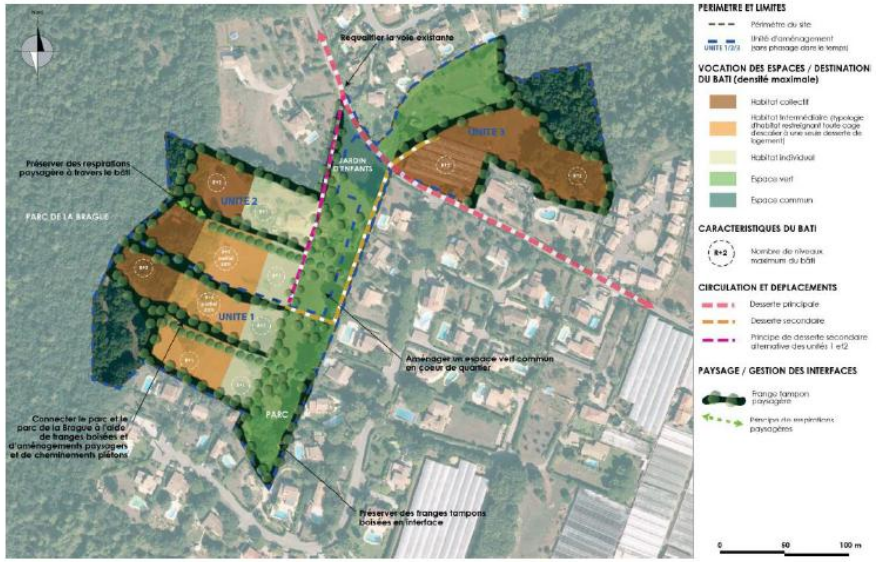
L'OAP a ainsi été présentée aux partenaires, et un atelier de travail a été mené spécifiquement en mars 2024 sur le secteur de projet afin d'affiner des principes d'aménagement visant à être intégrés dans la nouvelle OAP.

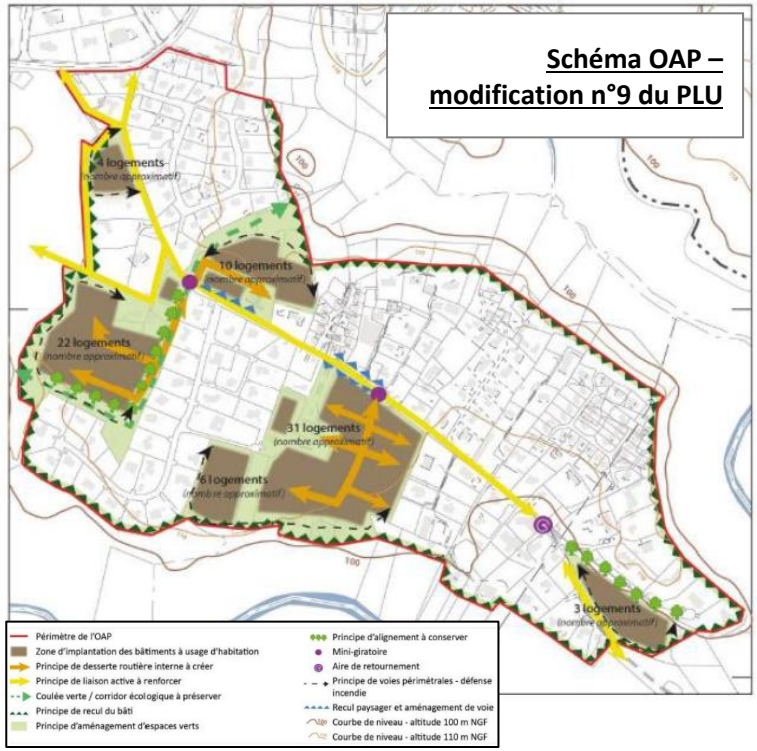
Une maquette a été montée lors de l'atelier, permettent de spatialiser les enjeux urbains, et de questionner les orientations prises jusqu'à présent.

Le plan d'intention ci-contre constitue une synthèse des échanges et a servi de base de travail pour l'élaboration de la nouvelle OAP.



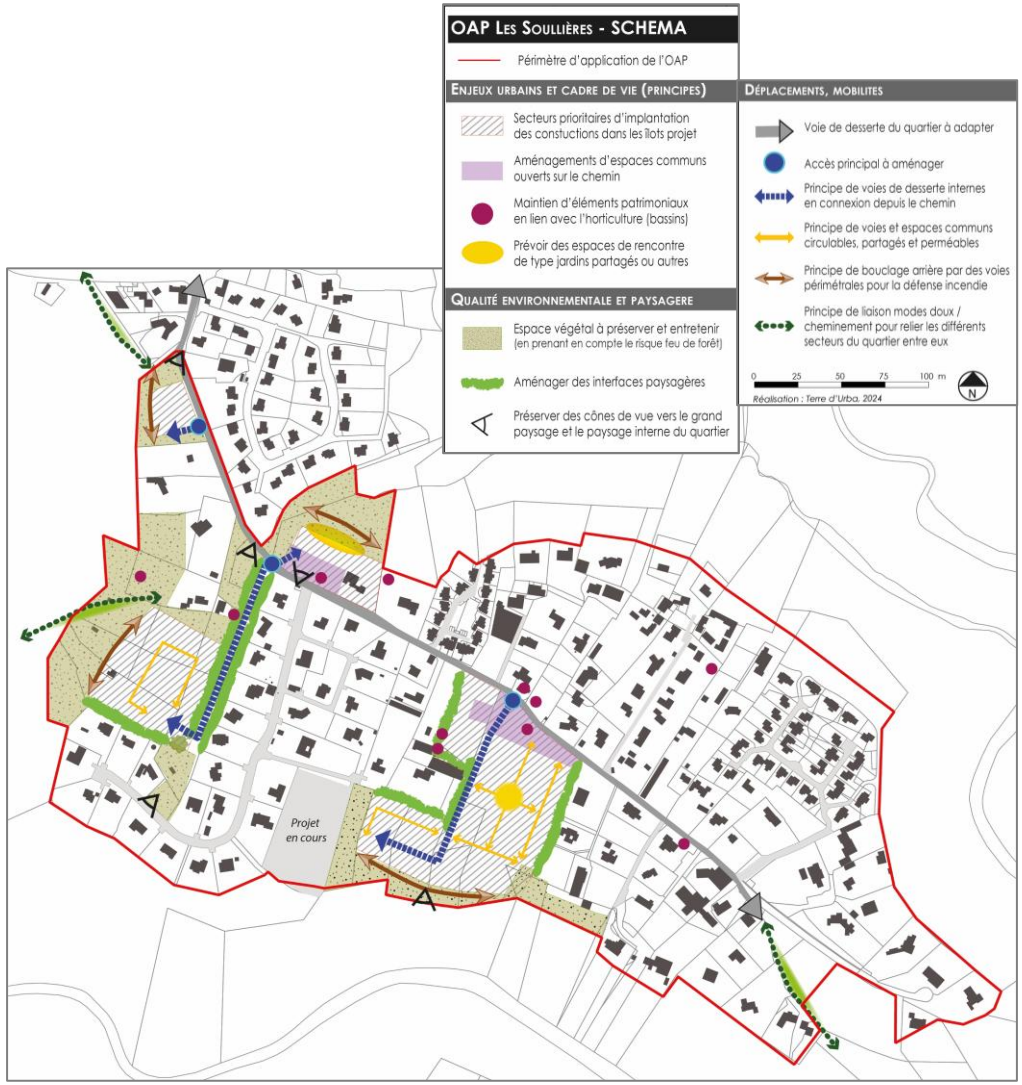
Schéma OAP – modification n°6 du PLU





Evolution des schémas des OAP du quartier des Soullières.

Schéma OAP – révision du PLU



- **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**

Afin de répondre à cet objectif, la commune a fixé plusieurs orientations et y répond pleinement avec l'évolution du PLU :

- Accueillir le développement démographique et répondre aux évolutions structurelles de la population en définissant un objectif de production estimé a minima à 500 logements en 10 ans : ce point a été détaillé dans le chapitre précédent ;
- Favoriser la réhabilitation de logements notamment dans le village, pour rester autour de 6% de taux de vacance du parc de logements, avec une remise sur le marché d'au moins 20 logements ;
- Instaurer des périmètres de mixité sociale sur 4 zones du PLU (voir carte ci-après) pour inciter à la production de logements aidés ;
- Répondre aux objectifs de la loi SRU et mettre en place des outils de mixité sociale adaptés dans le cadre du PLU : le PLU prévoit 11 ERMS au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, ainsi que 4 périmètres de mixité sociale (PMS) au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme sur les zones UA, UB, UC et UW. Un ERMS spécifique est prévu pour les terrains familiaux des gens du voyage (ERMS n°12 Les Cabots) ;
- Accompagner les besoins des jeunes actifs (chercheurs, ingénieurs, scientifiques, post-doc…) notamment sur Sophia Antipolis, et permettre le développement d'une offre de logements adaptée pour les étudiants sur Sophia Antipolis : ce point a été détaillé dans le chapitre précédent, avec une production de près de 390 logements spécifiques (dont une partie en logements sociaux), dont 240 logements sociaux à vocation universitaire avec le projet de Pin Montard, et 112 sur le secteur de Templiers ;

Plusieurs pièces du PLU intègrent cet enjeu :

√ **le zonage :** refonte du zonage en adéquation avec les objectifs de croissance démographique et d'accueil des étudiants ;

√ **le règlement écrit** : les règles de constructibilité restent relativement similaires à l'ancien PLU sur la plupart des quartiers, avec des ajustements favorisant une densification adaptée aux enjeux urbains identifiés dans le diagnostic, et en fonction de la proximité des quartiers par rapport aux centralités existantes.
Sur Sophia Antipolis, en-dehors des zones UW et des secteurs de mixité sociale, aucune autre construction de logements n'est autorisée (excepté pour des raisons de gardiennage des entreprises implantées), afin de limiter à terme la mutation de ces quartiers vers des espaces résidentiels ;

√ **les prescriptions spéciales** : le PLU détaille les emplacements réservés destinés à la production de logements locatifs sociaux (LLS). A cela s'ajoutent des périmètres de mixité sociale dans les zones UA, UB, UC (le centre historique et la plaine) et la zone UW (Saint Philippe). Ces deux outils destinés à favoriser la mixité sociale vont permettre de renforcer la production de logements sur l'ensemble de la commune, répondant ainsi à l'objectif du PADD de répondre aux objectifs de la loi SRU et du PLH.

La réponse aux objectifs de la loi SRU et du PLH

Afin de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux, la commune instaure 12 ERMS.

Les 11 ERMS (hors ERMS 12) ainsi que les PMS vont permettre de produire à terme près de 561 LLS, dont environ 237 logements sociaux classiques.

N° servitude	Localisation	Surface de plancher affectée à du logement social	Nbre de logements sociaux	Dont logements sociaux déjà agréés
MS 1	Val de Pome	40%	**20**	**15**
MS 2	Les Chappes	60%	**14**	
MS 3	Bois Fleuri	100%	**52**	**48**
MS 4	Les Prés Est	100%	**50**	
MS 5	Saint Julien Nord	100%	**50**	
MS 6	Saint-Philippe	100%	**18**	
MS 7	Roumanille	100%	**40**	
MS 8	Les Templiers	100%	**112**	
MS 9	Pin Montard	100%	**240**	**57**
MS 10	La Beaume	100%	**40**	
MS 11	Pré Catelan	50%	**45**	
MS 12	*Les Cabots*	*100 %*	***10***	
	TOTAL (hors ERMS12)		**681**	**120**
TOTAL HORS LOGEMENTS DEJA AGREES			**561**	

L'ERMS n°12 est dédié aux gens du voyage, cet emplacement réservé spécifique n'est pas compatibilisé pour la production de logements sociaux.

Une mise à jour de la numérotation a été effectuée, le tableau de concordance ci-dessous permet de retrouver les anciennes références :

N° servitude ancien PLU	Localisation	EVOLUTION	N° servitude nouveau PLU
1/MS	Val de Pome	RESTE N°1	1/MS
2/MS	Les Chappes	RESTE N°2	2/MS
18/MS	Bois Fleuri	DEVIENT ERMS 3	3/MS
19/MS	Les Prés Est	DEVIENT ERMS 4	4/MS
5/MS	Saint Julien Nord	RESTE N°5	5/MS
6/MS	Saint-Philippe	RESTE N°6	6/MS
17/MS	Roumanille	DEVIENT ERMS 7	7/MS
16/MS	Les Templiers	DEVIENT ERMS 8	8/MS
20/MS	Pin Montard	DEVIENT ERMS 9	9/MS
10/MS	La Beaume	RESTE N°10	10/MS
11/MS	Pré Catelan	NOUVEL ERMS	11/MS
4/MS	Les Cabots	DEVIENT ERMS 12	12/MS

Agrée (en totalité ou partiellement)

Non agréé

Pour L'ERMS20, l'opération a fait l'objet de deux agréments pour un total de 239 LLS .

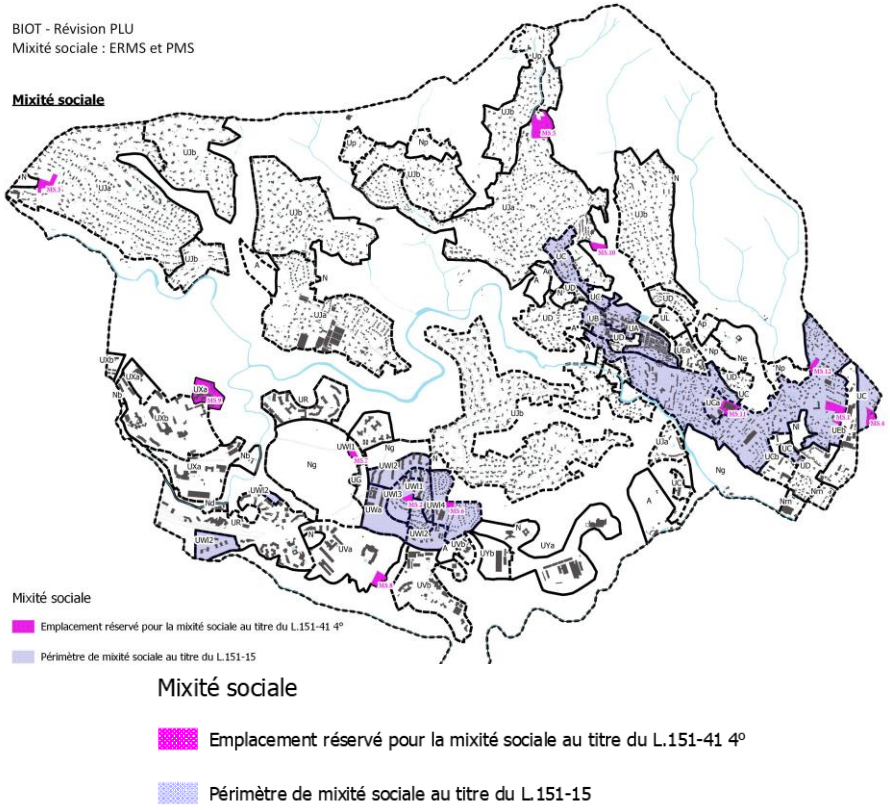
A noter que l'ancien ERMS 7 sur le secteur Plan Saint-Pierre a été supprimé au regard des contraintes liées au PPRi (terrain en grande partie en zone rouge), rendant difficile toute opération. Ce terrain étant presque en totalité concerné par le risque inondation (28877 m² dont 8742 m² en zone bleue et 19078 m² en zone rouge), il est préférable d'y prévoir des usages moins vulnérables.

De même l'ancien ERMS11 a été supprimé, le secteur ayant été reclassé en A au PLU (terrains à disposition de l'INRAE).

Pour rappel, début 2025 la commune comptabilisait **673 logements sociaux** (14.72% du parc de logements).

Pour atteindre l'objectif de 25% du parc de résidences principales, soit environ 1 100 logements locatifs sociaux, **la commune doit en produire près du double du parc actuel, soit environ 500 logements**.

Les ERMS et PMS sur Biot



Mixité sociale

Emplacement réservé pour la mixité sociale au titre du L.151-41 4°

Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15

Les fourchettes de répartition par type de financement telles qu'indiquées dans le PLH 3 sont reprises dans les PLU, justifiant les ventilations proposées.

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

Le tableau ci-dessous permet d'apporter des compléments d'information sur certains ERMS :

N° ERMS	**Localisation**	**Justifications apportées**
MS 3	Bois Fleuri	Projet répondant à un besoin et permettant de libérer du logement social classique.
MS 4	Les Prés Est	Ce terrain est à cheval sur la commune d'Antibes et la commune de Biot. Il est actuellement à la vente. Une étude de faisabilité a permis de définir une potentialité de production de logements sur les deux communes. La question de l'accès est complexe. Cependant des réunions organisées en présence des services de Biot et d'Antibes ont permis de définir une solution consistant en une circulation à sens unique avec une sortie côté Biot pour favoriser la fluidité.
MS 6	Saint Philippe	Il s'agit d'un terrain communal. Un accès répondant aux conditions de desserte règlementaires peut être géré via le terrain accueillant l'équipement public riverain, également communal.

MS 7	Roumanille	Actuellement un parking. Projet permettant de libérer du logement social classique.
MS 8	Les Templiers	Le site a fait l'objet d'un PC délivré en 2017 pour la construction de 3 bâtiments supplémentaires à usage de bureaux et services. Ce programme est en cours de réalisation. L'ERMS a été recentré sur une unité foncière encore vierge. Le projet de résidence étudiante est desservi dans les conditions réglementaires suffisantes par des voiries internes. Un PC est en cours d'instruction.
MS 9	Pin Montard	Ce projet est destiné à du public spécifique (étudiants et jeunes actifs) mais avec un financement comprenant majoritairement du PLAI.
MS 10	La Beaume	Une étude de faisabilité a été réalisée en collaboration avec Habitat 06. Il s'agit d'un terrain communal.
MS 11	Pré Catelan	Ce nouvel ERMS va permettre d'enclencher une mutation urbaine dans la plaine, à proximité du village. La zone d'activité actuelle est très contrainte et les activités implantées ne peuvent plus se développer. Ce secteur urbain a été jugé stratégique car proche du village, de Biot 3000, des équipements publics. En entrée de ville, il va permettre d'amorcer le renouvellement urbain de ce quartier. **A noter que l'ancien ERMS11 sur Sophia Antipolis a été supprimé, le terrain étant reclassé en zone A du PLU (INRAE).**

En complément, des périmètres de mixité sociale (PMS) au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme sont prévus sur les zones UA, UB, UC (hors UCb) pour le village et la plaine, et toutes les zones UW pour Sophia Antipolis (en très grande majorité sur le pôle urbain de Saint Philippe).

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.

C'est donc une production liée à du recyclage foncier sur bâti existant.

Ces éléments sont explicités dans l'étude de densification en complément du rapport de présentation.

Tableau détaillé des ERMS avec la production de LLS (**hors ERMS12**)

N° ERMS	Localisation	SDP affectée à du logement social	Type de financement			POTENTIEL TOTAL DE LOGEMENTS	POTENTIELMINI DE LOGEMENTS SOCIAUX
			PLAI	PLUS	Autres produits agréés (comptabilisé SRU)		
MS 1	Val de Pome	40%	25 à 35%	60 à 70%	0 à 15%	50	20
MS 2	Les Chappes	60%	25 à 35%	60 à 70%	0 à 15%	24	14
MS 3	Bois Fleuri	100%	Projet à vocation sénior 100% LLS			52	52
MS 4	Les Prés Est	100%	25 à 35%	60 à 70%	0 à 15%	50	50
MS 5	Saint Julien Nord	100%	25 à 35%	60 à 70%	0 à 15%	50	50
MS 6	Saint-Philippe	100%	25 à 35%	60 à 70%	0 à 15%	18	18
MS 7	Roumanille	100 %	25 à 35%	60 à 70%	0 à 15%	40	40

MS 8	Les Templiers	100%		Projet à vocation universitaire 100% (PLUS ou PLS)		112	112
MS 9	Pin Montard	100%	Projet à vocation universitaire et jeunes actifs (min 75 % PLAI et PLUS)		Max 25%	240	240
MS 10	La Beaume	100%	100 %			40	40
MS 11	Pré Catelan	50 %	25 à 35%	60 à 70%	0 à 15%	90	45
TOTAL						**766**	**681**

Au niveau qualitatif, par rapport à la ventilation des typologies de logements aisés selon leurs financements, la commune applique la règle générale donnée par la CASA dans le cadre du PLH3.

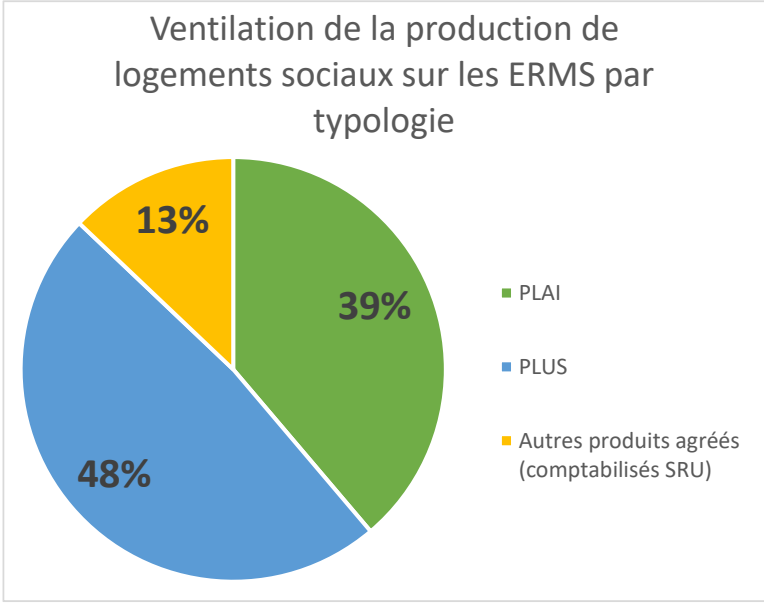
Afin de favoriser la diversification du parc de logements sociaux, il est demandé entre 25 et 35% de PLA-I pour quasiment tous les programmes. L'ERMS 10 prévoit même 100% de PLA-I.

Ainsi, près de 87% des futurs logement sociaux seront financés en PLA-I et PLUS.

La commune souhaite également limiter les produits PLS ou autre, afin de favoriser la création de produits PLA-I et PLUS, en indiquant un pourcentage maximum de 15% dans la plupart des programmes. Ce % permet d'assurer la faisabilité économique des opérations.

Le PSLA est ainsi limité à 15% du total de la part des logements sociaux de type « autres produits agréés ».

Cela va permettre de rééquilibrer le parc de logements sociaux :



Le projet réglementaire permet de tendre progressivement vers l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux donnés par la loi SRU.

Une partie du parc de LLS concernera du logement spécifique, en adéquation avec les besoins de la technopôle. Un rattrapage progressif avec du logement social classique sera rendu possible par les différents ERMS et les PMS instaurés.

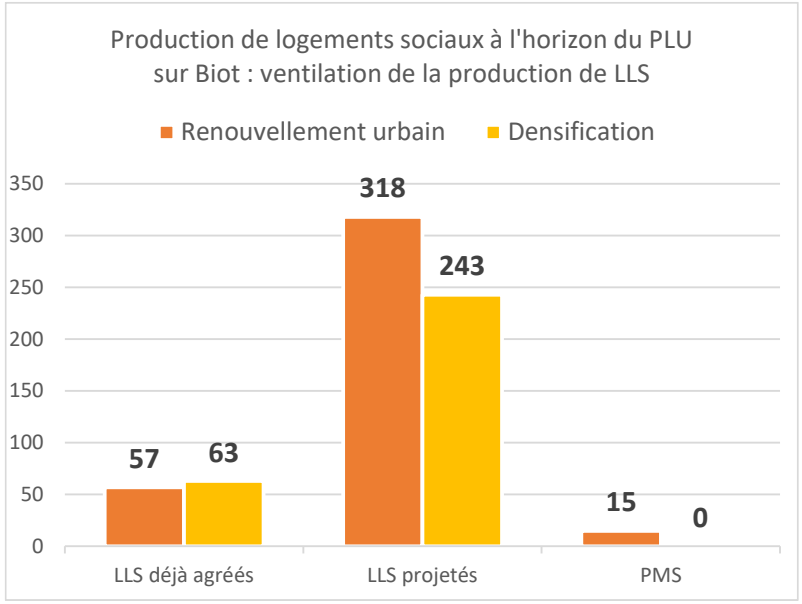
Tableau de synthèse de la production de logements dont les logements sociaux sur la commune (ERMS + PMS - hors ERMS12)

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

Ainsi le projet prévoir la création de 681 LLS, dont 120 ont déjà été agréés, et 10 logements pour les gens du voyage (ERMS12).

Les emplacements réservés pour mixité sociale permettent de sécuriser la production de LLS (à la différence des périmètres de mixité sociale, qui ne donnent pas d'objectifs territorialisés et quantifiés).

Au niveau de l'impact foncier, les futures opérations envisagées dans les ERMS sont en majorité localisées dans des secteurs de renouvellement urbain (*56% des LLS seront produits en renouvellement urbain*).



Ces futurs logements répondent à plusieurs besoins identifiés dans le diagnostic et fléchés dans les orientations du PADD :

⇒ la diversification du parc de logements pour la population permanente, qui n'arrive pas à se loger dans le parc privé libre du fait d'un marché immobilier cher ;

⇒ le confortement de la technopôle de Sophia-Antipolis, avec les besoins de création de logements étudiants pour les pôles universitaires ;

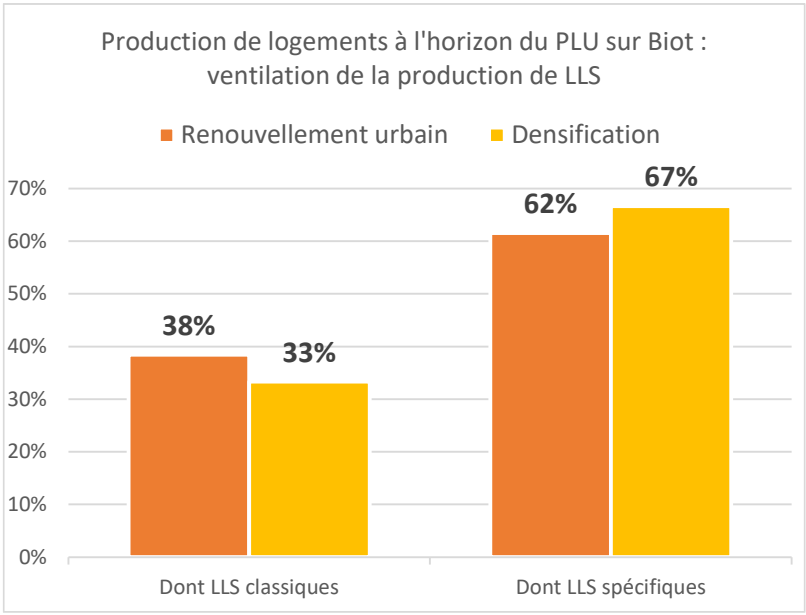
⇒ des logements spécifiques pour les séniors ;

⇒ des logements spécifiques pour les jeunes travailleurs (foyer).

	Renouvellement urbain	Densification	TOTAL
TOTAL LOGTS	**50%**	**50%**	**100%**
Dont Logt libre	36%	64%	100%
Dont LLS	56%	44%	100%

	Renouvellement urbain	Densification	TOTAL
LLS	390	306	696
Dont LLS classiques	*38%*	*33%*	
Dont LLS spécifiques	*62%*	*67%*	

	Renouvellement urbain	Densification	TOTAL
LLS	390	306	696
Dont ERMS	96%	100%	98%
LLS déjà agréés	*15%*	*21%*	*18%*
LLS projetés	*85%*	*79%*	*82%*
PMS	4%	0%	4%



Lecture du tableau :

Les % sont donnés par type de produits avec la répartition renouvellement urbains et la densification pour mesurer l'effort par rapport à la consommation foncière.

Ainsi, pour la 2ème ligne : 36 % des logements libres se feront en renouvellement urbain et 64% en densification. Pour les LLS, ce sont 56 % qui se feront en renouvellement urbain, soit une majorité des futures opérations.

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

La commune a construit son projet à travers un fil rouge « Biot, ville-village ».

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

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

Cette ambition est ainsi largement prise en compte dans le PLU, et se traduit notamment par :

- Une réflexion sur l'évolution urbaine des quartiers et la traduction en termes de zonage, dont les quartiers jardins afin de conserver les qualités spécifiques de ces espaces collinaires, d'anciens plateaux agricoles. La redéfinition des zones urbaines s'est opérée par la prise en compte de l'enveloppe urbaine « réelle » (= où s'arrêtent actuellement les constructions et jardins attenants et où commencent les espaces naturels et agricoles). Les zonages et les règles sont le reflet des différentes formes et ambiances urbaines : quartiers résidentiels, centre historique, etc.
- Des protections fortes (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme en grande partie) : un peu partout sur le territoire, des traces du passé agricole de la commune sont encore visibles, avec notamment un petit patrimoine bâti présent (ex. : les anciens bassins pour l'arrosage), un patrimoine paysager remarquable (ex. : restanques, oliveraies, etc.), et un patrimoine architectural identitaire. Un travail très important d'identification de tous ces éléments a été réalisé, afin de les protéger et de maintenir dans le futur un lien avec l'histoire du village.

Les protections de certains espaces à enjeux paysagers se recroisent également avec des enjeux environnementaux (trame verte, nature en ville). Certains terrains sont donc identifiés soit au titre du paysage, soit au titre de la protection de l'environnement, avec un seul objectif : ne pas altérer les qualités du site et ses fonctions paysagères comme écologiques.

Plusieurs pièces du PLU intègrent cet enjeu :

- √ **le zonage :** adaptation des zonages réglementaires pour les adapter aux enveloppes urbaines « réelles », intégrant de fait la question du paysage (gestion des franges urbaines, les espaces de respiration non bâtis, etc.) ;
- √ **le règlement écrit** : des prescriptions renforcées au titre du paysage et du patrimoine (tout comme l'environnement) sont déclinées dans les dispositions générales du règlement écrit. Les articles des sections 2 de chaque zone, relatifs aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, ont été largement remaniés entre l'ancien et le nouveau PLU. Les zones UA et UB font notamment l'objet de règles plus poussées au regard de l'enjeu patrimonial du centre historique ;
- √ **les deux OAP thématiques (TVB et qualité des aménagements)** qui donnent de nombreuses recommandations sur la qualité des constructions, sur l'implantation des bâtis sur la parcelle (gestion de la pente, des espaces extérieurs, etc.), sur la gestion des espaces non bâtis et des clôtures, etc. ;
- √ **les deux OAP sectorielles** des Aspres et des Soullières intègrent un paragraphe spécifique sur la gestion du risque et de la réduction de la vulnérabilité des biens et personnes dans ces quartiers ;
- √ **les protections au titre du paysage / patrimoine** (L.151-19 du Code de l'urbanisme) : identification de 274 éléments sur l'ensemble du territoire.

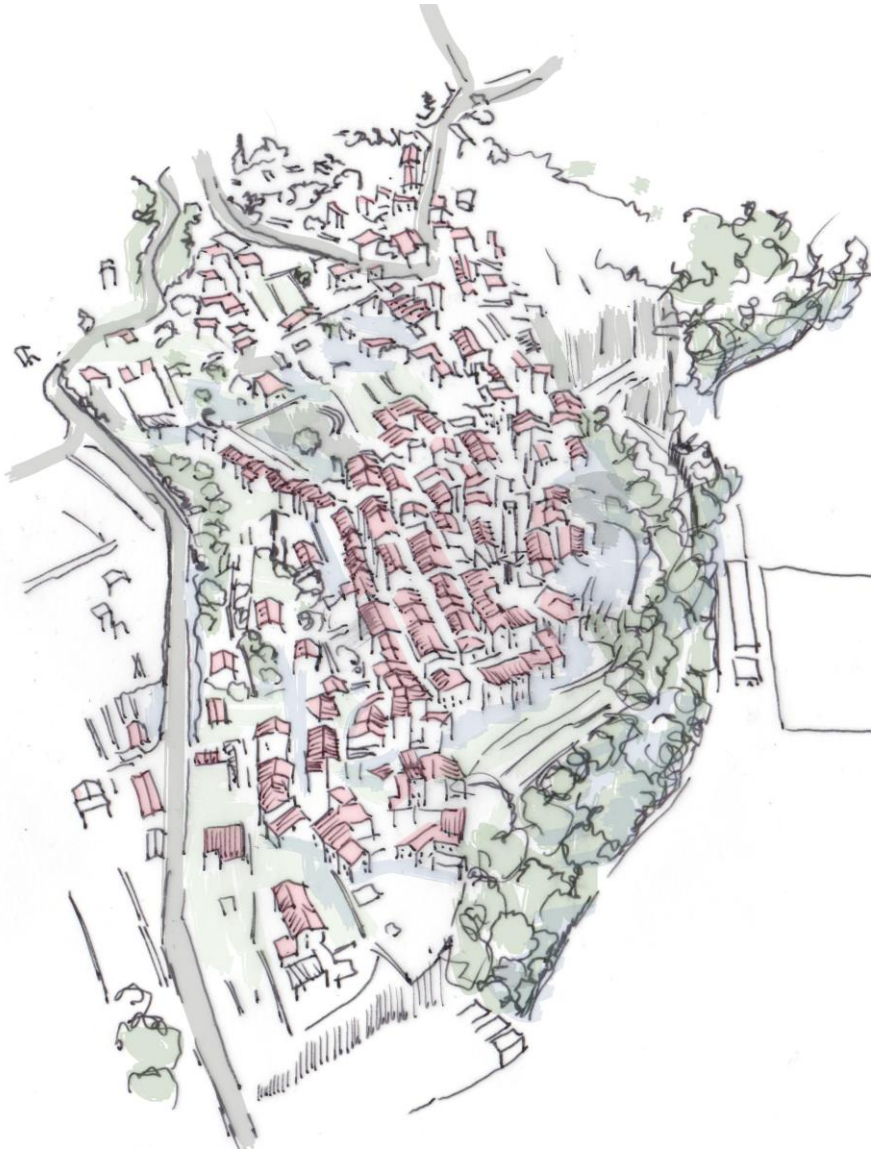
Le PADD a fixé des objectifs, qui ont guidé les choix pour ce repérage très précis du patrimoine bâti et naturel et le reclassement de zones.

Les pages suivantes permettent de détailler les différents objectifs et leur traduction réglementaire.

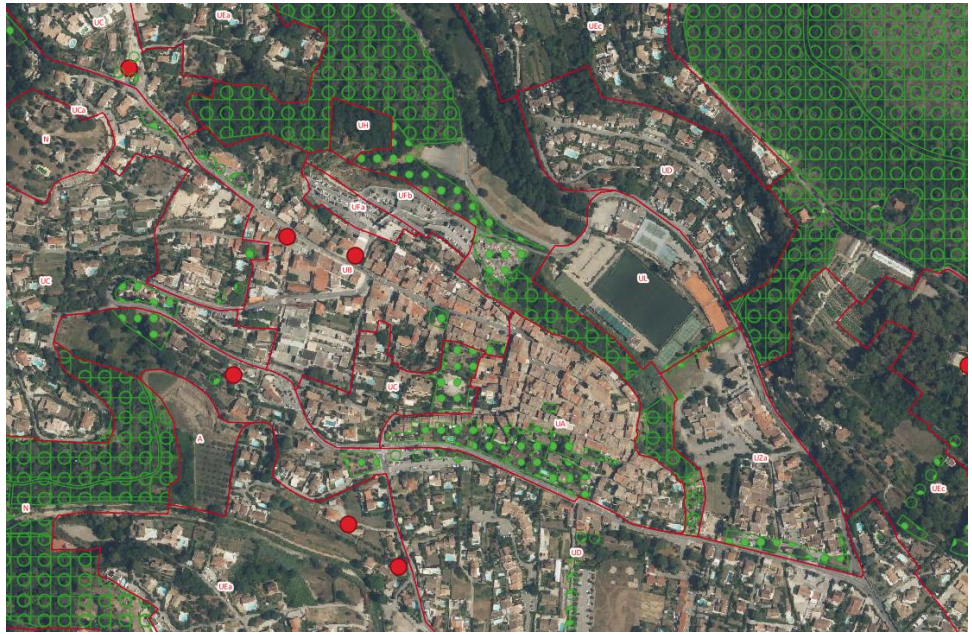
→ Protéger et faire découvrir les perspectives et la qualité paysagère du territoire, et notamment le dialogue établi entre le village et son site d'implantation qui génère une silhouette perceptible depuis de nombreux points de vue :

- Prendre en compte les covisibilités pour encadrer l'urbanisation de certains quartiers afin de limiter les impacts négatifs qui remettraient en cause les enjeux paysagers ;
- Maintenir la couronne de jardins située au pied du village ;
- Maintenir les jardins situés entre la route de la Mer et le village, afin de préserver la qualité de la silhouette bâtie du village historique ;
- Maintenir les jardins qui entourent le parking des Bâchettes ;
- Maintenir les jardins, restanques et paysages agricoles du piémont de la colline des Aspres ;
- Préserver l'écrin collinaire boisé qui entoure le village vers le sud (coteaux des Clausonnes et de la Chèvre d'Or) et vers le nord (collines des Vignasses et des Aspres).

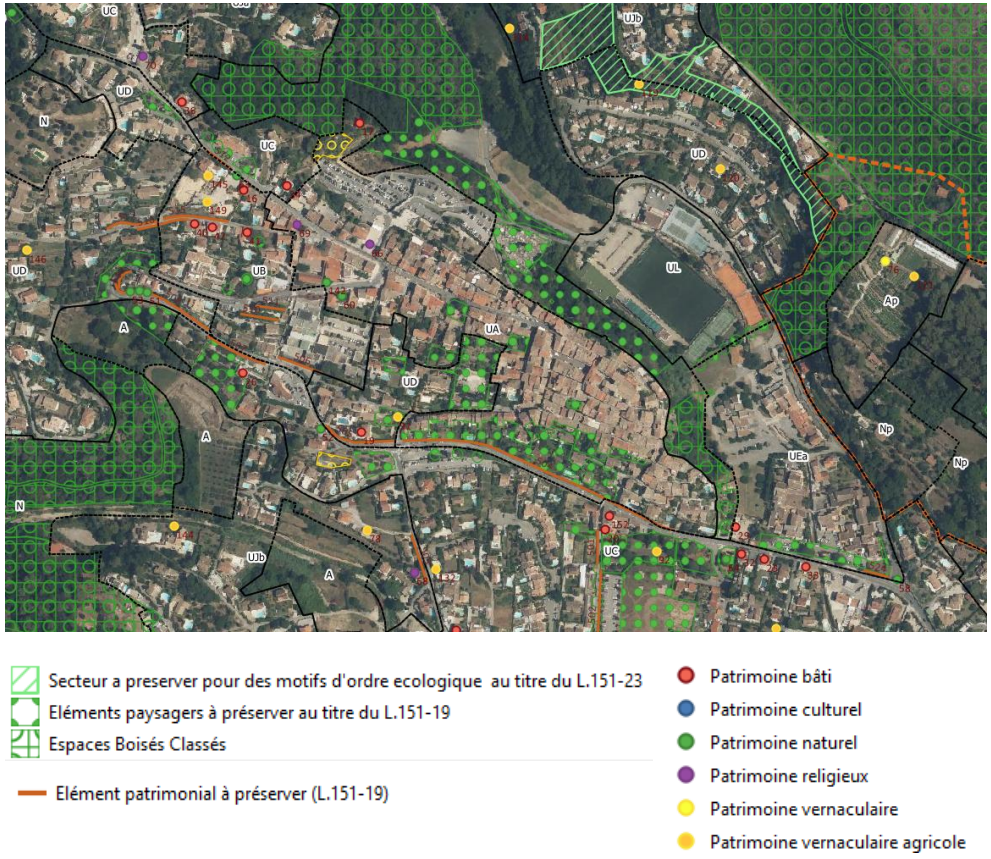
2) Valoriser le patrimoine bâti du centre historique par une règlementation adaptée : mieux encadrer la préservation du tissu urbain patrimonial lié aux formes urbaines traditionnelles du centre historique.



Ancien PLU : le centre historique et les quartiers proches (en co-visibilité)



Nouveau PLU: le centre historique et les quartiers proches (en co-visibilité)



Sur le secteur du centre historique et les quartiers proches, le PLU renforce de façon forte les protections : un renforcement des protections des éléments paysagers comme par exemple le pré de la Fontanette au pied du village entièrement préservé, une extension des protections des jardins bordant l'en entrée du centre, la ceinture boisée des Vignasses protégée, le reclassement de la colline de Aspres en zone naturelle, etc.

L'identification du patrimoine bâti et naturel (arbres isolés, alignement d'arbres) est aussi très largement renforcée.

Vient également se rajouter une protection de tout le mur de soutènement du sud du village historique, qui tient lieu d'enceinte du village.

De même, chemin de Durbec, les murs existants sont préservés car ils structurent ce chemin et lui confèrent une image assez rurale.

Les jardins familiaux au nord, sur le secteur des Bâchettes, sont également identifiés comme un espace cultivé en milieu urbain, à maintenir.

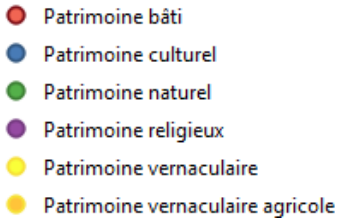
D'autres bâtiments présentant un intérêt historique et patrimonial sont ajoutés à la liste, comme par exemple en entrée est du village le long de la RD4, avec la présence de maisons du XXème s. qui marquent l'arrivée dans le centre.

→ Assurer les objectifs de construction par une optimisation foncière à l'échelle du paysage :

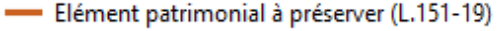
- Eviter une densification uniforme des quartiers ;
- Prendre en compte le critère paysager pour la définition des zones de densification, le patrimoine bâti, notamment celui témoignant du passé agricole, le patrimoine paysager et végétal ;
- Affirmer le caractère rural de la commune ;
- Repérer et protéger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

Sont ainsi identifiés dans le PLU :

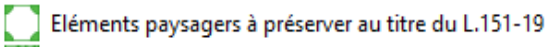
➲ **156** éléments « ponctuels »



➲ **24** éléments « linéaires » (murs, alignement d'arbres)



➲ **94** éléments « surfaciques » (jardins, restanques, oliveraies, parc, places, haies et bosquets)



A ces protections, se superposent parfois celles liées à l'environnement (dont la préservation des espaces boisés classés – EBC).

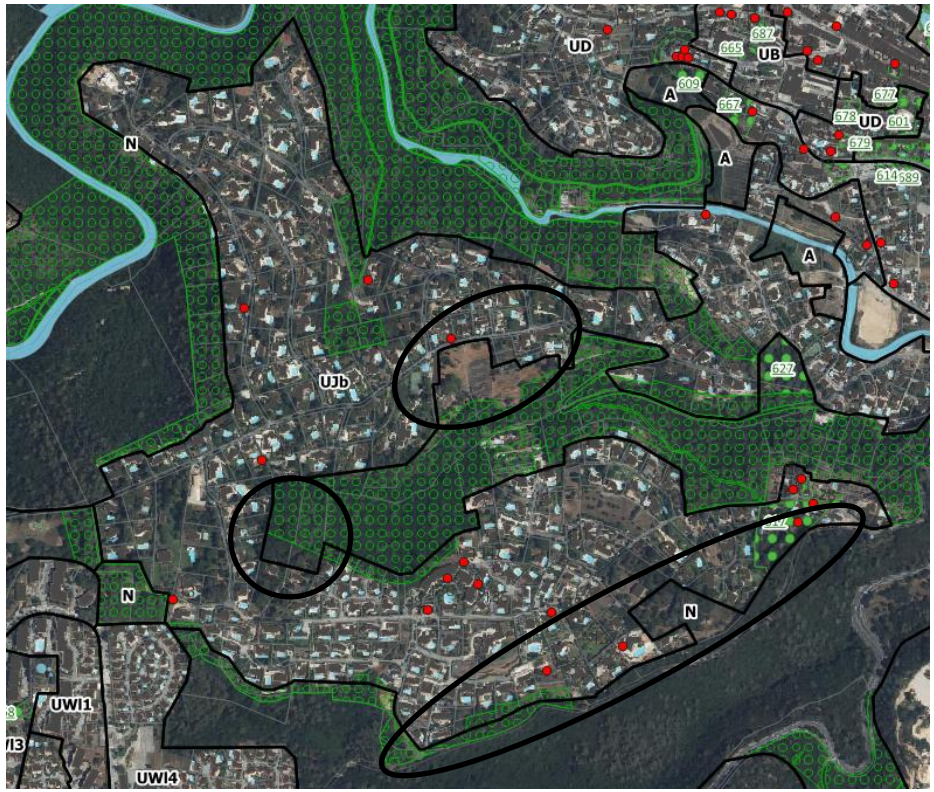


Ancien PLU : les quartiers des Clausonnes et de la Chèvre d'Or



Eléments paysagers à préserver au titre du L.151-19
Espaces Boisés Classés
Patrimoine bâti

Nouveau PLU : les quartiers des Clausonnes et de la Chèvre d'Or



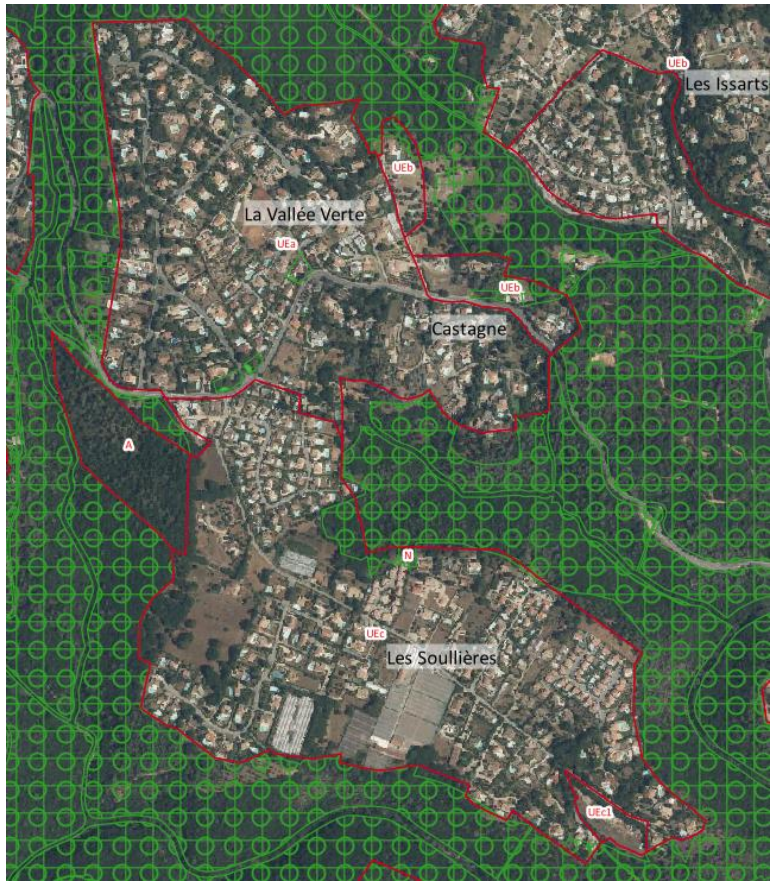
Secteur a preserver pour des motifs d'ordre ecologique au titre du L.151-23
Eléments paysagers à préserver au titre du L.151-19
Espaces Boisés Classés
Patrimoine bâti
Elément patrimonial à préserver (L.151-19)

Sur ces quartiers, la zone urbaine a été un peu redéfinie sur les franges : sur la Chèvre d'Or pour s'arrêter à la zone boisée, sur les Clausonnes pour limiter l'impact sur les espaces de restanques anciennement agricoles.

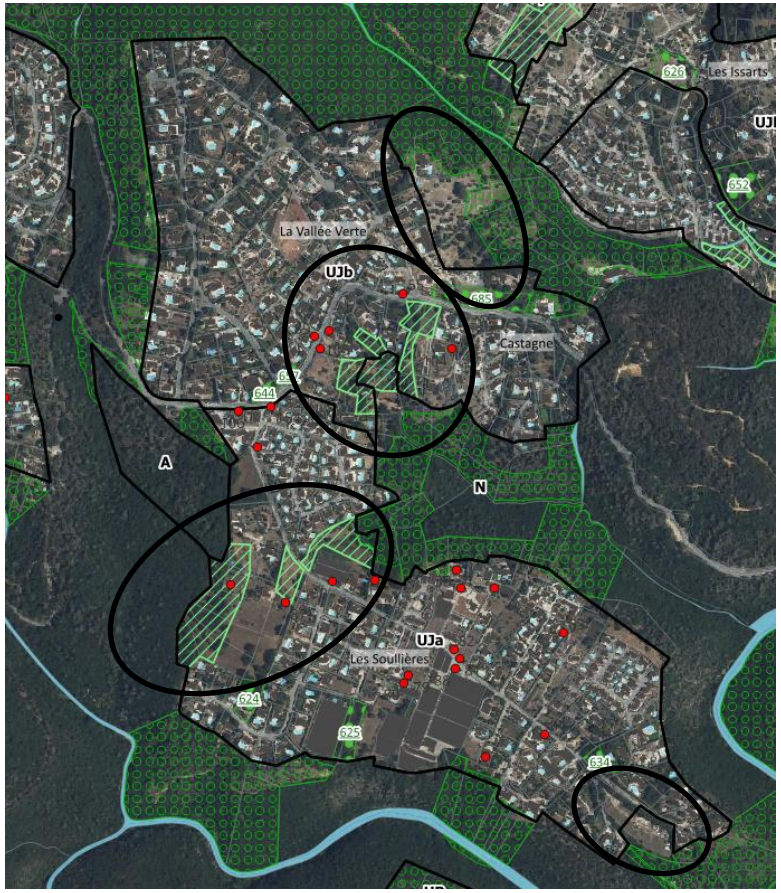
Le repérage du patrimoine permet sur ces quartiers de protéger des éléments, notamment vernaculaires dont les bassins.

Un seul zonage est instauré ici, au regard du caractère relativement homogène de la structure urbaine (densité, typologie des constructions, etc.).

Ancien PLU : les quartiers des Soullières et Vallée Verte



Nouveau PLU : les quartiers des Soullières et Vallée Verte



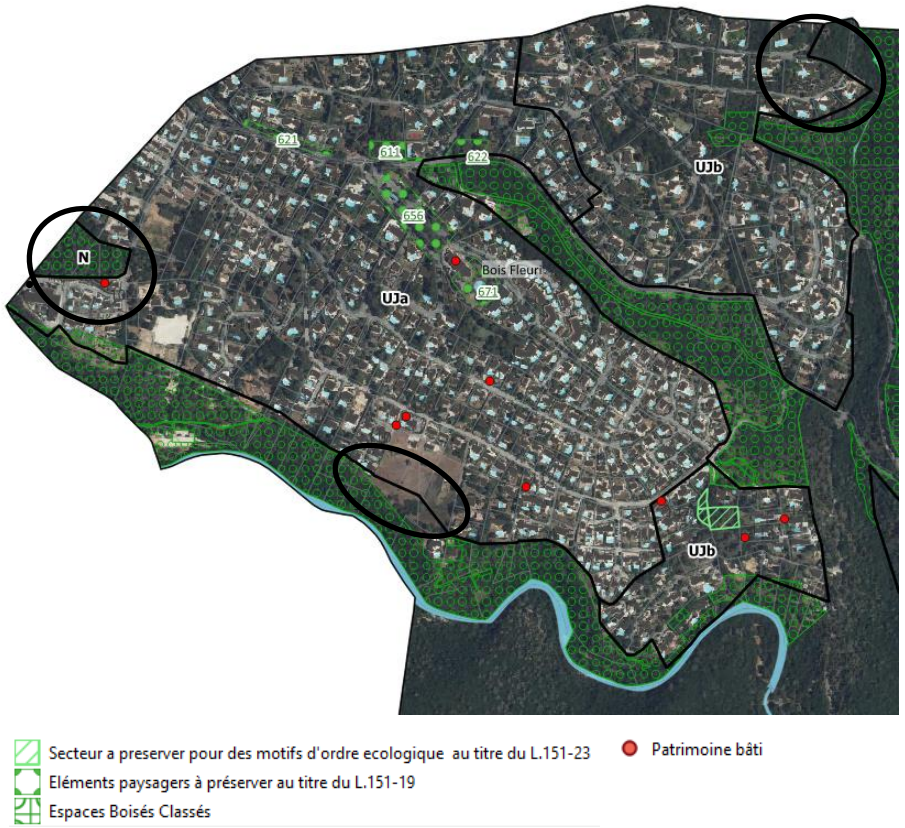
Sur ces quartiers aucun élément de patrimoine n'était recensé à l'ancien PLU. Le nouveau PLU identifie de nombreux éléments à préserver, notamment des anciens bassins, mais également le report de la TVB au cœur du quartier.

Les limites urbaines sont redéfinies pour tenir compte des risques sur la Vallée Verte (zone rose du PPRif), de l'environnement paysager à préserver sur les Soullières. Ce quartier fait l'objet d'une mise à jour d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui sera détaillée plus loin.

Ancien PLU : le quartier de Bois Fleuri



Nouveau PLU : le quartier de Bois Fleuri

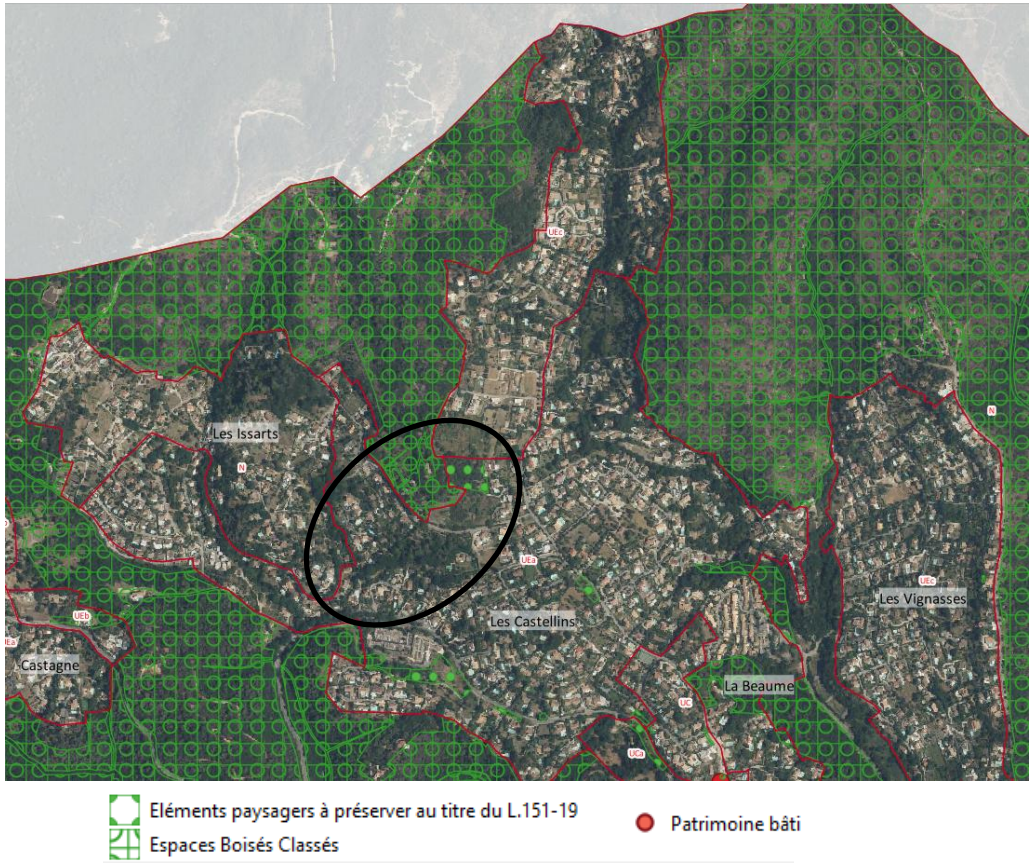


Sur Bois Fleuri, le travail a surtout consisté en un ajustement des franges urbaines, qui ont été légèrement redéfinies pour être au plus proche de l'enveloppe urbaine « réelle », permettant de limiter l'impact sur les espaces naturels proches.

Quelques éléments de patrimoine ont été identifiés (aucun n'étant recensé dans l'ancien PLU).

Les zonages ont été revus en adéquation avec les formes urbaines observées (densité bâtie, typologie des constructions).

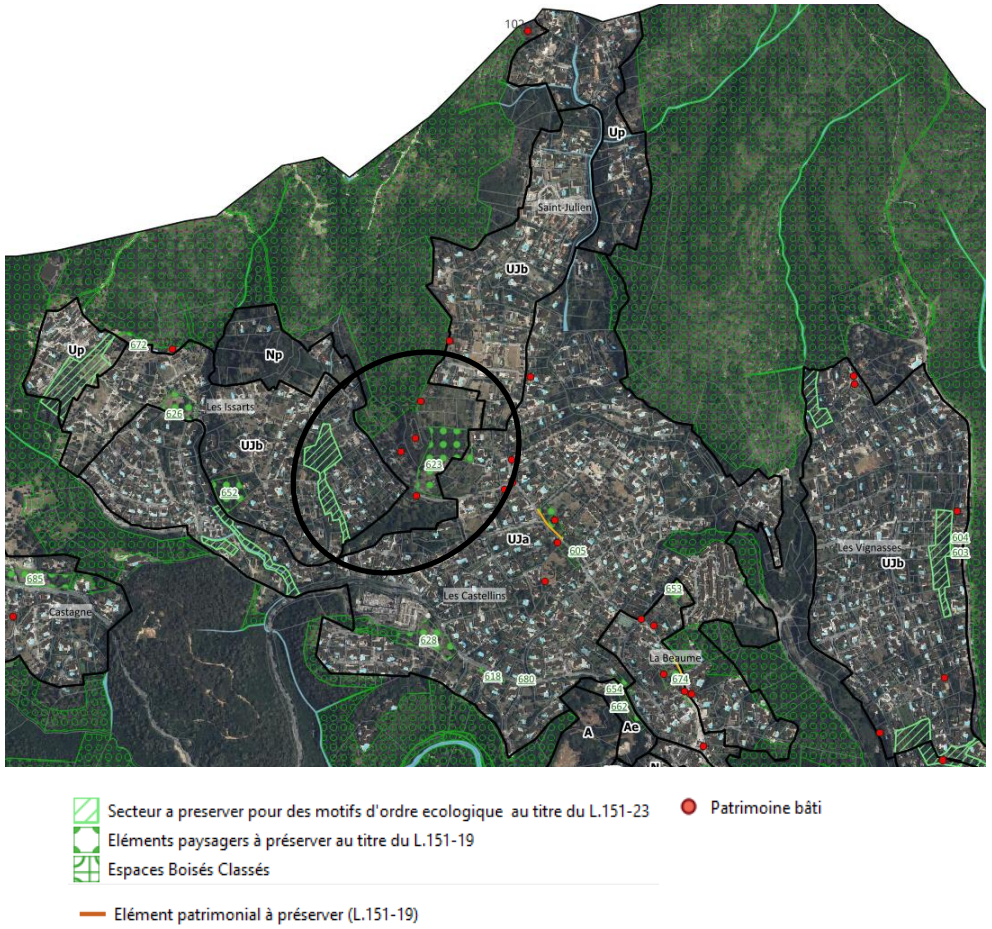
Ancien PLU : les quartiers nord (les Issarts, Saint-Julien, les Vignasses…)



Sur ces quartiers aucun élément de patrimoine n'était recensé à l'ancien PLU. Le nouveau PLU identifie de nombreux éléments à préserver, notamment des anciens bassins, des murets, des restanques.

Les limites urbaines sont redéfinies pour tenir compte des risques sur la Vallée Verte (zone rose du PPRif sur les Issarts), de l'environnement (traduction de la TVB avec notamment un corridor écologique qui traverse la partie nord-ouest des Issarts).

Nouveau PLU : les quartiers nord (les Issarts, Saint-Julien, les Vignasses…)

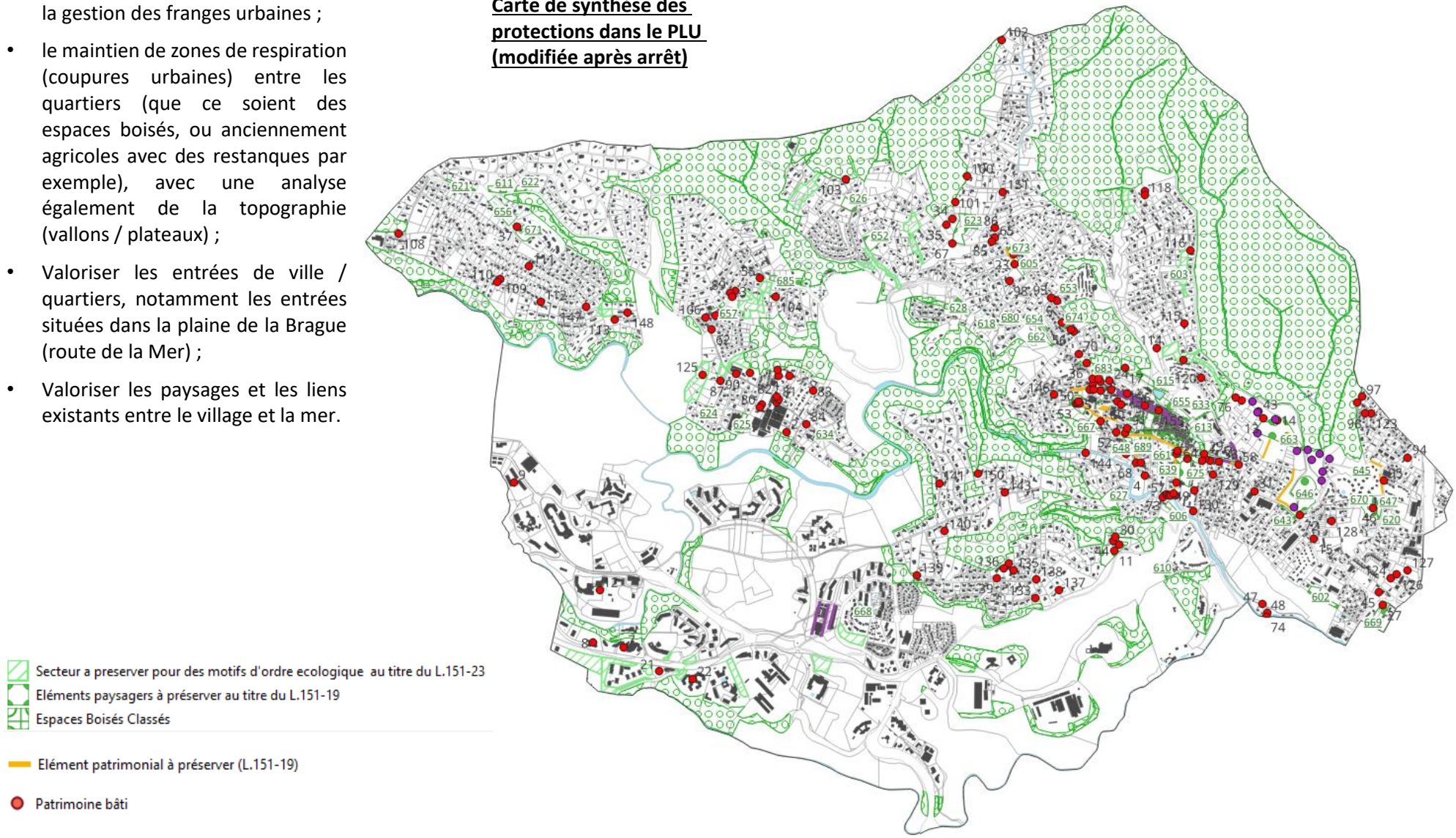


Les parties les plus éloignées des Issarts et de Saint-Julien, présentant une desserte complexe (voies étroites, sans issues), sont classées avec un zonage spécifique, Up, qui autorise uniquement les extensions des constructions existantes, afin de ne pas renforcer le flux routier d'une part, et d'autre part d'assurer une transition avec les espaces boisés proches par une urbanisation qui reste peu dense.

Pour les autres quartiers, le PLU redéfinit les zones urbaines en fonction des mêmes critères :

- la prise en compte du paysage dans la gestion des franges urbaines ;
- le maintien de zones de respiration (coupures urbaines) entre les quartiers (que ce soient des espaces boisés, ou anciennement agricoles avec des restanques par exemple), avec une analyse également de la topographie (vallons / plateaux) ;
- Valoriser les entrées de ville / quartiers, notamment les entrées situées dans la plaine de la Brague (route de la Mer) ;
- Valoriser les paysages et les liens existants entre le village et la mer.

Carte de synthèse des protections dans le PLU (modifiée après arrêt)



Deux autres objectifs ont été définis dans le PADD, et sont traduits par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « qualité des aménagements et constructions » et sectorielle avec l'OAP des Soullières :

→ Exiger une qualité architecturale dans les nouvelles constructions, autoriser le contemporain tout en conservant les codes/marqueurs de l'architecture provençale (tuiles, pierres etc.). Encadrer l'adaptation des nouvelles constructions à la pente en évitant les terrassements cyclopéens notamment en réinterprétant le vocabulaire de la restanque, l'encastrement du bâti dans la pente et les principes vernaculaires d'inscription dans la pente, etc. ;

→ Harmoniser les types d'habitats en fonction de leur localisation : privilégier l'habitat individuel, individuel groupé et petit collectif (de type habitat intermédiaire / maison partagée) sur les quartiers-plateaux, et permettre le développement d'une offre en collectif avec une réglementation adaptée des hauteurs pour éviter des ruptures de morphologie urbaine selon les quartiers.

L'OAP « Qualité des aménagements et constructions »

Cette OAP a pour but d'aider les porteurs de projet dans la définition de leur programme de construction et d'aménagement.

Conçue comme un petit guide des bonnes pratiques, avec des fiches par orientation, elle donne des recommandations qui devront être intégrées dans les autorisations d'urbanisme.

L'OAP est scindée en 2 :

- Les aménagements urbains : concerne surtout les espaces publics voire les espaces privés ouverts, avec 3 grandes orientations ;
- Les constructions individuelles et groupées avec 8 orientations.

I - Les aménagements urbains

- ORIENTATION 1 – aménager des espaces publics de qualité et intégrer la nature en ville
- ORIENTATION 2 – améliorer les entrées de ville et de quartiers
- ORIENTATION 3 – gérer les franges urbaines

II - Les constructions individuelles et groupées

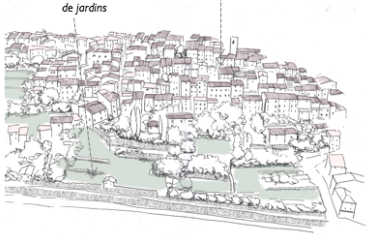
- ORIENTATION 1 – comprendre le paysage de Biot pour s'inscrire dans une continuité et une homogénéité des aménagements
- ORIENTATION 2 – prendre en compte les qualités paysagères et urbaines du terrain pour implanter le projet
- ORIENTATION 3 – aménager des terrains dans la pente
- ORIENTATION 4 – privilégier la qualité architecturale et tendre vers des constructions bioclimatiques
- ORIENTATION 5 – aménager des espaces extérieurs de qualité qui participent à la construction bioclimatique
- ORIENTATION 6 – intégrer les clôtures et gérer le front de rue
- ORIENTATION 7 – mieux penser la division parcellaire
- ORIENTATION 8 – organiser les espaces communs et circulations dans les opérations d'aménagement

Exemples de fiches :

biot
l'art de vivre

Village de Biot

Interface gérée sous la forme de jardins



Traditionnellement, les jardins se situaient immédiatement sous la silhouette du village: un principe à décliner sur les espaces plus résidentiels



Proposition de création d'un verger d'interface entre un espace résidentiel et un espace paysage naturel.

ORIENTATION 3 – GÉRER LES FRANGES URBAINES

Tout projet implanté en limite avec l'espace naturel (ou agricole) cherchera à dialoguer avec cet espace, à créer une interface, une transition, tout en affirmant la limite dans le paysage.

Le secteur de la Brague au niveau du village constitue un espace important de gestion de l'imbrication entre une zone naturelle (le cours d'eau et sa ripisylve) et une zone résidentielle.

RECOMMANDATIONS

Les franges urbaines, au contact des espaces publics, devront dans la mesure du possible :

- Préserver des vues depuis l'espace public (souvent la route) vers les espaces naturels et agricoles, et les mettre en scène par des cônes de vue, des coupures urbaines, une végétation basse,
- Rechercher l'implantation ou le maintien d'un espace public ouvert végétalisé au contact de l'espace naturel, qui assure la transition entre la ville et la nature, sans forcément chercher à marquer par une limite franche qui pourrait créer un effet de rupture,
- Créer une interface multifonctionnelle (non privatisée) entre l'espace urbain et l'espace naturel, en y développant des espaces collectifs : vergers, jardins partagés, espace de détente/contemplation du paysage, espace d'agrément, de promenade... ,
- Connecter la ville par des cheminements doux,
- Maintenir et restaurer le vocabulaire agricole encore présent : maintien de murs en pierre, des restanques, d'éléments patrimoniaux, etc.

Une explication des attendus par thématique, et une liste de recommandations qui devront être prises en compte dans les projets

Des croquis, illustrations, photos pour compléter les recommandations écrites

biot
l'art de vivre

ORIENTATION 3 - AMÉNAGER DES TERRAINS DANS LA PENTE

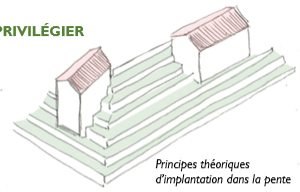
Les terrains dans la pente sont souvent plus exposés au regard que les terrains plats et profitent d'un rapport privilégié au grand paysage.

La topographie joue un rôle majeur sur Biot : elle a façonné l'urbanisation actuelle, que ce soit le centre-historique, les extensions dans la plaine, comme le développement des quartiers résidentiels. Ces quartiers en coteaux (les Vignasses, Saint-Julien, etc.) ou sur les plateaux (les Soullières, Bois-Fleuri, etc.), ont ainsi connu une urbanisation importante. Or, à l'heure de la sobriété foncière, la mobilisation et l'optimisation des terrains à l'intérieur de ces quartiers, souvent en divisions parcellaires, va s'intensifier : il est primordial de donner des orientations pour ces futurs aménagements, afin de limiter les impacts sur le paysage et de garantir un cadre de vie adapté et de qualité dans ces quartiers.

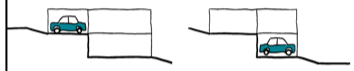
En conséquence, pour s'intégrer au mieux, les constructions vont devoir s'adapter à la pente et non l'inverse, en limitant par exemple les déblais et les remblais et en conservant le plus possible les restanques, qui jouent un rôle structurant à la fois pour le paysage, mais également pour la problématique de ruissellement.

RECOMMANDATIONS

A PRIVILÉGIER



Principes théoriques d'implantation dans la pente



Intégration du stationnement dans la construction

A EVITER



A éviter : remblais et talutage trop importants



A éviter : soutènement et enrochements trop imposants

S'adapter à la pente

Le terrassement, l'implantation et la construction doivent être pensés ensemble.

- Pour respecter le paysage et pour des raisons économiques, on essaiera de limiter les terrassements et les mouvements de terre en déblais ou en remblais,
- En règle générale, le sens dominant de la maison, le sens du faîtage, devra être parallèle aux courbes de niveau,
- Il n'est pas forcément nécessaire d'aménager la totalité de la parcelle : pour éviter l'impact d'un chemin tracé à flanc de coteau, les voitures seront garées si possible en limite du terrain, au plus près de la rue,
- Si d'anciens murs de restanques sont présents, ils seront préservés au maximum et réhabilités pour leur valeur patrimoniale.

Aménager la pente

- Limiter très fortement l'usage des enrochements en soutènement inscrit dans le coteau pour éviter l'effet de « murailles », qui dénote dans le paysage,
- S'abriter des vents dominants en utilisant la pente pour favoriser un principe bioclimatique : les constructions adaptées au relief naturel bénéficient de l'inertie thermique du sol contre lequel elles s'appuient. Ainsi, la façade nord peut s'en trouver en partie protégée,
- Intégrer discrètement l'espace de stationnement des voitures dans la construction,
- Organiser le stationnement au plus près de la voirie pour limiter la longueur des espaces de desserte, et ainsi ne pas altérer le paysage par des effets de « zébrure » de la voie.

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

Le dernier objectif est assez transversal, et concerne l'adaptation progressive du niveau d'équipement de la commune, avec une amélioration de la qualité des infrastructures (routières, équipements publics, etc.).

Cela va passer notamment par :

- La réalisation progressive de nouvelles connexions et d'élargissements de voies pour désenclaver et apaiser des quartiers résidentiels, fluidifier et sécuriser la circulation routière, avec des emplacements réservés (maintenus et créés) prévus ;
- Un meilleur encadrement de la gestion du stationnement à la parcelle (pour les voitures mais également les 2 roues motorisées et non motorisées) ;
- La création de cheminements piétons notamment vers Sophia Antipolis, pour limiter les déplacements en voiture ;
- Le maintien et la création de nouveaux espaces de vie dans les futures opérations (exemples : jardins partagés, parc urbain, jeux pour enfants, etc.).

Plusieurs pièces du PLU intègrent cet enjeu :

√ **le règlement écrit** : les règles concernant le stationnement font l'objet d'un paragraphe spécifique dans les dispositions générales du PLU avec un détail donné en fonction des destinations et sous-destinations, ainsi que dans les articles 10 de chaque zone pour leur intégration paysagère ;

√ **l'OAP sectorielle** des Soullières intègre des recommandations concernant l'organisation de la trame viaire interne et externe aux opérations, mais également la question des espaces de vie à prévoir, des cheminements doux ;

√ **l'OAP thématique « qualité des aménagements et constructions » :** les orientations n°7 et 8 concernant l'organisation au sein des parcelles / terrains d'assiette des opérations donnent des indications pour optimiser l'organisation des constructions, la gestion du stationnement, de la voirie, des circulations douces ;

√ **les emplacements réservés (ER)** : le PLU indique un certain nombre d'ER pour la création et l'élargissement de voies, mais également la création de cheminements doux ;

√ **les protections au titre de l'environnement** (L.151-23 du Code de l'urbanisme) : identification des terrains cultivés en zone urbaine à maintenir, qui participent à la qualité de vie comme les jardins familiaux des Bâchettes ;

√ **les protections au titre du patrimoine et du paysage** (L.151-19 du Code de l'urbanisme) : certains parcs et jardins publics sont protégés pour éviter toute modification d'usage, et préserver des espaces de vie du village (ex. : pré de la Fontanette, jardin de la résidence Saint Jean au pied du village).

Orientation 3 : adaptation économique

Rappel des objectifs du PADD

- **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.

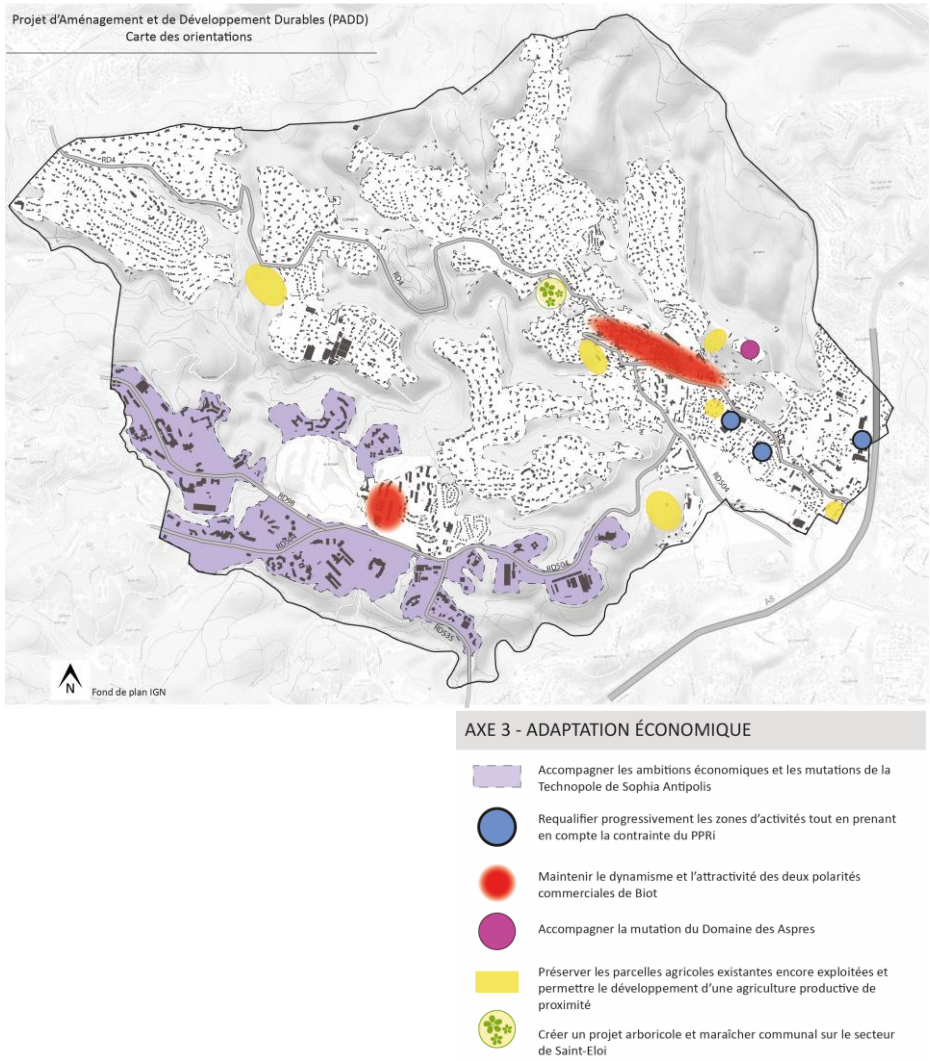
Depuis quelques années, les collectivités font face à des injonctions à première vue contradictoires dans la gestion de leur foncier économique. D'un côté, il leur faut assurer l'attractivité économique de leur territoire, de l'autre, elles doivent développer une gestion plus sobre du foncier pour répondre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

Biot présente des atouts considérables en matière économique avec la présence sur son territoire de la Technopole Sophia Antipolis. Mais elle compte aussi d'autres filières clés qui génèrent de nombreux emplois : artisanat d'art, tourisme (culturel, sportif, événementiel, d'affaires, etc.), et une économie résidentielle portée par une croissance démographique régulière.

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

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

Une carte de synthèse des orientations est donnée.



Explication des choix retenus

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

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

En adéquation avec les ambitions de la CASA, il est urgent de mieux encadrer l'urbanisation et de redéfinir les priorités économiques.

Des objectifs sont définis dans le PADD :

- Accompagner les ambitions économiques de la Technopole ainsi que la mutation et la mixité adaptée des fonctions urbaines (tertiaire, recherche, enseignement, habitat) et valoriser des filières économiques et technologiques de recherche et d'innovation de Sophia Antipolis ;
- Favoriser le renouvellement urbain des terrains déjà bâtis et imperméabilisés, notamment en admettant la création de constructions sur les parkings existants, en priorisant des extensions en continuité des bâtis existants ;
- Faciliter la requalification des bâtiments d'activités ;
- Encourager la requalification globale des espaces d'activités en incitant à la renaturation et la désimperméabilisation d'espaces délaissés ou sous-utilisés, à la mutualisation et à la densification d'espaces sous-utilisés tels que les parkings, à la création d'espaces de vie mutualisés pour tous les usagers, faciliter la mise en place de systèmes de gestion adaptés de récupération des eaux de pluie pour les bâtiments
- Travailler sur la désimperméabilisation et l'aménagement de systèmes de gestion sur les parcelles privées, et de façon globale améliorer la question hydraulique sur l'ensemble de la zone.

Ainsi, le PLU :

→ redéfinit l'organisation des zones urbaines, dans un souci à la fois de simplification (en passant de 27 sous-zones à 12 dans le nouveau PLU) mais également d'harmonisation des règles, notamment concernant les destinations et sous destinations autorisées ;

→ encadre davantage les destinations des différentes zones pour éviter une intensification du logement : à terme, seules les zones UWl pourront accepter de nouveaux programmes d'habitat. Les opérations déjà actées concernant la production de logements sociaux sont maintenues pour répondre aux objectifs de la loi SRU, du PLH, mais également aux besoins des entreprises et pôles universitaires.

→ donne des règles concernant les aménagements extérieurs pour encourager la gestion hydraulique, avec un coefficient de jardin unique à 60% qui correspond à un % d'espace non imperméabilisé (et plus uniquement d'espaces verts) sauf en UW.

Plusieurs pièces du PLU intègrent cet enjeu :

√ **Le zonage :** adaptation et refonte du zonage (toutes les ZAC ayant été clôturées), avec une simplification et une harmonisation en fonction des destinations ;

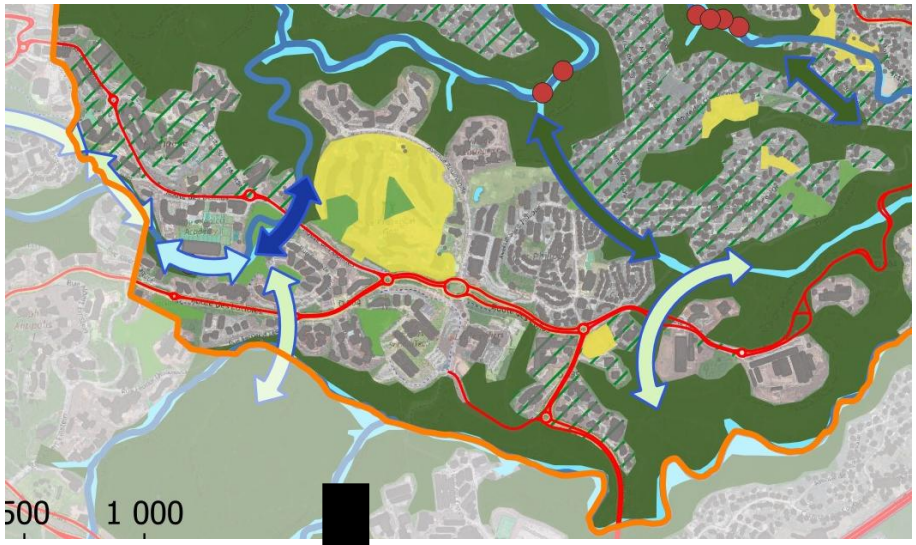
√ **le règlement écrit** : refonte des règles des zones UR, UV, UW, UX, UY, en plus du renforcement des dispositions générales ;

√ **l'OAP thématique TVB :** la trame Verte et Bleue du PLU a des incidences sur Sophia Antipolis, des orientations et des fiches corridors concernent la technopole ;

√ **les emplacements réservés (ER)** : le PLU indique un certain nombre d'ER pour la création et l'élargissement de voies, mais également la création de cheminements doux vers et à l'intérieur du pôle de vie de Saint Philippe ;

√ **les protections au titre de l'environnement** (L.151-23 du Code de l'urbanisme et EBC) : le PLU renforce les protections en traduction de la TVB avec deux outils. Des adaptations des EBC ont été réalisées pour mieux prendre en compte la réalité du terrain.

La déclinaison réglementaire de la TVB du PLU



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

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



- Secteur a preserver pour des motifs d'ordre ecologique au titre du L.151-23
- Eléments paysagers à préserver au titre du L.151-19
- Espaces Boisés Classés
- Elément patrimonial à préserver (L.151-19)
- Patrimoine bâti

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

La commune compte également des zones d'activités, localisées dans la plaine (zone des Prés, Parc Saint-Pierre, Pré Catelan).

Elles sont très largement impactées par le PPRi, avec une partie des terrains situés en zone rouge. Il n'est pas envisageable d'étendre ces zones, qui sont enserrées dans le tissu urbain (délimitée par l'autoroute pour la ZA des Prés).

Leur potentiel de mutation est assez restreint, le PLU permet simplement de confirmer ces espaces comme pouvant accueillir différentes activités économiques en encadrant les destinations et sous-destinations, et en facilitant la densification par des règles un peu plus permissives que dans les zones mixtes (notamment le CES et la hauteur).

L'objectif est de permettre, par ces évolutions réglementaires, de :

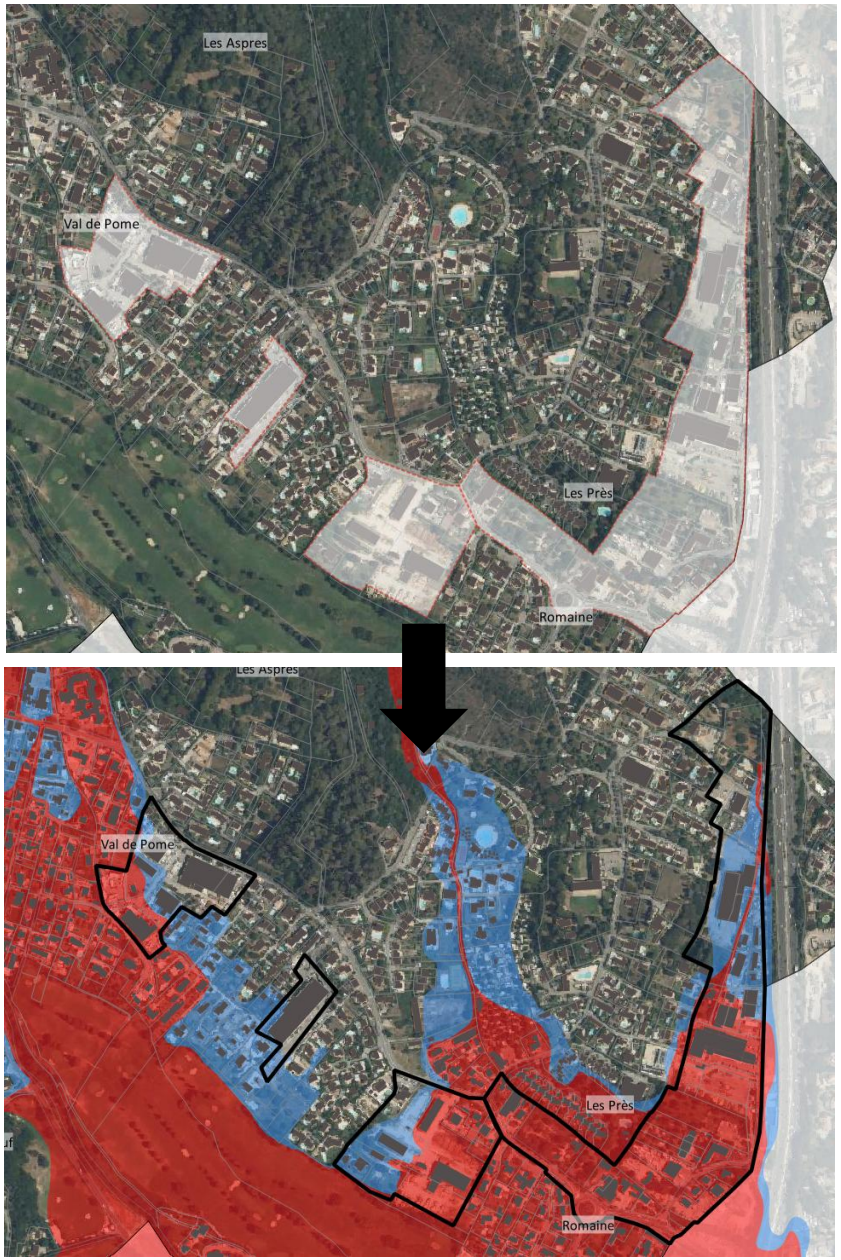
- Faciliter la requalification progressive des zones d'activités, tout en prenant en compte la contrainte du PPRi ;
- Accompagner la mutation et l'intégration des pôles d'activités pour contribuer à la requalification de la route de la Mer et de l'entrée de ville, et notamment la zone du Pré Catelan où une mixité fonctionnelle est instaurée.

Plusieurs pièces du PLU intègrent cet enjeu :

√ **Le zonage :** adaptation du zonage avec la création d'une zone UCa pour le Pré Catelan, une redéfinition du zonage pour la ZA des Prés (UEa) et le secteur des Horts (UCb) ;

√ **le règlement écrit** : encadrement des destinations et sous-destinations, adaptations des règles pour faciliter la densification (ex. : CES entre 30% et 55%, hauteurs entre 9 m et 12 m).

Les ZA artisanales et zones d'activités + PPRi



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

L'activité commerciale est l'un des piliers de l'économie présentielle, cependant, les commerces sont soumis à un climat très concurrentiel. Il est donc nécessaire d'agir afin de limiter l'évasion commerciale vers les zones d'activités périphériques.

Afin de préserver la diversité commerciale des deux polarités, le centre village et le pôle de Saint Philippe, le PLU interdit le changement de destination des commerces et activités de service le long des principaux linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique et dans le règlement écrit.

L'objectif est de conforter les deux principaux secteurs de maintien et de développement du commerce :

- L'attractivité commerciale du centre historique et ses abords : préservation du linéaire commercial, éviter la mutation des locaux vers du résidentiel ;
- Le pôle de vie de Saint Philippe, deuxième centralité de Biot, avec la préservation du linéaire commercial pour éviter toute transformation vers du résidentiel et maintenir la diversité des fonctions urbaines sur ce quartier.

En accompagnement, le règlement écrit décline les destinations et sous-destinations autorisées dans ces pôles, en y favorisant les activités de services et commerces.

Les activités artisanales et les commerces de détails sont à l'inverse interdits dans la plupart des zones résidentielles (UJ, UD et toutes les zones de Sophia Antipolis).

Plusieurs pièces du PLU intègrent cet enjeu :

√ **le règlement écrit** : les règles concernant les destinations sont adaptées pour interdire les commerces et activités dans plusieurs zones urbaines, et éviter ainsi une dissémination de l'offre de proximité, et encourager la concentration dans les pôles de vie existants (centre ancien, Biot 3000, Saint Philippe) ;

√ **les protections au titre de la préservation des linéaires et îlots** (L.151-16 du Code de l'urbanisme) : maintien des linéaires déjà identifiés au précédent PLU dans le centre historique (en UA) et pour Biot 3000 (en UEa), et toute la zone UWa du pôle de vie de Saint Philippe est concernée par ces prescriptions.

- **A-4 Encourager l'économie touristique**

Biot bénéfice de l'image de la Côte d'Azur au niveau touristique, propose des événements au rayonnement large, possède des équipements et infrastructures culturelles (musées, patrimoine, artisanat d'art) et sportives (golf, tennis, équitation) recherchés. Sa qualité de vie en fait une commune attractive pour les résidences secondaires.

Le confortement de la filière touristique constitue un enjeu, qui passe par :

- une évolution de l'offre d'hébergement sur le village et à proximité, permise par une règlementation adaptée : la destination « hôtels » est autorisée en UA, UB, UC, UD ;
- un accompagnement de la mutation du Domaine des Aspres pour inciter la réhabilitation de ce lieu en laissant plusieurs possibilités (équipement touristique, culturel) en adéquation avec les enjeux paysagers, en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France et le Conservatoire du Littoral au regard des enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux majeurs. Une OAP spécifique est instaurée pour encadrer les aménagements de la colline des Aspres ;
- l'identification réglementaire des monuments historiques et notamment le Monument Romain de la Chèvre d'Or, mais également de tout le patrimoine historique rural (béals, lavoirs, norias) qui participe à la découverte du village et à son histoire.

Plusieurs pièces du PLU intègrent cet enjeu :

√ **Le zonage :** le zonage est complétement revu et adapté aux enjeux pour la colline des Aspres (cf. OAP des Aspres), les zones du camping (Nl), des golfs (Ng) sont maintenues dans leurs anciennes limites ;

√ **le règlement écrit** : les règles concernant les destinations sont adaptées pour délimiter les zones urbaines dans lesquels les hébergement touristiques (hôtels et autres hébergements) sont autorisés (ou interdits). Les règles concernant les golfs et le Domaine des Aspres sont complétées pour encadrer les aménagements ;

√ **l'OAP sectorielle des Aspres** intègre des recommandations concernant les aménagements autorisés, les secteurs à préserver et valoriser, etc. ;

√ **les protections au titre du patrimoine et du paysage** (L.151-19 du Code de l'urbanisme) : le patrimoine historique, religieux, agricole, vernaculaire fait l'objet d'une identification importante, permettant de protéger ces éléments.

L'OAP des Aspres

Une OAP sectorielle est dédiée au quartier des Aspres.

Elle 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. Une grande partie du périmètre est classée en zone urbaine du PLU de 2010 : or ce quartier demeure une des rares zones très peu urbanisée, du fait notamment de la présence sur une grande partie de la propriété privée du Domaine des Aspres.

Toute urbanisation supplémentaire porterait préjudice à l'image du village de Biot : cette colline écrin apporte un cadre végétal qui met en scène le centre historique de Biot. Cet arrière-plan naturel fait ressortir la silhouette de village perché.

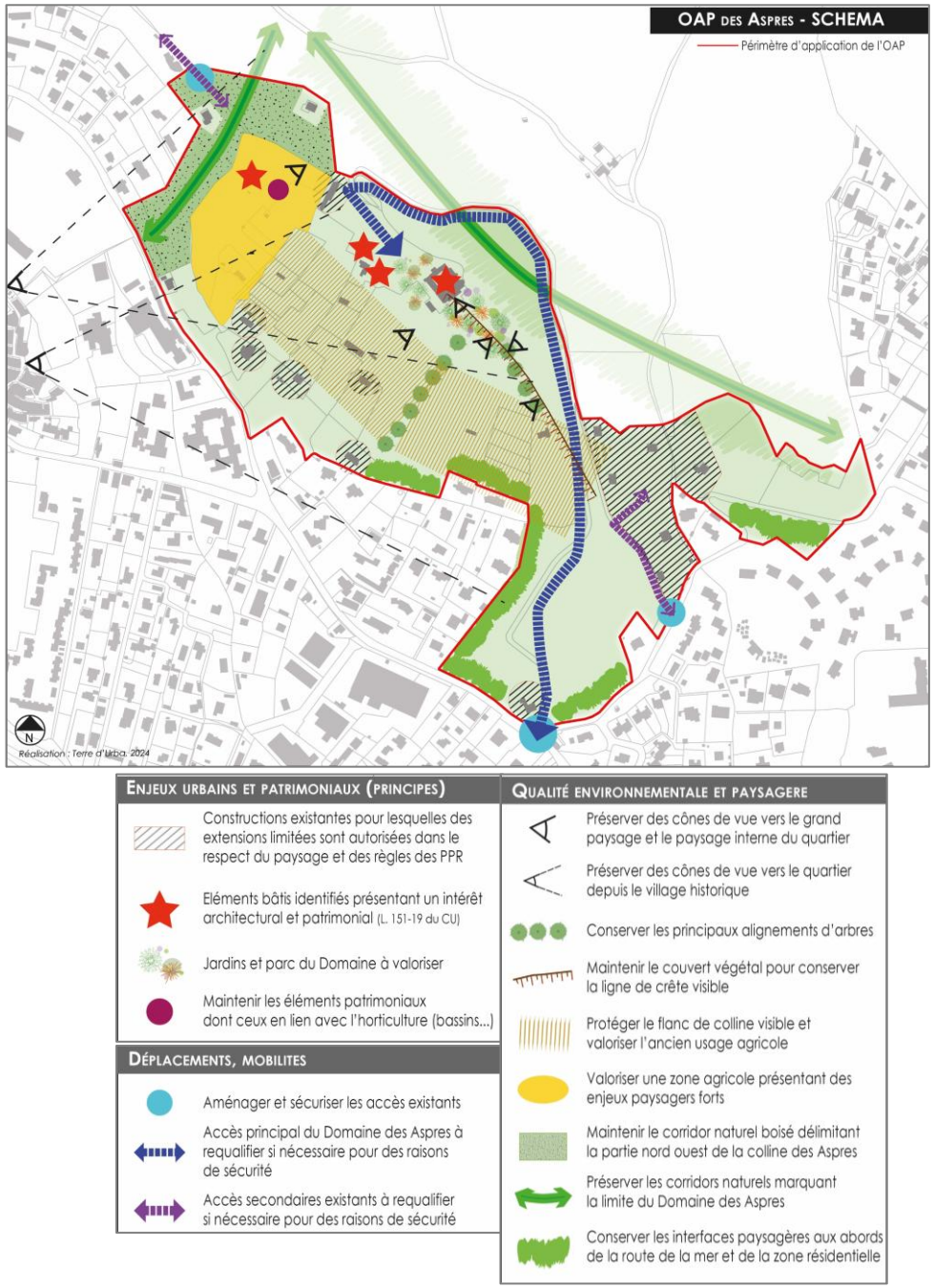
Ainsi, l'OAP vise à :

- préserver les vues qui participent à maintenir la couronne végétale autour du village et qui font face à sa silhouette nord depuis des points de vue stratégiques ;
- encadrer l'évolution de ce périmètre, qui n'a pas vocation à s'urbaniser, en accompagnant les mutations des bâtiments et constructions existants et en conservant une logique fonctionnelle cohérente, entre le Domaine des Aspres et les parcelles privées ;
- protéger les ensembles remarquables (bâtis et naturels) ;
- permettre l'évolution et la valorisation de cette colline anciennement agricole.

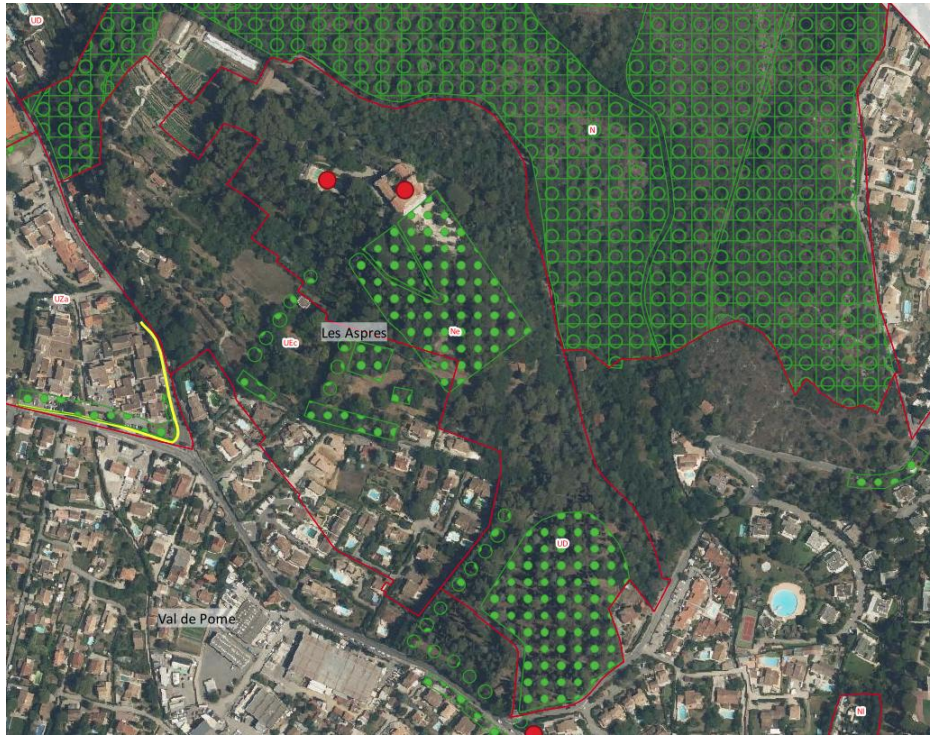
La partie la plus emblématique du Domaine est classée en zone Ne, avec des protections au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme pour les éléments remarquables bâtis ou naturels (dont les jardins).

Le reste du Domaine ainsi que le bas de la colline des Aspres sont classés en zone Np, où seules les réhabilitations ainsi que les extensions limitées des constructions existantes sont possibles.

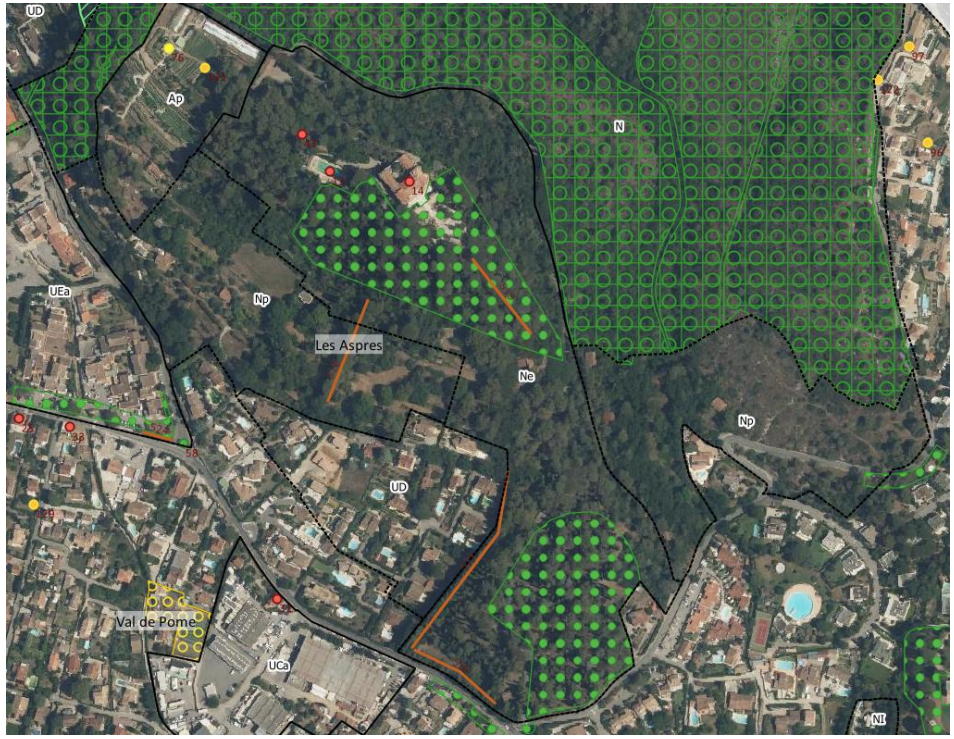
La zone agricole à l'ouest est déjà exploitée : l'objectif est d'acter cet usage en inscrivant clairement au niveau réglementaire la vocation agricole.



Ancien PLU : la colline des Aspres



Nouveau PLU : la colline des Aspres



Les évolutions de zonage sont importantes sur le secteur des Aspres, dont une partie était classée en UEc et UD au PLU de 2010, et passent en Np (seules les extensions sont autorisées).

Les protections sont adaptées pour mieux cibler les éléments à préserver.

L'OAP donne surtout des explications et recommandations à prendre en compte pour les aménagements qui pourraient être envisagés pour la valorisation du Domaine des Aspres (en vente actuellement).

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

L'agriculture représente un secteur d'activités peu présent sur la commune, malgré son passé agricole et notamment horticole. La préservation des terrains cultivés, ou à potentiel agricole, est important, les élus souhaitant soutenir l'agriculture de proximité qui participe à la qualité du cadre de vie.

Les objectifs du PADD pour soutenir cette filière sont ainsi :

- Préserver les parcelles agricoles existantes encore exploitées et permettre le développement d'une agriculture productive de proximité ;
- Créer un projet arboricole et maraîcher sur le secteur de Saint-Eloi pour approvisionner en circuit court les cantines des trois groupes scolaires, des crèches et du CCAS, avec un projet qui intègre les principes d'une agriculture raisonnée et respectueuse de l'environnement ;
- Encourager le développement d'une agriculture urbaine diversifiée (qui, si elle n'est pas considérée commune une activité agricole, participe à l'amélioration du cadre de vie et s'inscrit dans le Projet Alimentaire de Territoire), que ce soit dans les différents projets et aménagements urbains en préconisant la création de jardins partagés, de jardins pédagogiques, etc., mais aussi sur les terrains privés, voire en toiture de bâtiments privés et publics, par la création de jardins potagers, fruitiers, aromatiques, etc. ;
- Préserver le patrimoine agricole (bassin d'arrosage, serre…) .

Cette volonté se traduit dans le projet règlementaire 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.

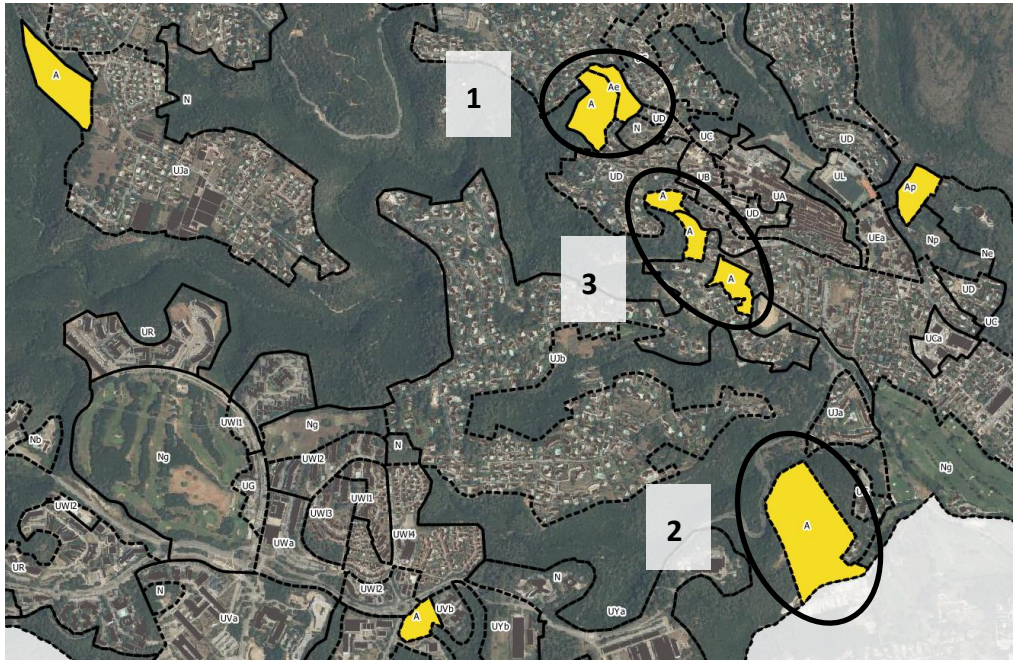
Des terrains cultivés au sein de la zone urbaine sont également identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Plusieurs pièces du PLU intègrent cet enjeu :

√ **Le zonage :** le zonage maintien les zones A de l'ancien PLU, et ajoute plusieurs autres zones agricoles, avec deux sous-zonages. Le 1er une zone Ap, pour le secteur des Aspres présentant des enjeux paysagers forts, et où les constructions seront extrêmement limitées. Le 2nd concerne la zone Ae de Saint-Eloi dans laquelle des constructions spécifiques seront possibles (accueil de public) ;

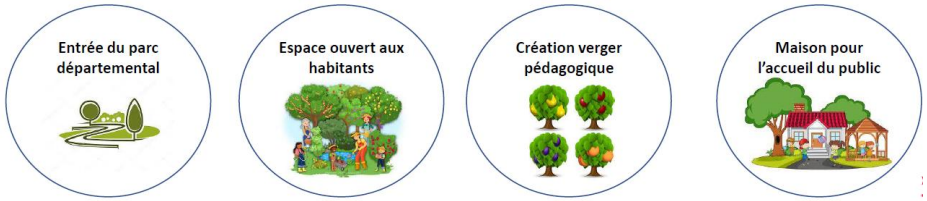
√ **le règlement écrit** : les règles des 3 zones sont détaillées.

Les zones agricoles



1) Secteur de Saint-Eloi

La mairie de Biot a sollicité la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes (CA06) pour poursuivre l'accompagnement de son projet de création d'un verger sur le site de St Eloi



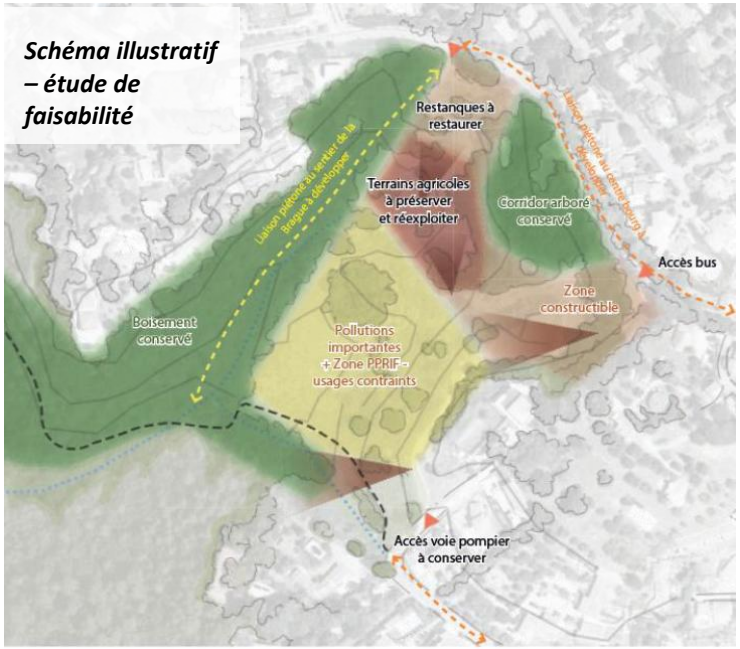
Rappels historiques du projet

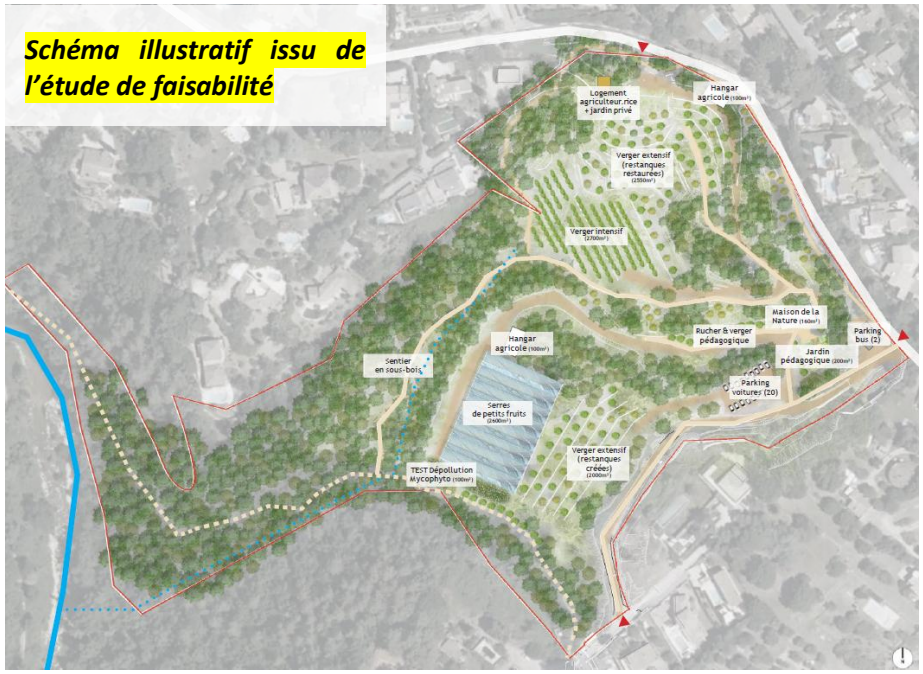
- 2021 : Première étude CA 06 sur l'intégralité du site, qui a validé le potentiel de productions arboricoles méditerranéennes sur le site, notamment oliviers, agrumes, kiwis, avocats ;
- 2022 : Audit Mycophyto et Sols et essai, qui montre une pollution importante des sols du site, le périmètre du projet est alors adapté.
- 2023 : Travail sur des scénarios d'aménagement afin d'affiner l'aménagement du verger et les typologies d'arbres fruitiers ;
- Fin 2023 : choix final.

Le projet final (plan de composition ci-contre) comprend entre autres :

- Valorisation des restanques avec un verger extensif : plantations de fruitiers espacés ;
- Optimisation des plantations sur l'espace ouvert avec un verger intensif : plantation de fruitiers palissés en lignes ;
- Un hangar de stockage d'environ 100 m², le logement pour l'agriculteur ;
- Une ferme agricole clôturée ;
- L'installation de 2600 m² de serres de cultures (baies fruitières, petits fruits - hors-sol) ;
- La conservation des boisements installés.

<u>La révision du PLU permet d'acter ce projet en modifiant le zonage.</u>





2) L’ancienne carrière

L’ancienne carrière est reclassée en zone agricole « A » du fait d’un potentiel de remis en culture avec un processus de renouvellement des terres.

Un porteur de projet est positionné sur ce site : ayant déjà opéré sur le canton de Fayence pour le développement de la Rose de Mai sur un site similaire en reconquête agricole sur des terres devenues inexploitables au vu de la nature géologique du site, il souhaite réaliser un aménagement similaire.

Sur la carrière, il pourrait être envisagé le développement de plusieurs cultures : fleurs, plantes à parfum, maraîchage, oliveraie.

Le but est de réemployer les terres issues des chantiers situés sur le territoire de la CASA pour limiter le transport et remblayer le site.

La proximité de Grasse et du pôle d’excellence autour de la culture des fleurs et de la filière de la parfumerie représente une opportunité pour le territoire.

3) La plaine de la Brague

Au pied du centre historique, les quartiers qui bordent la Brague font l’objet d’un vaste programme d’aménagement et de gestion.

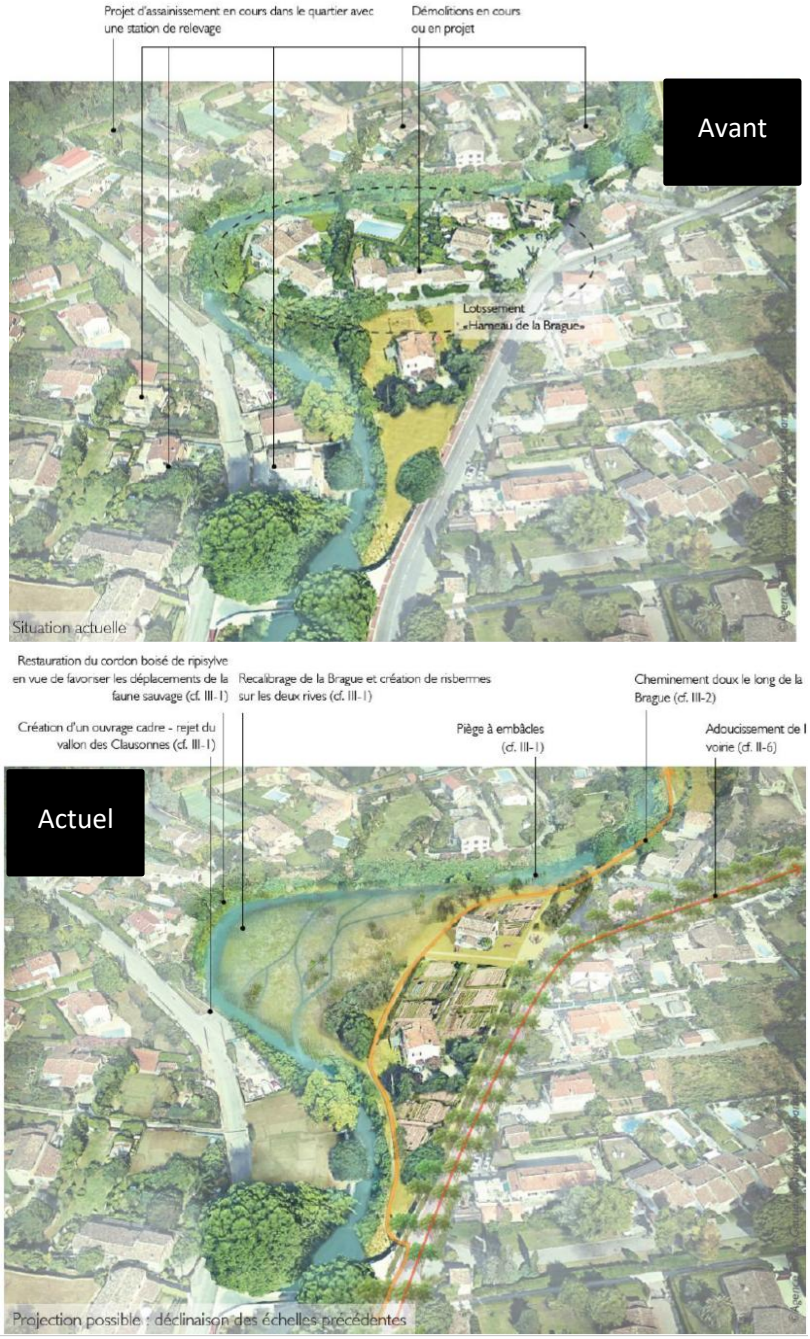
La mobilisation Fonds Barnier a été utilisée pour le rachat et la démolition d’habitats très vulnérables (lotissement du Hameau de la Brague notamment).

La CASA a engagé de son côté depuis plusieurs années une Déclaration d’Utilité Publique (DUP) afin d’acquérir les berges de la Brague pour des travaux d’entretien, de restauration et d’aménagements hydrauliques.

Des terrains sont ainsi reclassés de zones urbaines dans l’ancien PLU en zones agricoles et naturelles, afin d’acter de façon définitive l’évolution de leurs usages.

Le PPRi s’imposant au PLU, aucune construction ne sera admise sur ce secteur.

Source des illustrations : Plan-Guide Plaine de la Brague



4) Les terrains cultivés en zone urbaine au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

4 espaces sont identifiés comme étant à protéger dans la zone urbaine.

Il s'agit :

- De jardins familiaux aux Bâchettes ;
- D'un terrain cultivé au pied du village en zone UC ;
- D'un terrain cultivé à proximité de la zone UCa ;
- L'espace de la pépinière sur la route d'Antibes (site classé en zone rouge au PPRi) proche du hameau de la romaine.

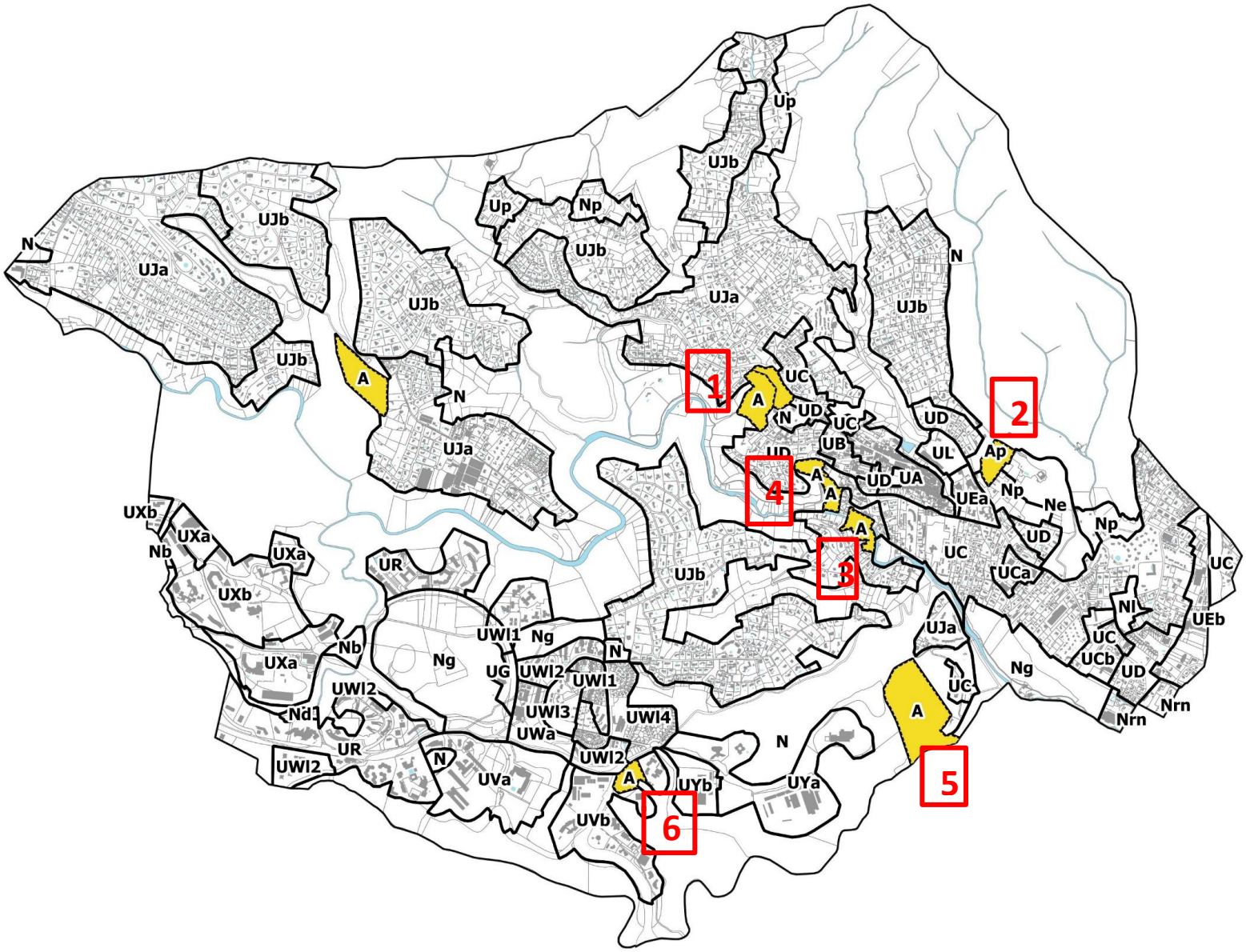






Une étude agricole a été menée en complément (en annexe du rapport de présentation).

Localisation des secteurs étudiés



1/ SAINT-ELOI

La mairie de Biot, en partenariat avec le Conseil Département des Alpes-Maritimes, a sollicité la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes (CA06) pour l'accompagner dans un projet de création d'un verger sur le site de Saint-Eloi.

- **Superficie du secteur :** 49 352m²
- **Occupation ancienne et actuelle** : d'après les photos anciennes, le site était déjà cultivé sur sa partie haute. Le bas du terrain a en revanche longtemps servi de décharge.
- **Altitude et pentes :** le secteur se situe entre 60m et 90m. Il est en pente sur toute sa partie haute et aménagé en restanques étroites (entre 3 et 6 m de profondeur) qu'il convient de retravailler. La partie basse présente une surface relativement plane.
- **Exposition et luminosité** : orienté sud-ouest, le site bénéficie d'un bel ensoleillement, propice aux cultures professionnelles.
- **Caractéristiques du sol :** au vue des caractéristiques du sol un verger diversifié est préconisé sur la partie haute et une culture hors sol sur la partie basse (serre à petits fruits par exemple).
- **Accès, eau et réseaux :** les réseaux sont présents et disponibles sur le site. L'accès au site peut se faire en deux points depuis la RD4. L'accès au bas du terrain s'effectue par une piste à conforter.
- **Synthèse potentiel agricole :** le site présente un potentiel intéressant mais nécessite la réalisation de travaux et d'aménagements importants (défrichement, rénovation des restanques, dépollution de la partie basse etc.). Le terrain est exposé au risque incendie (aléa faible à modéré sur la partie haute du terrain et aléa modéré à fort sur la partie basse). Des enjeux environnementaux (gîtes de chiroptères à préserver) sont également à prendre en compte sur la partie ouest du terrain. Le site est soumis à autorisation de défrichement.

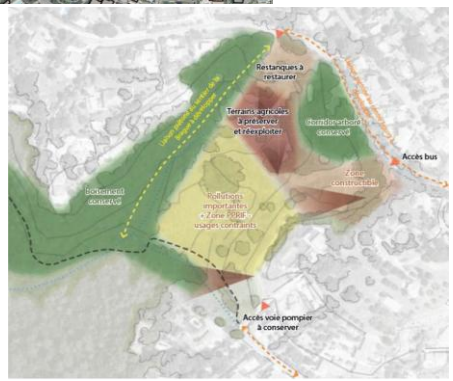
Notation du potentiel agricole : 3/5



Occupation ancienne (1947) et actuelle.







2/ ASPRES

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

- **Superficie du secteur :** 17 895m²
- **Occupation ancienne et actuelle :** d'après les photos anciennes, le secteur est de longue date aménagé en restanques (au moins depuis 1947), et complanté de vergers ou de cultures, en particulier sur sa partie haute. Cette occupation perdure aujourd'hui avec une production de fruits et légumes bio et de fleurs vendus sur les marchés locaux.
- **Altitude et pentes :** le secteur se situe entre 40m et 80 m. Il est exclusivement en pente, aménagé en larges restanques bien entretenues.
- **Exposition et luminosité :** situé sur un coteau orienté ouest, le secteur bénéficie d'un bel ensoleillement.
- **Caractéristiques du sol** : sol fertile et profond.
- **Accès, eau et réseaux :** les réseaux sont présents et disponibles sur le site. En revanche, pas d'accès par le haut depuis la voie interne de la propriété privée du « Domaine des Aspres » et l'accès par le bas est contraint (très pentu et peu large).
- **Synthèse potentiel agricole :** le site présente des terres fertiles, propices à la culture sur lesquelles une activité agricole professionnelle est déjà présente et qu'il convient de protéger au regard de la pression foncière. La partie haute est concernée par aléa feu de forêt moyen et le bas par un aléa feu de forêt faible. Les problématiques d'accès limitent la productivité du site. Les enjeux paysagers du site à préserver peuvent également présenter une contrainte.

Notation du potentiel agricole : 4/5



Occupation ancienne (1947) et actuelle.







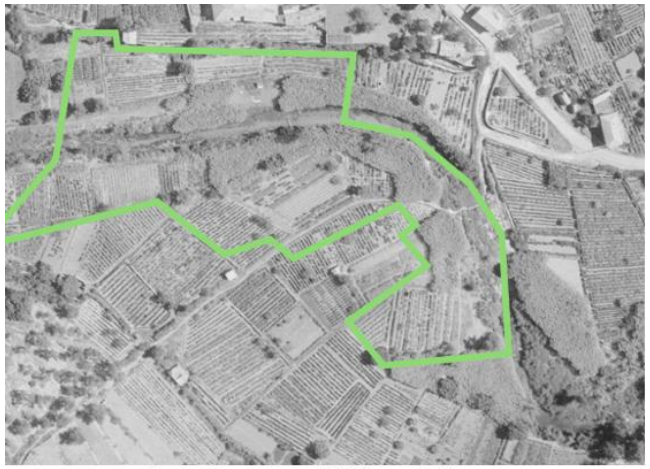


3/ BRAGUE

Au pied du centre historique, les quartiers qui bordent la Brague font l'objet d'un vaste programme d'aménagement et de gestion. Les Fonds Barnier ont été mobilisés pour le rachat et la démolition d'habitats très vulnérables (lotissement du Hameau de la Brague notamment). En parallèle, la CASA a engagé depuis plusieurs années une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin d'acquérir les berges de la Brague pour des travaux d'entretien, de restauration et d'aménagements hydrauliques. Des terrains sont ainsi reclassés de zones urbaines dans l'ancien PLU en zones agricoles et naturelles, afin d'acter de façon définitive l'évolution de leurs usages.

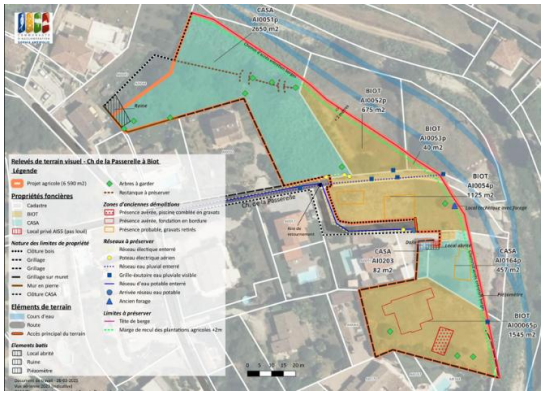
- **Superficie du secteur** : 15 726m²
- **Occupation ancienne et actuelle :** d'après les photos anciennes, le site était auparavant intégralement aménagé et complanté de vergers ou de cultures. Ce secteur en bord de Brague perd ensuite sa vocation de production, au profit de l'urbanisation et des jardins d'agréments. A ce jour, la démolition des constructions acquises dans le cadre des Fonds Barnier et le réaménagement du méandre de la Brague permettent de dégager une surface agricole utile relativement conséquente.
- **Altitude et pentes :** le terrain se situe à 18m d'altitude, à l'entrée de la plaine de la Brague. Il est quasiment plat.
- **Exposition et luminosité :** en rive droite, le terrain est exposé sud/sud-ouest et bénéficie d'un bel ensoleillement favorable aux cultures professionnelles. En rive gauche (privée), la zone est aménagée en larges restanques et exposée sud/sud-ouest.
- **Caractéristiques du sol :** sol alluvionnaire, fertile et profond.
- **Accès, eau et réseaux :** le site est facilement accessible, directement desservi par le chemin de la Passerelle. Les réseaux sont également disponibles. Deux forages sont présents sur le terrain rive droite.
- **Synthèse potentiel agricole :** le site présente des terres fertiles et propices à la culture notamment de fruitiers. Le secteur offre un potentiel de création d'une activité agricole professionnelle rentable. Les plantations devront cependant être résistantes aux inondations (le terrain est concerné par un risque inondation fort). Ainsi, la plantation d'arbres ou arbustes est à privilégier.

Notation du potentiel agricole : 4/5



Occupation ancienne (1947) et actuelle.





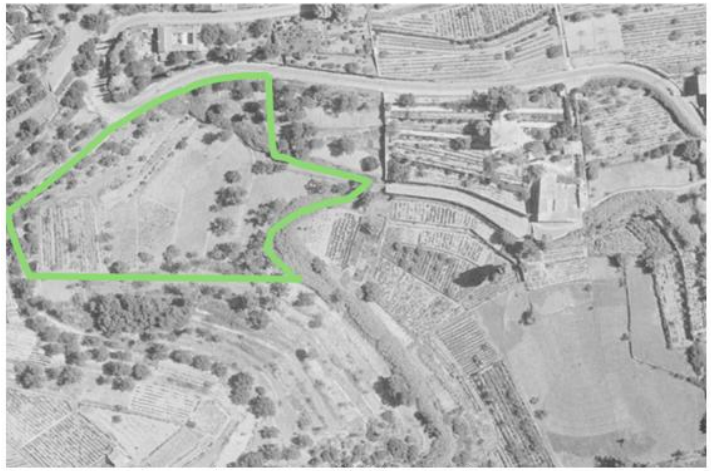


4/ GORGUE

- **Superficie du secteur :** 8 555 m²
- **Occupation ancienne et actuelle :** d'après les photos anciennes, le site était auparavant intégralement aménagé en restanques, et complanté de cultures. Il est longé au sud par un ancien béal. A ce jour, ce vallon, présente une végétation peu dense, bien que situé en zone urbaine, il n'est pas encore anthropisé. Le secteur est riverain d'une zone agricole déjà existante située en contrebas du béal (oliveraie notamment).
- **Altitude et pentes** : le secteur se situe entre 48 m et 52 m. Il est en pente douce, aménagé en larges restanques (entre 10 et 15 m de profondeur) bien entretenues.
- **Exposition et luminosité :** bien que situé dans un vallon, le secteur exposé sud/sud-est, bénéficie d'un bel ensoleillement propice aux cultures professionnelles, notamment à la plantation de vignes ou d'arbres fruitiers : oliviers, figuiers, grenadiers, amandiers, abricotiers, pêchers, nectariniers (choisir des variétés résistantes à la cloque), cognassiers (sur les zones un peu plus fraîches), cerisiers (à préférer sur la partie la plus haute et fraîche).
- **Caractéristiques du sol :** au vu de la végétation présente, sol fertile et profond.
- **Accès, eau et réseaux :** le site est facilement accessible, directement desservi par le chemin de la Gorgue situé en contrehaut. Les réseaux sont présents et disponibles. Le béal existant pourrait également être remis en état de fonctionnement.
- **Synthèse potentiel agricole :** le site présente des terres fertiles et propices à la culture. Le secteur offre un potentiel de création d'une activité agricole professionnelle rentable en associant les secteurs agricoles proches. Il permettrait ains l'extension de la zone agricole déjà existante située en contrebas. Le terrain est situé en zone de risque incendie de forêt faible. Le foncier est privé. Il est intéressant de préserver le secteur au regard de la pression foncière.

Notation du potentiel agricole :

3/5



Occupation ancienne (1947) et actuelle.





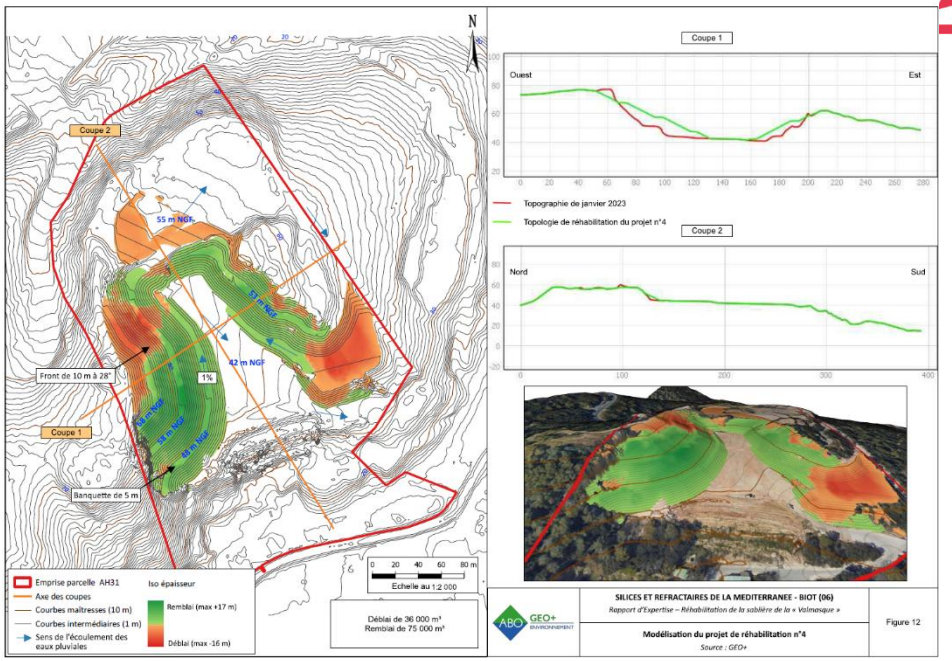


5/ CARRIERE

Un arrêté préfectoral en date du 16 janvier 2024 impose aux exploitants de la carrière Silices & Réfractaires de la Méditerranée de sécuriser et de remettre le site en état avant le 16 septembre 2025. Le site pourrait dès lors se prêter à la création d'une zone agricole.

- **Superficie du secteur :** 90 478m²
- **Occupation ancienne et actuelle :** d'après les photographies aériennes anciennes consultables sur le site Internet https://remonterletemps.ign.fr/, le site faisait déjà l'objet d'une exploitation en 1929, date la plus ancienne disponible.
- **Altitude et pentes :** l'aménagement de la carrière tel que demandé dans l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2024, prévoit le comblement du carreau et l'arasement des banquettes latérales. Le futur profil du terrain sera ainsi en pente douce, situé entre 20m et 65m avec un vaste plateau central.
- **Exposition et luminosité :** le secteur présente une exposition sud et bénéficie d'un ensoleillement maximal.
- **Caractéristiques du sol :** le dernier niveau de remblais de la carrière sera réalisé avec des terres extérieures spécialement sélectionnées. Un apport de déchets verts broyés sera également réalisé afin d'enrichir le sol. Un premier labour pourra être réalisé dans un délai de 4 à 6 mois.
- **Accès, eau et réseaux :** l'accès est direct par le chemin de la Valmasque. Les réseaux sont présents et disponibles sur le site. Les locaux de stockage de la carrière pourront également se prêter à un usage agricole.
- **Synthèse potentiel agricole :** une fois sécurisé, remblayé et préparé selon le processus évoqué ci-dessus, la carrière peut présenter un potentiel intéressant pour la création d'une activité agricole professionnelle rentable.
  Cette méthode de remise en état de carrières ou de friches industrielles a déjà été mise en œuvre avec succès dans le Var, à Fayence (rose à parfum) et dans les Alpes-Maritimes, sur les communes de Mouans-Sartoux (maraichage) et de Tourrettes-sur-Loup (chênes truffiers). Le terrain est situé en zone de risque incendie de forêt faible.

Notation du potentiel agricole : 3/5











6/ Sophia-Antipolis

Terrain agricole utilisé par l'Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (INRAE) dans le cadre de son travail sur le fonctionnement des interactions entre plantes, bioagresseurs et symbiotes et leur dynamique dans le temps et l'espace.

- **Superficie du secteur :** 13 193m².
- **Occupation ancienne et actuelle :** d'après les photos anciennes, le site était auparavant intégralement complanté de cultures. Avec la création de Sophia Antipolis, le secteur conserve sa vocation agricole puisque l'INRA s'implante à proximité immédiate et y réalise des plantations de pommiers dans une finalité de recherche et développement. Aujourd'hui le site appartient au Département des Alpes-Maritimes et est toujours occupé par l'INRAE dans le cadre d'un bail emphytéotique.
- **Altitude et pentes :** le secteur se situe entre 100 et 110 m. Aménagé en pente très douce.
- **Exposition et luminosité :** le terrain est exposé sud et bénéficie d'un ensoleillement optimal.
- **Caractéristiques du sol :** au vu de la végétation présente, sol fertile et profond.
- **Accès, eau et réseaux :** l'accès est direct depuis la route des Chappes. Les réseaux sont présents et disponibles sur le site.
- **Synthèse potentiel agricole :** le site présente des terres fertiles et propices à la culture. La durée du bail emphytéotique restant encore à courir limite l'usage agricole de ce terrain à la recherche agronomique. Cet usage spécifique est toutefois compatible et cohérent avec les activités de R&D développées sur la technopole. Le terrain est situé en zone de risque incendie de forêt modéré.

Notation du potentiel agricole :

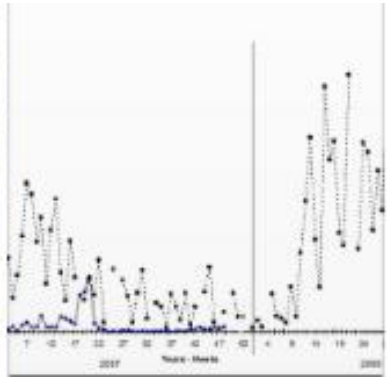
4/5



Occupation ancienne (1978) et actuelle.







Partie 3 - Exposés des motifs pour la délimitation des zones et des règles applicables

1. Exposé des motifs des changements apportés par la révision du PLU

De manière générale, le projet de PLU ne remet pas en cause les grands équilibres entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels.

En effet, les espaces naturels et agricoles sont confortés dans le projet communal : ils représentent plus de 50% du territoire. Le projet de PLU prévoit une diminution des zones d'urbanisation.

Les zones urbaines sont globalement maintenues dans leur enveloppe actuelle, avec un travail de redéfinition des franges urbaines notamment dans les quartiers-jardins résidentiels.

Le nouveau PLU se caractérise par un effort de simplification et de clarification par rapport aux zones du PLU de 2010.

Le projet de PLU comprend désormais 36 zones et sous zones, au lieu de 57 à l'ancien PLU, qui correspondent aux grandes entités urbaines, agricoles et naturelles de la commune en fonction de leurs spécificités respectives :

Pour la partie du village et des quartiers résidentiels :

- **UA** : centre ancien de la ville et ses extensions - Partie médiévale du bourg
- **UB** : extension du centre ancien - Partie urbaine du XIXème et du XXème siècle
- **UC** : zone à vocation principale d'habitat mixte de moyenne densité
  - **UCa** : Pré Catelan avec un enjeu de renouvellement urbain en entrée de ville et une densité existante élevée
  - **UCb** : entrée de ville (route de la Mer), avec un enjeu de renouvellement urbain dans une zone soumise au risque inondation
- **UD** : secteur discontinu d'habitat individuel de moyenne densité, ainsi que la zone proche du centre historique présentant un enjeu paysager
- **UE** : zones d'activités économiques et commerciales
  - **UEa** : activités artisanales et commerciales
  - **UEb** : zone d'activités des Prés
- **UG** : accueil des équipements, services, commerces et hébergements hôtelier et touristique liés à l'activité golfique
- **UJ** : quartiers-jardins au regard de leurs qualités paysagères et de l'importance de la trame végétale présente
  - **UJa** : quartier-jardin avec trame bâtie peu à moyennement dense, enjeux paysagers
  - **UJb** : quartier-jardin avec trame bâtie peu dense, enjeux paysagers
- **UL :** zone d'équipements
- **UP :** zone d'habitat diffus peu dense et présentant des accès insuffisants et des qualités paysagères à préserver

Technopole de Sophia Antipolis

- **UR** : zone destinée à l'accueil d'activités liées à la recherche, d'activités tertiaires, de bureaux et de services
- **UV** : deux sous-zones
  - **UVa** : activités de recherche et tertiaires ainsi que l'habitat (dans les emplacements réservés de mixité sociale), l'hébergement et les installations nécessaires à l'accueil des étudiants, chercheurs et enseignants
  - **UVb** : accueil de constructions à usage d'activités de recherche et tertiaires ainsi que les activités horticoles, et de l'habitat (ERMS n°11)
- **UW** : deux sous-zones
  - **UWa :** accueil de constructions à usage d'activités de recherche et d'activités tertiaires ainsi que les commerces, les services, les constructions à usage d'habitation des étudiants,

chercheurs et enseignants et les installations qui leur sont nécessaires (résidence services, ...)
    - **UWl** : accueil de constructions à usage d'habitation et des équipements collectifs. Il comprend quatre sous-secteurs en fonction de la forme urbaine : UWl1, UWl2, UWl3 et UWl4
- **UX** : deux sous-zones
    - **UXa** : activités tertiaires, d'enseignement et de formation, d'équipements de sport et de loisirs, d'hôtels et d'hébergement touristique liés aux activités de sport et loisirs, et d'équipements collectifs. Le logement y est autorisé sous conditions
    - **UXb** : activités tertiaires, de bureaux, d'enseignement et de formation et les équipements collectifs (collège)
- **UY** : deux sous-zones
    - **UYa** : accueil d'activités tertiaires, de services et de recherche, d'enseignement, de formation et de séminaires, la zone accueille également de l'hébergement directement lié aux activités autorisées
    - **UYb** : accueil d'activités tertiaires, de services et de recherche, d'enseignement, de formation et de séminaires, la zone accueille également des constructions agricoles et horticoles

<u>Zones agricoles</u>

- **A** : zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol ou du sous-sol
- **Ae** : zone agricole destinée à recevoir en complément des équipements publics liés à l'accueil du public (espace pédagogique) sur le secteur de Saint-Eloi
- **Ap** : les Aspres, à protéger en raison du caractère paysager et de l'intérêt biologique

<u>Zones naturelles</u>

- **N** : zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels
- **Nb** : terrains et aménagements de sports et de loisirs, les constructions destinées à accueillir des services annexes lorsqu'elles sont liées à des équipements sportifs ou socio éducatifs
- **Nd** : destiné aux constructions et équipements d'assainissement
- **Ne** : espaces à dominante naturelle où existent déjà des constructions éparpillées et qui présentent un intérêt patrimonial et paysager (Domaine des Aspres)
- **Ng** : terrains de golf
- **Nl** : hébergement touristique de plein air et espaces de loisirs à dominante naturelle
- **Np** : espaces naturels présentant ponctuellement des maisons avec une forte sensibilité paysagère et dans lesquels seules des extensions limitées des constructions existantes sont possibles
- **Nrn** : espaces à renaturer au titre du plan d'action « Coeur de Nature » de la Brague

Zonage simplifié du PLU approuvé en 2010

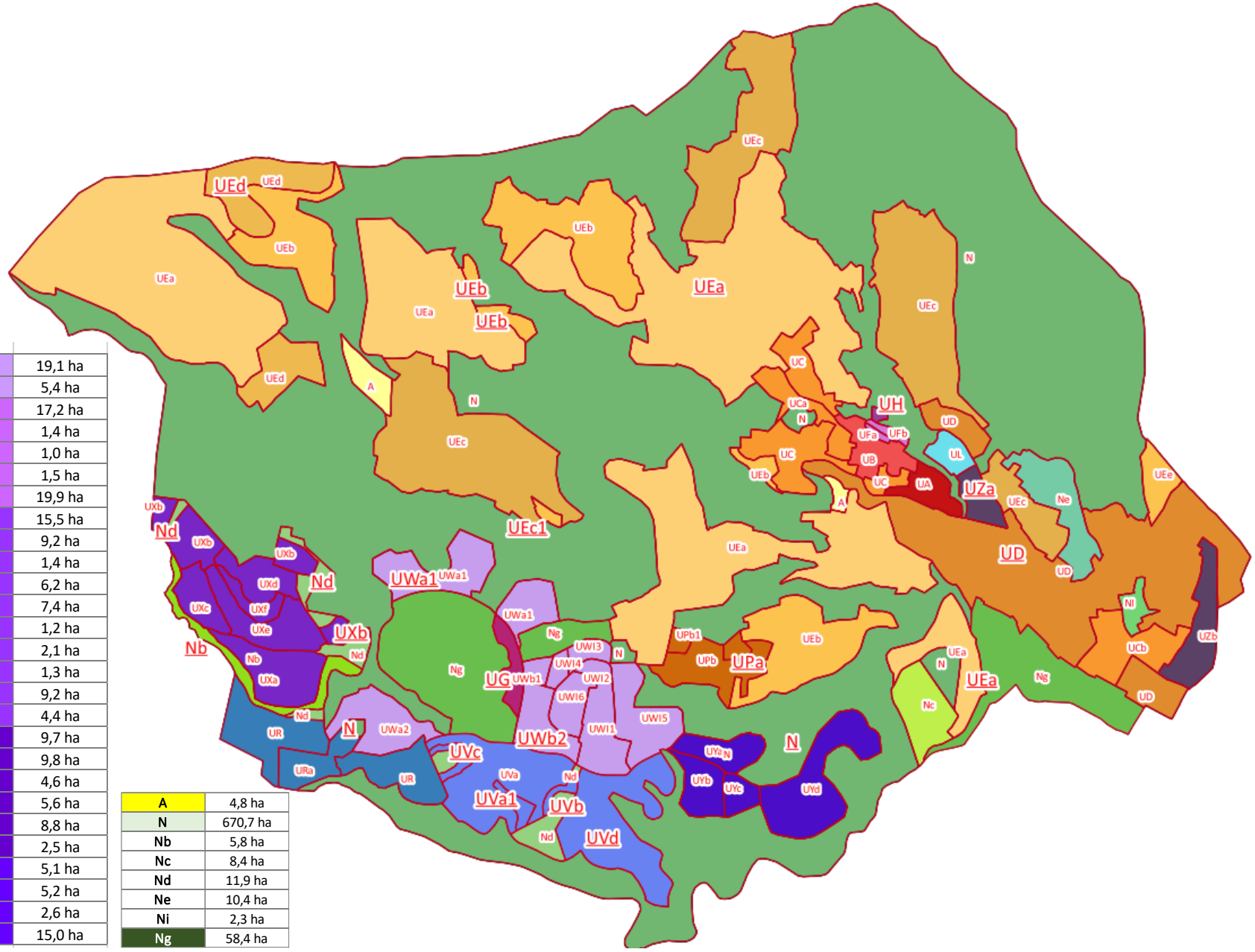
57 sous-zones

	PLU 2010
U	775,4 ha
A	4,8 ha
N	767,9 ha

(MDC8)	ha
UA	4,2 ha
UB	5,5 ha
UC	16,1 ha
Uca	5,1 ha
Ucb	9,5 ha
UD	77,5 ha
Uea	243,3 ha
Ueb	62,4 ha
Uec	104,4 ha
Uec1	0,8 ha
Ued	19,1 ha
Uee	4,0 ha
UFa	0,5 ha
Ufb	0,8 ha
UG	3,4 ha
UH	0,4 ha
UL	2,9 ha
Upa	1,2 ha
Upb	9,0 ha
Upb1	1,1 ha
Uza	3,6 ha
Uzb	8,2 ha

UR	19,1 ha
Ura	5,4 ha
Uva	17,2 ha
Uva1	1,4 ha
Uvb	1,0 ha
Uvc	1,5 ha
Uvd	19,9 ha
Uwa1	15,5 ha
Uwa2	9,2 ha
Uwb1	1,4 ha
Uwb2	6,2 ha
UWI1	7,4 ha
UWI2	1,2 ha
UWI3	2,1 ha
UWI4	1,3 ha
UWI5	9,2 ha
UWI6	4,4 ha
Uxa	9,7 ha
Uxb	9,8 ha
Uxc	4,6 ha
Uxd	5,6 ha
Uxe	8,8 ha
Uxf	2,5 ha
Uya	5,1 ha
Uyb	5,2 ha
Uyc	2,6 ha
Uyd	15,0 ha

A	4,8 ha
N	670,7 ha
Nb	5,8 ha
Nc	8,4 ha
Nd	11,9 ha
Ne	10,4 ha
Ni	2,3 ha
Ng	58,4 ha



Projet de zonage simplifié du PLU révisé

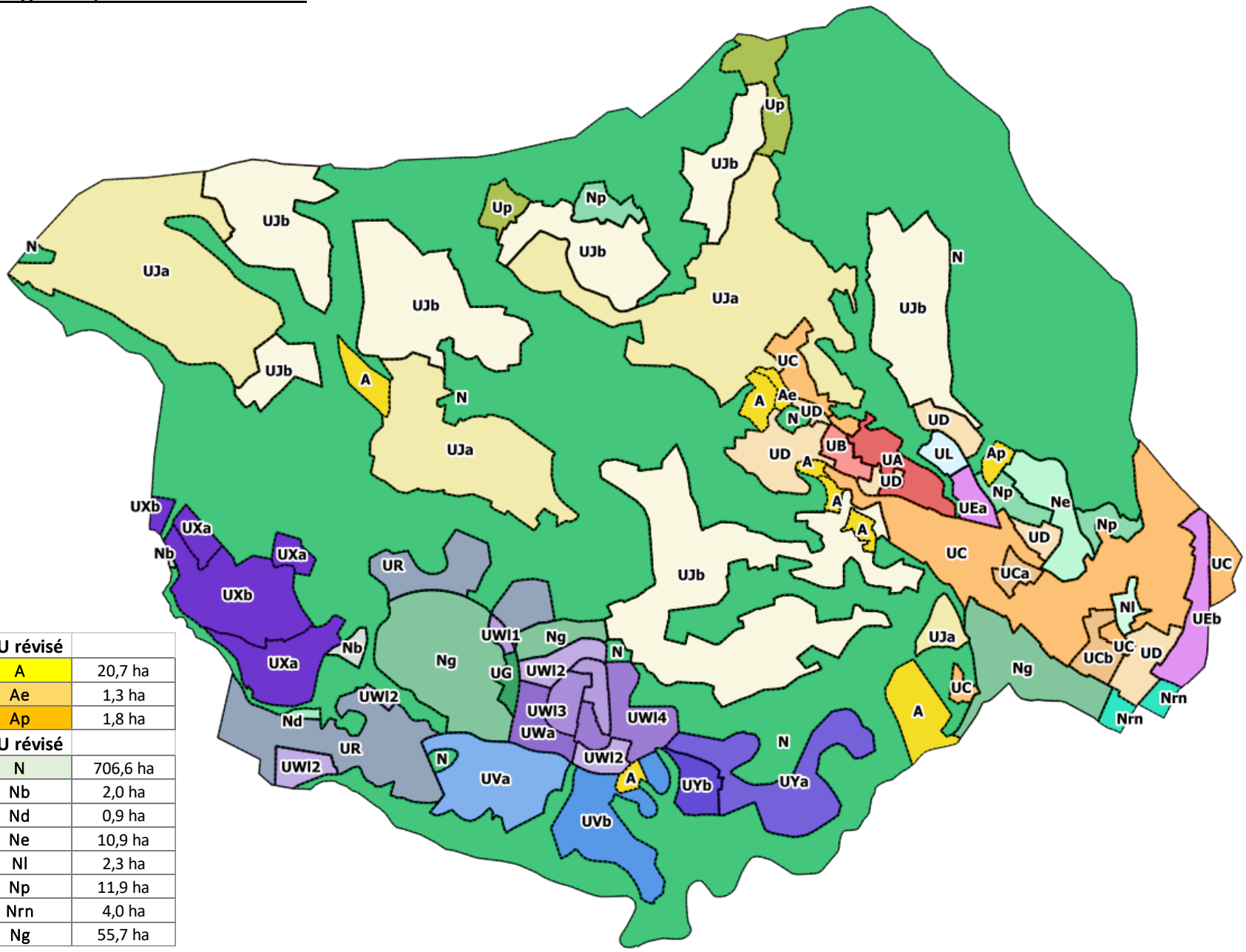
36 sous-zones

	PLU révisé
U	730,0 ha
A	23,8 ha
N	794,2 ha

PLU révisé	ha
UA	8,7 ha
UB	3,2 ha
UC	72,1 ha
Uca	2,6 ha
Ucb	4,7 ha
UD	26,6 ha
UEa	3,6 ha
UEb	9,7 ha
UJa	180,7 ha
UJb	209,2 ha
UG	2,2 ha
UL	2,9 ha
UP	12,3 ha

UR	43,7 ha
Uva	20,1 ha
Uvb	18,2 ha
Uwa	6,2 ha
UWl1	4,5 ha
UWl2	13,0 ha
UWl3	4,4 ha
UWl4	11,1 ha
Uxa	19,1 ha
Uxb	23,0 ha
Uya	22,6 ha
Uyb	5,3 ha

PLU révisé	
A	20,7 ha
Ae	1,3 ha
Ap	1,8 ha
PLU révisé	
N	706,6 ha
Nb	2,0 ha
Nd	0,9 ha
Ne	10,9 ha
Nl	2,3 ha
Np	11,9 ha
Nrn	4,0 ha
Ng	55,7 ha



Les grands principes d'évolution du zonage

Le zonage du PLU a été largement modifié, passant de **57 à 36 sous-zonages**.

Plusieurs grands principes ont permis de faire évoluer ce découpage :

- **Une recherche globale de simplification, permettant plus de lisibilité et facilitant l'instruction ;**
- **Une simplification du zonage sur Sophia Antipolis** : les 27 sous-zones étaient issues des anciennes ZAC, instaurées au fur et à mesure du développement de la Technopole, et désormais toutes clôturées. Un travail important de redécoupage en fonction des destinations et des formes urbaines a été fait, pour simplifier et harmoniser les règles, aboutissant à 5 grandes zones et au total 12 sous-zones ;
- **Une redéfinition des zones urbaines du centre** : les périmètres des zones UA, UB, UC et UD sont revues en prenant en compte les qualités architecturales et urbaines, issues de l'évolution historique du village, les fonctions urbaines existantes, et les capacités d'évolution des zones. Le classement de UA à UD dépend également de la densité existante et souhaitée, du plus dense (UA) au moins dense (UD) ;
- **Un classement des quartiers jardins en 2 sous-zones** : les anciennes zones UE deviennent UJ (pour quartiers Jardins). Au-delà d'une nouvelle dénomination, il s'agit surtout de redéfinir 2 types de quartiers jardins, en fonction de la densité observée et souhaitée, qui dépend notamment de l'accessibilité, et surtout des enjeux paysagers et environnementaux ;
- **Un reclassement des zones UZ en UE** : l'indice est modifié pour distinguer ces zones à dominante économique (E) localisées dans la plaine et proches du village, et les différencier davantage de la numérotation des zones de Sophia Antipolis ;
- **Suppression de certaines zones** : les zones UF et UH sont supprimées, et intégrées dans les zones urbaines auxquelles elles se raccrochent.
- **Les zones agricoles « A » et naturelles « N » sont affinées** : des sous-zonages nouveaux sont instaurés, pour mieux prendre en compte les enjeux des différents périmètres et les destinations prévues.

	PLU en vigueur	PLU révisé	Ecart	Evolution
U	775,37 ha	730,04 ha	-45,33 ha	-5,8%
A	4,82 ha	23,82 ha	19,00 ha	394,5%
N	767,90 ha	794,23 ha	26,33 ha	3,4%

PLU en vigueur			PLU révisé	
UA	4,2 ha	9,7 ha	UA	8,7 ha
UB	5,5 ha		UB	3,2 ha
UC	30,8 ha		UC	79,4 ha
UD	77,5 ha		UD	26,6 ha
UE	434,2 ha		UJ	389,9 ha
UF	1,2 ha		Up	12,3 ha
UG	3,4 ha		UG	2,2 ha
UH	0,4 ha			
UL	2,9 ha		UL	2,9 ha
Up	11,2 ha			
Uv	41,1 ha		Uv	38,3 ha
Uw	57,8 ha		Uw	39,2 ha
Ux	41,0 ha		Ux	42,1 ha
Uy	27,9 ha		Uy	27,9 ha
TOTAL	**1548,1 ha**		**TOTAL**	**1548,1 ha**

2. Exposé des motifs retenus pour la définition des zones et les règles qui y sont applicables

Une nouvelle écriture réglementaire qui passe par un renforcement des dispositions générales relatives à toutes les zones

La révision du PLU a été l'occasion de réarticuler le règlement écrit.

La 1ère partie relative aux dispositions générales est largement renforcée, pour gagner en lisibilité dans la lecture de l'ensemble du règlement et des différentes zones.

Plusieurs grands principes retenus :

- **Des règles similaires à toutes les zones (ou plusieurs zones) regroupées dans ce 1er chapitre** : certaines règles sont identiques pour toutes les zones (ou pour un groupe de zones). Plutôt que de remettre à chaque fois ces dispositions dans les règles spécifiques, elles sont regroupées dans ce chapitre. C'est le cas notamment de toutes les dispositions relatives à la desserte par les réseaux et l'accessibilité, mais également des règles sur le stationnement, les clôtures, la prise en compte des éléments de protection du patrimoine, du paysage et de l'environnement ;
- **Un renforcement des dispositions générales concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :** au-delà du lexique qui donne des définitions, ce chapitre est à prendre en compte en complément des règles de chaque zone. Il donne des précisions sur des modalités de calculs (emprise au sol, coefficient de jardin, volumétrie, hauteurs, etc.), avec des schémas illustratifs. Ces éléments sont applicables sur tout le territoire.

Les dispositions générales sont ainsi découpées en plusieurs parties présentées rapidement ci-dessous.

Sans rentrer dans les détails, les grands principes sont explicités.

	Articles	Explications des règles
Dispositions introductives	ARTICLE DI-1 - Champ d'application territorial du plan ARTICLE DI-2 - Portée générale du règlement ARTICLE DI-3 - Rappel des procédures ARTICLE DI-4 - Division du territoire en zones ARTICLE DI-5 - Les prescriptions graphiques règlementaires	Ce 1er chapitre indique le cadre juridique du règlement écrit. Il permet de présenter de façon synthétique le découpage des zones, ainsi que les prescriptions graphiques réglementaires qui se superposent au zonage. La liste est indiquée sous forme de tableau, et permet d'avoir un aperçu des définitions de toutes les zones et sous-zones. Pour les prescriptions, dont les règles sont développées dans les dispositions générales en grande partie, elles sont également présentées sous forme de tableau avec la représentation graphique que l'on retrouve dans le zonage. Cela permet de faire plus facilement la concordance entre la carte du zonage et les règles écrites.

	Chapitres - articles	Explications des règles
Dispositions générales	**Chapitre 1 – règles d'urbanisme et modalités d'application communes à toutes les Zones**	
	ARTICLE DG-1.1 - Adaptations mineures ARTICLE DG-1.2 – SUP ARTICLE DG-1.3 – Dispositions relatives aux voies routières ARTICLE DG-1.4 - Ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Article DG-1.5. Travaux sur les constructions existantes ARTICLE DG-1.6 – Reconstruction ARTICLE DG-1.7 – Divisions foncières Article DG-1.8. Lotissements ARTICLE DG-1.9 – archéologie	Ce chapitre regroupe 12 articles qui précisent des règles communes à toutes les zones et qui concerne surtout des éléments généraux concernant les autorisations d'urbanisme. Il traite ainsi des points comme la division parcellaire, la reconstruction des bâtiments après un sinistre, etc. Ce sont des principes à prendre en compte, et qui peuvent impacter un projet de construction. Ces dispositions relèvent à la fois d'informations aux pétitionnaires (ex. dispositions mineures), et de précisions de certaines règles qui s'imposent au PLU (ex. : les différentes marges de recul par rapport aux voiries départementales et nationales / autoroute, les servitudes d'utilité publique - SUP). Elles peuvent donner des précisions sur les articles du Code de l'urbanisme pour lesquels des règles sont concernées (ex. : les logements locatifs sociaux).
Dispositions générales	ARTICLE DG-1.10. - logement social ARTICLE DG-1.11- servitude de cour commune ARTICLE DG-1.12 – Divers	
Dispositions générales	***Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***	
	ARTICLE DG-1.13 – Définition retenue pour l'emprise au sol	Cet article est important car il donne de façon précise la définition du calcul de l'emprise au sol, et doit être appliqué en complément des articles 3 de toutes les zones. Un schéma est donné en complément.
	ARTICLE DG-1.14. Volumétrie et calcul de la hauteur	Autre article important des DG, il précise les définitions et les modalités de calcul (hauteur absolue et hauteur frontale), notamment en prenant en compte la question des pentes. Des schémas explicatifs sont donnés, permettant de visualiser les calculs en fonction du terrain naturel. Il doit être appliqué en complément des articles 4 de toutes les zones
	ARTICLE DG-1.15. Éclairage extérieur	En lien avec l'OAP TVB, cet article précise les modalités d'éclairage autorisées, avec une illustration pour aider les pétitionnaires.

	ARTICLE DG-1.16. Marges de recul	Cet article vient en complément des articles 5 et 6 de chaque zone (implantation des constructions). Il permet de définir le calcul des distances à appliquer. Des schémas illustratifs sont donnés par rapport au recul à prévoir pour les clôtures et portails en entrées de propriétés privées.
	Article DG-1.17. Coefficient de jardin	Un coefficient de jardin est indiqué dans tous les articles 9 des zones. Dans les DG, le calcul de ce coefficient est explicité.
	Article DG-1.18. Clôtures	Les articles 8 de toutes les zones intègrent un paragraphe sur les clôtures, qui renvoie aux DG. Dans cet article, les règles sont détaillées avec la distinction pour les zones U, A et N, avec des schémas explicatifs. Il est à considérer en complément des OAP TVB et qualité des aménagements.
	ARTICLE DG-1.19 – Stationnement	Les articles 10 de toutes les zones intègrent un paragraphe sur le stationnement, qui renvoie aux DG. Dans cet article, les règles sont détaillées pour chaque destination et sous-destination : nombre de places de stationnement, localisation des parkings, etc.
		Cet article précise le stationnement automobile, 2 roues motorisées et non motorisées. Les articles 10 des zones vont préciser les aménagements de surface à prévoir.
	ARTICLE DG-1.20 – Dispositions relatives aux secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	Il est ici rappelé les différentes OAP du PLU, qui sont ensuite indiquées dans les parties introductives de chaque zone. L'objectif est de faciliter la compréhension de l'articulation entre les pièces du PLU pour le pétitionnaire et l'instructeur.
	Equipements et réseaux	
	ARTICLE DG-1.21 – Accès et voiries	Les articles 11 et 12 de toutes les zones concernent les équipements et réseaux nécessaires à la desserte et la viabilisation des terrains. Ils renvoient tous à ces deux articles des DG, qui s'appliquent sur la globalité du territoire sans exception. Afin de rendre le règlement plus lisible, ces deux règles sont détaillées une seule fois dans les DG (et pas zone par zone).
	ARTICLE DG-1.22 – Alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, des eaux pluviales	

	Chapitres - articles	Explications des règles
Dispositions générales	**Chapitre 2 – Dispositions relatives aux risques et nuisances**	
	ARTICLE DG-2.1 – Risque mouvements de terrain ARTICLE DG-2.2 - Risque sismique ARTICLE DG-2.3 - Risque incendie et feux de forêt ARTICLE DG-2.4 - Risque inondation	Il est ici rappelé les différents risques qui concernent la commune. Pour rappel, deux PPR sont approuvés (PPRi et PPRif), et sont opposables au PLU. Ils sont ainsi annexés au PLU (dans le dossier annexes réglementaires). Ces règles se superposent à celles du PLU. C'est toujours la règle la moins favorable qui s'impose. Dans toutes les parties introductives des zones, il est rappelé quels sont les risques existants, avec un renvoi aux DG pour leur prise en compte. L'objectif est de faciliter la compréhension de l'articulation entre les pièces du PLU pour le pétitionnaire et l'instructeur.

	Chapitres - articles	
Dispositions générales	**Chapitre 3 – Dispositions relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et de l'environnement**	
	ARTICLE DG-3.1 – Périmètre de protection des monuments historiques (MH) ARTICLE DG-3.2 – Protection des sites et éléments de patrimoine et de paysage identifies au titre de l'article l151-19 du Code de l'urbanisme ARTICLE DG-3.3 – Corridors écologiques, haies et autres éléments à préserver au titre de l'environnement ARTICLE DG-3.4 – Protections au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme	Ce chapitre comporte deux points liés à la préservation du patrimoine, des paysages et de l'environnement : • Des servitudes qui s'imposent au PLU : les périmètres de protection des MH, ou Périmètre des Abords (PDA). Ils sont définis par l'Etat et se superposent aux règles du PLU ; • Des prescriptions spéciales : elles sont définies dans le cadre du PLU, et permettent d'identifier des bâtis, constructions, arbres, jardins, linéaires (haies, murs, etc.) et des périmètres à protéger en raison de leurs caractéristiques. Elles sont représentées graphiquement sur le plan de zonage, pour certaines un numéro est attribué. La liste détaillée constitue une des pièces du PLU. Pour les zones concernées, ces prescriptions sont indiquées dans les articles 8 et/ou 9, avec un renvoi systématique aux DG.

Un réajustement des zones urbaines du village

Au sein des zones urbaines (U), des réajustements de zonage ont été effectués afin de tenir compte de la vocation réelle des différentes zones urbaines, et de leur morphologie urbaine.

Le noyau villageois : les zones UA et UB

- **Localisation, superficie et présentation, motifs retenus pour la délimitation de la zone**

La zone UA représente une superficie totale de 8.7 ha et la zone UB 3.2 ha.

Le périmètre de ces deux zones est un peu étendu par rapport au PLU de 2010.

Elle correspond au centre historique de Biot, le nouveau découpage se basant sur l'analyse morphologique et architecturale des bâtiments.

La zone UA correspond globalement à la ville historique jusqu'aux faubourgs du XIXe siècle et la zone UB aux extensions du XXe siècle. Cet ensemble est complété sur le flanc nord par le stationnement des bâchettes et ses abords.

Elle se caractérise par une implantation dense, et continue à l'alignement des voies. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre continu.

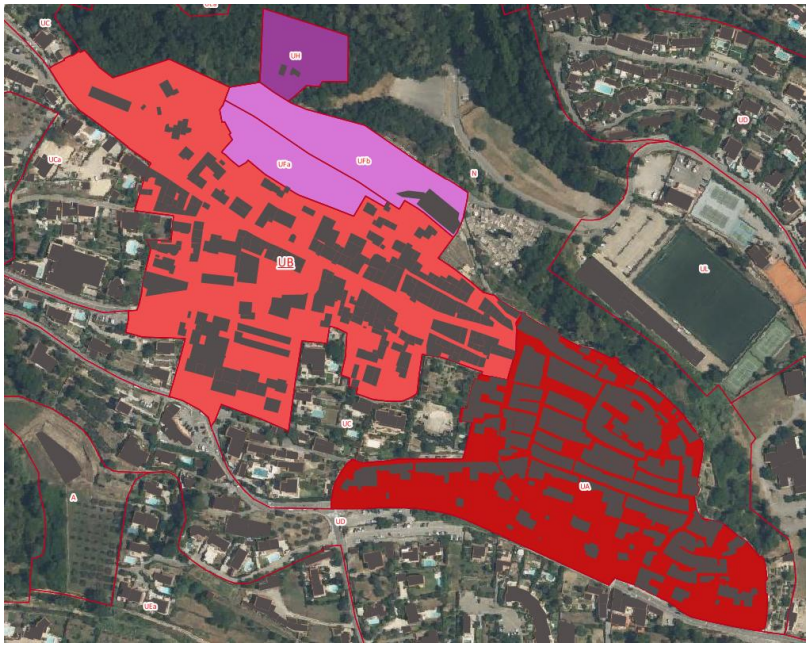
La zone UA correspond au noyau ancien dense du centre historique et les espaces situés au nord-ouest du centre historique, en prolongation directe de celui-ci, et qui présentent une valeur patrimoniale et dont le caractère architectural et urbain doit être préservé.

La zone UB comprend les grands équipements scolaires en lien direct avec le village et les paysages anciennement agricoles du chemin de Durbec qui contribuent à constituer le paysage écrin autour du village.

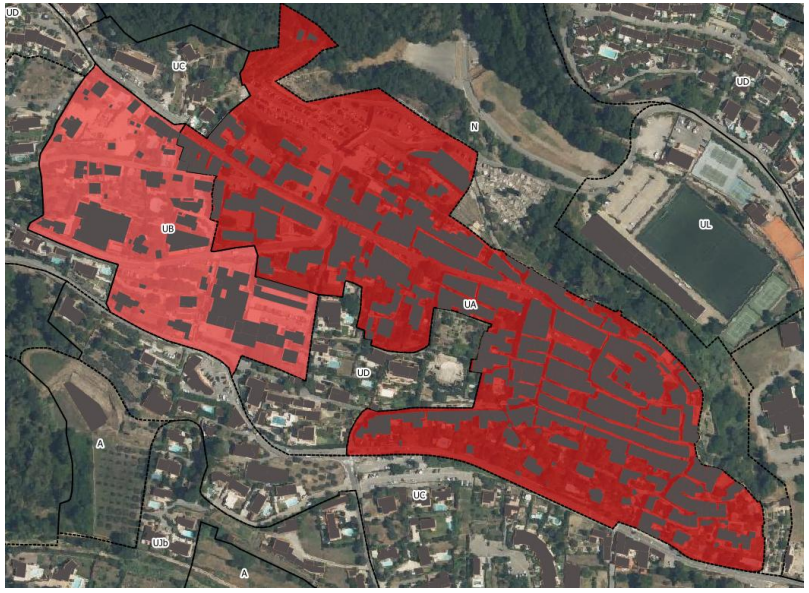
L'équilibre de la diversité des fonctions urbaines (services publics ou privés, commerces, habitat, etc.) est à préserver.

L'adaptation du tissu urbain aux exigences du mode de vie actuel (salubrité, circulation, stationnement, places publiques, etc.) doit être possible sans altérer le caractère singulier du noyau villageois et des édifices anciens.

Zones UA et UB + UF et UH du PLU approuvé en 2010



Zones UA et UB du projet de PLU révisé



- **Rappel du potentiel de densification/ mutable**

Sur ces deux zones il n'y a pas de dents creuses identifiées.

Le potentiel réside surtout dans la mobilisation du bâti existant, et notamment le logement vacant en grande partie localisé dans ce périmètre.

C'est pourquoi un Périmètre de Mixité Sociale couvre les zones UA et UB, pouvant inciter des opérateurs et propriétaires à réhabiliter les logements vacants et à faire évoluer le parc existant pour proposer une nouvelle offre d'habitat adapté.

Ce périmètre fait l'objet de nombreux éléments protégés, au-delà des Monuments Historiques présents.

- **Motifs retenus pour les dispositions règlementaires**

La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions :**

		UA	UB
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
Sous-destinations	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Destination	Habitation		
Sous-destinations	Logement		
	Hébergement		
Destination	Commerce et activités de service		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

A travers les destinations et sous-destinations autorisées, l'objectif est de privilégier une mixité fonctionnelle de ce cœur historique de la ville.

Les conditions instaurées concernent surtout les limitations de surfaces de plancher autorisées, pour éviter d'avoir des activités trop importantes qui s'installent, pouvant générer des nuisances notamment par rapport aux flux induits et aux contraintes d'accès du centre ancien.

L'objectif est de privilégier les « petits » commerces et services de proximité. Pour cela, le règlement limite la surface de plancher à 300 m².

Des linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme permettent de conforter les activités implantées et d'éviter tout changement de destination.

Certains équipements commerciaux sont autorisés en UB (hôtels, cinéma) sans conditions car le tissu urbain permet d'accueillir plus facilement ce type de construction.

Dans cette zone, sont interdites toutes constructions non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone (exploitation agricole et forestière, industrie, entrepôt, nouvelle ICPE...).

La volumétrie et l'implantation des constructions

Globalement, les règles restent assez similaires à celles de l'ancien PLU en matière de volumétrie.

La réglementation est adaptée à la trame bâtie existante en privilégiant l'alignement du bâti par rapport aux voies et emprises publiques. Les règles d'implantation des constructions ont vocation à préserver et poursuivre la morphologie urbaine existante dans ce secteur patrimonial du centre village.

Il n'y a pas d'emprise au sol maximale, afin de poursuivre la même forme urbaine dense représentative du centre historique.

La hauteur maximale autorisée vise à se conformer au volume urbain observé dans ce secteur de bâti traditionnel ancien, afin d'en préserver la silhouette générale et de ne pas créer de rupture trop importante avec les constructions existantes. L'objectif est de pouvoir construire tout en restant dans la même forme architecturale, sans dépasser les hauteurs existantes.

En UB une hauteur maximale est donnée car certains bâtiments ne sont pas forcément mitoyens : la hauteur donnée correspond à la morphologie bâtie existante.

En UA, les implantations à l'alignement sont privilégiées, sauf dans des cas particuliers (notamment pour les terrains en contre-bas du village). De même, les constructions nouvelles doivent être implantées en mitoyenneté au moins sur une limite séparative qui aboutit à la rue.

En UB, le tissu urbain étant différent, les futures constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec des retraits compris entre 3 m et 4 m.

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce chapitre a été mis à jour et complété par rapport à l'ancien PLU.

L'aspect extérieur des constructions est un élément important dans le centre ancien : d'une manière générale, les dispositions définies dans cet article visent à préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles du village historique.

Sont ainsi données des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain, les toitures, les façades, les ouvertures, les menuiseries, les installations techniques, les clôtures... Toutes ces règles participent à la préservation de l'unité architecturale et la valorisation du patrimoine bâti.

Les règles sont plus contraignantes en UA qu'en UB sur certains éléments architecturaux au regard des enjeux patrimoniaux de ce secteur.

Les enseignes font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du Règlement Local de Publicité (RLP).

Par ailleurs, les espaces verts ne sont pas règlementés car assez peu présents notamment en UA. En UB, l'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées aux stricts besoins des opérations et favoriser des plantations adaptées.

La zone UA donne des règles spécifiques pour le stationnement afin de tenir compte des contraintes techniques et physiques de réalisation de places de stationnement dans le centre historique, et des espaces de stationnement publics existants en périphérie immédiate (parking des Bachettes notamment). En UB le stationnement est réglementé dans les dispositions générales.

La plaine de la Brague : les zones UC, UCa et UCb

- **Localisation, superficie et présentation, motifs retenus pour la délimitation de la zone**

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.

La zone UC est un secteur urbain mixte, à vocation principale d'habitat mixte individuel, individuel groupé et petits collectifs, dans lequel sont implantés des commerces, des services, de l'artisanat et des équipements collectifs.

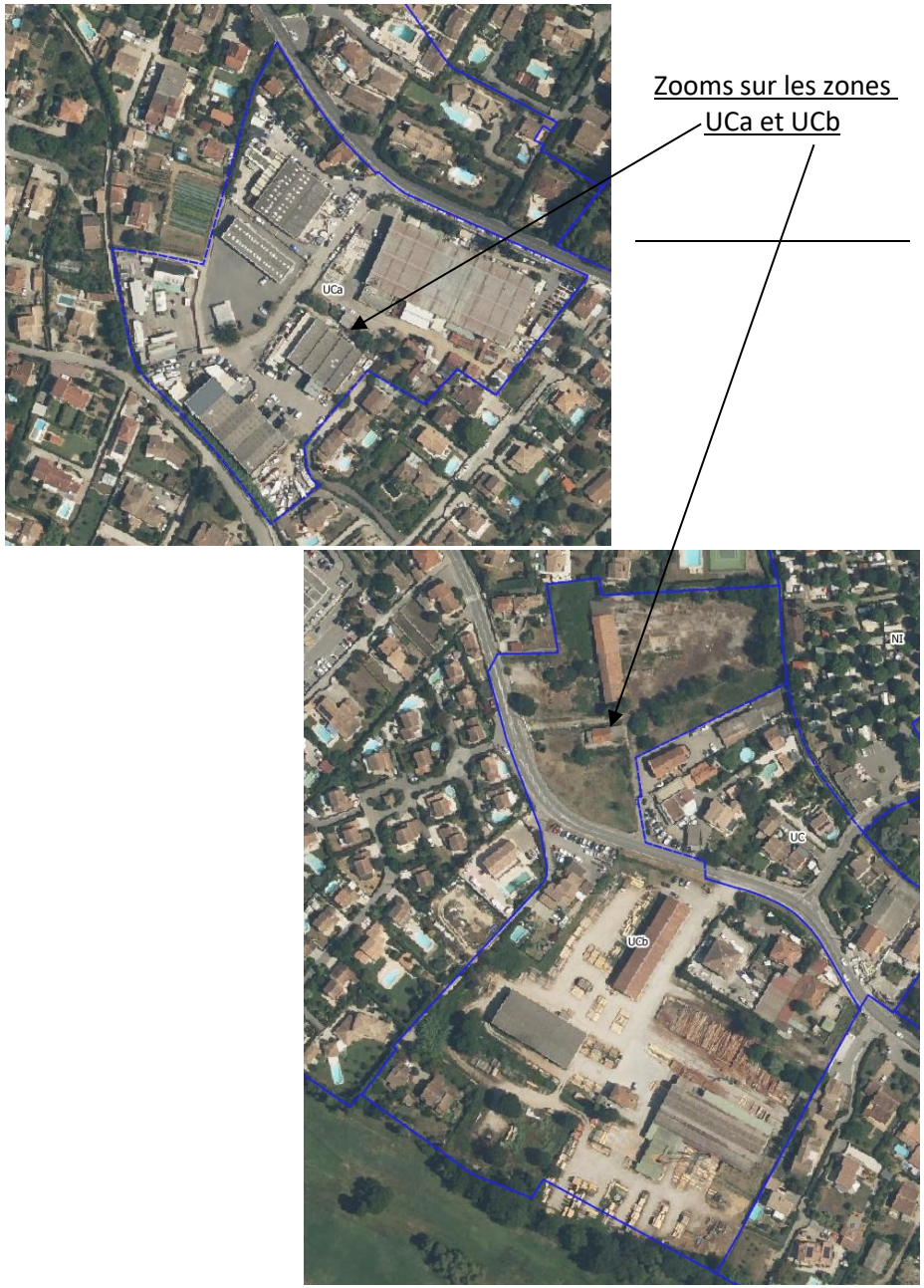
L'équilibre de la diversité des fonctions urbaines (services publics ou privés, commerces, habitat, etc.) est à préserver.

Elle comprend deux sous-zones :

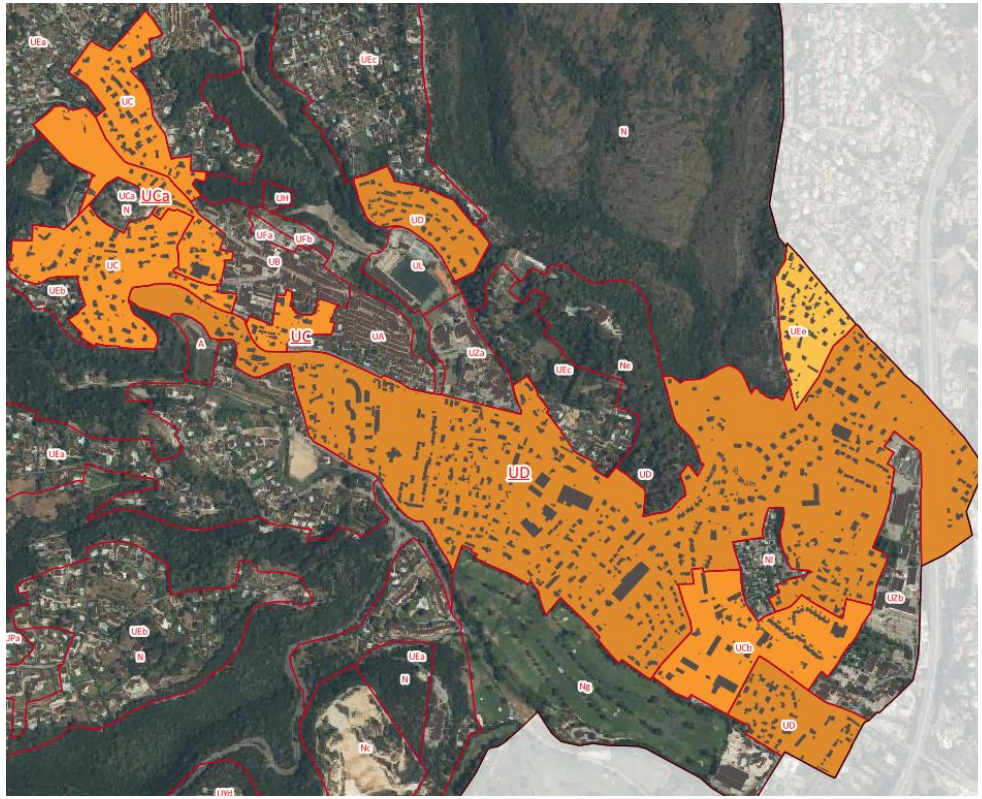
- UCa : correspond au secteur du Pré Catelan, avec un enjeu de renouvellement urbain en entrée de ville et une densité existante élevée, avec une mixité des fonctions à prévoir ;
- UCb : correspond au quartier en entrée de ville en arrivant d'Antibes (route de la Mer), avec un enjeu de renouvellement urbain dans une zone soumise au risque inondation. Cette zone va permettre d'accueillir de nouvelles activités économiques, en réponse à l'objectif A-2 du PADD (apporter des réponses aux besoins des activités artisanales et commerciales)

La zone UC est en grande partie un report de l'ancienne zone UD au PLU de 2010, d'où une superficie beaucoup plus importante.

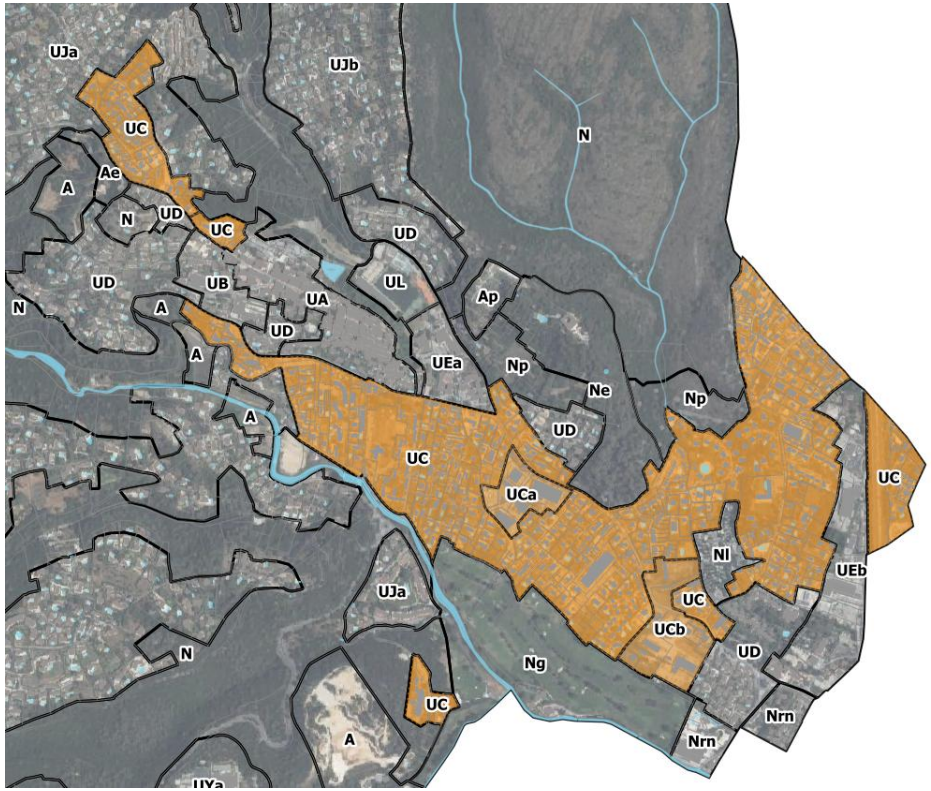
PLU en vigueur	ha	PLU révisé	ha
UC	16,1 ha	UC	72,1 ha
Uca	5,1 ha	Uca	2,6 ha
Ucb	9,5 ha	Ucb	4,7 ha
UD	77,5 ha	UD	26,6 ha



Anciennes zones UD et UC du PLU approuvé en 2010



Zone UC, UCa et UCb du projet de PLU révisé



Les zones UC correspondent en grande partie à la partie urbaine du village dans la plaine, dans laquelle on trouve de nombreuses fonctions urbaines, avec des espaces résidentiels, des zones d'activités, des espaces économiques enserrés dans des zones pavillonnaires, etc.

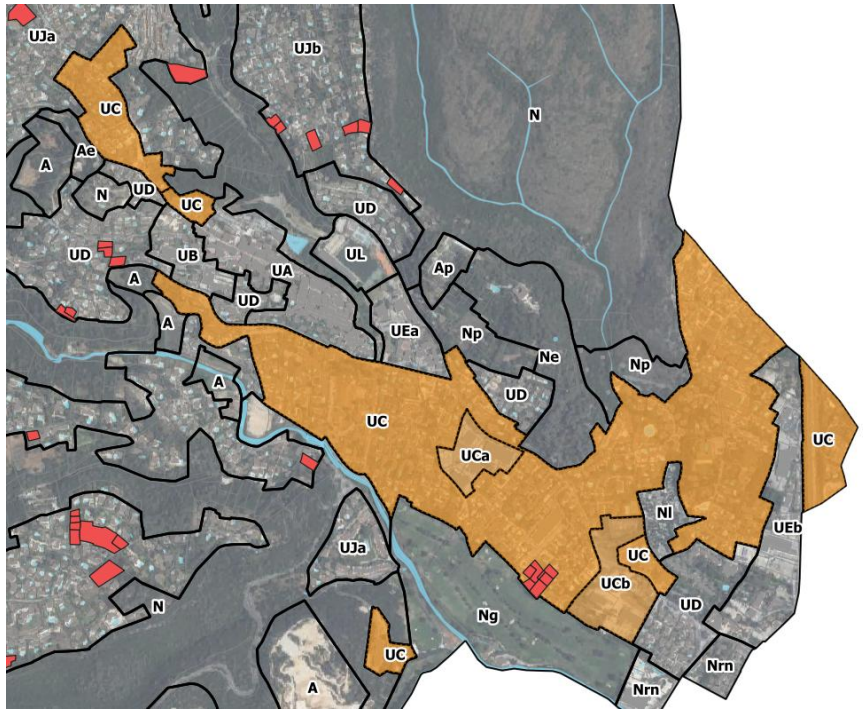
La délimitation de cette zone intègre plusieurs paramètres :

- La mixité des fonctions urbaines ;
- La densité observée ;
- L'accessibilité.

La zone UCa était anciennement entièrement comprise dans la zone UD, alors qu'il s'agit d'un secteur d'activités, le Pré Catelan, avec une urbanisation très différente du reste de la zone (typologie, hauteur des bâtiment, emprise bâtie très forte). Le PLU permet d'identifier clairement cet espace, afin de faciliter le renouvellement urbain avec des règles appropriées.

La zone UCb, constituée de la scierie et d'un foncier communal, a vocation à rester dédiée aux activités économiques, en desserrement de la zone d'activités des Prés, saturée et quasi entièrement concernée par la zone rouge du PPRi.

- **Rappel du potentiel de densification/ mutable**



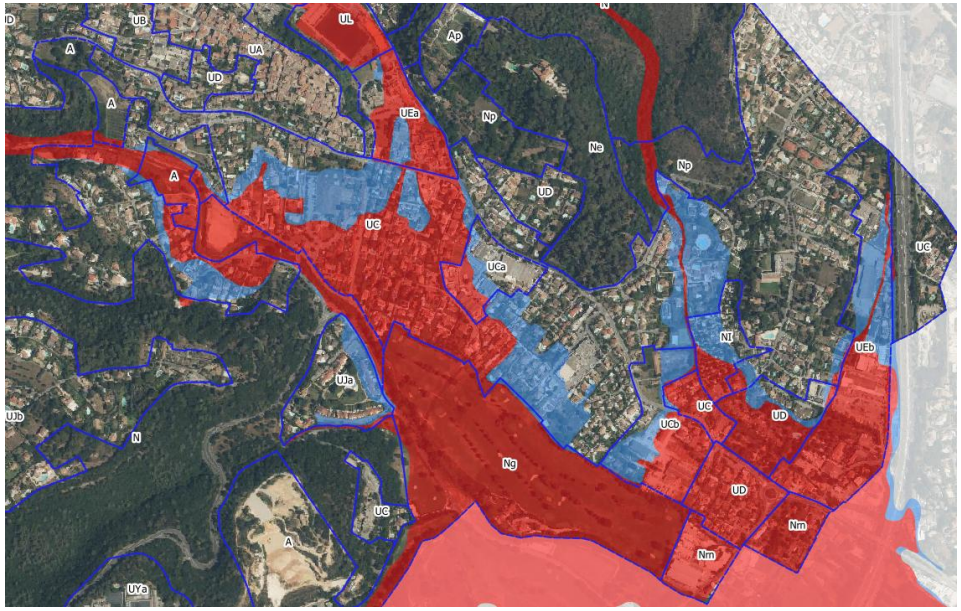
Gisement foncier ENAF identifié

Une grande partie de la zone UC proche de la Brague est concernée par le PPRi, avec des zones rouges (inconstructibles) et bleues (constructibles avec des conditions notamment de côte d'implantation).

Ainsi, le potentiel de densification se trouve limité par cette contrainte, malgré l'intérêt urbain que présente cette zone (proximité du centre de Biot, nombreux équipements / commerces / services, proximité d'Antibes, etc.).

Deux grandes poches foncières sont identifiées.

Celle en zone UCb est destinée à un programme de services et commerces de proximité, avec notamment la réalisation d'une Maison de Santé.



Pour les autres fonciers identifiés, il s'agit d'un potentiel de densification pour de l'habitat.

Sur ce secteur, des possibilités de renouvellement sont envisageables, mais sans projets identifiés à l'heure actuelle. Le règlement peut permettre d'avoir des opérations mixtes, comme en UCa où le logement est autorisé.

Le potentiel réside surtout dans la mobilisation du bâti existant, et notamment le logement vacant en grande partie localisé dans ce périmètre.

C'est pourquoi un Périmètre de Mixité Sociale couvre les zones UC et UCa, pouvant inciter des opérateurs et propriétaires à réhabiliter les logements vacants et à faire évoluer le parc existant pour proposer une nouvelle offre d'habitat adapté.

➲ **La zone UC représente 7% du gisement foncier planifié et 2% du potentiel de production de logements en densification**

- **Motifs retenus pour les dispositions règlementaires**

La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions :**

		UC	UCa	UCb
Destination	Exploitation agricole ou forestière			
Sous-destinations	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Destination	Habitation			
Sous-destinations	Logement			
	Hébergement			
Destination	Commerce et activités de service			
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Sous-destinations	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Afin de préserver la vocation principale de la zone UC, sont interdites toutes constructions non compatibles avec le caractère mixte de la zone (exploitation agricole et forestière, industrie, entrepôt, ...).

Par contre, la mixité fonctionnelle est recherchée, avec de nombreuses destinations autorisées (avec ou sans conditions), dans une logique de complémentarité avec les activités déjà implantées.

C'est pourquoi un plafond de 500 m² est imposé pour les activités de commerces et services en UC et UCa.

Les zones UCa et UCb étant assez petites, les équipements publics sont à positionner davantage en zone UC.

La volumétrie et l'implantation des constructions

La réglementation est adaptée à la trame bâtie existante, et à l'objectif de densification limitée et maîtrisée de ces quartiers avec :

- une emprise au sol maximale adaptée aux 3 zones, plus dense en UCa à la fois pour prendre en compte la réalité bâtie, et surtout permettre une densification (CES = 50%).
  En UCb, le CES est de 35% au regard des enjeux d'inondabilité (zone en partie soumise au PPRi).
  Pour la zone UC, le CES est de 30%, similaire à celui de l'ancienne zone UD, afin de permettre une évolution raisonnée de ces quartiers qui présentent majoritairement de petites parcelles et très peu de potentiel foncier mobilisable. Un bonus de constructibilité de 20% pour les opérations de LLS est ajouté ;
- la hauteur des constructions est également adaptée à la trame bâtie actuelle, et à la recherche d'une évolution raisonnée de ces espaces urbains pour ne pas créer de rupture forte avec l'existant.

En UC où l'habitat résidentiel reste à dominante pavillonnaire, la hauteur est maintenue à 7 mètres à l'égout du toit afin de rester cohérent avec les formes urbaines existantes.
En UCa, où les bâtiments existants sont plus hauts, pour permettre une densification par la hauteur, les constructions pourront s'élever à 9 mètres, avec une surélévation à 12 mètres et R+3 sur 50% maximum de l'emprise, laissant la possibilité de créer un dernier niveau en retrait (principe de logements en attique).
En UCb, peu bâtie, la hauteur est fixée à 7 mètres au regard de l'environnement urbain pavillonnaire. Mais une possibilité de surélévation à 10 mètres et R+2 sur 50% maximum de l'emprise est donnée, laissant la possibilité de créer un dernier niveau partiel, limitant ainsi les vis-à-vis avec les terrains proches ;

Au niveau des règles de distances, elles sont identiques pour les 3 zones, et reprennent les règles des anciennes zones UC et UD :

- une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette distance est plus importante le long de la RD et de l'A8 afin de limiter l'exposition de la population aux nuisances engendrées par la proximité de ces voiries structurantes (nuisances sonores, risques technologiques).
- une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Ces distances permettent de maintenir une certaine qualité de vie, en limitant la trop grande proximité entre les constructions qui entraînent souvent des problématiques de voisinage (covisibilités, nuisances sonores).

Cependant, le PLU prévoit un certain nombre d'exceptions à ces règles, pour faciliter la constructibilité au cas par cas, en cohérence avec les orientations du PADD et l'OAP « Qualité des aménagements et constructions »).

Des règles spécifiques relatives aux piscines et annexes sont prévues.

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions est règlementé afin de préserver le paysage urbain dans son ensemble. Certains éléments sont interdits, afin de ne pas nuire à la qualité des lieux avoisinants.

Sont ainsi données des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain, les toitures, les façades, les ouvertures, les menuiseries, les installations techniques, les clôtures... Toutes ces règles participent à l'amélioration de la qualité urbaine au sein de ces quartiers pavillonnaires.

Elles restent moins contraignantes que celles des zones UA et UB, afin de laisser davantage de liberté aux porteurs de projets.

Par ailleurs, le coefficient de jardin est règlementé afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la végétalisation d'une partie du parcellaire. Ce pourcentage tient compte de la taille moyenne des terrains bâtis de la zone :

- 50% en UC : zone plus pavillonnaire, avec une grande partie concernée par le risque inondation. L'enjeu est à la fois de travailler sur la qualité de vie de ce quartier en maintenant suffisamment d'espaces verts (îlots de fraicheurs à la parcelle), mais également de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser la rétention d'eau à la parcelle et limiter le ruissellement ;
- 30 % en UCa : ce secteur est actuellement très imperméabilisé, l'objectif est de retrouver des espaces de pleine terre plus importants en cas de renouvellement urbain ;
- 45 % en UCb : l'enjeu est surtout hydraulique, l'objectif étant de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser la rétention d'eau à la parcelle et de limiter le ruissellement dans cette zone très soumise au risque inondation.

Les règles en matière de stationnement sont similaires à celles d'autres zones et prescrites dans les Dispositions Générales.

Les quartiers résidentiels proches du centre : la zone UD

- **Localisation, superficie et présentation, motifs retenus pour la délimitation de la zone**

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.

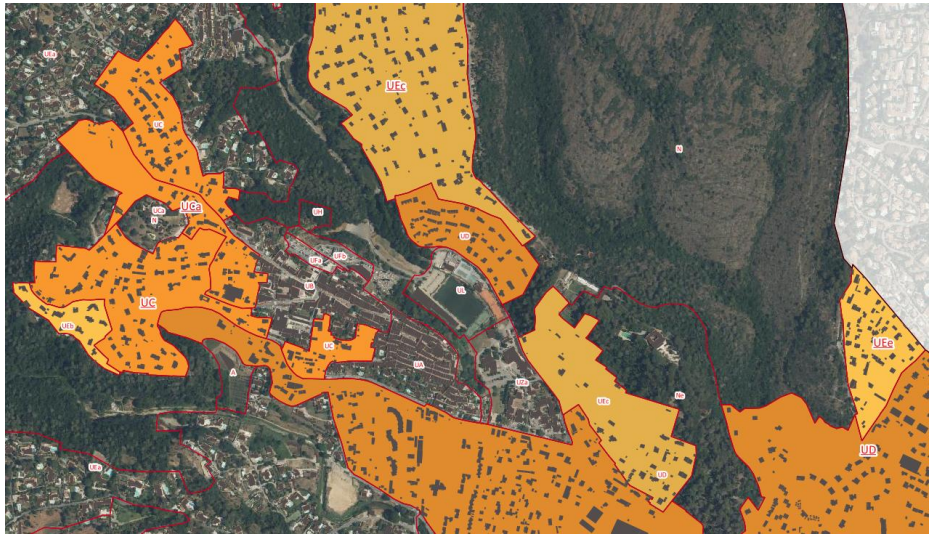
On retrouve plusieurs secteurs classés en UD :

- Une partie du socle du village, avec un secteur peu dense, où la morphologie urbaine est très différente du centre-historique (maisons sur grands terrains) : ce quartier assez végétalisé présente un enjeu paysager intéressant. Des aménagements présents s'appuient sur ce caractère de belvédère (Jardin F. Mistral) organisé en amphithéâtre face au grand paysage ;
- Le Chemin de Durbec, avec le quartier des Fournaises, 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) ;
- La partie basse du quartier des Vignasses, proche des équipements publics (complexe sportif) et du village ;
- La partie basse de la colline des Aspres, dans le secteur urbain le moins dense ;
- Le quartier du Val de Pome dans la plaine, à proximité d'Antibes ;
- Le Hameau de la Romaine dans la plaine, route de la Mer, à proximité d'Antibes.

La zone UD est un secteur à vocation principale d'habitat individuel dans lequel sont implantées quelques activités (restaurant en bas du village).

Ces secteurs présentent des enjeux paysagers à préserver.

Anciennes zones UC du PLU approuvé en 2010



Zone UD du projet de PLU révisé



- **Rappel du potentiel de densification/ mutable**

Les fonciers identifiés en UD relèvent d'un potentiel de densification pour de l'habitat.

La partie de la zone UD proche de la Brague, en limite d'Antibes, est concernée par le PPRi, avec des zones rouges (inconstructibles) et bleues (constructibles avec des conditions notamment de la côte d'implantation).

Ainsi, le potentiel de densification se trouve limité par cette contrainte, malgré l'intérêt urbain que présente cette zone (proximité d'Antibes).

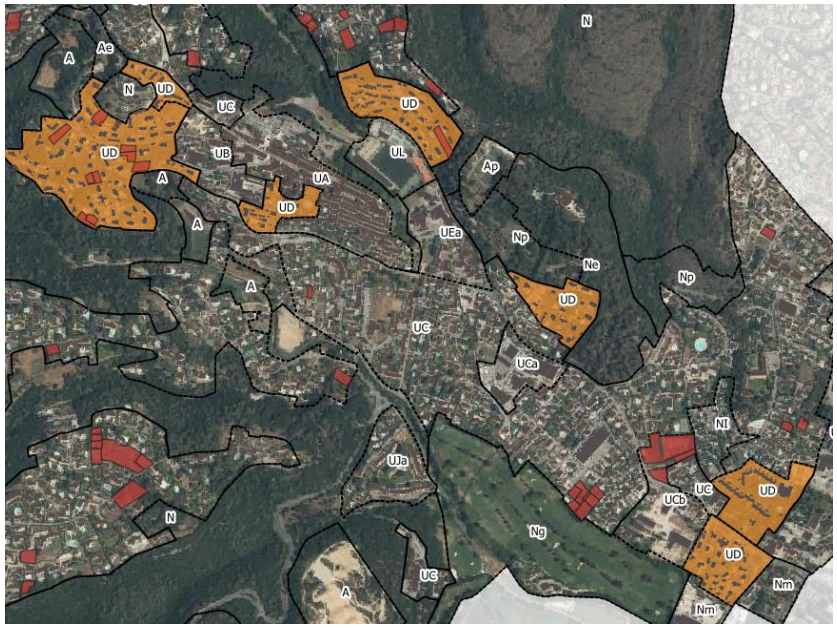
A l'ouest du centre historique, à proximité du Chemin Durbec, quelques parcelles (dans l'enveloppe urbaine), et hors zones de risques, sont identifiées.

Un terrain est également identifié sur le bas du quartier des Vignasses.

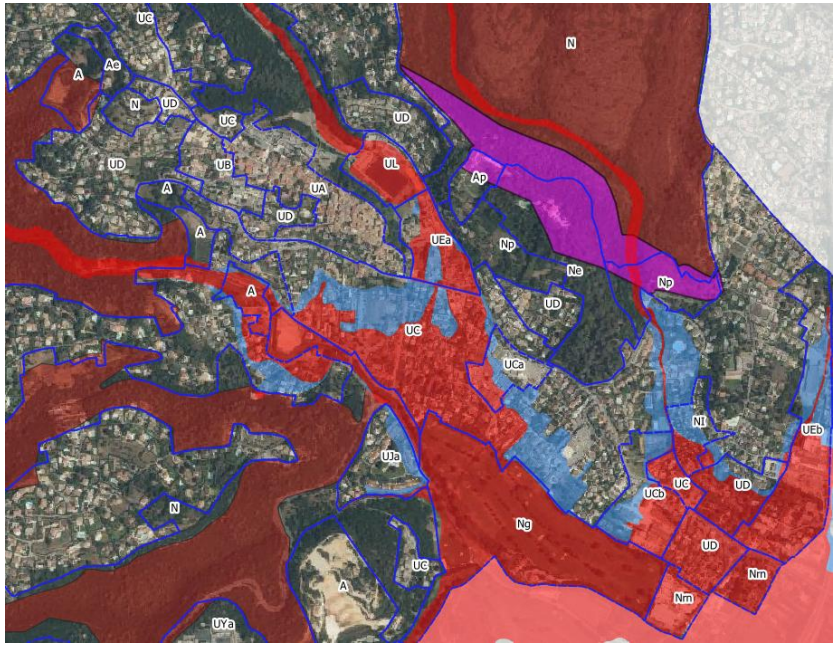
Au regard des contraintes d'accessibilité et des enjeux paysagers (proximité d'espaces collinaires naturels), il s'agit principalement d'une production d'habitat individuel, permettant de terminer l'urbanisation dans ces quartiers (remplissage de dents creuses).

La densification doit être adaptée au tissu urbain et aux capacités des réseaux.

➲ **La zone UD présente 3% du gisement foncier planifié et 2% du potentiel de production de logements en densification**



Gisement foncier identifié



- **Motifs retenus pour les dispositions règlementaires**

La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions :**

		UD
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	
	Hébergement	
Destination	Commerce et activités de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
	Industrie	
Sous-destinations	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

La volumétrie et l'implantation des constructions

Afin de préserver la vocation principale mixte de la zone UD, sont interdites toutes constructions non compatibles avec le caractère de la zone (exploitation agricole et forestière, artisanat, industrie, entrepôt, ...).

Par contre, la mixité fonctionnelle est recherchée, avec un certain nombre des destinations autorisées sous conditions, dans une logique de complémentarité avec les activités déjà implantées.

C'est pourquoi un plafond de 200 m² est imposé pour les activités de services.

La volumétrie et l'implantation des constructions

La réglementation est adaptée à la trame bâtie existante, et à l'objectif de densification limitée et maîtrisée de ces quartiers avec :

- une emprise au sol maximale de 30%, similaire à celle de l'ancienne zone UD, afin de permettre une évolution raisonnée de ces quartiers qui présentent un enjeu paysager important ;
- la hauteur des constructions est également adaptée à la trame bâtie actuelle, et à la recherche d'une évolution raisonnée de ces espaces urbains pour ne pas créer de rupture forte avec l'existant ;
  En UD où l'habitat résidentiel est à dominante pavillonnaire, la hauteur est maintenue à 7 mètres à l'égout du toit afin de rester cohérent avec les formes urbaines existantes.

Au niveau des règles de distances, elles reprennent les règles des anciennes zones UC et UD :

- une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Ces distances permettent de maintenir une certaine qualité de vie, en limitant la trop grande proximité entre les constructions qui entraînent souvent des problématiques de voisinage (covisibilités, nuisances sonores).

Cependant, le PLU prévoit un certain nombre d'exceptions à ces règles, pour faciliter la constructibilité au cas par cas, en cohérence avec les orientations du PADD et l'OAP « Qualité des aménagements et constructions »).

Des règles spécifiques relatives à l'implantation des piscines et annexes sont prévues afin de prendre en compte la taille limitée des terrains dans cette zone d'habitat pavillonnaire.

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles concernant la qualité architecturale des futures constructions des zones urbaines (hors zones UA, UB et Sophia Antipolis) sont relativement similaires pour tout le territoire communal.

L'aspect extérieur des constructions est règlementé afin de préserver le paysage urbain dans son ensemble. Certains éléments sont interdits, afin de ne pas nuire à la qualité des lieux avoisinants.

Sont ainsi données des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain, les toitures, les façades, les ouvertures, les menuiseries, les installations techniques, les clôtures... Toutes ces règles participent à l'amélioration de la qualité urbaine au sein de ces quartiers pavillonnaires.

Par ailleurs, le coefficient de jardin est règlementé afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la végétalisation d'une partie du parcellaire. Le pourcentage est fixé à 55 % : il tient compte de la taille moyenne des terrains bâtis de la zone, mais également du contexte paysager (colline, terrains en pente).

L'enjeu est à la fois de travailler sur la qualité de vie de ce quartier en maintenant suffisamment d'espaces verts (îlots de fraicheurs à la parcelle, coupure verte, espace de transition entre la zone urbaine et les espaces collinaires), mais également de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser la rétention d'eau à la parcelle et limiter le ruissellement.

Les règles en matière de stationnement sont similaires à celles d'autres zones et prescrites dans les Dispositions Générales.

Les quartiers jardins : les zones UJa et UJb

- **Localisation, superficie et présentation, motifs retenus pour la délimitation des zones**

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. Cette dénomination est reprise du SCoT de la CASA en cours d'élaboration, en cours de révision, et de sa Trame Verte et Bleue.

Elle reflète bien la morphologie urbaine et les ambiances de ces quartiers résidentiels, assez peu denses et très végétalisés (notamment par la présence de grands jardins), situés sur des espaces collinaires et d'anciens plateaux agricoles, qui se sont développés en extension du village.

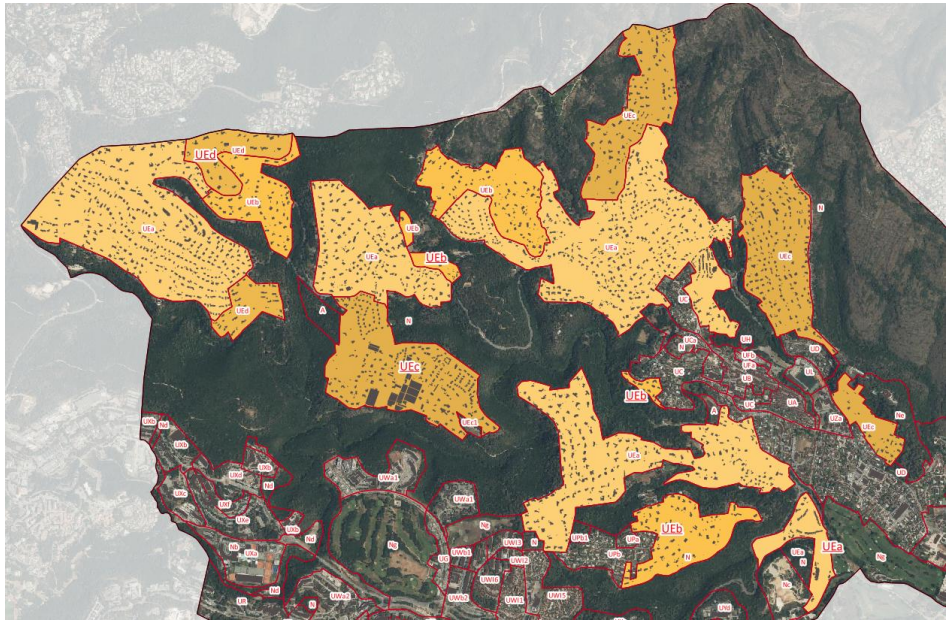
On y trouve assez peu de mixité des fonctions urbaines, excepté quelques activités de services ou d'hébergement hôteliers.

Ces quartiers n'ont pas vocation à se densifier de façon importante, afin de préserver les équilibres de la commune. Pour autant, au regard de leur faible densité, ils présentent une grande partie des capacités foncières résiduelles de la commune. Eloignés du centre-ville, ils sont pour certains contraints par leur accessibilité avec des voies étroites, ne pouvant pas accueillir de flux trop importants de véhicules. Les enjeux paysagers y sont forts sur certains secteurs.

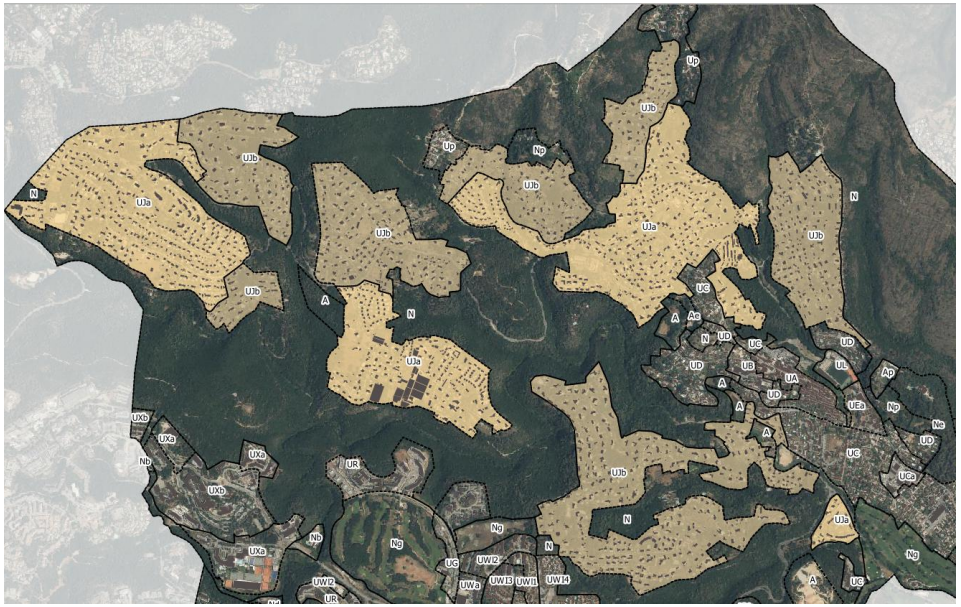
La zone UJ comporte deux sous-zones :

- UJa : les quartiers de Bois Fleuri, des Soullières, des Castellins et d'une partie de Saint-Julien et des Issarts,
- UJb : les quartiers de Tamarin, de la partie est de Bois Fleuri, de la Vallée Verte, de Castagne, des Vignasses, de la Chèvre d'Or, des Clausonnes, de la Savonière, d'une partie des Issarts et de Saint-Julien.

Anciennes zones UE du PLU approuvé en 2010



Zones UJa et UJb du projet de PLU révisé

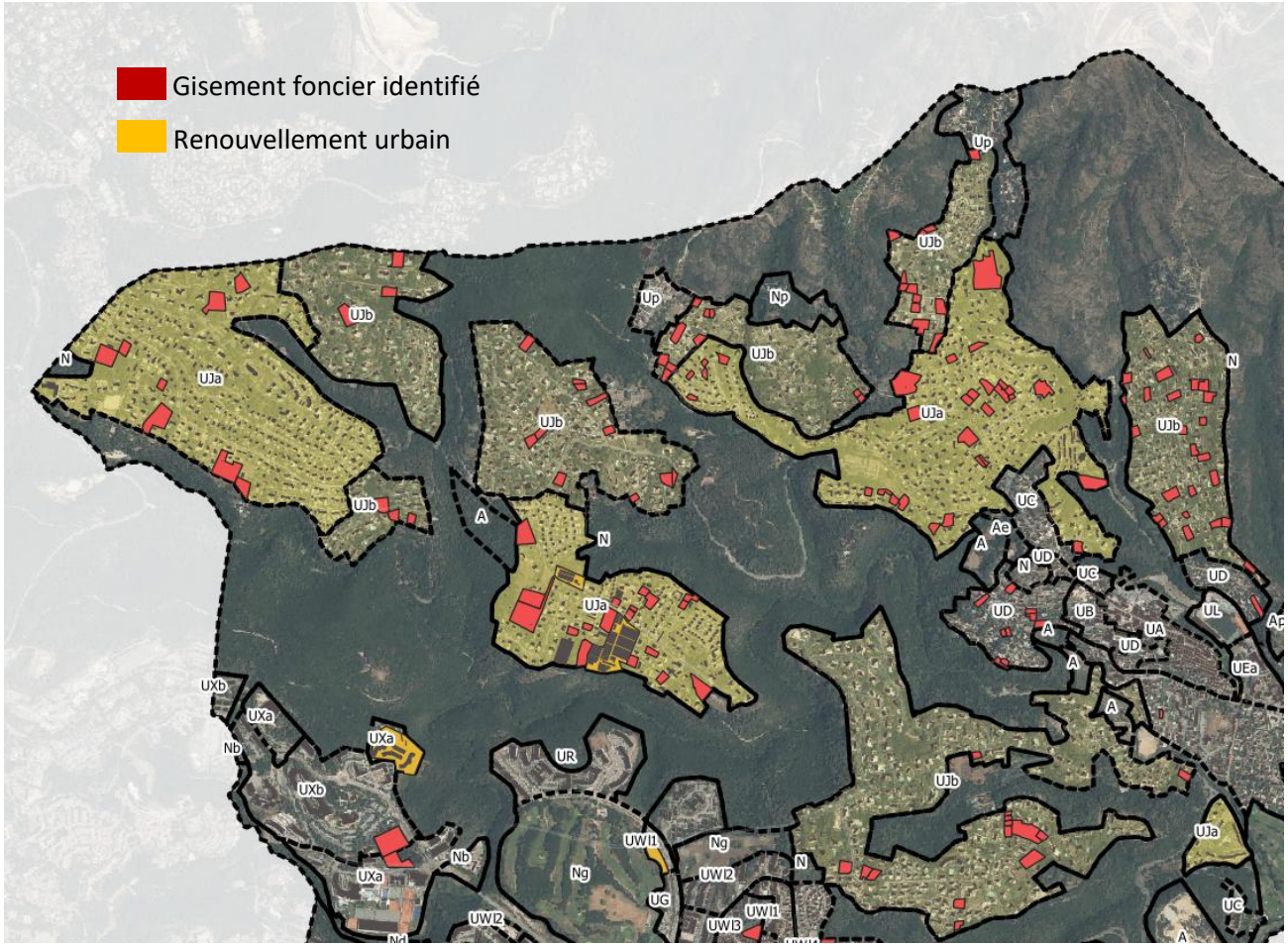


- **Rappel du potentiel de densification/ mutable**

La carte ci-contre permet de se rendre compte du potentiel foncier très important dans ces quartiers.

Mais ils sont à mettre en perspective par rapport à plusieurs enjeux identifiés dans le diagnostic, et contraintes :

- Des accès complexes, avec d'anciens chemins ruraux qui n'ont pas été conçus et aménagés pour un développement urbain important et qui se terminent en impasse (Saint-Julien, les Soullières, les Issarts) ;
- Des contraintes de risques incendie feux de forêts, du fait de leur proximité avec les espaces collinaires boisés (les Issarts, , Vallée Verte, Saint-Julien) ;
- Des enjeux paysagers : des quartiers présentant de vraies qualités paysagères, avec des covisibilités avec le centre historique (les Clausones, les Vignasses), en transition d'espaces collinaires avec des pentes importantes (Saint-Julien, les Issarts, les Vignasses, les Aspres), d'anciens plateaux au passé agricole qui se retrouve encore avec la présence d'un patrimoine identifié (les Soullières) ;
- Des enjeux environnementaux : des corridors écologiques sont identifiés sur ces quartiers (voir carte page suivante), notamment sur les Issarts, les Soullières et les Vignasses)



L'objectif de la commune n'est pas de densifier de façon forte ces quartiers, mais de terminer l'urbanisation progressivement, tout en préservant leur caractère résidentiel et leur qualité de vie.

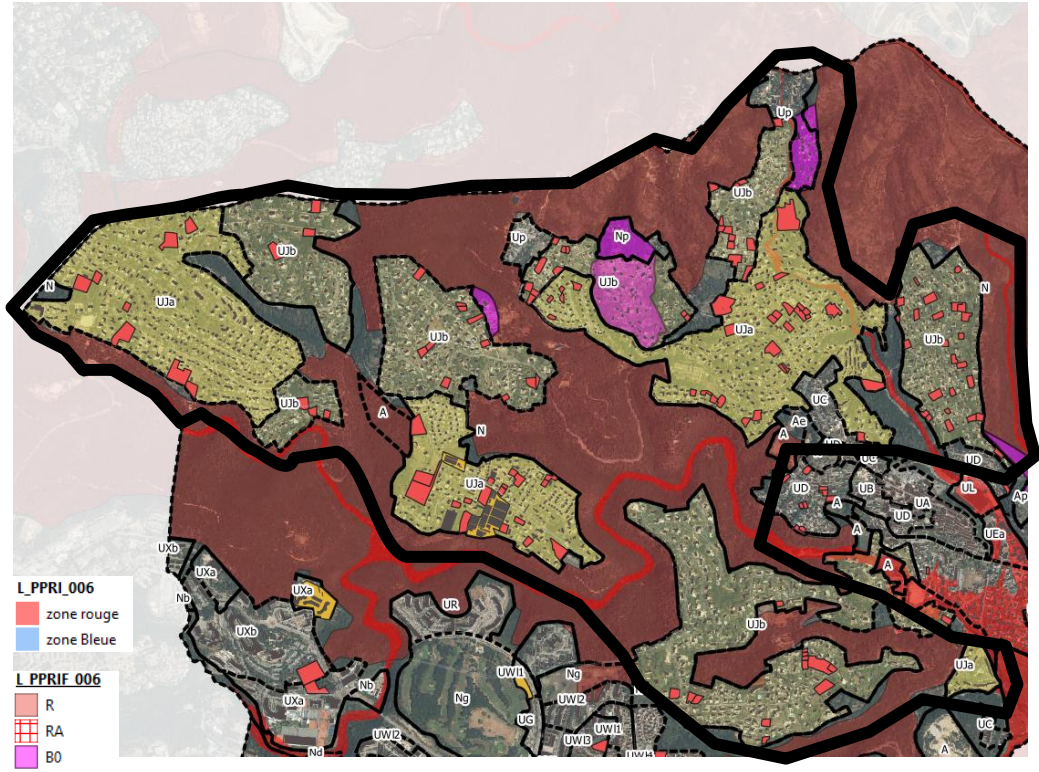
L'enveloppe urbaine a été redessinée pour certains quartiers, afin de limiter l'urbanisation en frange, où les risques incendie sont plus importants et les accès contraints (les Issarts, Saint-Julien, Vallée Verte notamment). Le quartier de Bois Fleuri est le moins contraint, mais le foncier disponible est assez limité.

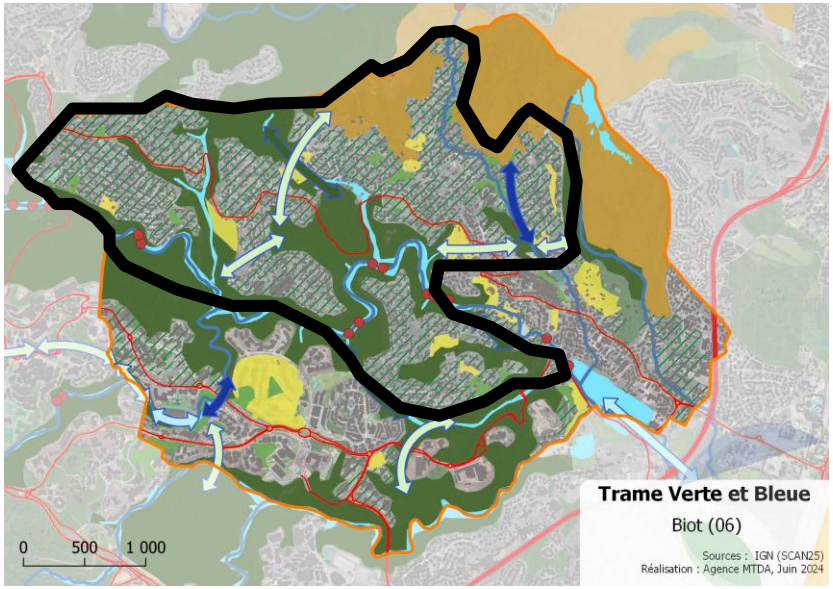
La distinction entre UJa et UJb tient compte de tous ces paramètres : densité existante, vulnérabilité face aux risques, accessibilité, enjeux paysagers et environnementaux.

Les deux cartes ci-contre montrent bien les enjeux environnementaux et ceux liés aux risques, avec le PPRif qui impacte notamment les quartiers de Saint-Julien, des Issarts et de la Vallée Verte (avec des zones roses sur des zones urbaines).

Sur les Soullières, un enjeu de renouvellement urbain des anciennes serres agricoles, en friche, est identifié. Ces serres horticoles étant édifiées sur des dalles béton, elles sont considérées comme des surfaces artificialisées au sens des dispositions applicables à partir de 2031 de la loi Climat et Résilience. Elles présentent une grande densité bâtie, sont totalement fermées : elles constituent donc des bâtiments et n'entrent pas dans les ENAF.

- **La zone UJa représente 40% du gisement foncier planifié et 35% du potentiel de production de logements en densification**
- **La zone UJb présente 35% du gisement foncier planifié et 15% du potentiel de production de logements en densification**





Les zones UJa sont concernées par plusieurs Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS), au regard du foncier public permettant de développer des opérations apportant une diversification de l'offre de logements.

Le quartier des Soullières est concerné par une OAP : les enjeux fonciers en densification et renouvellement étant important, l'OAP permet d'organiser le fonctionnement urbain futur, en adéquation avec les enjeux paysagers et environnementaux identifiés

- **Motifs retenus pour les dispositions règlementaires**

La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions :**

		UJa	UJb
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
Sous-destinations	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Destination	Habitation		
Sous-destinations	Logement		
	Hébergement		
Destination	Commerce et activités de service		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

La volumétrie et l'implantation des constructions

Afin de préserver la vocation principale mixte de la zone UJ, sont interdites toutes constructions non compatibles avec le caractère de la zone (exploitation agricole et forestière, artisanat, industrie, entrepôt, ...).

La mixité fonctionnelle est encadrée, avec un certain nombre des destinations autorisées sous conditions, dans une logique de complémentarité avec les activités déjà implantées (services, restauration, hébergements touristiques).

C'est pourquoi un plafond de 100 m² est imposé pour les activités de services.

La volumétrie et l'implantation des constructions

- une emprise au sol maximale adaptée aux 2 zones, plus dense en UJa à la fois pour prendre en compte la réalité bâtie, et surtout permettre une densification un peu plus importante au regard des capacités foncières (CES = 30%).
  En UJb, le CES est de 20% au regard des enjeux environnementaux et paysagers.
  Globalement pour ces zones, les CES sont similaires à ceux des anciennes zone UE, afin de permettre une évolution raisonnée de ces quartiers qui présentent des enjeux paysagers. C'est le redécoupage des zonages qui évolue et le limitent urbaines.
- la hauteur des constructions est également adaptée à la trame bâtie actuelle, et à la recherche d'une évolution raisonnée de ces quartiers pour ne pas créer de rupture forte avec l'existant.
  Avec un habitat résidentiel à dominante pavillonnaire, la hauteur est maintenue à 7 mètres à l'égout du toit afin de rester cohérent avec les formes urbaines existantes.

Au niveau des règles de distances, elles sont identiques pour les 2 zones, et reprennent les règles des anciennes zones UE :

- une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette distance est plus importante le long de la RD (15 mètres) afin de limiter l'exposition de la population aux nuisances engendrées par la proximité de cette voirie structurante (nuisances sonores liées au flux de véhicules en direction de Valbonne) ;
- une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Ces distances permettent de maintenir une certaine qualité de vie, de préserver la trame végétale constitutive de ces quartiers-jardins, en limitant la trop grande proximité entre les constructions qui entraînent souvent des problématiques de voisinage (covisibilités, nuisances sonores).

Cependant, le PLU prévoit un certain nombre d'exceptions à ces règles, pour faciliter la constructibilité au cas par cas, en cohérence avec les orientations du PADD et l'OAP « Qualité des aménagements et constructions ».

La zone UJa sur le quartier des Soullières est encadrée également par l'OAP sectorielle spécifique (voir partie sur les justifications du PADD).

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles concernant la qualité architecturale des futures constructions des zones urbaines (hors zones UA, UB et Sophia Antipolis) sont relativement similaires pour tout le territoire communal.

L'aspect extérieur des constructions est règlementé afin de préserver le paysage urbain dans son ensemble. Certains éléments sont interdits, afin de ne pas nuire à la qualité des lieux avoisinants.

Sont ainsi données des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain, les toitures, les façades, les ouvertures, les menuiseries, les installations techniques, les clôtures... Toutes ces règles participent à l'amélioration de la qualité urbaine au sein de ces quartiers pavillonnaires.

Par ailleurs, le coefficient de jardin est règlementé afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la végétalisation d'une partie du parcellaire.

Ce pourcentage tient compte de la taille moyenne des terrains bâtis de la zone, des enjeux paysagers et environnementaux :

- 60% en UJa : l'enjeu est à la fois de travailler sur la qualité de vie de ce quartier en maintenant suffisamment d'espaces verts (îlots de fraicheurs à la parcelle), mais également permettre une densification raisonnée des quartiers ;
- 75% en UJb : quartiers aux enjeux plus forts (paysage et environnement, proximité des collines), l'objectif est de préserver un couvert végétal important et limiter une densification qui viendrait en contradiction avec le caractère préservé de ces quartiers.

L'enjeu est de maintenir une qualité de vie des différents quartiers, en maintenant suffisamment d'espaces verts : espaces de transition entre la zone urbaine et les espaces collinaires, quartiers résidentiels paysagers, zones à enjeux écologiques (espaces relais).

Ces quartiers sont concernés par de nombreux éléments de patrimoine (bâti et naturel) à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

On y retrouve par exemple de très nombreux bassins d'arrosage, ici des anciennes fonctions agricoles, mais également des zones à préserver du fait de leur intérêt écologique.

Les règles en matière de stationnement sont similaires à celles d'autres zones et prescrites dans les Dispositions Générales

Les zones d'activités : les zones UEa et UEb

- **Localisation, superficie et présentation, motifs retenus pour la délimitation des zones**

La zone UEa et UEb représentent une superficie totale de 13.3 ha :

- UEa : 3.6 ha
- UEb : 9.7 ha.

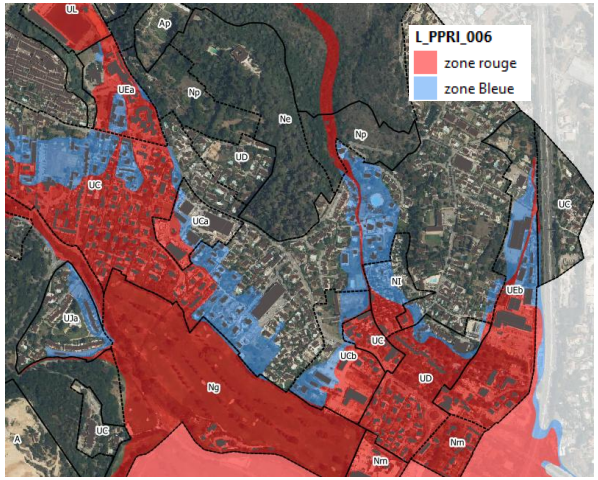
Elles correspondent à la zone d'activités intercommunale des Prés, au secteur incluant le centre commercial Biot 3000 et la Verrerie de Biot.

Elles ont pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone répond à l'orientation de renforcement et de diversification de l'économie locale du PADD.

Leur périmètre a un peu évolué pour la zone des Prés (UEb), avec la partie nord anciennement en UD, rattachée à la zone d'activités, et sur laquelle les services techniques de la CASA sont implantés.

Il n'y a aucun foncier résiduel disponible dans ces zones.



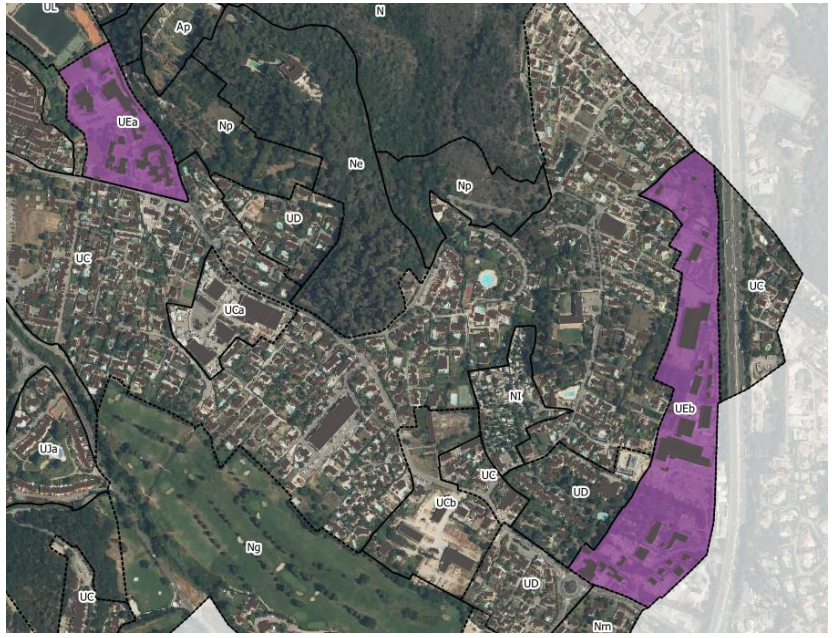
Très impactées par le risque inondation, et concernées en grande partie par la zone rouge du PPRi, les possibilités de mutation restent très contraintes.

Pour autant, l'optimisation des fonciers bâtis peut-être envisagée sous réserve de respecter les règles du PPRi.

Anciennes zones UZ du PLU approuvé en 2010



Zone UE du projet de PLU révisé



- **Motifs retenus pour les dispositions règlementaires**

La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions :**

		UEa	UEb
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
Sous-destinations	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Destination	Habitation		
Sous-destinations	Logement		
	Hébergement		
Destination	Commerce et activités de service		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Afin de préserver la vocation principale de ces zones d'activités, et des risques importants, sont interdites toutes constructions non compatibles avec le caractère de la zone (exploitation agricole et forestière, hébergement, logement autre que gardiennage, certains équipements accueillant du public,...).

L'objectif est de maintenir les fonctions économiques spécifiques à chacune des 2 zones :

- la ZA des Prés à vocation artisanale, industrielle ;
- Biot 3000 et la verrerie, avec une activité plus commerciale, des services de proximité, et d'artisanat d'art.

La volumétrie et l'implantation des constructions

La réglementation est adaptée aux constructions existantes.

Le secteur étant en zone rouge du PPRi en grande partie, la constructibilité est très limitée.

Les règles sont définies afin de permettre une évolution par la densification du bâti existant (extensions de l'emprise bâtie et de la hauteur) :

- une emprise au sol maximale adaptée aux 2 zones, plus dense en UEb à la fois pour prendre en compte la réalité bâtie, et surtout permettre une densification un peu plus importante, le risque inondation étant un peu moins fort sur cette zone. Le CES est ainsi fixé à 55%, pour permettre des extensions des bâtiments d'activités.
  En UEa, le CES est de 30% au regard de la vulnérabilité de ce secteur d'une part, et à l'organisation du bâti d'autre part ;

- la hauteur des constructions est également adaptée à la trame bâtie actuelle et aux activités implantées : la zone UEa se rapproche davantage dans sa conception d'une zone urbaine mixte, alors que la ZA des Prés est constituée de bâti plus industriel.
  Leur localisation dans le tissu urbain a aussi une importance : Biot 3000 constitue l'entrée du centre-ancien de Biot, et doit privilégier une qualité architecturale et une organisation urbaine qui affirme ce rôle de porte d'entrée. A l'inverse, la zone des Prés est assez éloignée du centre, proche de l'A8, et son image est très caractéristique des zones artisanales classiques.
  Les hauteurs sont donc de 7 mètres en zone UEa et de 9 mètres en UEb, pour prendre en compte ce tissu urbain.

Au niveau des règles de distances, elles sont identiques pour les 2 zones, et reprennent les règles des anciennes zones UE :

- une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette distance est plus importante le long de la RD (15 mètres) afin de limiter l'exposition de la population aux nuisances engendrées par la proximité de cette voirie structurante (nuisances sonores liées au flux de véhicules en direction de Valbonne).
- une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives en UEa et de 4 mètres en UEb (10 m si la parcelle voisine n'est pas située en zone UE), pour faciliter la densification en cohérence avec le CES donné.

<u>La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>

Les règles données correspondent au regard du caractère spécifique de la zone et des activités implantées.

Elles permettent d'encadrer un peu les constructions pour des logiques d'intégration dans l'environnement urbain (éviter les effets de rupture architecturale trop forte), tout en laissant une certaine liberté en fonction des besoins des activités.

Des règles concernant la gestion des espaces extérieurs sont par contre développées, pour inciter les propriétaires et aménageurs à mieux gérer l'organisation et le fonctionnement à l'intérieur des parcelles.

Sont ainsi demandées de traiter, dans les futures demandes d'autorisations d'urbanisme, les fronts de rue : par exemple, pour les dépôts de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises, afin d'éviter des nuisances visuelles en bordure des voies, il est demandé de privilégier ces aménagements en arrière du bâtiment.

Des efforts d'insertion d'éléments techniques sont également attendus, afin de rendre ces quartiers plus attrayants au niveau des ambiances urbaines.

Les coefficients de jardins sont en adéquation avec les objectifs de densification d'une part, mais également de recherche d'intégration architecturale et paysagère d'autre part. Ils sont fixés à :

- 40% en UEa ;
- 25% en UEb.

L'enjeu est également hydraulique, l'objectif étant de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser la rétention d'eau à la parcelle et de limiter le ruissellement dans cette zone très soumise au risque inondation.

Les règles en matière de stationnement sont réglementées dans les Dispositions Générales

Les zones urbaines proches du village : la zone UL

- **Localisation, superficie et présentation, motifs retenus pour la délimitation des zones**

La zone UL représente une superficie totale de **2,9 ha**. Elle correspond au complexe sportif au pied du village dans le vallon des Combes.

C'est un secteur spécifique d'accueil des équipements collectifs, socio-éducatifs, sportifs et de loisirs, soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI, du PPRIF et de la carte d'aléas annexés au PLU.

Cette zone n'a pas évolué en superficie ni vocation entre l'ancien et le nouveau PLU, son caractère d'accueil d'équipements publics est conservé.

- **Motifs retenus pour les dispositions règlementaires**

La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

N'y sont autorisés que les équipements d'intérêt collectif et les services publics, avec exceptionnellement du logement pour le gardiennage.

La volumétrie et l'implantation des constructions

La réglementation est adaptée aux constructions existantes.

Le secteur étant en zone rouge du PPRi en grande partie, la constructibilité est très limitée.

Les règles édictées sont relativement similaires à celles de l'ancien PLU :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée ;
- La hauteur des constructions est de 7 mètres ;
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques, et 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, ces règles peuvent être différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction des besoins et de la conformité au PPRi.

Anciennes zones UL du PLU approuvé en 2010



Zone UL du projet de PLU révisé

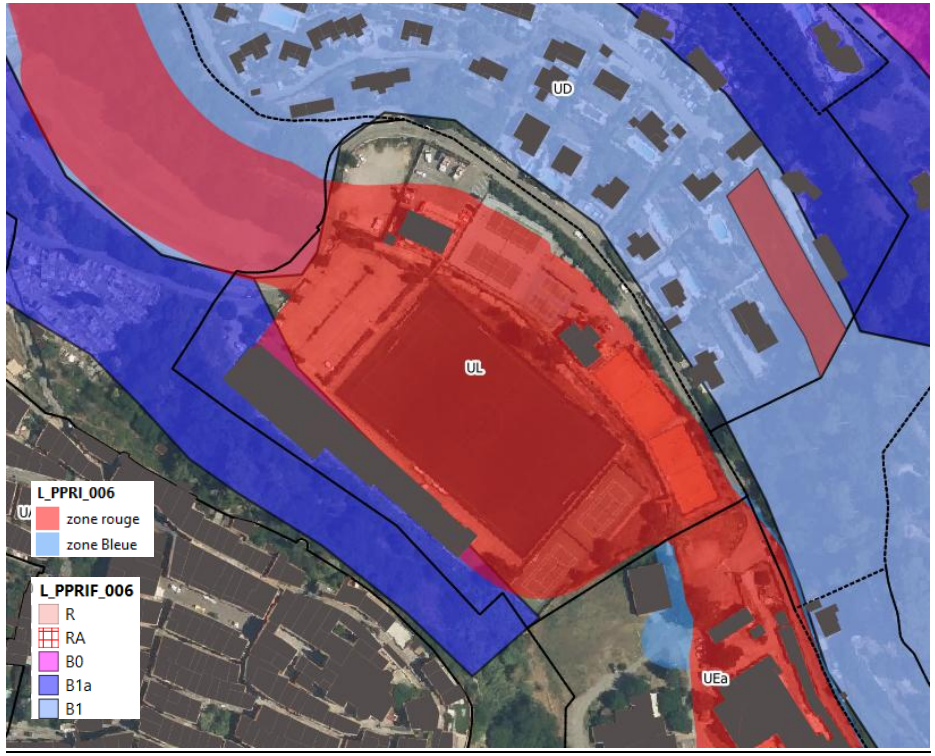


La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles données restent assez succinctes, au regard du caractère spécifique de la zone.

Elles permettent d'encadrer un peu les constructions pour des logiques d'intégration dans l'environnement urbain (éviter les effets de rupture architecturale trop forte), du fait notamment de la localisation de cette zone au pied du village perché (versant nord).

Une attention particulière sera attendue pour garder une cohérence avec le village historique et son patrimoine bâti, et préserver la qualité paysagère du socle du village sur ce versant.



Les zones construites mais protégées au regard des enjeux paysagers : les zones Up et Np

- **Localisation, superficie et présentation, motifs retenus pour la délimitation des zones**

Ces deux zones ont été définies en fonction de leur localisation géographique et des enjeux paysagers. Actuellement construites, mais très peu denses, avec des accès complexes, elles sont reclassées dans des zonages permettant uniquement les extensions des constructions existantes.

Elles présentent également une vulnérabilité plus ou moins forte face au risque incendie (zones bleues et roses).

La zone Up représente 12.3 ha, la zone Np 11.9 ha.

La distinction entre les deux est liée à l'urbanisation existante et la densité bâtie : les zones Np présentent très peu de constructions, avec un caractère naturel dominant (partie nord des Issarts et la colline des Aspres), alors que les zones Up sont davantage urbanisées (ouest des Issarts et le nord de Saint-Julien).

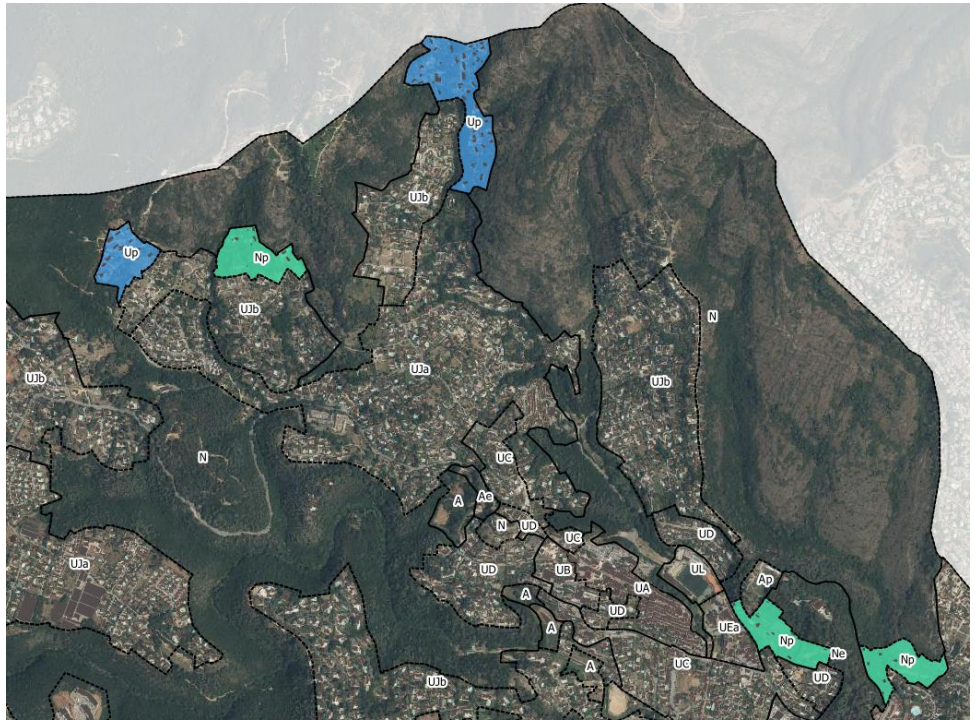
Elles sont exclusivement résidentielles.

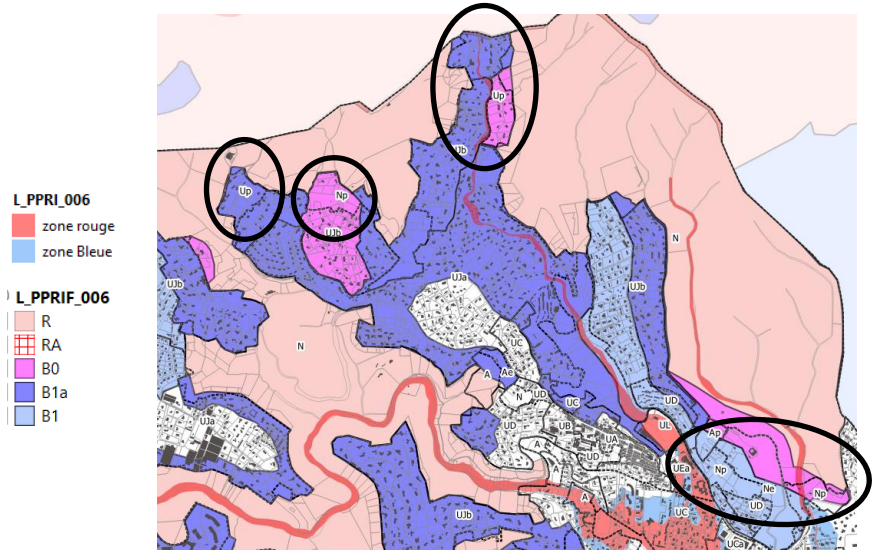
Ces zones, classées en U au PLU précédent, présentaient un potentiel foncier important (notamment sur les Aspres). Or, au regard des enjeux paysagers, environnementaux, de prise en compte des risques, de contraintes d'accessibilité, avec en parallèle l'objectif de sobriété foncière à atteindre, ces secteurs n'ont plus vocation à accueillir de nouvelles constructions.

Il n'y a donc pas de consommation foncière possible dans les années à venir, en-dehors d'extensions très limitées de bâtiments existants.

Les zones Np des Aspres sont concernées par l'OAP sectorielle des Aspres. L'objectif est d'éviter une division foncière des maisons à l'est du domaine, pour ne pas créer de flux résidentiels dans cette zone à risque, et interdire la multiplication des accès.

Zones Up et Np du projet de PLU révisé





- **Motifs retenus pour les dispositions règlementaires**

La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Seules les extensions de logements seront possibles, ainsi que les constructions de locaux techniques publics.

Pour la zone Np la destination « hôtels et autres hébergements touristiques » est autorisée : cela concerne surtout le Domaine des Aspres et son potentiel d'évolution. Afin de ne pas bloquer un projet touristique, qui pourrait permettre une valorisation de ce site, cette possibilité est donnée dans le PLU.

Aucun autre changement de destination n'est autorisé.

La constructibilité résiduelle est encadrée de façon un peu différenciée pour tenir compte du caractère plus ou moins naturel des zones.

En Up :

- l'extension des constructions existantes est autorisée pour une habitation régulière et existante légalement supérieure à 50 m² à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de surface de plancher (SDP) supplémentaire et de **250 m² de SDP totale** (extensions et annexes comprises), à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de logements. L'extension doit être réalisée en 2 fois maximum et en contiguïté avec le bâtiment originel.
- les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone, et sont encadrées : typologie d'annexes listée, emprise au sol cumulée de 30 m² maximum et une localisation bien précise (dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal,
- une piscine et son local technique (max 6 m²) sont autorisés sous conditions (distance entre la piscine, son annexe, et la maison).

En Np :

- l'extension des constructions existantes est autorisée pour une habitation régulière et existante légalement en tenant compte de la doctrine CDPENAF, avec un maximum de 200 m² (existant + extension + annexes) ;
- les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone, et sont encadrées en tenant compte également de la doctrine CDPENAF.

La volumétrie et l'implantation des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée du fait de l'inconstructibilité des zones (en-dehors des extensions limitées et annexes, encadrées dans l'article 1).

La hauteur est réglementée pour rester dans les volumes existants.

Au niveau des règles de distances, elles sont adaptées aux zones (distinctes en Up et Np, avec des distances plus importantes en Np) permettent de maintenir une certaine qualité de vie, en limitant la trop grande proximité entre les constructions qui entraînent souvent des problématiques de voisinage (covisibilités, nuisances sonores).

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles concernant la qualité architecturale attendues sont similaires aux autres zones pavillonnaires. L'aspect extérieur des constructions est règlementé afin de préserver le paysage urbain dans son ensemble. Certains éléments sont interdits, afin de ne pas nuire à la qualité des lieux avoisinants.

Sont ainsi données des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain, les toitures, les façades, les ouvertures, les menuiseries, les installations techniques, les clôtures... Toutes ces règles participent à l'amélioration de la qualité urbaine au sein de ces quartiers pavillonnaires.

Le coefficient de jardin n'est pas réglementé du fait de l'inconstructibilité des zones.

Les règles en matière de stationnement sont similaires à celles d'autres zones et réglementées dans les Dispositions Générales.

Les golfs, un double zonage : les zones UG et Ng

- **Localisation, superficie et présentation, motifs retenus pour la délimitation des zones**

Les zones UG et Ng représente une superficie totale de **57.9 ha**.

La zone **Ng** représente **55.7 ha**, la zone **UG 2.2 ha.**

Elles correspondent globalement aux golfs et leurs périmètres ont peu évolué, sauf à proximité de l'ancienne carrière, les terrains concernés n'étant pas rattachés au golf.

C'est un secteur spécifique d'accueil des équipements, services, commerces et hébergement hôtelier et touristique liés à l'activité golfique. Dans la zone UG, l'habitat n'est pas autorisé, excepté pour le gardiennage des installations golfiques et équipements liés.

- **Motifs retenus pour les dispositions règlementaires**

La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

N'y sont autorisés que les hébergements marchands, les équipements et les services liés directement au caractère de la zone.

Ainsi la restauration et la vente de produits uniquement liées à l'activité golfique sont autorisées.

La volumétrie et l'implantation des constructions

La réglementation est adaptée aux constructions existantes.

Le golf le long de la Brague étant en zone rouge du PPRi en grande partie, la constructibilité est très contrainte.

Les règles édictées sont relativement similaires à celles de l'ancien PLU :

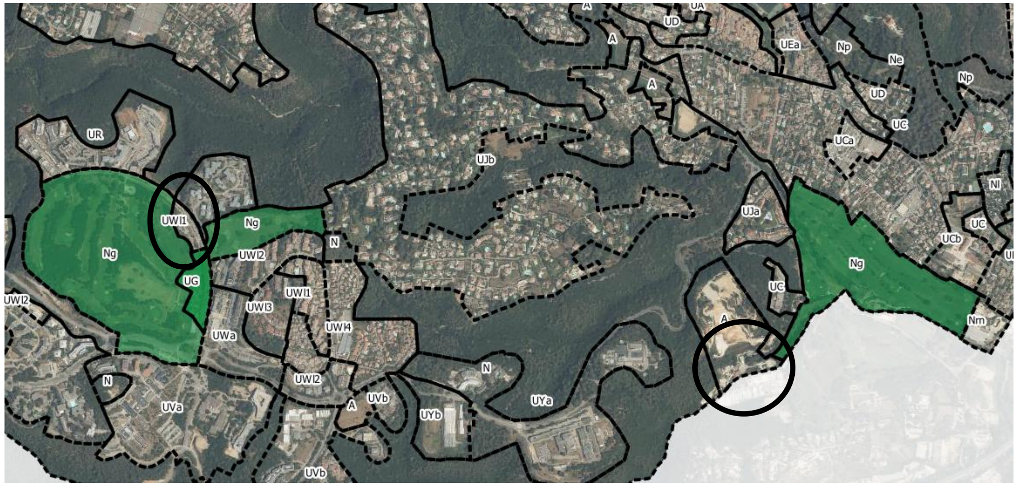
- L'emprise au sol n'est pas réglementée ;
- La hauteur des constructions est de 7 mètres ;
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des voies et emprises publiques, et 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, ces règles peuvent être différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction des besoins et de la conformité au PPRi.

Anciennes zones UG et NG du PLU approuvé en 2010



Zones UG et NG du projet de PLU révisé



La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles données restent assez succinctes, au regard du caractère spécifique de la zone.

Elles permettent d'encadrer un peu les constructions pour des logiques d'intégration dans l'environnement urbain et naturel (éviter les effets de rupture architecturale trop forte), du fait notamment de la localisation en entrée cœur de la Technopole pour le golf le Provençal à proximité de Saint Philippe.

Les règles encadrent également les terrassements, pour éviter d'avoir des mouvements de terre importants, et des aménagements trop imposants (comme les murs cyclopéens).

Pour les espaces bâtis existants en zone UG, en cas de nouvelle construction autorisée, le coefficient de jardin devra être de 60% de l'emprise foncière pour limiter l'imperméabilisation et gérer l'insertion paysagère.

Les règles en matière de stationnement sont similaires à celles d'autres zones et réglementées dans les Dispositions Générales.



Un toilettage des zones urbaines de Sophia Antipolis

Concernant Sophia Antipolis, un seul chapitre présente les évolutions des zonages, au regard des règles qui sont très similaires sur ces zones et sous-zones.

Seules les zones UW correspondant en grande partie au pôle de vie de Saint Philippe, se rapprochent en écriture réglementaire des zones d'habitat du village du fait de leur fonction urbaine.

- **Localisation, superficie et présentation, motifs retenus pour la délimitation des zones**

L'ensemble des zones urbaines de Sophia Antipolis représente 192 ha, soit 26% des zones urbaines de Biot.

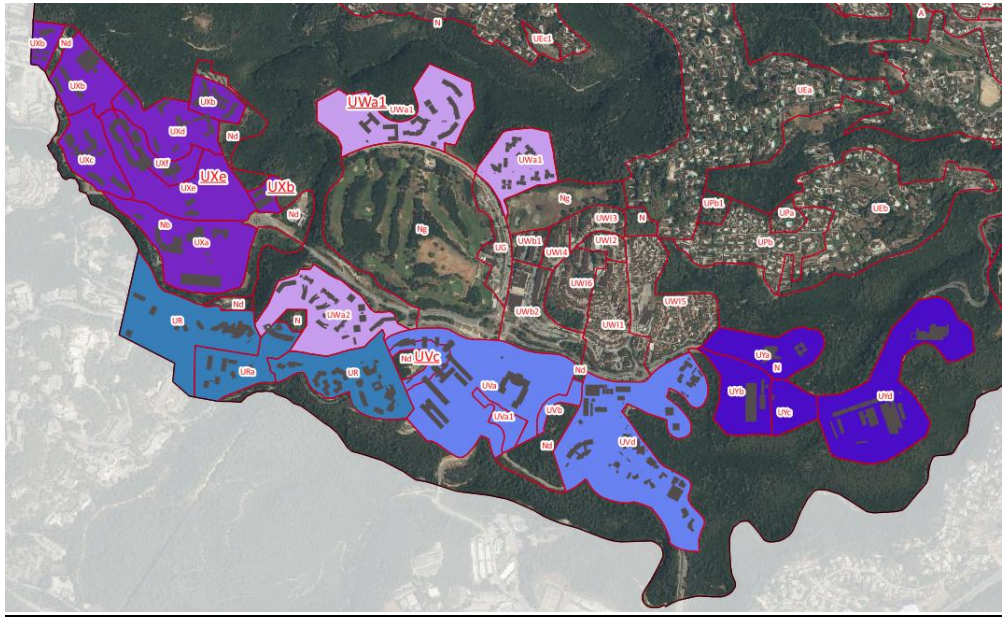
PLU en vigueur		PLU révisé	
UR	19,1 ha	UR	43,7 ha
Ura	5,4 ha	Uva	20,1 ha
Uva	17,2 ha	Uvb	18,2 ha
Uva1	1,4 ha	Uwa	6,2 ha
Uvb	1,0 ha	UWI1	4,5 ha
Uvc	1,5 ha	UWI2	13,0 ha
Uvd	19,9 ha	UWI3	4,4 ha
Uwa1	15,5 ha	UWI4	11,1 ha
Uwa2	9,2 ha	Uxa	19,1 ha
Uwb1	1,4 ha	Uxb	23,0 ha
Uwb2	6,2 ha	Uya	22,6 ha
UWI1	7,4 ha	Uyb	5,3 ha
UWI2	1,2 ha		
UWI3	2,1 ha		
UWI4	1,3 ha		
UWI5	9,2 ha		
UWI6	4,4 ha		
Uxa	9,7 ha		
Uxb	9,8 ha		
Uxc	4,6 ha		
Uxd	5,6 ha		
Uxe	8,8 ha		
Uxf	2,5 ha		
Uya	5,1 ha		
Uyb	5,2 ha		
Uyc	2,6 ha		
Uyd	15,0 ha		

Comme expliqué en début de chapitre, l'objectif a été de simplifier le découpage réglementaire issu des anciennes ZAC qui composaient la Technopole.

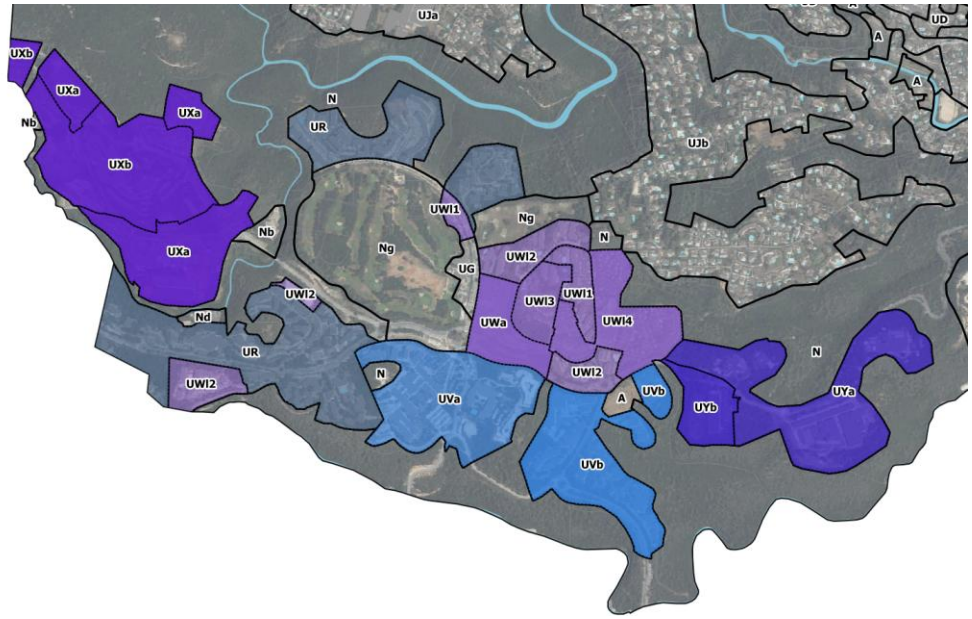
Ces ZAC étant toutes clôturées, le PLU devient maintenant le seul document applicable sur ce territoire.

Le travail de refonte du zonage s'est basé sur un redécoupage en fonction des destinations autorisées, croisées avec la morphologie bâtie existante et les ambitions de la CASA sur le devenir de ces différents secteurs.

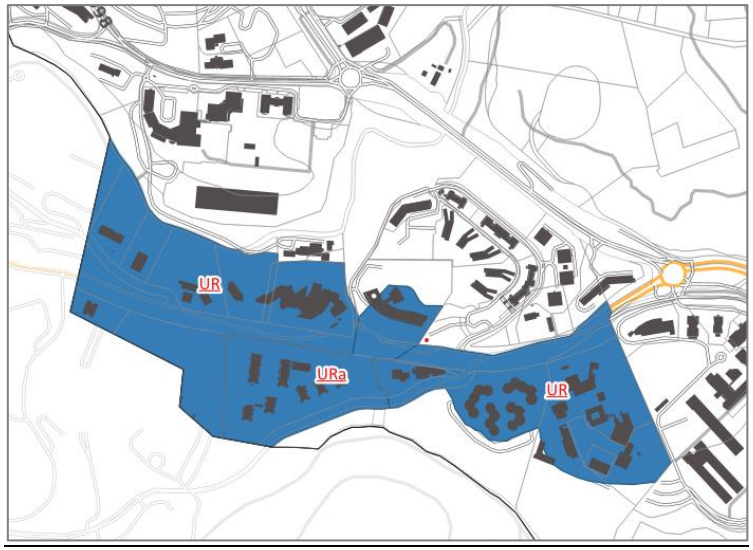
Anciennes zones de Sophia Antipolis du PLU approuvé en 2010



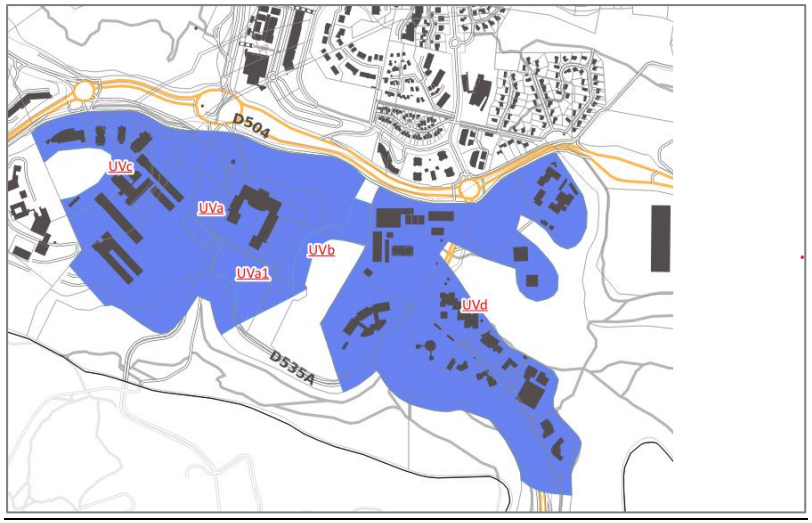
Zone de Sophia Antipolis du projet de PLU révisé



Anciennes zones UR du PLU approuvé en 2010



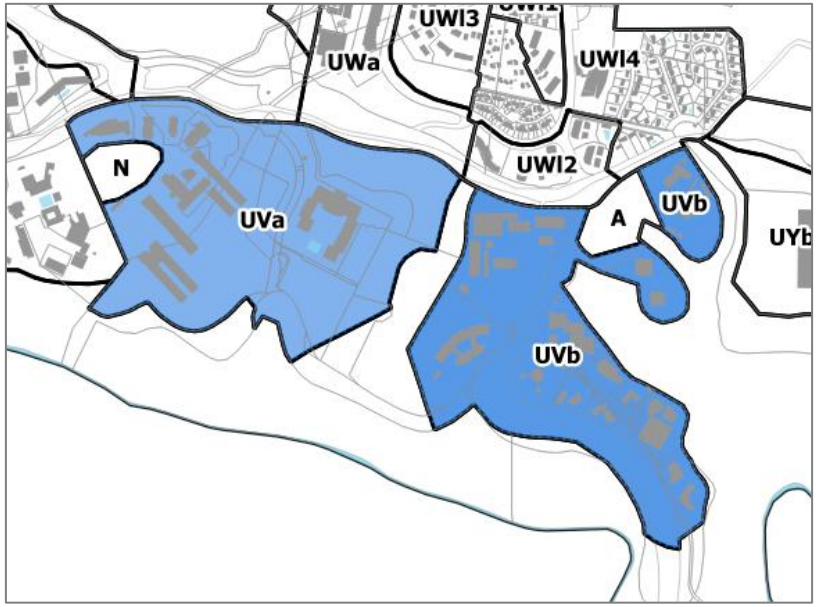
Anciennes zones UV du PLU approuvé en 2010



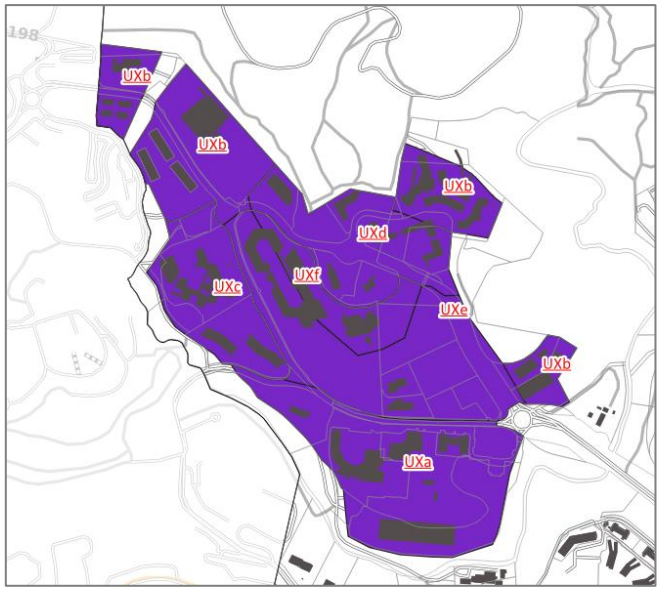
Zones UR du projet de PLU révisé



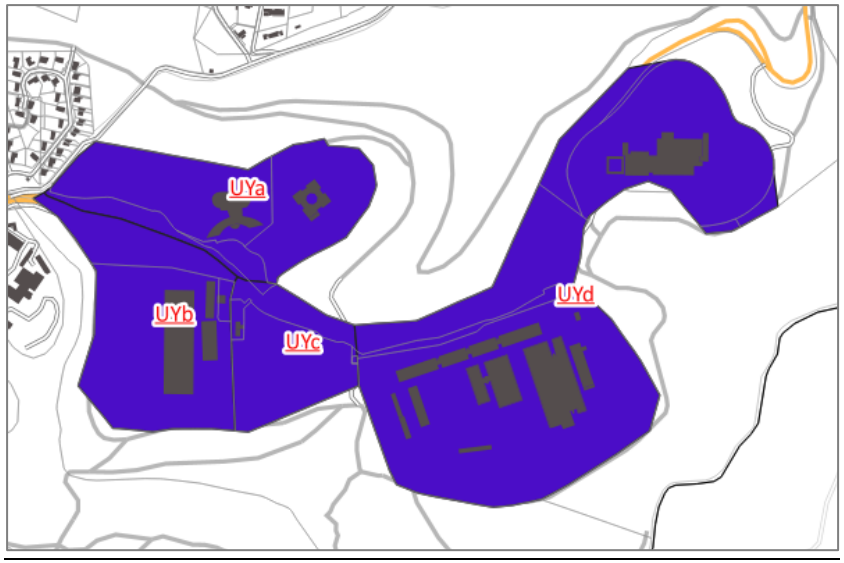
Zones UV du projet de PLU révisé



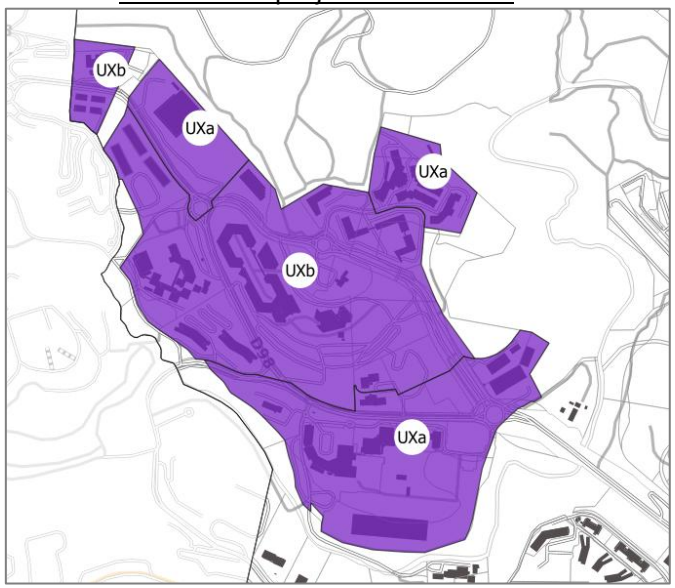
Anciennes zones UX du PLU approuvé en 2010



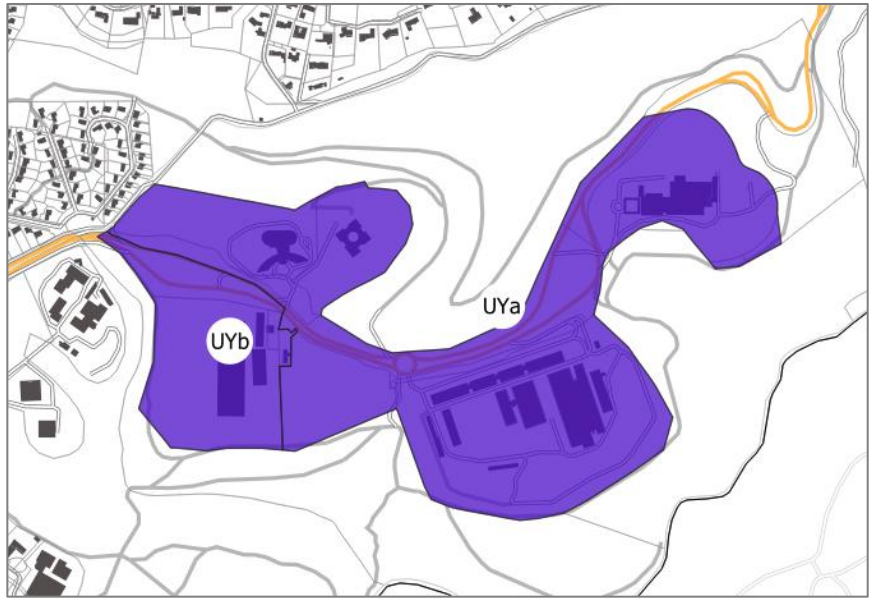
Anciennes zones UY du PLU approuvé en 2010



Zones UX du projet de PLU révisé



Zones UY du projet de PLU révisé



- **Rappel du potentiel de densification/ mutable**

Les zones de Sophia Antipolis représentent 14% du potentiel de gisement foncier identifié pour Biot, et 44% de la production de logements à l'horizon du PLU.

Ce gisement est de plusieurs ordres :

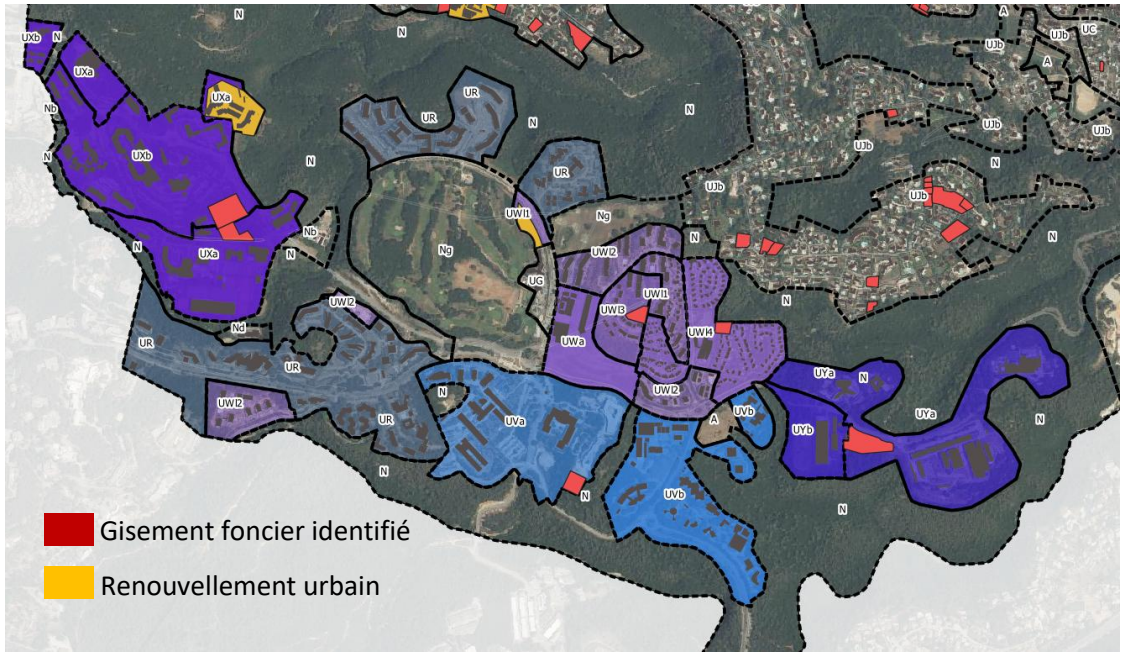
- Des ERMS (n°2-6-7-8-9) : ces 5 secteurs vont permettre de créer une offre nouvelle à la fois de logements étudiants, mais également de logements sociaux classiques. A noter que les ERMS n°7 et 9 concernent du terrain déjà bâti (bureaux et parkings) ;
- Des PMS sur les zones UWl : une dizaine de logements en recyclage foncier sont envisagés ;
- Du foncier pour développer des projets économiques et d'équipements publics.

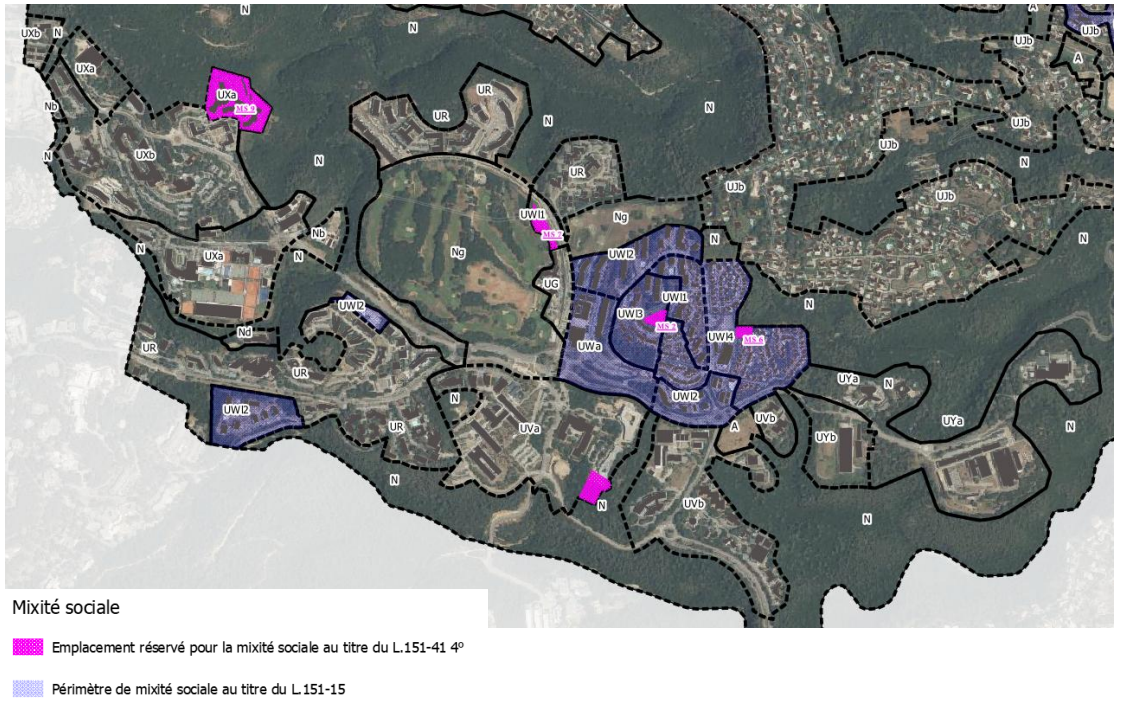
La justification des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS) a été donnée dans le chapitre concernant les justifications du PADD / axes 2. Ils concernent pour la plupart des opérations déjà engagées ou avec des projets en cours, ou des secteurs avec du foncier public (communal).

Le terrain disponible dans la zone UYa appartient au SYMISA (en continuité du Bioparc), et concerne des projets économiques.

Pour le reste de la zone, le potentiel de constructibilité sur des espaces non bâtis est quasi nul. L'objectif est de restructurer les parcelles déjà bâties, en optimisant les espaces imperméabilisés (ex. : extensions / créations de bâtiments sur des parkings sous-utilisés).

Le foncier identifié concerne ainsi de grandes parcelles, avec des opérations quasiment toutes actées, d'où le nombre important de logements neufs prévus. Mais une partie sera destinée à du logement spécifique pour les étudiants (cf. axe 2 du PADD).





Des terrains ne sont plus constructibles, soit en raison d'une évolution du zonage (déclassement de U en N), soit par l'instauration de nouvelles protections au titre de la préservation de l'environnement (article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

Terrains non constructibles au PLU révisé



Sophia Antipolis : les zones dédiées aux activités et pôles universitaires – UR, UV, UX et UY

- **Motifs retenus pour les dispositions règlementaires**

La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions :**

		UR	UVa	UVb	UXa	UXb	UYa	UYb
Destination	Exploitation agricole ou forestière							
Sous-destinations	Exploitation agricole							
	Exploitation forestière							
Destination	Habitation							
Sous-destinations	Logement							
	Hébergement							
Destination	Commerce et activités de service							
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail							
	Restauration							
	Commerce de gros							
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle							
	Hôtels							
	Autres hébergements touristiques							
	Cinéma							
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics							
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées							
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées							
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale							
	Salles d'art et de spectacles							
	Équipements sportifs							
	Lieux de culte							
	Autres équipements recevant du public							
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire							
Sous-destinations	Industrie							
	Entrepôt							
	Bureau							
	Centre de congrès et d'exposition							
	Cuisine dédiée à la vente en ligne							

La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Les spécificités de chaque zone et sous-zone sont issues des destinations prévues dans le cadre des anciennes ZAC.

Elles sont donc 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.

Dans certaines zones, des résidences étudiantes et hôtels sont implantées (ex. : UR) : seules leurs réhabilitations sont autorisées.

La volumétrie et l'implantation des constructions

La réglementation est adaptée aux constructions existantes.

Les règles édictées sont relativement similaires à celles de l'ancien PLU et reprennent la ligne directrice du Plan Guide initial, à savoir 60% d'espaces végétalisés :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée : cette règle a été validée en réunion de travail avec la CASA en juin 2024. Définir un CES pour chaque zone est extrêmement complexe du fait des spécificités bâties et architecturales, issues de l'histoire de la Technopole et de l'héritage des anciennes ZAC
  Ne pas le réglementer offre une certaine souplesse pour les projets à venir, sachant que dans tous les cas le coefficient de jardin (à 60%) viendra cadrer les constructions ;
- Les distances d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives sont reprises de l'ancien règlement pour chaque zone.

La hauteur des constructions est un autre point réglementaire important pour encadrer les constructions et réhabilitations.

Le nouveau PLU reprend quasiment toutes les anciennes règles, en uniformisant certaines pour plus de facilité à l'instruction, tout en prenant en compte la gestion des courbes de niveau (définition des hauteurs en fonction des cotes altimétriques).

Tableau de synthèse des principales règles

	UR	Uva	Uvb	Uxa	Uxb	Uya	Uyb
CES	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Hauteur	H = 9 m et R+2	H = 12 m NGF 123,5	H = 12 m NGF 123,5	H = 10 m + tolérance 12,5 m sur 20% emprise	H = 10 m + tolérance 12,5 m sur 20% emprise	H = 9 m + tolérance 12,5 m sur 20% emprise	H = 7 m et R+1
CEJ (jardin)	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles données sont similaires à toutes les zones au regard du caractère spécifique de cette partie du territoire.

Elles permettent d'encadrer les constructions pour des logiques d'intégration dans l'environnement urbain et naturel (éviter les effets de rupture architecturale trop forte, la gestion de l'insertion des constructions dans la pente), d'homogénéité avec l'existant (en travaillant sur des principes de coloration et de gamme chromatique adaptés, des choix de matériaux qui doivent répondre à une exigence de qualité urbaine globale).

Les zones offrent une diversité architecturale qui participe à l'image de la Technopole : le règlement reste relativement souple, pour laisser une liberté dans la conception des futurs projets.

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, espace de recherche, centre de formation, habitat, etc.). La linéarité

des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

Une règle est ajoutée concernant les pentes pour les toitures, afin d'éviter d'avoir des toitures très pentues (au regard de l'implantation topographique) : elles ne doivent pas dépasser 35 %.

Pour toutes les zones, le coefficient de jardin devra être de 60% de l'emprise foncière pour limiter l'imperméabilisation et gérer l'insertion paysagère.

Les règles en matière de stationnement sont identiques pour ces zones, mais diffèrent du reste de la commune, avec notamment la gestion du stationnement en sous-sols. Elles sont détaillées dans les Dispositions Générales et des précisions sont données dans les articles 10 :

- 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo,
- Toutes les nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables.

Sophia Antipolis : le pôle de vie de Saint Philippe et les secteurs d'habitat, les zones UW

- **Localisation, superficie et présentation, motifs retenus pour la délimitation des zones**

PLU en vigueur

Uwa1	15,5 ha
Uwa2	9,2 ha
Uwb1	1,4 ha
Uwb2	6,2 ha
UWI1	7,4 ha
UWI2	1,2 ha
UWI3	2,1 ha
UWI4	1,3 ha
UWI5	9,2 ha
UWI6	4,4 ha

PLU révisé

Uwa	6,2 ha
UWI1	4,5 ha
UWI2	13,0 ha
UWI3	4,4 ha
UWI4	11,1 ha

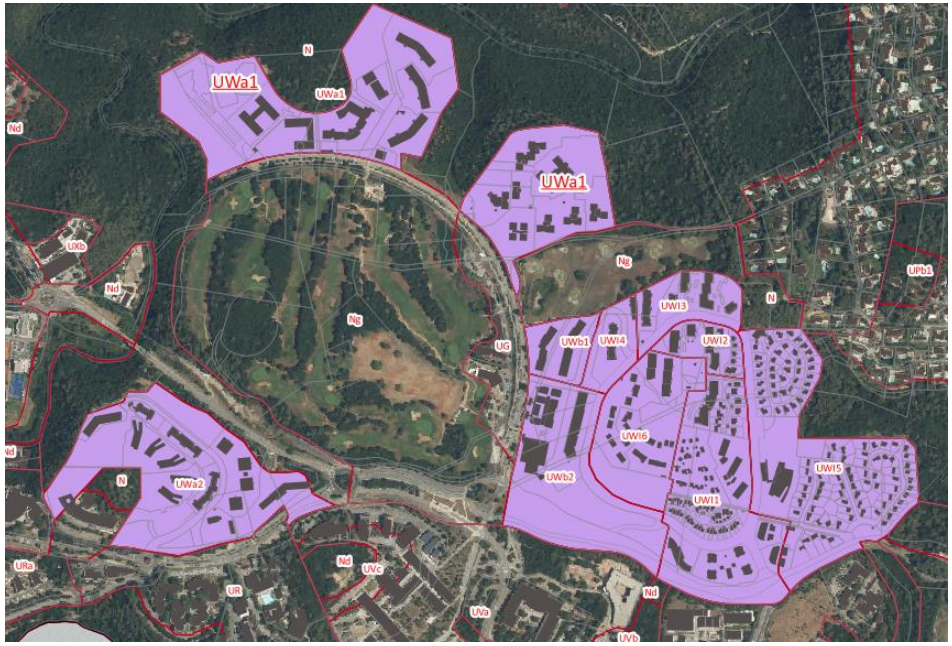
La sous-zone UWa est destinée à accueillir les constructions à usage d'activités de recherche et d'activités tertiaires ainsi que les commerces, les services, les constructions à usage d'habitation des étudiants, chercheurs et enseignants et les installations qui leur sont nécessaires (résidence services, ...),

La sous-zone UWl est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation et des équipements collectifs. Elle comprend quatre sous-secteurs déterminés en fonction de la forme urbaine :

- Les sous-secteurs UWl1 et UWl3 offrent une mixité entre habitat collectif et habitat individuel ;
- Le sous-secteur UWl2 concerne essentiellement le développement d'un habitat collectif ;
- Le sous-secteur UWl4 concerne essentiellement le développement d'un l'habitat individuel.

Le potentiel foncier et les outils de mixité sociale ont été expliqués plus haut.

Anciennes zones UW du PLU approuvé en 2010



Zones UW du projet de PLU révisé



- **Motifs retenus pour les dispositions règlementaires**

La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions :**

		Uwa	UWI
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
Sous-destinations	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Destination	Habitation		
Sous-destinations	Logement		
	Hébergement		
Destination	Commerce et activités de service		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

La volumétrie et l'implantation des constructions

La réglementation est adaptée à la trame bâtie existante. Les règles d'implantation des constructions ont vocation à préserver et poursuivre la morphologie urbaine existante dans ce secteur urbain.

L'objectif est de conforter la trame urbaine générale des quartiers.

Tableau de synthèse des principales règles

	Uwa	UWI1	UWI2	UWI3	UWI4
CES	NR	50%	35%	40%	30%
Hauteur	H = 10 m et R+2 NGF 132	H = 10 m et R+2	H = 13 m r+3	H = 7 m et R+1 - Surélévation H=9 m sur 50% du dernier niveau et en retrait / max NGF 150	H = 7 m et R+1 - Surélévation H=9 m sur 50% du dernier niveau et en retrait
CEJ (jardin)	40%	30%	45%	40%	50%

Les emprises au sol ont été fixées en fonction de la morphologie urbaine existante, des typologies de bâtiments implantées (cf. carte des densités page suivante).

La hauteur maximale autorisée vise à se conformer au volume urbain observé dans ce secteur, afin de ne pas créer de rupture trop importante avec les constructions existantes. L'objectif est de pouvoir construire tout en restant dans la même forme architecturale, sans dépasser les hauteurs existantes les plus élevées.

Les distances d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont les suivantes :

- au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou projeté en UWa,
- au moins 6 mètres de l'alignement actuel ou projeté dans toutes les zones UWl,
- au moins 10 mètres de l'axe de l'avenue de Roumanille,
- au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales.



Carte de synthèse des densités bâties (hors parkings)

Les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont également différenciées selon les zones, pour prendre en compte le contexte urbain et limiter la proximité entre les bâtiments. L'objectif est de maintenir des espaces de vie extérieurs suffisants (qui peuvent être privatifs pour une maison ou pour une résidence), souvent supports d'aménagements paysagers de pleine terre.

- En UWa : les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et au minimum à 5 mètres des limites séparatives.
- Dans les sous-secteurs UWl1, UWl2, UWl3 : les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et au minimum à 8 mètres des limites séparatives.
- En UWl4 : les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et au minimum à 5 mètres des limites séparatives.

Par ailleurs, des possibilités d'implantation et de hauteur différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions est règlementé afin de préserver le paysage urbain dans son ensemble.

Cet article est similaire à celui des zones urbaines proches du village (UC, UD) : ce sont des secteurs résidentiels, dont les typologies de constructions sont similaires à celles d'une zone urbaine classique (à la différence des autres zones de Sophia Antipolis)

Sont ainsi données des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain, les toitures, les façades, les ouvertures, les menuiseries, les installations techniques, les clôtures... Toutes ces règles participent à l'amélioration de la qualité urbaine au sein de ces quartiers pavillonnaires.

Elles restent moins contraignantes que celles des zones UA et UB, afin de laisser davantage de liberté aux porteurs de projets.

Par ailleurs, le coefficient de jardin est règlementé afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la végétalisation d'une partie du parcellaire. Ce pourcentage tient compte de la taille moyenne des terrains bâtis de la zone, des espaces de pleine terre déjà existants et des objectifs de qualité paysagère et urbaine à maintenir :

- 40% en UWa et UWl3 ;
- 30 % en UWl1 ;
- 45 % en UWl2 ;
- 50% en UWl4.

L'enjeu est à la fois de travailler sur une qualité de vie de ce quartier en maintenant suffisamment d'espaces verts (îlots de fraicheurs à la parcelle), mais également de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser la rétention d'eau à la parcelle et limiter le ruissellement

La zone UWa est par exemple actuellement assez imperméabilisé, l'objectif est de retrouver des espaces de pleine terre plus importants en cas de renouvellement urbain.

Les règles en matière de stationnement sont identiques pour ces 5 zones, mais diffèrent des zones urbaines du village, avec notamment la gestion du stationnement en sous-sols comme pour les zones de Sophia Antipolis.

Elles sont détaillées dans les Dispositions Générales et des précisions sont données dans les articles 10 :

- 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo,
- Toutes les nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables.

Ces règles étaient déjà imposées dans l'ancien PLU.

Une préservation des espaces agricoles et naturels

Les espaces agricoles et naturels ont été largement renforcés entre le PLU de 2010 et le nouveau PLU.

Les zones agricoles

Les évolutions des zones agricoles sont détaillées dans le chapitre « justification du PADD », axe 3 / orientation n°5

- **Localisation, superficie et présentation, motifs retenus pour la délimitation des zones**

Les zones agricoles ont été multipliées par 4 entre l'ancien PLU et le nouveau.

Il s'agit de prendre en compte des projets en cours sur plusieurs espaces anciennement classés en zone urbaine ou naturelle du PLU.

Elles passent ainsi de 4.8 ha à 23.8 ha.

Ce sont ainsi plusieurs nouvelles zones, dont la vocation agricole est soit avérée (bord de Brague, colline des Aspres), soit en projet (ancienne carrière, secteur de Saint-Eloi), soit pour des usages agricoles spécifiques (terrain de l'INRAE sur Sophia).

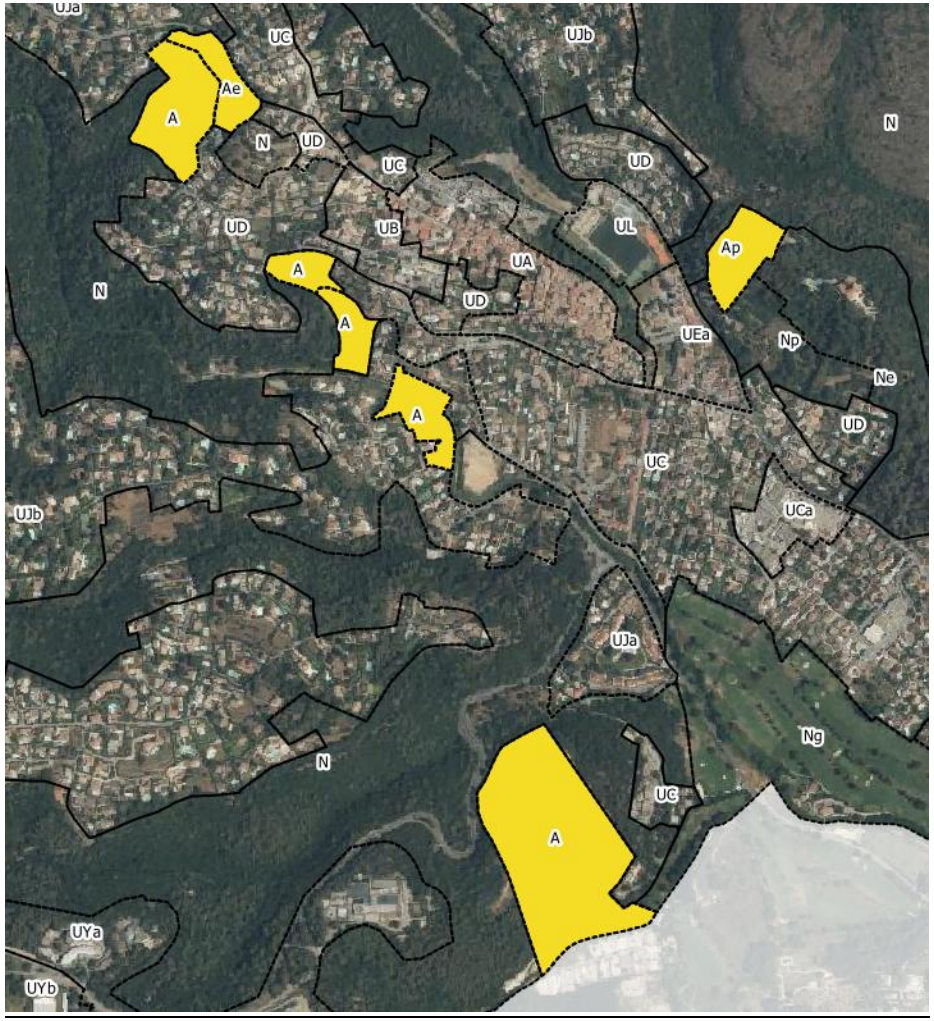
L'objectif pour la commune est de retrouver petit à petit des espaces à vocation agricole pour développer une agriculture essentiellement de proximité, ou sur des filières de niche (plantes à parfum / aromatiques).

La zone A comporte deux sous-zones :

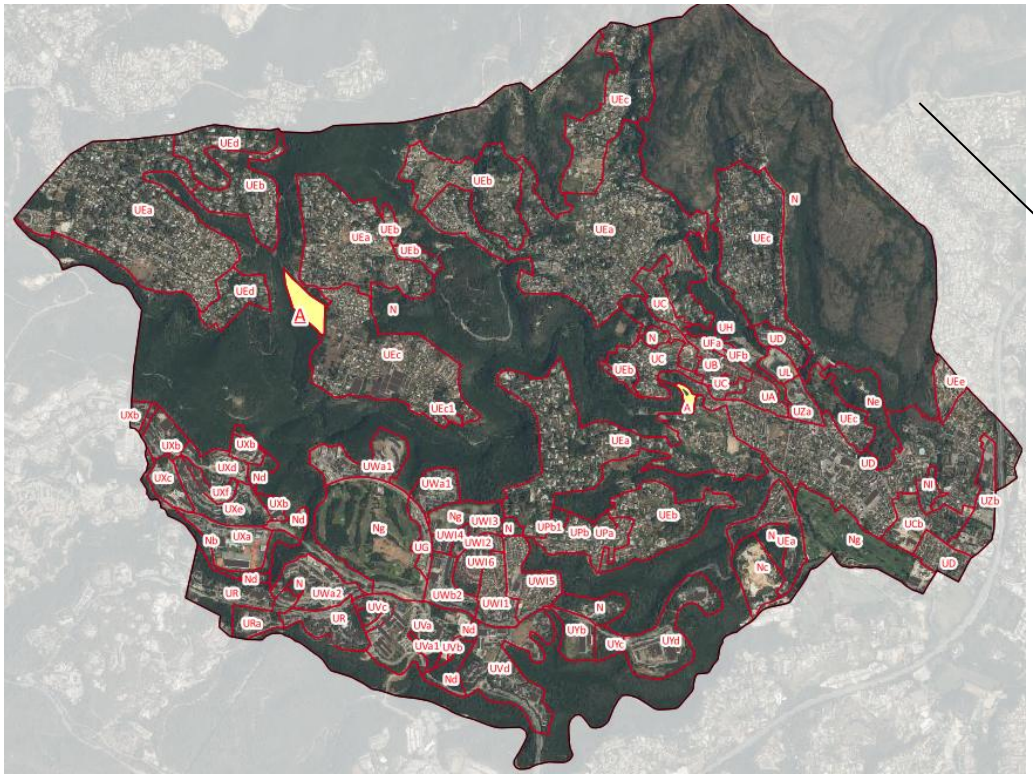
- Ae : secteur correspondant à une zone agricole destinée à recevoir en complément des équipements publics liés à l'accueil du public (espace pédagogique) sur le secteur de Saint-Eloi ;
- Ap : secteur des Aspres à protéger en raison de son caractère paysager et de son intérêt biologique.

Zones A du projet de PLU révisé

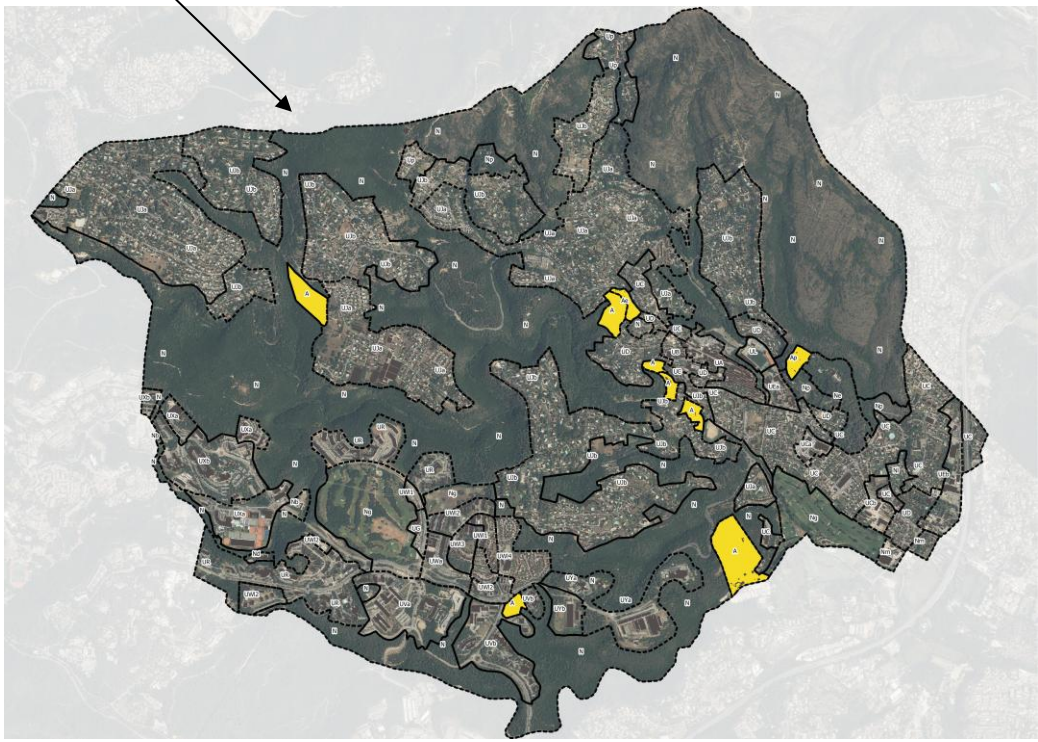
Zoom sur le secteur central



Anciennes zones A du PLU approuvé en 2010



Zones A du projet de PLU révisé



PLU en vigueur		PLU révisé	
A	4,8 ha	A	20,7 ha
		Ae	1,3 ha
		Ap	1,8 ha

- **Motifs retenus pour les dispositions règlementaires**

La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Les occupations des sols sont adaptées aux enjeux de confortement de l'agriculture. De manière générale, toutes occupations et utilisations non nécessaires à l'activité agricole sont interdites à l'exception des locaux techniques nécessaires aux services publics.

Des exceptions sont données pour la destination « logement », afin de permettre aux exploitants, si nécessaire, d'avoir leur logement sur place. Mais ces constructions restent très encadrées pour éviter toute dérive.

Ainsi sont admises les constructions de la sous-destination « Logement » aux conditions suivantes :

- qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate et dans la limite d'une construction par exploitation (hors annexes),
- que la SDP totale des constructions à usage d'habitation (extensions et constructions annexes incluses) soit inférieure ou égale à **200 m²,**
- sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction.

Sont également admises les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.

En zone A sont autorisées sous conditions les extensions des constructions existantes (en démontrant l'existence légale et ayant une superficie d'au moins 70 m²) dans la limite de 20% de SDP et de **180 m²** de SDP totale (construction d'habitation existante, extensions et annexes comprises), à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, ni augmentation du nombre de logements. Les annexes aux habitations existantes (y compris les annexes à l'habitation de l'exploitation agricole) sont également encadrées (surface, distance) pour éviter une transformation en une zone résidentielle.

Les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions :**

		A	Ae	Ap
Destination	Exploitation agricole ou forestière			
Sous-destinations	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Destination	Habitation			
Sous-destinations	Logement			
	Hébergement			
Destination	Commerce et activités de service			
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Sous-destinations	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

A noter qu'en zone Ae, sont autorisés les locaux destinés à l'accueil du public, pour une surface maximale de 180 m², pour permettre la création de bâtiment destinées à l'accueil sur le verger communal de Saint-Eloi, et sous réserve :

- de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La volumétrie et l'implantation des constructions

La réglementation est adaptée aux objectifs de préservation de la zone agricole avec :

- une surface de plancher réglementée dans l'article 1 pour les logements ;
- une hauteur maximale des constructions limitée à 7 mètres afin de limiter l'impact visuel. Des exceptions sont possibles pour tenir compte des spécificités des bâtiments agricoles, mais sous réserve d'intégration paysagère ;
- une distance minimale de 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour limiter les covisibilités (15 m pour les RD) ;
- une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative.

Par ailleurs, des possibilités d'implantation et de hauteur différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions visent une bonne insertion dans le site des bâtiments. Les volumes doivent par exemple rester simples, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général est à rechercher.

Les règles concernant la qualité des constructions sont distinctes en fonction de la typologie du bâti (logement, bâtiment agricole).

Toutes ces règles participent à la préservation de la qualité paysagère de la zone agricole.

Par ailleurs, les espaces verts sont peu règlementés étant donné le caractère agricole de la zone (pas de coefficient de jardin).

Des règles sont données pour le traitement des allées, chemins et espaces de stationnement afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

Des espaces "tampons", tels que des haies ou clôtures végétalisées de type bocagères, pourront être aménagés pour toute extension de l'habitation existante et toute création d'annexe et de nouveau bâtiment, pour des principes d'intégration paysagère également.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet (la règle est complétée par les dispositions générales).

Les zones naturelles

- **Localisation, superficie et présentation, motifs retenus pour la délimitation des zones**

Les zones naturelles représentent une superficie totale de 793.7 ha, soit un peu plus de 51 % du territoire communal.

L'évolution des zonages est favorable aux zones naturelles, en progression de +3.3%, avec 25.8 ha anciennement classés en zone U du PLU de 2010 ayant évolué en zone N au nouveau PLU.

	PLU en vigueur	PLU révisé	Ecart	Evolution
N	767,9 ha	794,2 ha	26,3 ha	3,4%

Plusieurs sous-zones sont identifiées :

- **Zone Nb** : terrains et aménagements de sports et de loisirs en milieu naturel, ainsi que les aménagements qui leurs sont liés (centre équestre de Sophia Antipolis) ;
- **Zone Nd** : les constructions et équipements d'assainissement : réseaux, station de relèvement, station de pompage, lagunage ;
- **Zone Ne** : espaces à dominante naturelle où existent déjà des constructions éparpillées et qui présente un intérêt patrimonial et paysager (Domaine des Aspres) ;
- **Zone Ng** : les terrains de golf ;
- **Zone Nl** : aux espaces de loisirs et d'accueil touristique (camping de l'Eden) ;
- **Zone Np** : espaces naturels présentant ponctuellement des maisons avec une forte sensibilité paysagère et dans laquelle seules des extensions limitées des constructions existantes sont possibles ;
- **Zone Nrn** qui correspond aux espaces à renaturer au titre du plan d'action « Cœur de Nature » de la Brague.

Les zones Ng (golfs) et Np (anciennes zones U très peu denses, devenues des zones naturelles avec extensions possibles des constructions existantes) ont fait l'objet d'explications dans les paragraphes précédents sur les zones urbaines. Les évolutions de surfaces sont justifiées par une meilleure prise en compte des fonciers concernés (périmètres ajustés en fonction de l'existant).

La justification de la zone Ne (Domaine des Aspres) est développée dans le chapitre concernant les justifications du PADD / Axe 3 – objectif A-4 « Encourager l'économie touristique ».

La suppression de la zone Nc (carrière) est également détaillée dans les justifications du PADD / Axe 3 – objectif A-5 « Favoriser une nouvelle forme d'agriculture urbaine tournée vers les habitants ».

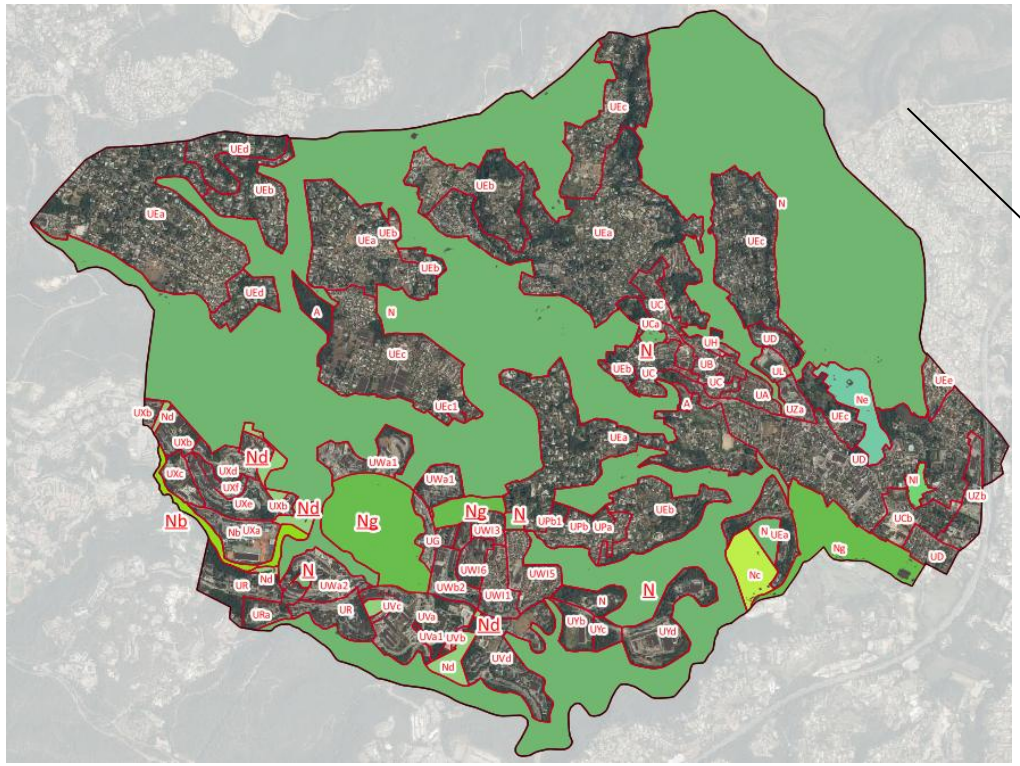
Pour les autres sous-zones :

- La zone Nb a été réduite pour concerner principalement le centre équestre « Les Ecuries de Biot » ;
- La zone Nd a été réduite pour ne concerner que la station d'épuration des Bouillides ;
- La zone Nl (loisirs / camping Eden) n'a pas évolué ;
- La zone Nc (carrière) a été supprimée, pour devenir une zone agricole ;
- La création de la zone Nrn est justifiée par le projet « Cœur de Nature » qui concerne la plaine de la Brague, et qui s'inscrit dans le plan-guide d'aménagement et de gestion durable de la plaine de la Brague.

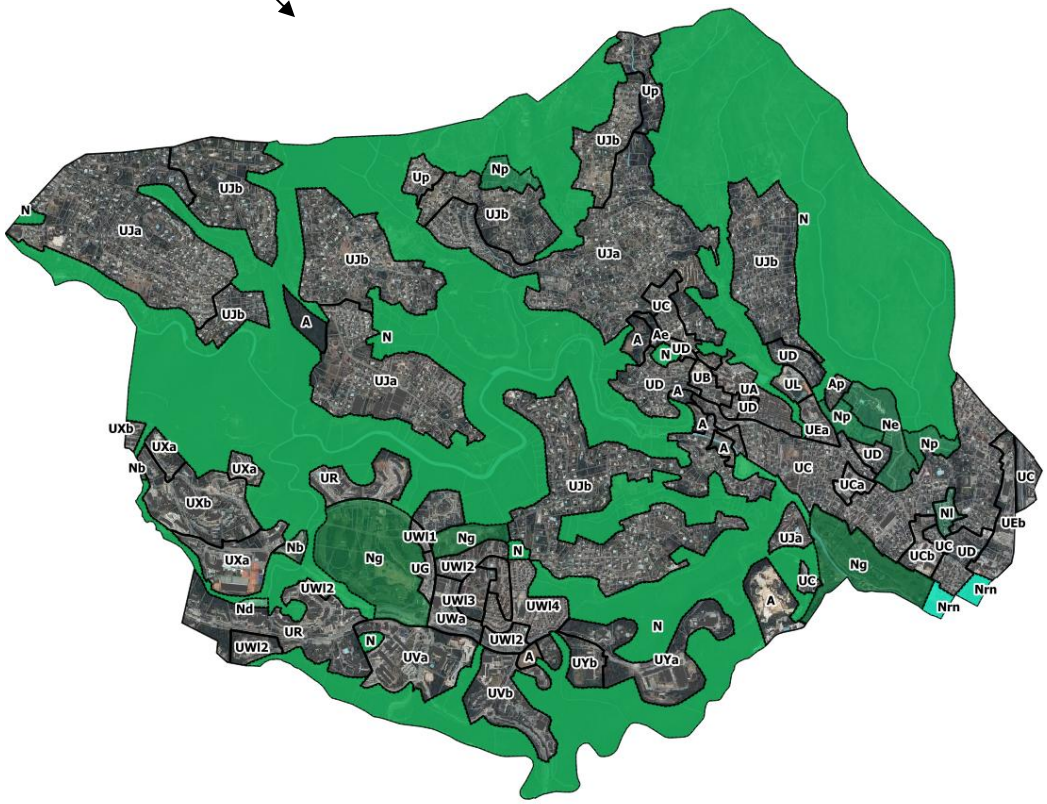
Evolution des zones naturelles

PLU en vigueur		PLU révisé	
N	670,7 ha	N	706,6 ha
Nb	5,8 ha	Nb	2,0 ha
Nc	8,4 ha	Nd	0,9 ha
Nd	11,9 ha	Ne	10,9 ha
Ne	10,4 ha	Nl	2,3 ha
Nl	2,3 ha	Np	11,9 ha
Ng	58,4 ha	Nrn	4,0 ha
		Ng	55,7 ha

Anciennes zones N du PLU approuvé en 2010



Zones N du projet de PLU révisé

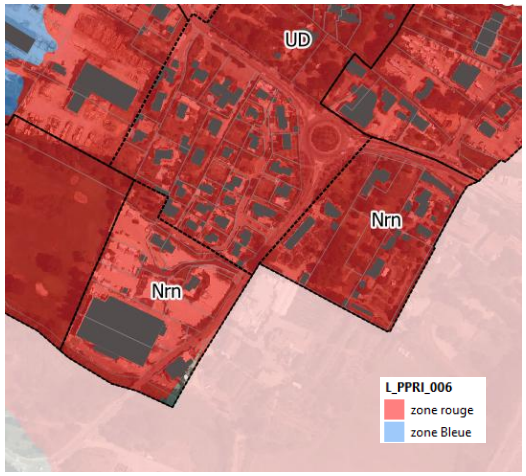


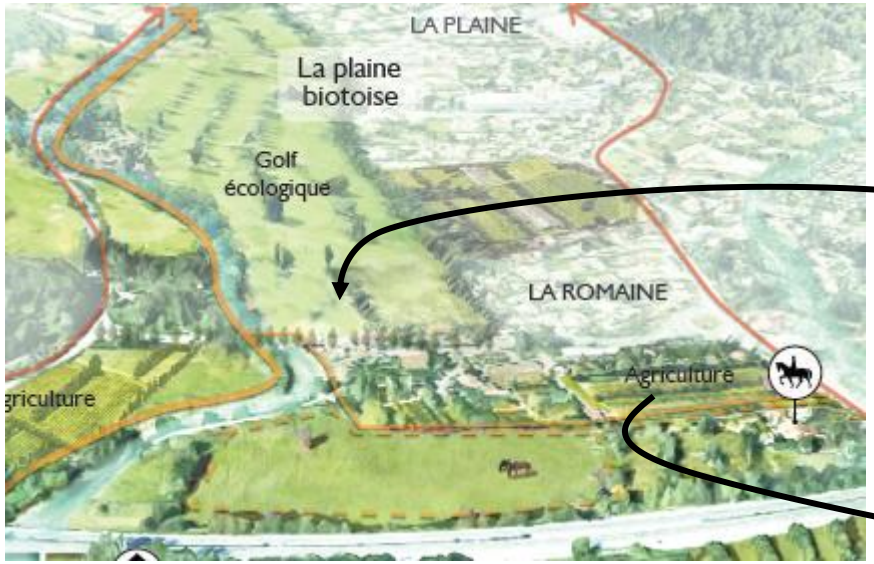
La zone Nrn : le projet « Cœur de Nature »

Une zone Nrn « **ReN**aturation » est 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 ci-contre) ;
- du plan-guide qui positionne à terme une renaturation de ce secteur (illustration ci-dessous issue du Plan-guide - Tome II : Orientations et objectifs).

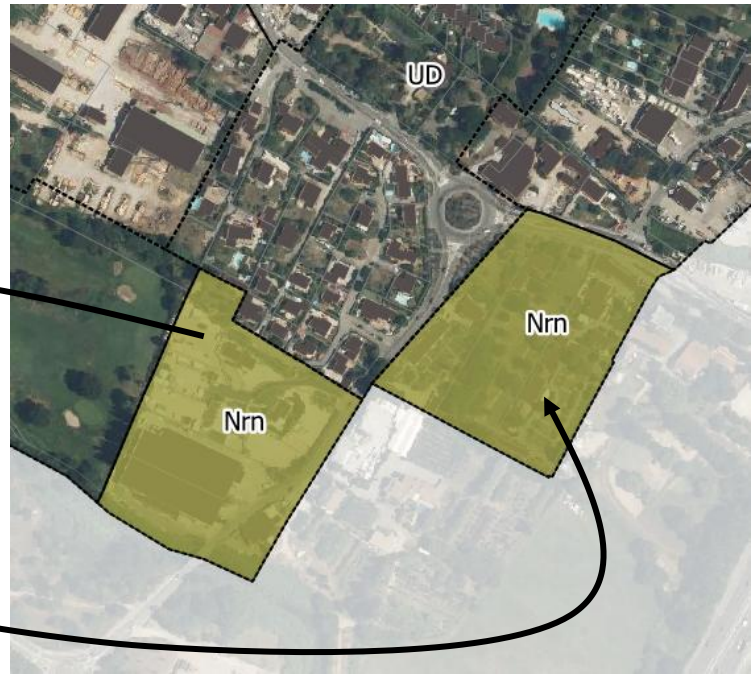




Anciennes zones NG et UD du PLU approuvé en 2010



Zone Nrn du PLU révisé



La zone Ne : le Domaine des Aspres

La zone Ne correspond au Domaine des Aspres.
Elle est entièrement concernée par l'OAP sectorielle des Aspres.

Zone Ne au PLU de 2010



Les modifications concernent :

- le déclassement de la partie nord en zone agricole à enjeux paysagers (Ap) et en zone naturelle à enjeux paysagers (Np), pour mieux prendre en compte l'usage des sols ;
- l'extension de la zone Ne au sud, sur le secteur boisé qui longe la route de la Mer, afin de préserver une qualité paysagère et naturelle en entrée de ville.

Zone Ne au PLU révisé



Périmètre de l'OAP



Les zones Nb et Nd réduites

Les zones concernées :

- **Zone Nb** : terrains et aménagements de sports et de loisirs en milieu naturel, ainsi que les aménagements qui leurs sont liés (centre équestre communal),
- **Zone Nd** : les constructions et équipements liés aux équipements d'assainissement (STEP des Bouillides)

Zones Nb et Nd au PLU de 2010



Zones Nb et Nd au PLU révisé



Ces deux zones ont été largement diminuées pour ne concerner que les équipements existants (STEP et centre équestre notamment).

Le reste des zones Nb et Nd ont presque toutes été reclassées en zone naturelle « N ».

Les anciennes zones Nb et Nd ne correspondaient pas aux usages indiqués dans le règlement écrit.

Le reclassement en zone N permet également de mieux répondre aux enjeux environnementaux présents, avec des corridors écologiques identifiés.

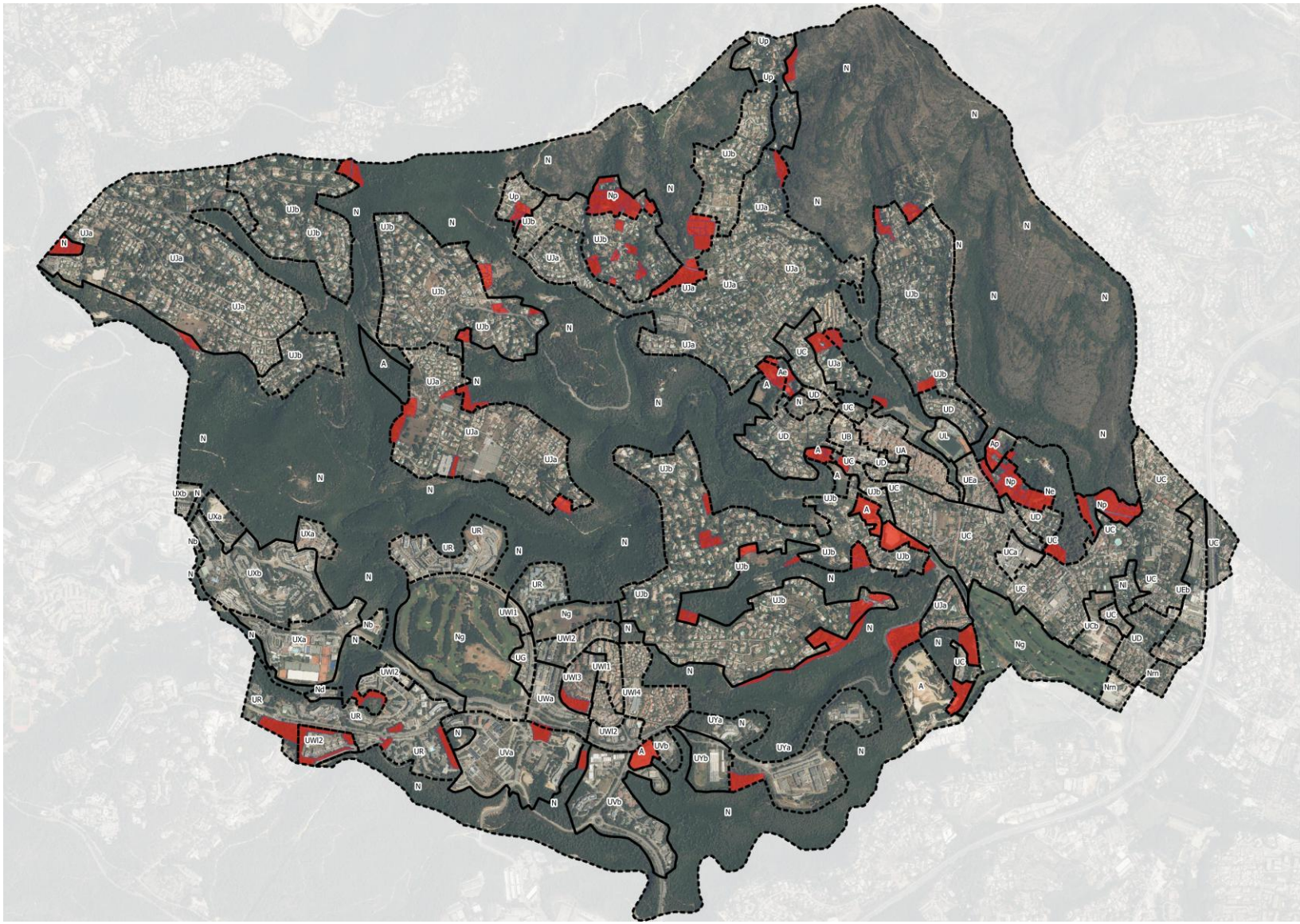
Les zones du PLU de 2010 reclassées en zones naturelles ou agricoles du PLU révisé, ou concernées par une protection (environnementale, paysagère, patrimoniale, etc.)

54.44 ha sont concernés par ce changement de zones, au regard de la pris en compte :

- de **l'enveloppe urbaine** (définie en concertation avec la DDTM) ;
- des **enjeux environnementaux** (en application de la TVB) ;
- des **risques** (PPRi, PPRif) ;
- des **enjeux paysagers** (issus de l'analyse paysagère réalisée dans le cadre du diagnostic et affinée lors du travail interne sur le zonage) ;
- des **contraintes d'accessibilité** ;
- de la **topographie**.

L'analyse des capacités foncières résiduelles du PLU de 2010 a été prise en compte pour définir les nouveaux équilibres urbains.

Les zones urbaines du nouveau PLU sont en adéquation avec la trajectoire démographique, les besoins en production de logements et les enjeux de sobriété foncière.



- **Motifs retenus pour les dispositions règlementaires**

Les occupations des sols sont adaptées aux enjeux de préservation de ces espaces. De manière générale, les constructions autorisées dans les différentes zones répondent exclusivement aux besoins induits par les destinations et sous-destinations autorisées (cf. tableau synthétique ci-contre).

La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Des exceptions sont données pour la destination « logement », afin de permettre l'entretien et l'extension limitée des habitations existantes. Mais ces constructions restent très encadrées pour éviter toute dérive.

En zone N sont autorisées sous conditions les extensions des constructions existantes (en démontrant l'existence légale et ayant une superficie d'au moins 50 m²) dans la limite de 15% de SDP et de **150 m²** de SDP totale (construction d'habitation existante, extensions), à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, ni augmentation du nombre de logements. Les annexes aux habitations existantes sont également encadrées (surface maximale de 15 m² autorisée, distance) pour éviter une transformation en une zone résidentielle et limiter l'impact sur la biodiversité.

En zone Np, les règles sont un peu plus favorables, au regard de l'ancien zonage (secteurs classés en U au PLU de 2010), présentant des constructions légalement implantées et souvent de grande taille : sont ainsi autorisées des extensions des constructions existantes (d'au moins 50 m²) dans la limite de 20% de SDP supplémentaire et de 180 m² de SDP totale (construction d'habitation existante et extensions comprises), à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, ni augmentation du nombre de logements. Les annexes aux habitations existantes sont également encadrées (surface maximale de 20 m² autorisée, distance) : au total, pour une habitation régulière et existante légalement en Np, ce sont donc 200 m² maximum de surface de plancher qui sont autorisés (construction d'habitation existante, extensions et annexes comprises).

Pour la zone Ng, des constructions uniquement destinées aux besoins des golfs sont possibles.

Pour la zone Ne, le Domaine des Aspres, afin de protéger le caractère patrimonial des bâtiments existants, seules les réhabilitations sont possibles. Il ne peut y avoir aucune extension ou nouvelles constructions. La qualité architecturale des bâtiments et le caractère exceptionnel des aménagements des jardins justifient ces règles.

Les changements de destinations seront autorisés uniquement pour les destinations « logement », « hôtels et autres hébergements touristiques » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics » : les bâtis pouvant changer de destination ont été présentés et validés par la CDPENAF, et sont reportés sur le plan graphique.

Les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions :**

		N
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	N-Ne-Np
	Hébergement	
Destination	Commerce et activités de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ng
	Hôtels	Ne-Np
	Autres hébergements touristiques	Ne-Nl
	Cinéma	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	Nb-Ng
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

La volumétrie et l'implantation des constructions

La réglementation est adaptée aux objectifs de préservation des différentes sous-zones avec :

- une emprise au sol réglementée dans l'article 1 pour les logements ;
- une hauteur maximale des constructions limitée à 7 mètres afin de limiter l'impact visuel. Des exceptions sont possibles pour tenir compte des spécificités des bâtiments agricoles, mais sous réserve d'intégration paysagère ;
- une distance minimale de 8 mètres (3 m pour les annexes) par rapport aux voies et emprises publiques (15 m pour les RD) pour limiter les covisibilités ;
- une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative.

Par ailleurs, des possibilités d'implantation et de hauteur différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions visent une bonne insertion dans le site des bâtiments. Les volumes doivent par exemple rester simples, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général est à rechercher.

Les règles concernant la qualité des constructions (dont les extensions) sont données pour garantir une bonne insertion architecturale, et doivent participer à la préservation de la qualité paysagère des zones naturelles.

Par ailleurs, les espaces verts sont peu règlementés étant donné le caractère de la zone (pas de coefficient de jardin).

Des règles sont données pour le traitement des allées, chemins et espaces de stationnement afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

L'intégration paysagère des projets sera particulièrement recherchée, notamment par la végétalisation des limites séparatives et des interfaces voie / opération, afin de limiter les impacts sur le paysage proche mais aussi

lointain (beaucoup de zones naturelles présentant des covisibilités avec les zones urbaines dont le village historique).

Des espaces “tampons”, tels que des haies ou clôtures végétalisées, pourront être aménagés pour toute extension de l’habitation existante et toute création d’annexe et de nouveau bâtiment, pour des principes d’intégration paysagère également.

Des règles un peu plus détaillées sont données pour les zones Nl et Ne au regard de leurs spécificités et de leur localisation (le camping est en zone urbaine, le Domaine des Aspres en covisibilité très forte avec le village perché).

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Les règles sont définies dans les dispositions générales du règlement écrit.

Dans le secteur Nl, au regard de la vocation touristique, il est exigé une place de stationnement par emplacement ainsi que des places supplémentaires pour les visiteurs afin de ne pas créer de gêne pour les riverains (risque de stationnement sauvage sur voie publique).

Les ouvertures à l'urbanisation (présentées en CDPENAF)

Demande de dérogation au principe dit d'urbanisation limitée en application de l'article L142-4 du Code de l'urbanisme

Les espaces agricoles et naturels ont été largement renforcés entre le PLU de 2010 et le nouveau PLU.

Article L142-5

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

La dérogation ne peut être accordée que 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.

Les 12 secteurs présentés en CDPENAF

12 secteurs sont concernés par ce changement et présentés en CDPENAF :

- 9 concernent **des corrections** d'**erreurs matérielles** ***(constructions légales, autorisées avant le PLU de 2010 = erreurs lors du tracé du zonage de 2010)****:* n°2-3-4-5-7-8-9-10-11
- 2 concernent des rectifications de zonage pour **recaler le trait de la zone urbaine sur le parcellaire avec des compensations** *(zones U basculées en N)* : n°1 et 12
- 1 concerne **une extension urbaine** pour un **équipement public** : n°6.

Aucune urbanisation nouvelle n'est prévue sur ces fonciers reclassés en U, leur usage ayant d'ores et déjà évolué.

Le reclassement en zone U permet uniquement de réintégrer des espaces déjà bâtis ou aménagés (entièrement ou partiellement).

Suite à la CDPENAF, les avis suivants ont été rendus :

⇒ Secteur 1 : avis défavorable
⇒ Secteur 2 : avis favorable
⇒ Secteur 3 : avis favorable
⇒ Secteur 4 : avis favorable
⇒ Secteur 5 : avis favorable
⇒ Secteur 6 : avis défavorable
⇒ Secteur 7 : avis favorable
⇒ Secteur 8 : avis favorable
⇒ Secteur 9 : avis défavorable
⇒ Secteur 10 : avis favorable
⇒ Secteur 11 : avis favorable
⇒ Secteur 12 : avis favorable

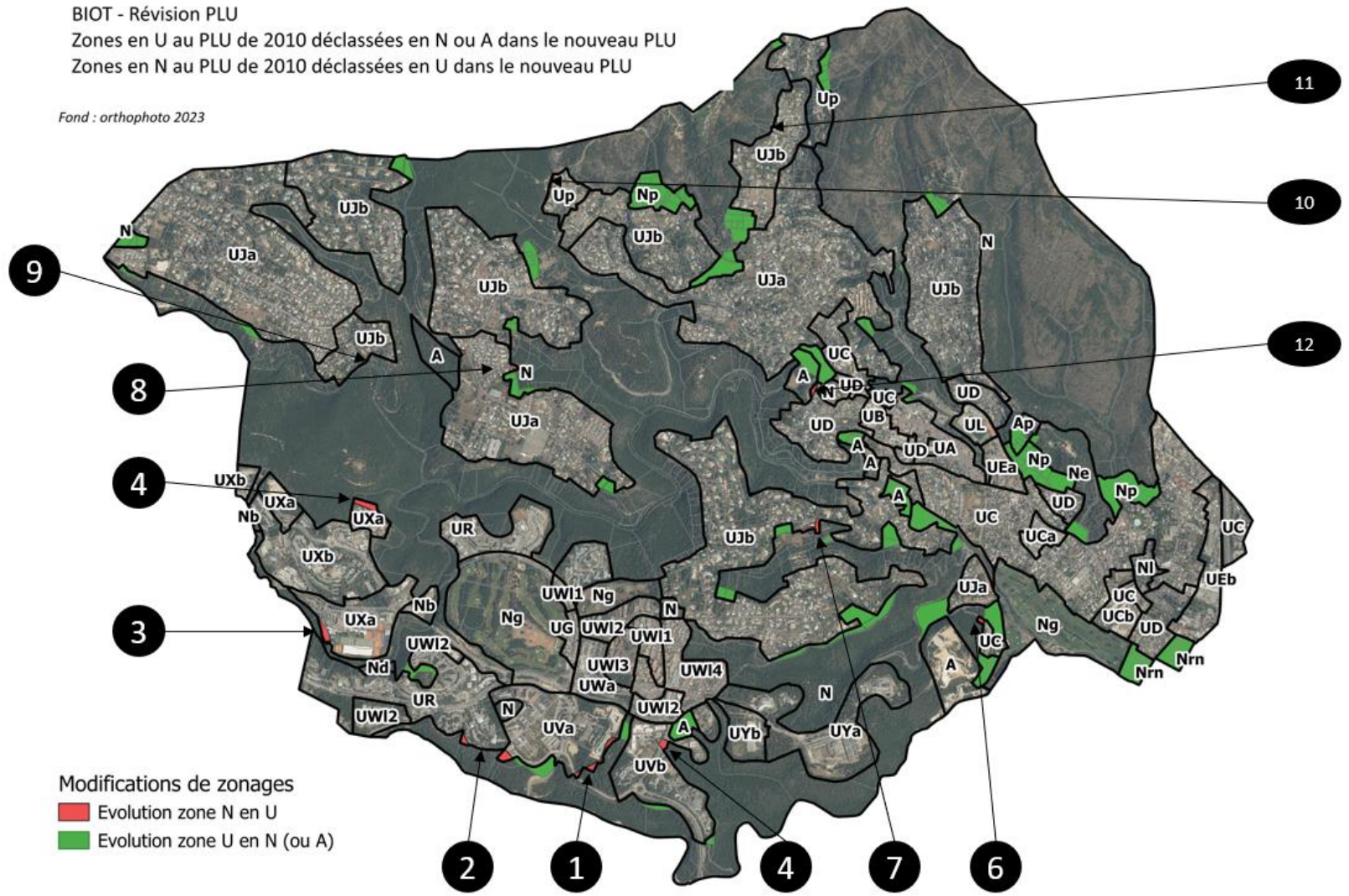
Ainsi, 3 secteurs ont recueilli un avis défavorable, et sont donc reclassés en zone naturelle.

Pour les 9 autres secteurs, les modifications sont validées et maintenues au PLU approuvé.

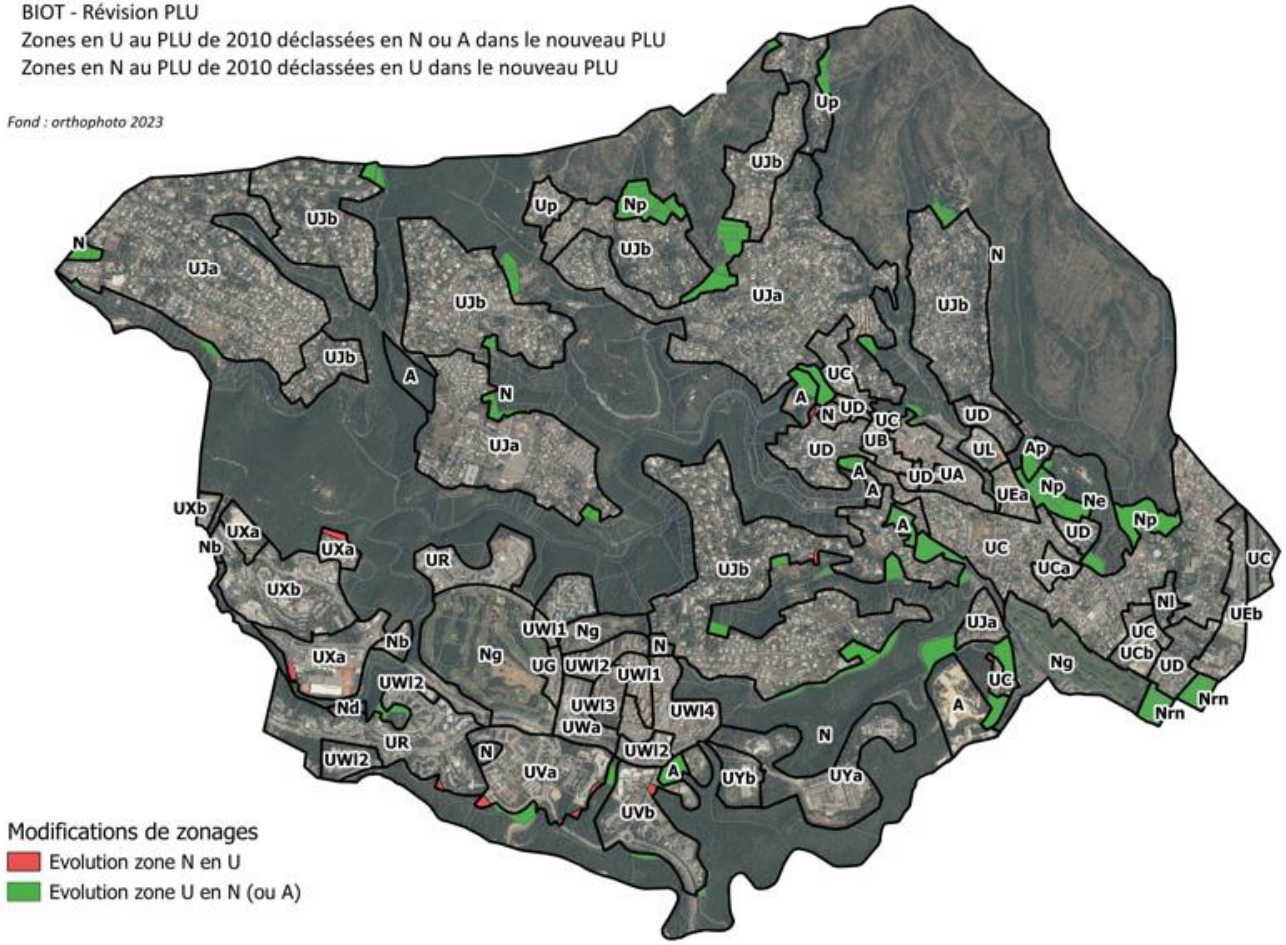
Les pages ci-après reprennent la présentation des 12 secteurs avec les avis de la CDPENAF.

Les **12 secteurs** présentés en CDPENAF :

LES EVOLUTIONS DES ZONES N (parcelles en zone U du nouveau PLU)



LES EVOLUTIONS DES ZONES N (parcelles en zone U du nouveau PLU)



- 2,7 ha

Zone N du PLU en vigueur, passée en zone U du PLU révisé

+ 50 ha

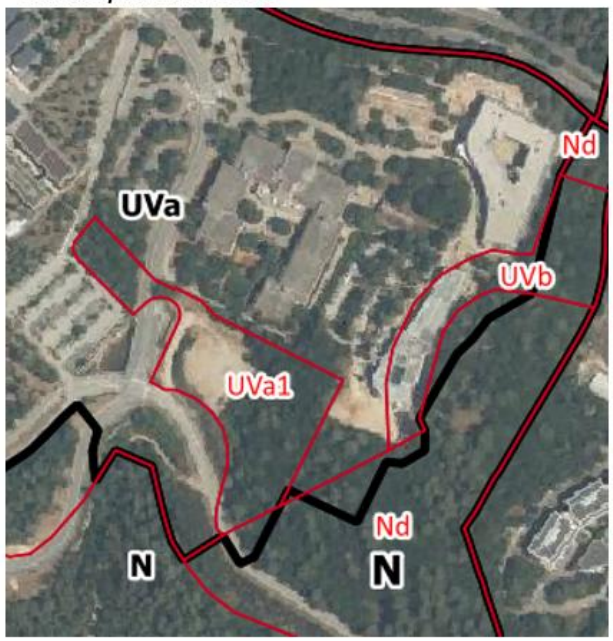
Zone U du PLU en vigueur, passée en zone N (ou A) du PLU révisé

Site 1 - surfaces concernées = 4 200 m²

1



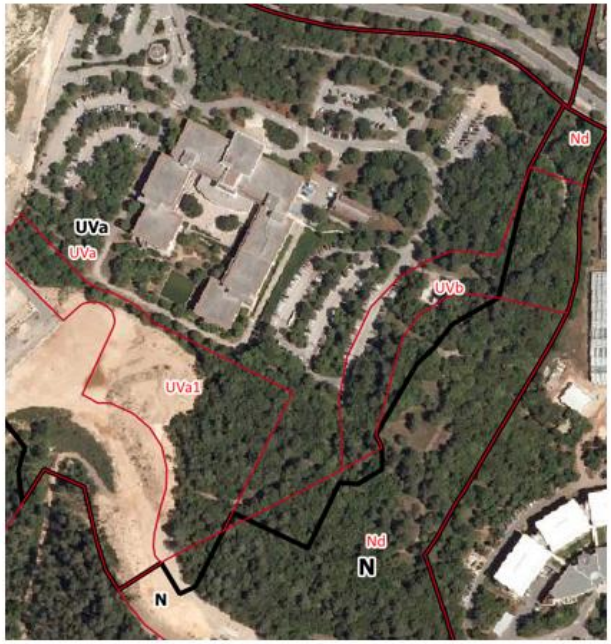
Orthophoto 2023

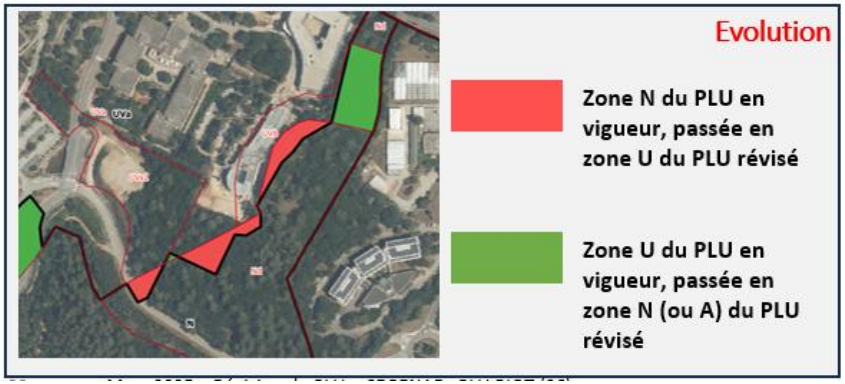


N PLU en vigueur

N PLU révisé

Orthophoto 2009





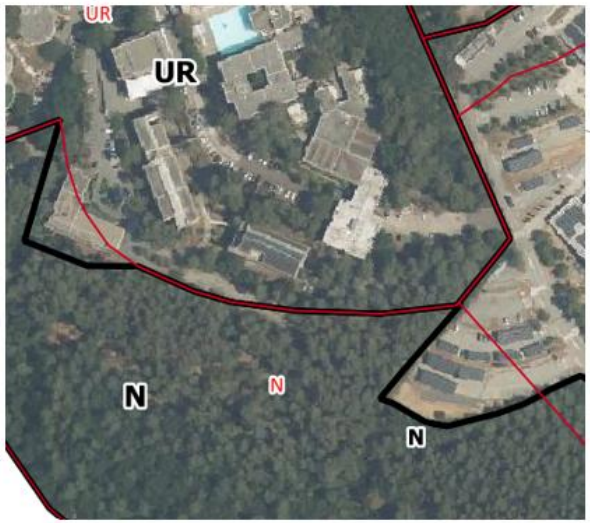
Justifications : permettre une redéfinition de la zone U du PLU recalée sur le parcellaire, adaptation de la zone urbaine (tracé issu des anciennes ZAC peu adapté), avec une partie de zone U remise en N en compensation.

AVIS DEFAVORABLE

Site 2 - surfaces concernées = 4 320 m²



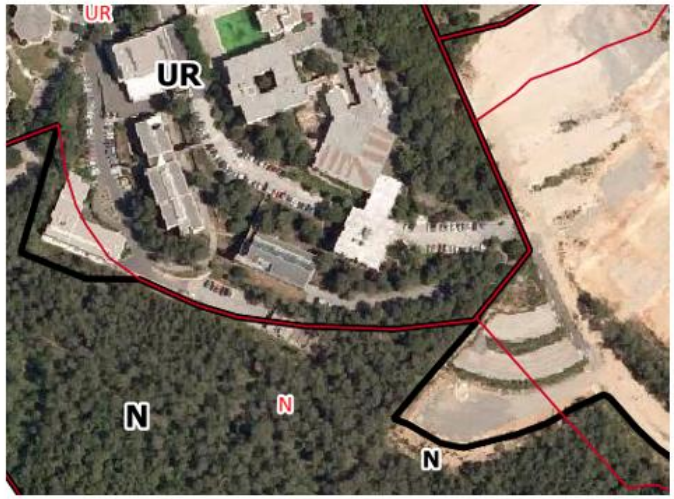
Orthophoto 2023

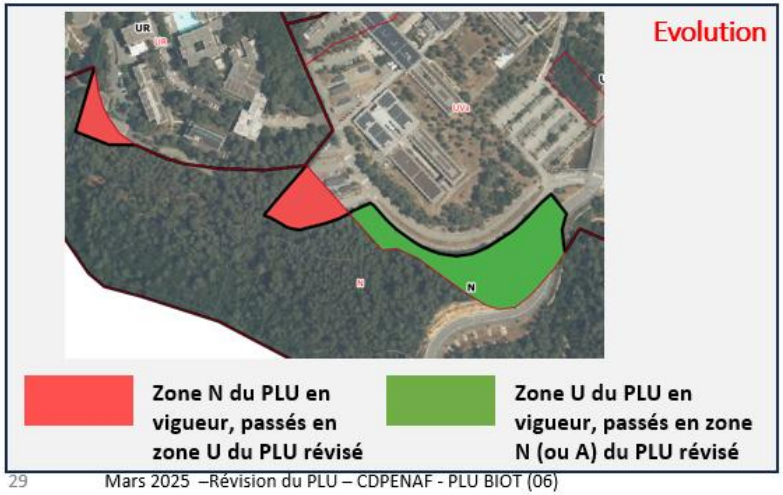


N PLU en vigueur

N PLU révisé

Orthophoto 2009





AVIS FAVORABLE

Justifications : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, adaptation de la zone urbaine aux constructions réalisées avant le PLU de 2010 (bâti et parking)

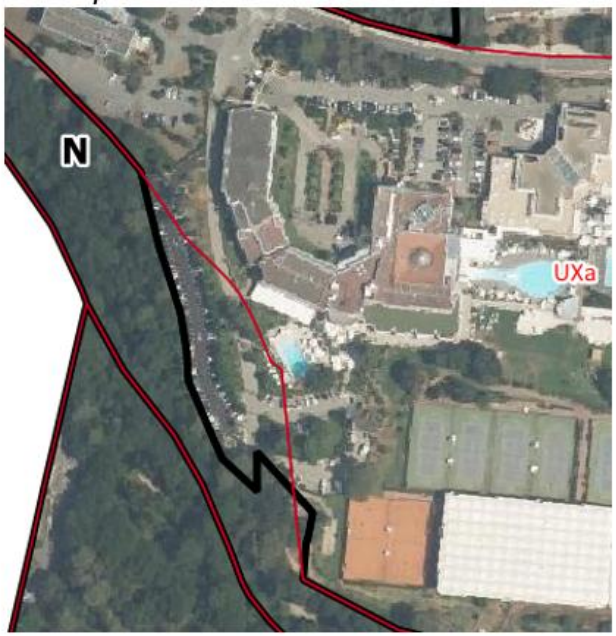
Permis ETAT sous le régime des anciennes ZAC (Saint-Philippe 1 et Sophia Antipolis 2)
PC de l'INRIA = PC04B0068 délivré le 28/06/2005
PC Campus STIC (CG des AM) = PC06B0011 délivré le 06/10/2006

29 Mars 2025 –Révision du PLU – CDPENAF - PLU BIOT (06)

Site 3 - surfaces concernées = 3 300 m²



Orthophoto 2023

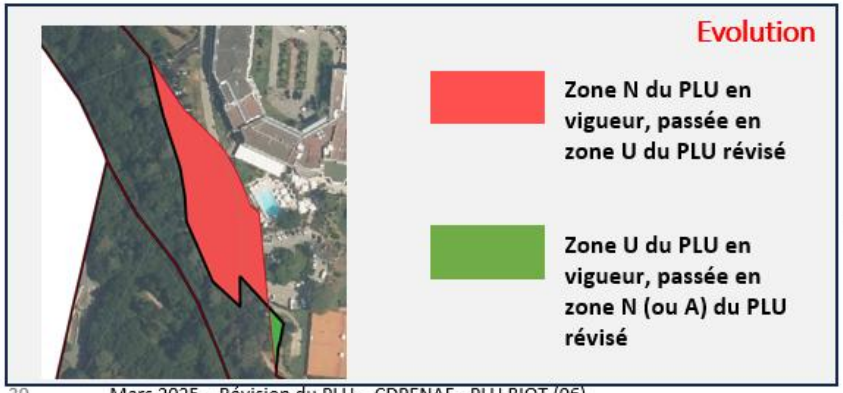


N PLU en vigueur

N PLU révisé

Orthophoto 2009





<u>Justifications</u> : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, adaptation de la zone urbaine aux constructions réalisées avant le PLU de 2010 (parking)

Parkings autorisés dans le cadre du PC90A0013 délivré le 28/05/1990 (pour la partie Sud est du parking) et du PC 99B0071 (pour l'extension du parking en frange ouest) du 17/03/2000 avec un achèvement en mars 2002

AVIS FAVORABLE

Site 4 - surfaces concernées = 4 786 m²



Orthophoto 2023



N PLU en vigueur

N PLU révisé

Orthophoto 2009



PC 99B0065 du 29/10/1999 - achèvement des travaux en 2003



Evolution

Zone N du PLU en vigueur, passée en zone U du PLU révisé

Zone U du PLU en vigueur, passée en zone N (ou A) du PLU révisé

<u>Justifications</u> : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, adaptation de la zone urbaine aux constructions réalisées avant le PLU de 2010 (parkings)

AVIS FAVORABLE

Site 5 - surfaces concernées = 1 735 m²



Orthophoto 2023

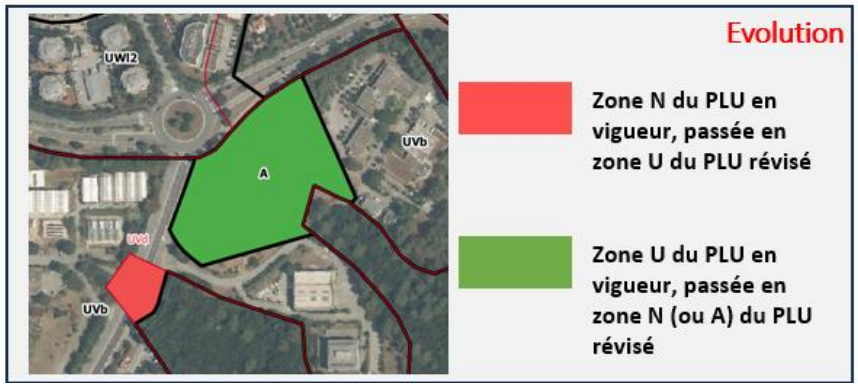


N PLU en vigueur

N PLU révisé

Orthophoto 2009





Justifications : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, adaptation de la zone urbaine par rapport à la route et ses abords

AVIS FAVORABLE

Site 6 - surfaces concernées = 864 m²

6



Orthophoto 2023

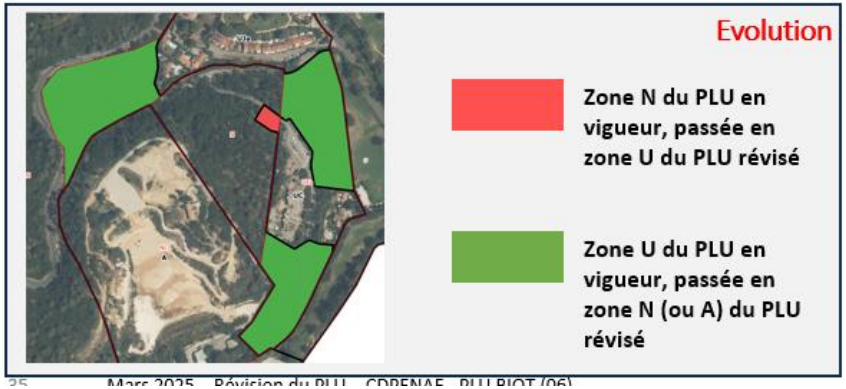


N PLU en vigueur

N PLU révisé

Orthophoto 2009





Justifications : adaptation de la zone urbaine aux aménagements réalisés nécessaires pour le fonctionnement d'un équipement public (parking public pour l'école)

AVIS DEFAVORABLE

Site 7 - surfaces concernées = 4 497 m²



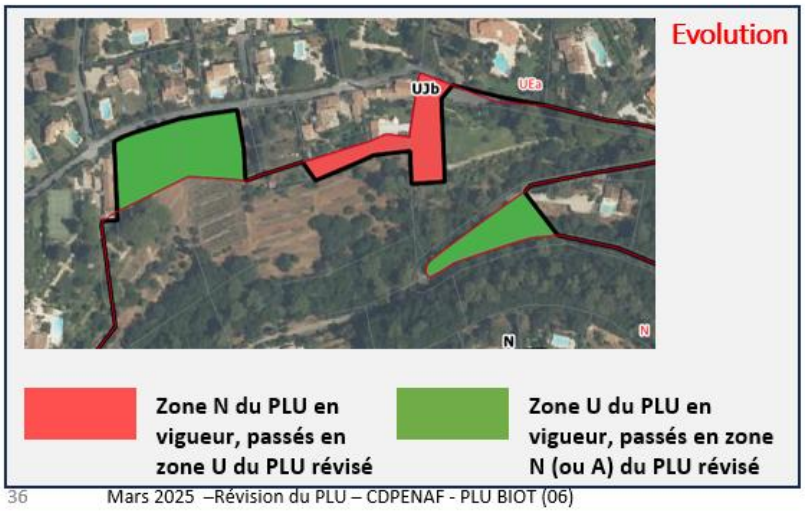
Orthophoto 2023



N PLU en vigueur

N PLU révisé

PC 09B0004 du 23/03/2009



Orthophoto 2009



AVIS FAVORABLE

<u>Justifications</u> : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, intégrant des constructions autorisées avant le PLU de 2010

Au POS de 2000, parcelles en zone ND (autorise notamment l'aménagement et l'extension mesurée des constructions sans changement d'affectation et les équipements d'infrastructure) pour la partie Est de la parcelle AI218, et en UEb1 (autorise notamment les constructions à usage d'habitation) pour les autres parcelles concernées.

Site 8 - surfaces concernées = 1 368 m²



Orthophoto 2023



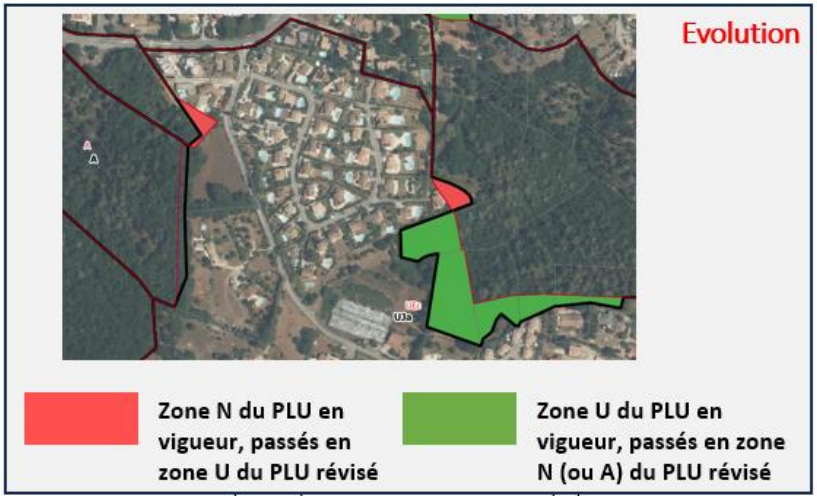
N PLU en vigueur

N PLU révisé

Orthophoto 2009



AVIS FAVORABLE



Justifications : 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)

DT96B0014 du 13/06/1996 pour une piscine et DT99B0038 du 20/08/1999 pour une piscine
Zonage en vigueur à ces dates : en zone NBc du POS de 1979

Site 9 - surfaces concernées = 588 m²



Orthophoto 2023



N PLU en vigueur

N PLU révisé

Orthophoto 2009



Evolution





Zone N du PLU en vigueur, passée en zone U du PLU révisé

Justifications : 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

AVIS DEFAVORABLE

Site 10 - surfaces concernées = 1 464 m²

10



Orthophoto 2023



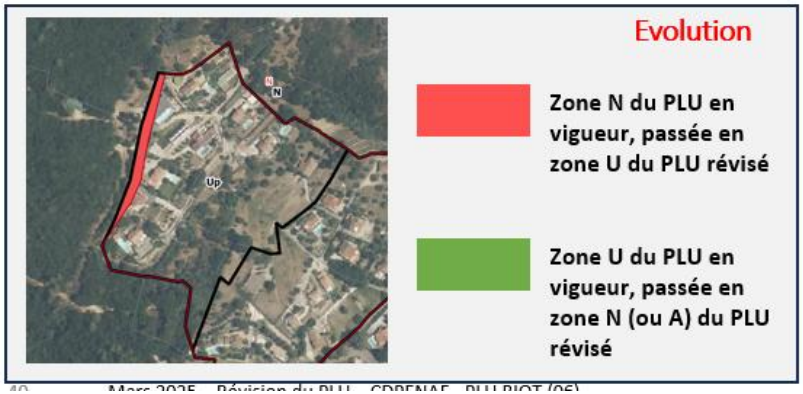
N PLU en vigueur

N PLU révisé

Orthophoto 2009



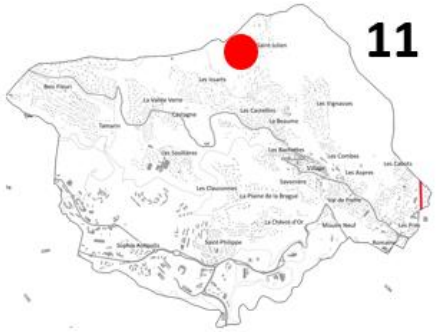
AVIS FAVORABLE



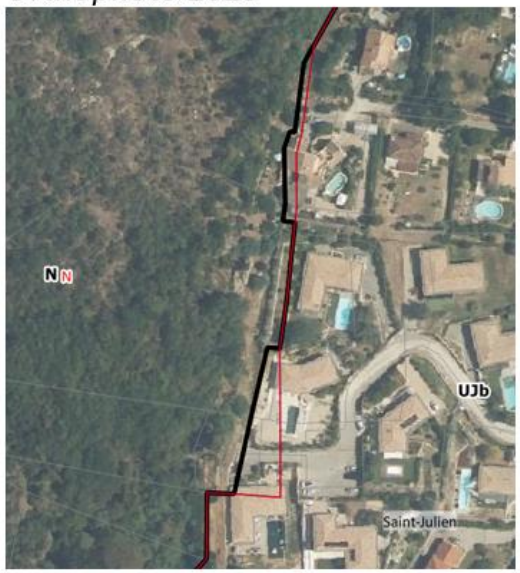
Justifications : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, intégrant des constructions autorisées avant l'entrée en vigueur du PLU de 2010

- PC12B00110 pour les 2 maisons au nord = parcelles en majorité en Ueb du PLU de 2010. Le PLU a été instruit en considérant qu'il y avait bien une erreur de calage du trait entre la zone N et U. (problème issu du PPRIF de 2008 comportant des erreurs de traits).
- PC04B0056 et PC08B0018 pour les maisons au sud : le bâti est entièrement en Ueb au PLU de 2010.

Site 11 - surfaces concernées = 737 m²



Orthophoto 2023

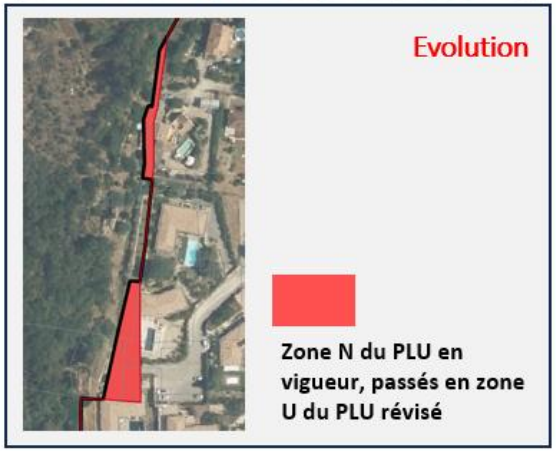


N PLU en vigueur

N PLU révisé

Justifications : zone du PLU recalée sur le parcellaire, intégrant des constructions autorisées avant l'entrée en vigueur du PLU de 2010

AVIS FAVORABLE



Orthophoto 2009



Orthophoto 2012



Site 12 - surfaces concernées = 1 258 m²



Orthophoto 2023



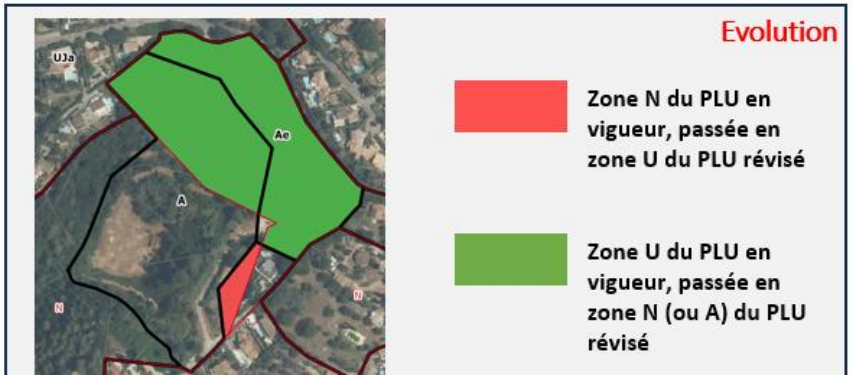
N PLU en vigueur

N PLU révisé

BE54 - PCMI 10B0021 autorisé le 23/04/2010

Orthophoto 2009





Justifications : zone du PLU recalée sur le parcellaire, adaptation de la zone urbaine aux constructions réalisées (piscine)

AVIS FAVORABLE

3. Exposé des motifs retenus pour la définition des dispositions particulières

Les emplacements réservés

L'urbanisation du territoire doit s'accompagner de projets d'aménagements publics permettant une mise à niveau des équipements et réseaux afin d'accueillir les nouvelles populations dans les meilleures conditions.

Le PLU approuvé (et les évolutions réglementaires successives) identifiait 34 emplacements réservés.

Le PLU nouveau PLU identifie **36 emplacements réservés**.

Le PLU révisé conserve une grande partie des ER, qui n'ont pas encore été réalisés, en ajoutant des nouveaux notamment pour la création de cheminements doux, et pour la gestion hydraulique (piège à embâcles).

Les surfaces ont été recalculées à partir du logiciel cartographique plus récent, ce qui a permis de rectifier des erreurs.

Les emplacements réservés sur le document graphique du PLU sont les suivants :

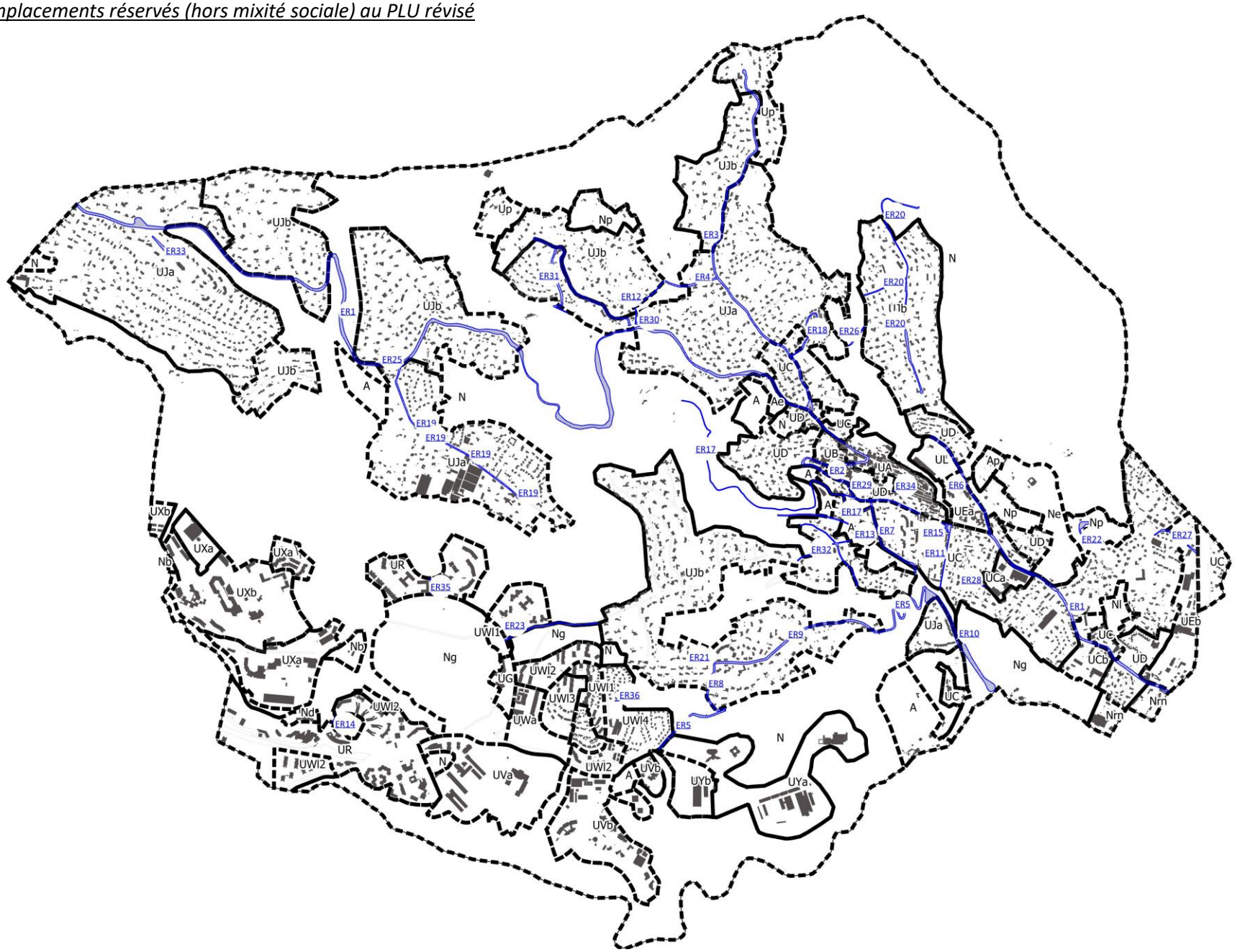
En orange = les ER ajoutés

En vert = ER modifié (ajustements des surfaces)

N°	LIBELLE	Bénéficiaire	Surface (en m²)
ER1	Elargissement à 13 m de la RD4	Département	77 200
ER2	Elargissement à 10 m de la RD4 dans la traversée du village	Département	12 000
ER3	Elargissement à 8 m du chemin Saint Julien et aménagement du carrefour avec la RD4	Commune	15 600
ER4	Elargissement à 8 m du chemin de Roquefort	Commune	2 000
ER5	Elargissement à 8 m du chemin de Vallauris	Commune	7 650
ER6	Elargissement à 10 m du chemin des Combes	Commune	4 580
ER7	Elargissement à 8 m de la route d'Antibes	Commune	3 580
ER8	Aménagement à 8 m d'une liaison pour la défense incendie entre le chemin de la Chèvre d'Or et le chemin de Vallauris	Commune	2 250
ER9	Elargissement à 8 m du chemin de la Chèvre d'Or	Commune	7 680
ER10	Aménagement de la RD504 et d'un carrefour quartier du Moulin Neuf et aménagement qualitatif de la RD504 jusqu'au carrefour de la Noria	Département	11 900
ER11	Régularisation de l'emprise du chemin Fanton d'Andon	Commune	1 275
ER12	Réalisation d'une DFCI à 3 m : Secteur des Issarts	Commune	920
ER13	Aménagement d'un cheminement piéton le long de la Brague d'une largeur de 3 m	Commune	2 440
ER14	Réalisation d'une voirie de bouclage - quartier Saint Philippe	Commune	271
ER15	Acquisition d'un élément paysager à protéger et aménagement d'un cheminement piéton	Commune	1 515
ER16	Traitement des abords de la RD4	Département	510
ER17	Aménagement du Béal d'une largeur de 3 m et prolongement du cheminement piéton le long de la Brague	Commune	4 730

ER18	Aménagement d'une voie de secours dans le secteur du Jeu de la Baume d'une largeur de 3 m	Commune	2 025
ER19	Aménagement du chemin des Soullières	Commune	6 435
ER20	Régularisation du chemin des Vignasses	Commune	1055
ER21	Création d'un cheminement piéton	Commune	110
ER22	Création piège à embâcles - Secteur des Horts	CASA	1680
ER23	Création d'un cheminement piéton	Commune	2 020
ER24	Protection de la Noria - Savonnière	Commune	2 330
ER25	Aménagement de sécurisation du carrefour Route de Valbonne / Chemin des Soullières	Commune	510
ER26	Acquisition du passage des Vignasses	Commune	575
ER27	Elargissement entre le chemin des Prés et du Val de Pome	Commune	1 580
ER28	Régularisation de l'emprise du chemin du Plan	Commune	120
ER29	Régularisation de l'emprise du chemin des Roses	Commune	25
ER30	Régularisation de l'arrêt de bus du quartier des Issarts	Commune	277
ER31	Elargissement à 6,5 m du chemin des Issarts	Commune	9 940
ER32	Elargissement du chemin de la Passerelle et de la Brague	Commune	3 050
ER33	Acquisition d'un élément paysager à protéger	Commune	1 970
ER34	Acquisition de la voie d'accès au jardin Frédéric Mistral	Commune	101
ER35	Création d'un cheminement piéton	Commune	320
ER36	Création d'un cheminement piéton	Commune	80

Les emplacements réservés (hors mixité sociale) au PLU révisé



Les éléments de patrimoine

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme , « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Le PLU de 2010 identifiait 129 éléments à protéger :

- 108 éléments surfaciques (ex. : jardins, parcs, etc.) ;
- 21 éléments « ponctuels » (bâtiments / patrimoine bâti, comme les villas, le patrimoine religieux) ;
- 0 éléments « linéaires » (ex. : murs, alignement d'arbres, etc.).

Le projet de PLU renforce très largement la protection des éléments de patrimoine bâtis et paysagers, au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic, ayant motivé une des grandes orientations du PADD :

- Axe 2 / objectif E-4 Concilier urbanisation et valorisation des richesses paysagères et patrimoniales de Biot ;
- Axe 3 / objectif A-4 Encourager l'économie touristique.

Ainsi le nouveau PLU identifie **274 éléments à protéger** :

- 94 éléments surfaciques (ex. : jardins, parcs, etc.) ;
- 156 éléments « ponctuels » : par exemple les bâtiments / le patrimoine bâti (villas XIXème), le patrimoine religieux, mais également le recensement des arbres à conserver, du patrimoine vernaculaire et agricole comme les anciens bassins ;
- 24 éléments « linéaires » (ex. : murs, alignement d'arbres, etc.).

L'objectif de ce recensement est de permettre à terme de conserver, restaurer, valoriser ces éléments historiques et identitaires pour la commune.

L'article DG-3.2 des dispositions générales du règlement liste ces éléments et précise les règles qui y sont applicables.

Ces éléments sont également indiqués dans les articles 8 et 9 des différentes zones.

Une grande partie du patrimoine bâti recensé se trouve dans les zones UA, UB, UC et UD du PLU, soit les quartiers proches du centre historique et le village.

Pour autant, le passé agricole est également pris en compte avec le recensement de près de 70 anciens bassins répartis sur toute la commune, avec des secteurs où leur présence est encore assez marquée comme les Soullières, le Chemin de Saint Julien, la Chèvre d'Or.

Sur le secteur de Sophia Antipolis, les quelques éléments de patrimoine concernent les bâtiments emblématiques à préserver.

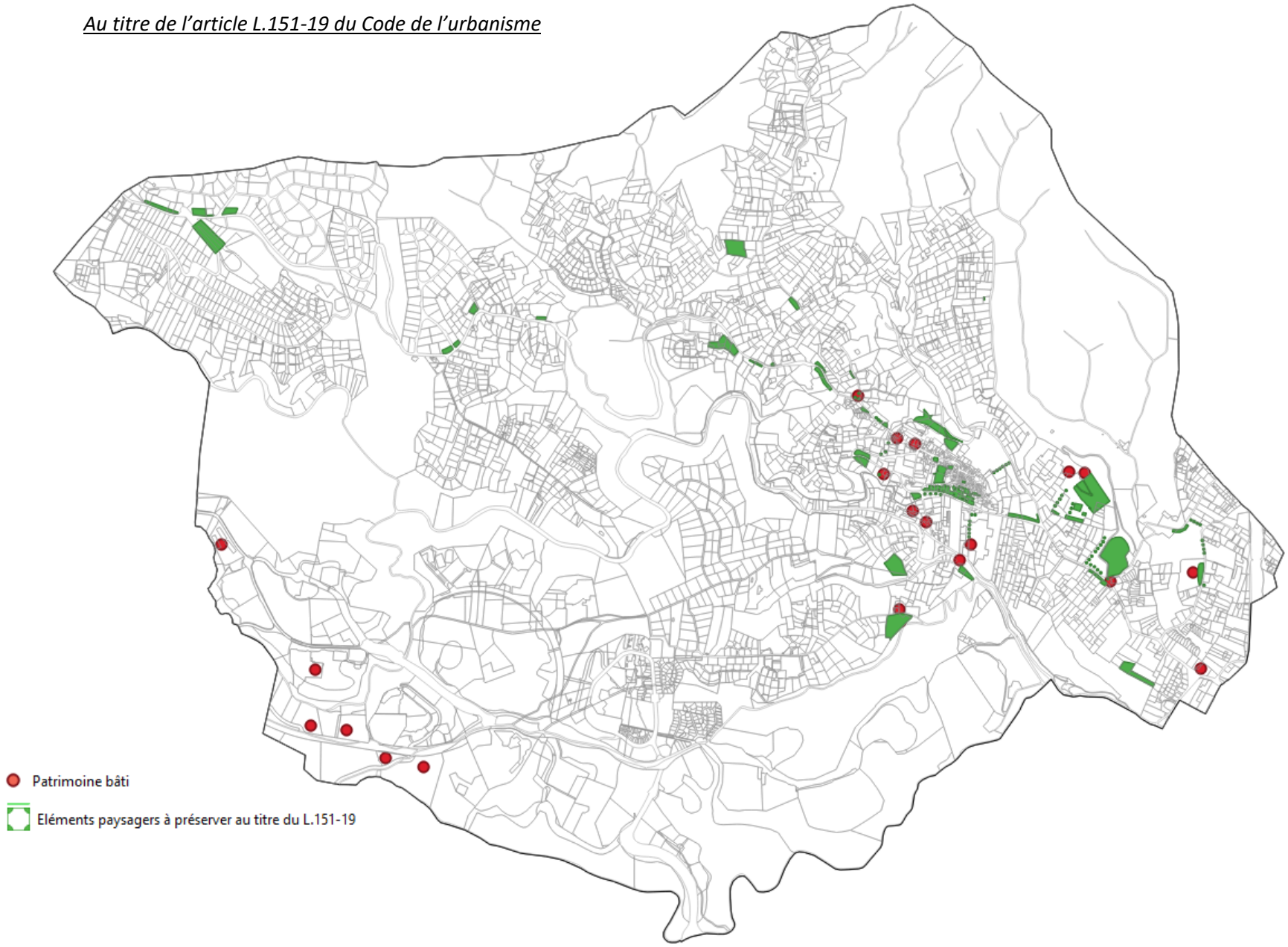
Quant au patrimoine naturel (parcs, jardins, restanques, ensemble boisé, alignements d'arbres, arbres isolés, etc.), on trouve essentiellement des protections à proximité et dans le centre historique : les enjeux de conservation de cette trame végétale participent au maintien de la qualité et de l'image du village perché. L'enjeu est de protéger le socle du village, et de valoriser la trame verte du centre.

La colline des Aspres est concernée par plusieurs protections, au niveau du bâti, des jardins, des alignements d'arbres, pour préserver le caractère patrimonial du Domaine, en cohérence avec l'OAP sectorielle.

Les pages suivantes permettent de détailler les protections par typologie d'éléments référencés sur le plan de zonage.

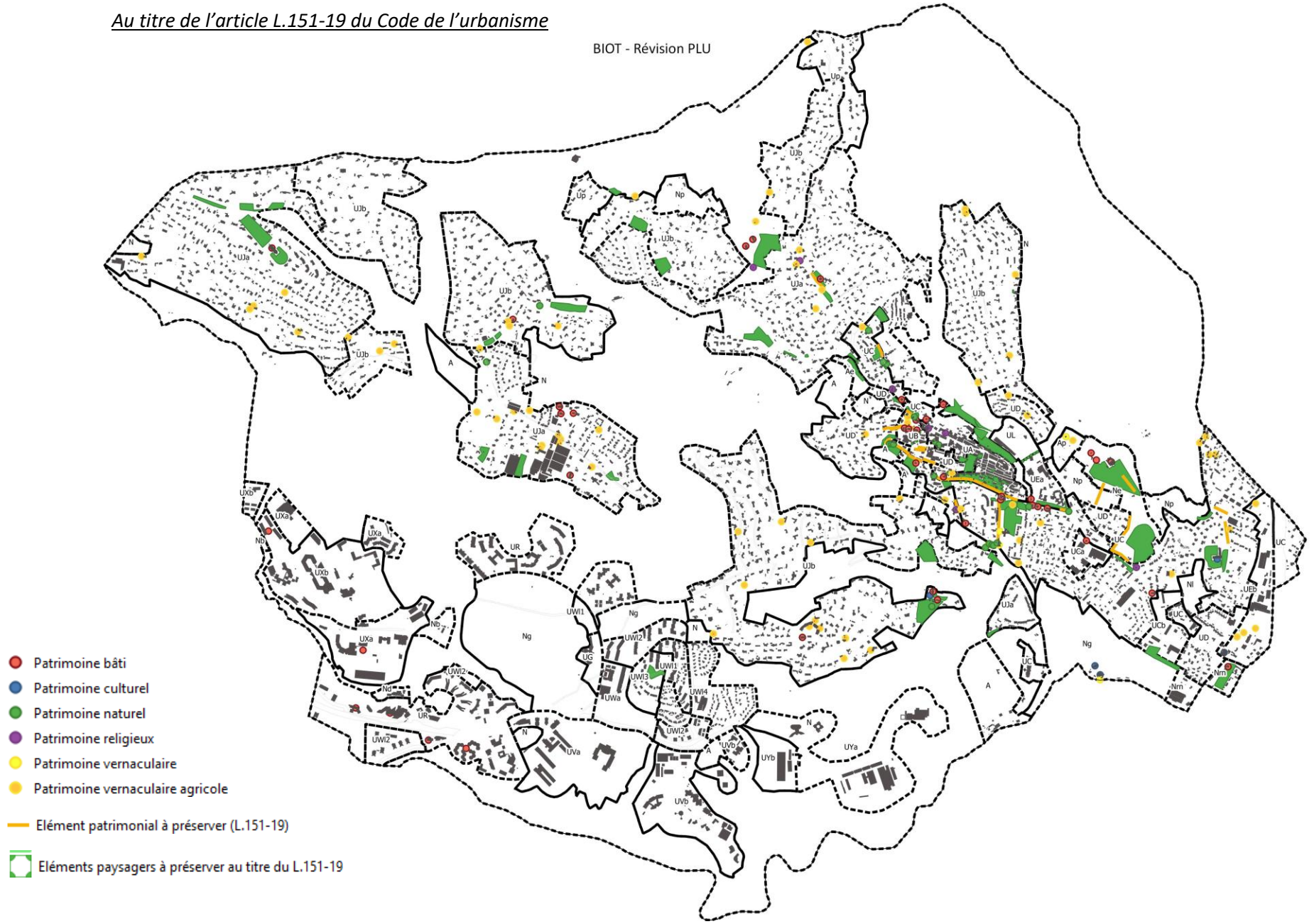
Les prescriptions spéciales au PLU de 2010

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



Les prescriptions spéciales au PLU révisé

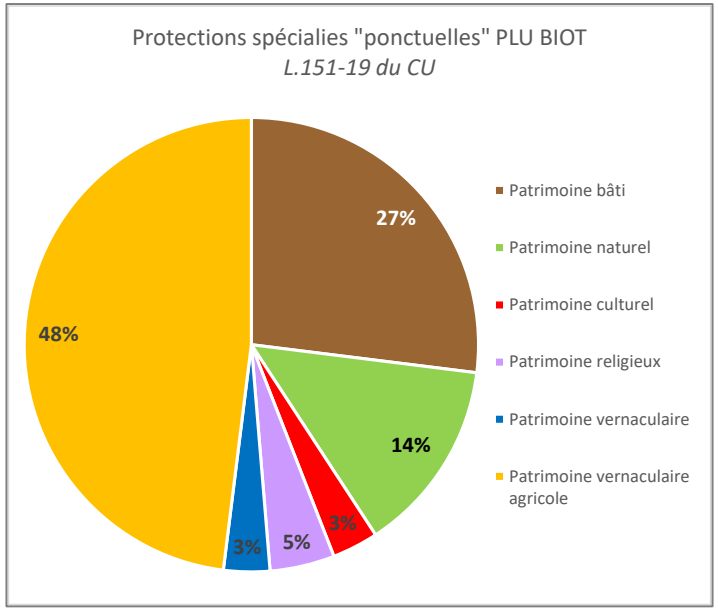
Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



Les prescriptions spéciales au PLU révisé

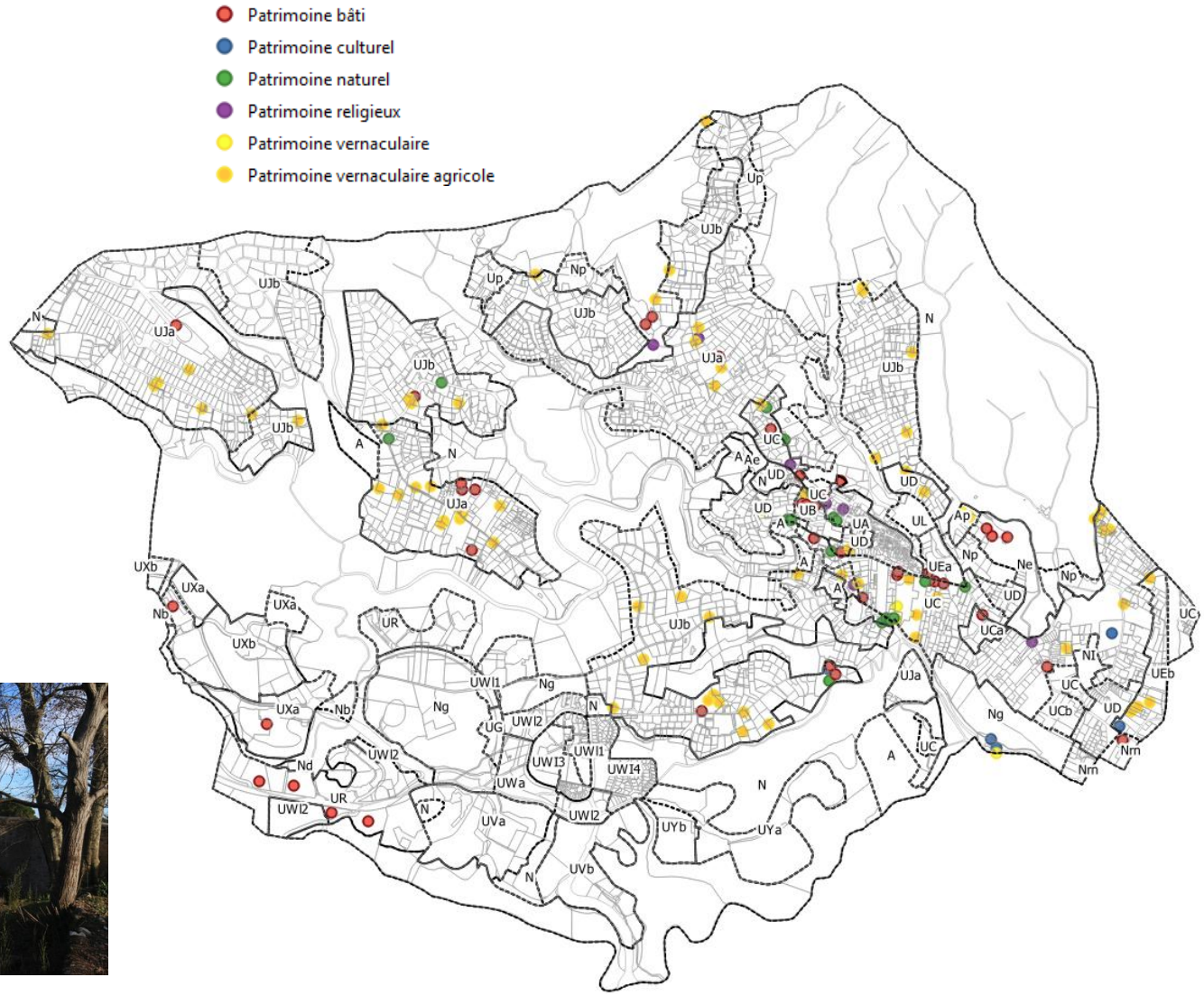
Zoom sur les prescriptions « PONCTUELLES »

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme









Les prescriptions spéciales au PLU révisé

Zoom sur les prescriptions « LINEAIRES »

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- 14 murs / murets
- 10 alignements d'arbres







Les prescriptions spéciales au PLU révisé

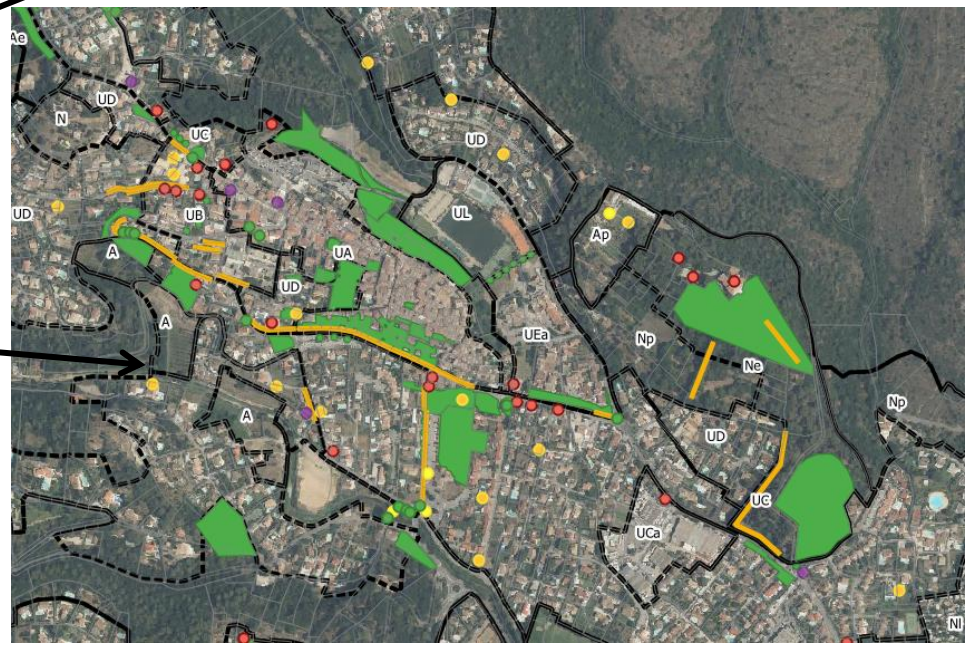
Zoom sur les prescriptions « SURFACIQUES »

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



Le socle du village est particulièrement protégé au niveau de la trame végétale (jardin, parcs, etc.) pour maintenir la qualité de la silhouette du village perché





Les éléments protégés au titre de leur valeur écologique

En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

En lien avec l'OAP trame verte et bleue, le PLU localise sur le plan de zonage les éléments à préserver au vu de leur valeur écologique, en s'appuyant sur l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Ils viennent compléter les protections des espaces boisés, au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), et les zones naturelles (N) et agricoles (A) qui ont été renforcées dans le nouveau PLU.

L'ensemble de ces outils réglementaires permet de décliner la TVB sur Biot.

Se rajoutent les protections au titre du patrimoine naturel (au titre d l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme – voir pages précédentes), qui renforce également les protections de la trame verte, notamment dans les espaces urbains.

L'article DG-3.3 des dispositions générales du règlement rappelle ces éléments et précise les règles qui y sont applicables.

Les protections sont ainsi largement renforcées, avec au total + 20.8 ha entre l'ancien et le nouveau PLU (+22.8 ha pour les protections environnementales et paysagères et -222.4 ha pour les EBC – tableau ci-contre).

Elles viennent ainsi impacter la constructibilité au sein des zones urbaines, puisque 27.4 ha protégés sont instaurés dans les zones U (contre environ 8 ha dans l'ancien PLU)

Cela répond donc aux objectifs affichés au PADD :

- **Axe 1 / R-2** Elaborer une stratégie biodiversité à l'échelle communale ;
- **Axe 2 / E-4** Concilier urbanisation et valorisation des richesses paysagères et patrimoniales de Biot.

Evolution des principales protections sur le PLU :

	PLU en vigueur	**PLU révisé**	**Evolution**
L 151-23 et L 151-19	12,6 ha	35,4 ha	22,8 ha
Dont en zone :			
U	7,9 ha	27,4 ha	19,5 ha
A	0,0 ha	0,4 ha	0,4 ha
N	4,7 ha	7,6 ha	2,9 ha
TOTAL	*12,6 ha*	*35,4 ha*	181%
	PLU en vigueur	**PLU révisé**	**Evolution**
EBC	613,4 ha	391,0 ha	-222,4 ha

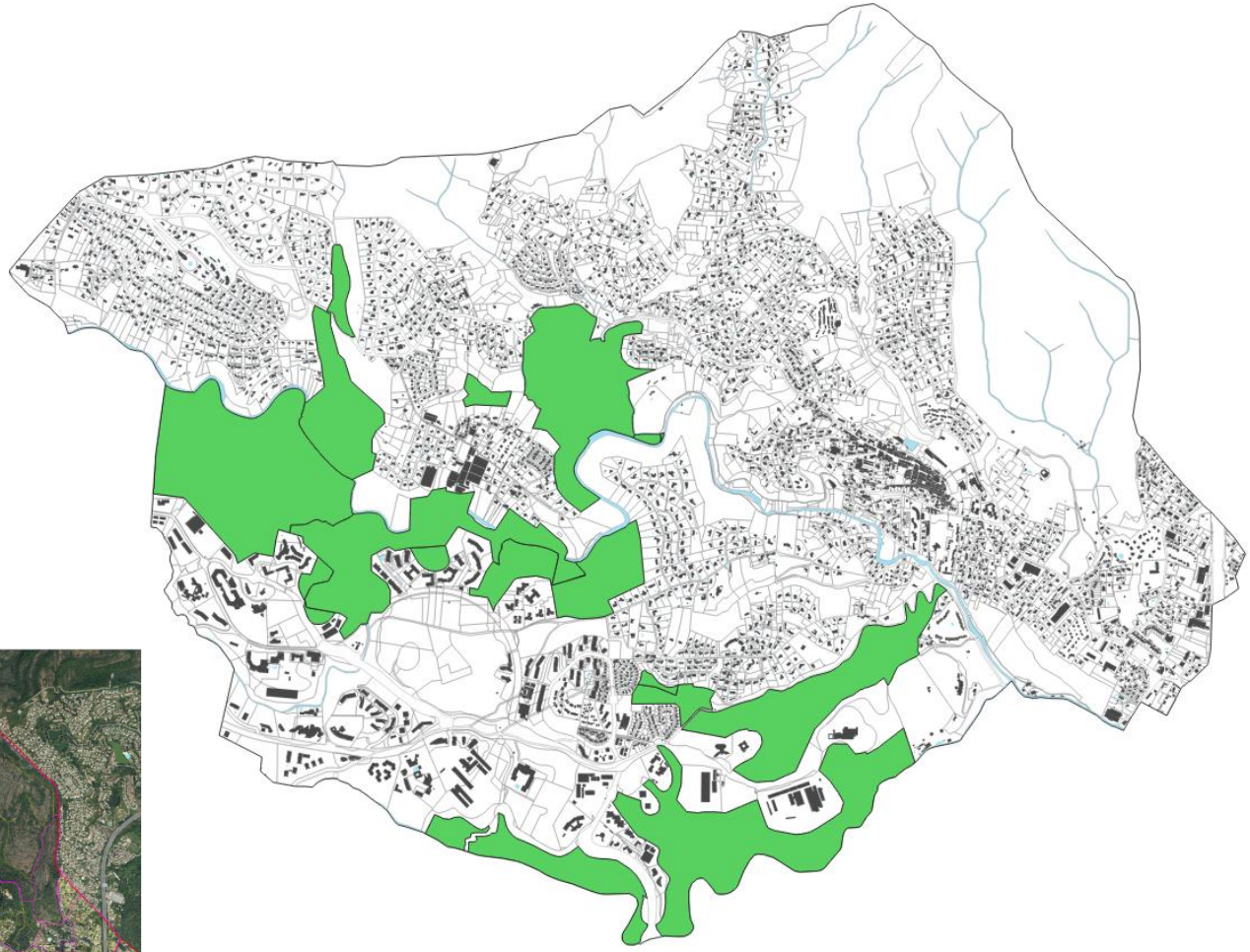
La diminution des EBC fait suite aux avis des PPA, et notamment de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture et de l'ONF, afin de rendre la règle compatible avec l'orientation du PADD concernant le développement du pastoralisme.

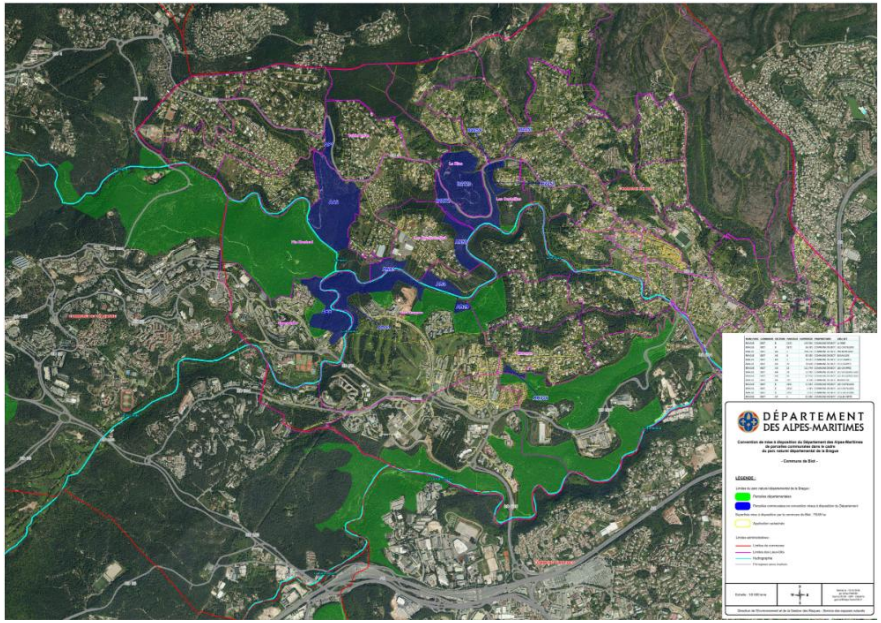
Les EBC initialement localisés dans les forêts relevant du régime forestier sont donc supprimés. Tous ces terrains étant classés en zone naturelle N, la protection au titre de la TVB est suffisante.

Quelques terrains en EBC au PLU en vigueur, mais hors forêt relevant du régime forestier, sont déclassés : la justification est apportée dans les pages suivantes.

Les terrains relevant du régime forestier (en vert sur la carte ci-contre)

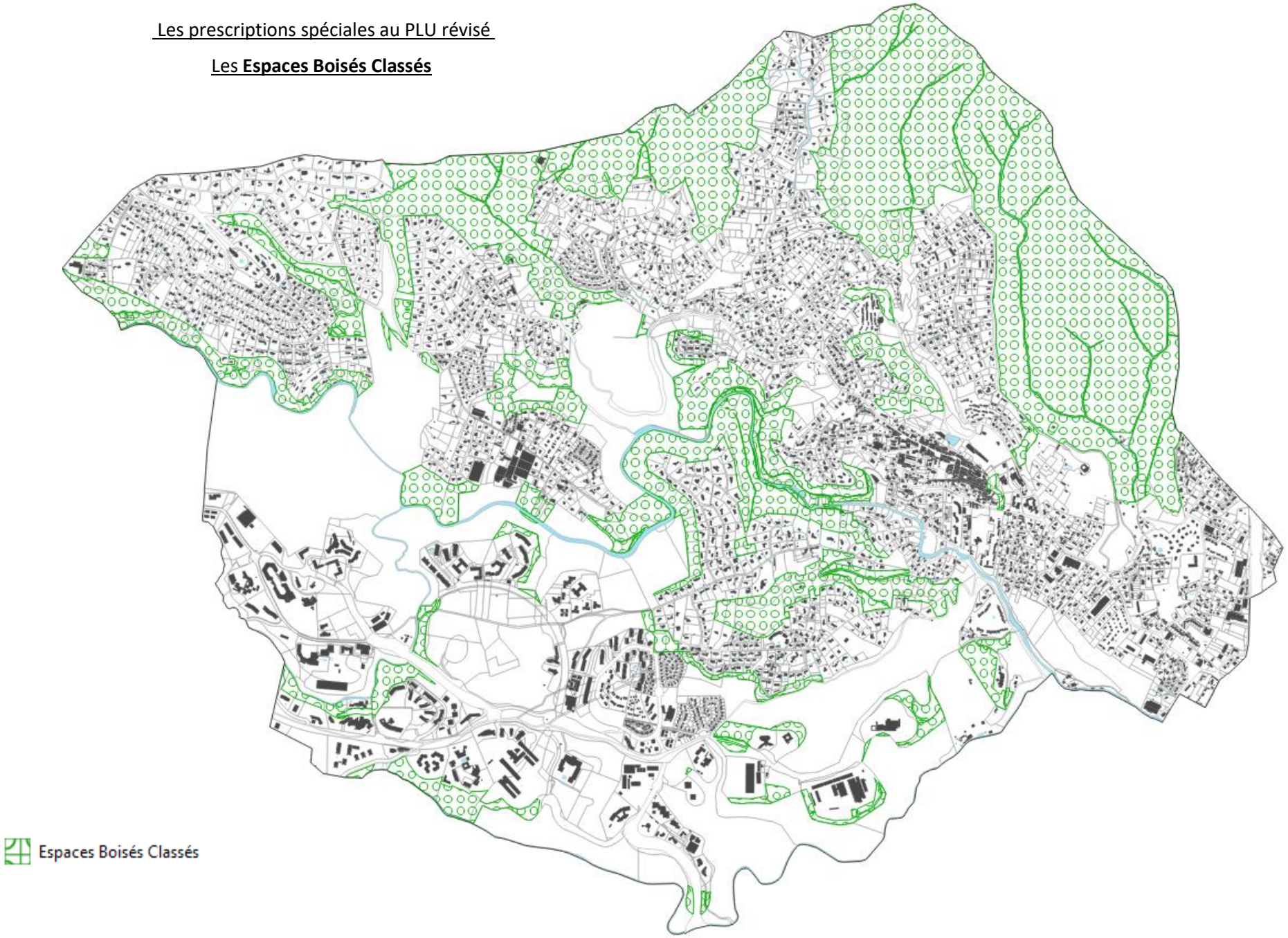
Ces terrains sont identifiés notamment dans l'arrêté du 07 avril 2017 relatif aux parcelles communales sous régime forestier ainsi que la carte des parcelles du parc départemental (du département et de la commune).





Les prescriptions spéciales au PLU révisé

Les **Espaces Boisés Classés**



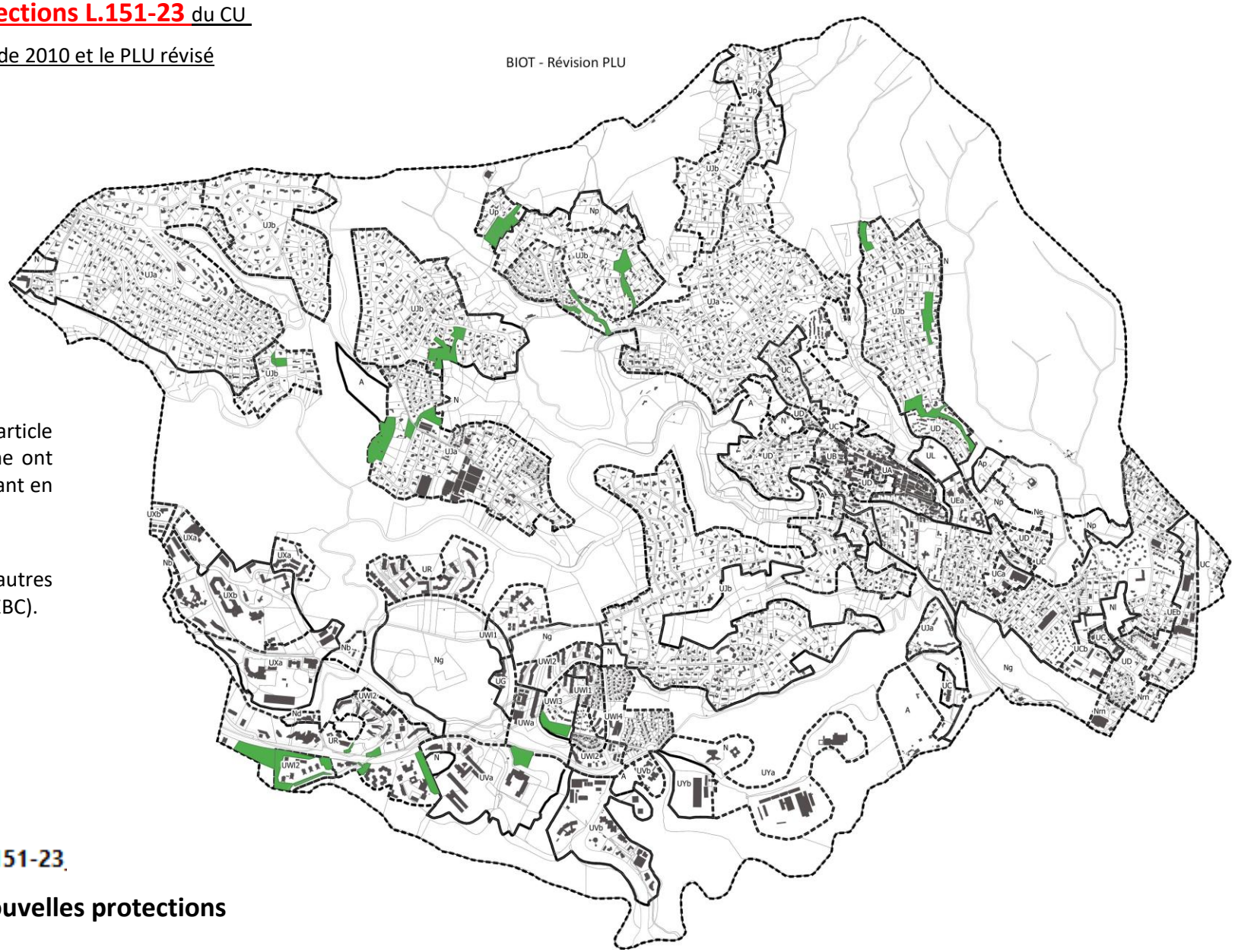
Les prescriptions spéciales au PLU révisé

Nouvelles **protections L.151-23** du CU

entre le PLU de 2010 et le PLU révisé

Les protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été instaurées (14.5 ha) en prenant en compte :

- La Trame Verte et Bleue ;
- La cohérence avec les autres protections (patrimoine et EBC).



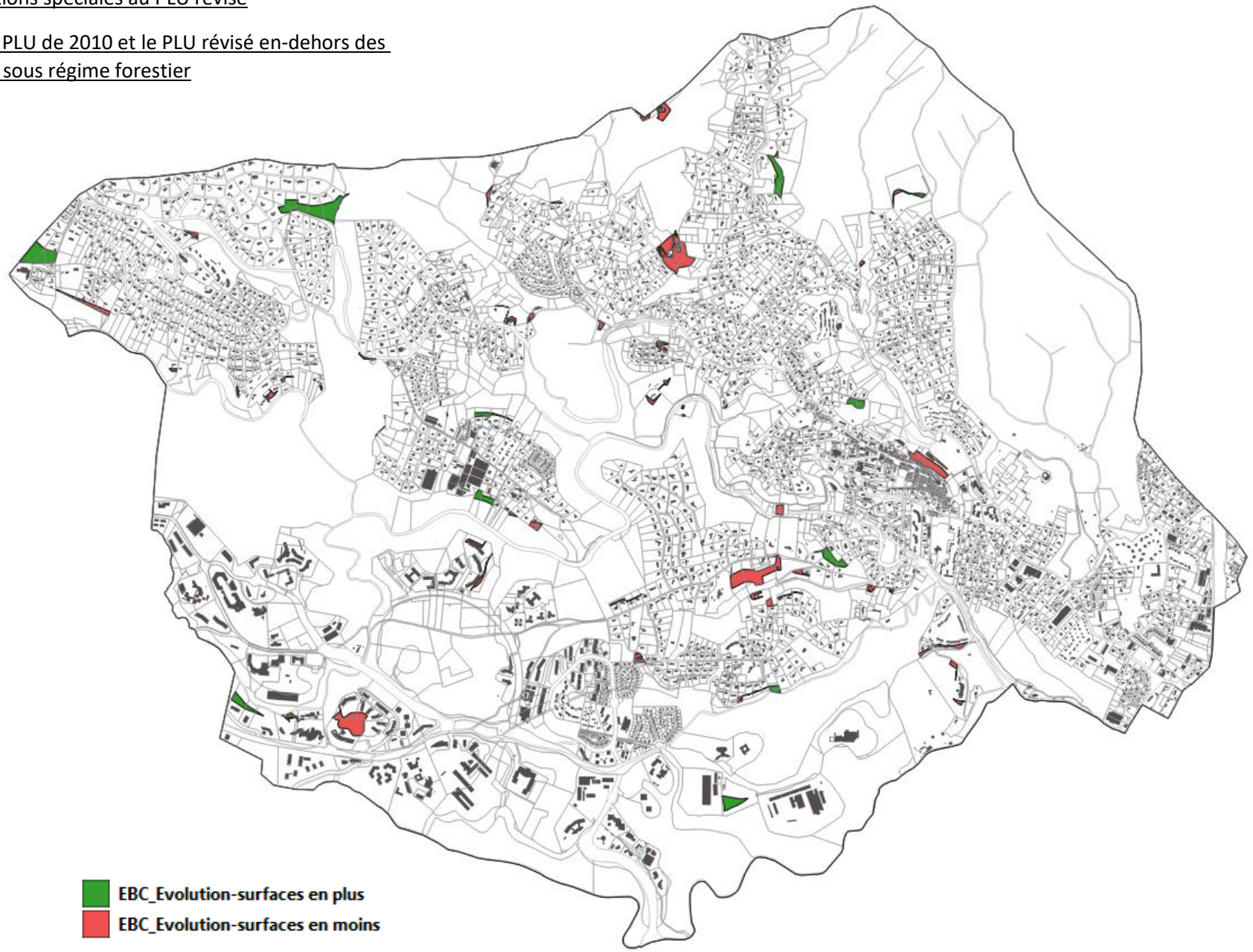
= nouvelles protections

Les prescriptions spéciales au PLU révisé

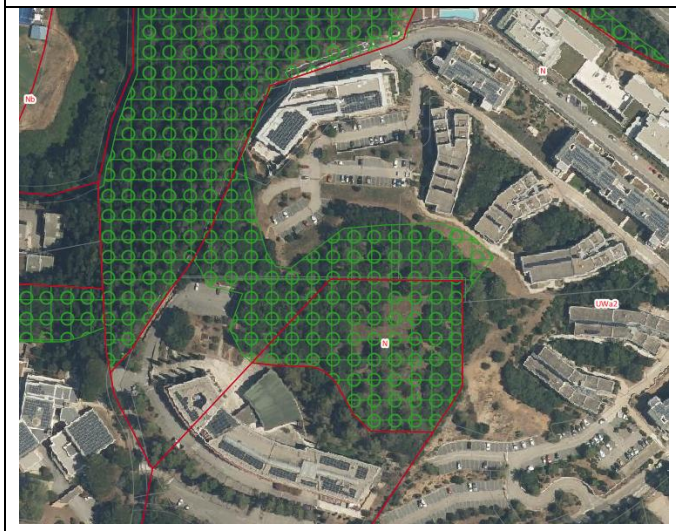
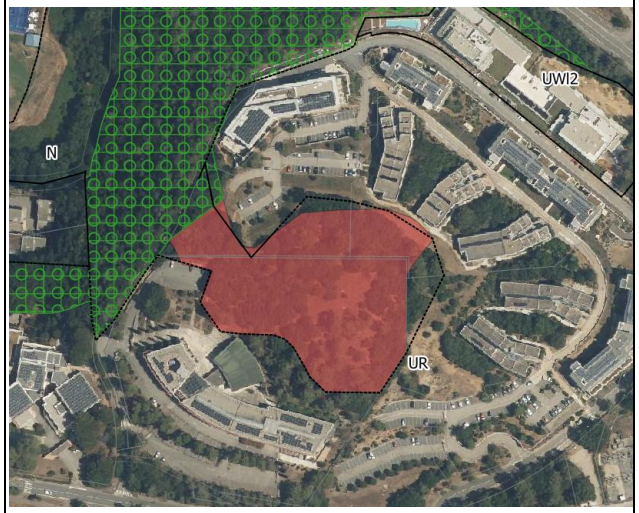
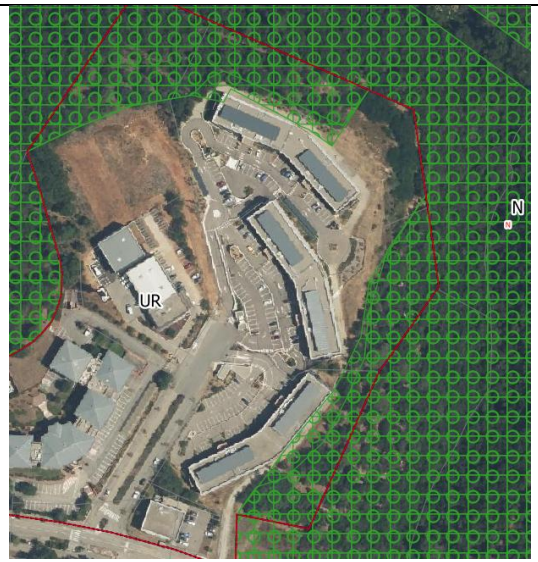
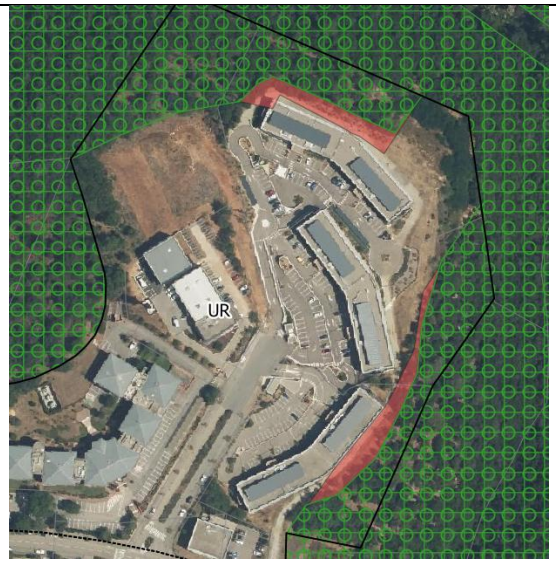
Evolution des **EBC** entre le PLU de 2010 et le PLU révisé en-dehors des forêts sous régime forestier

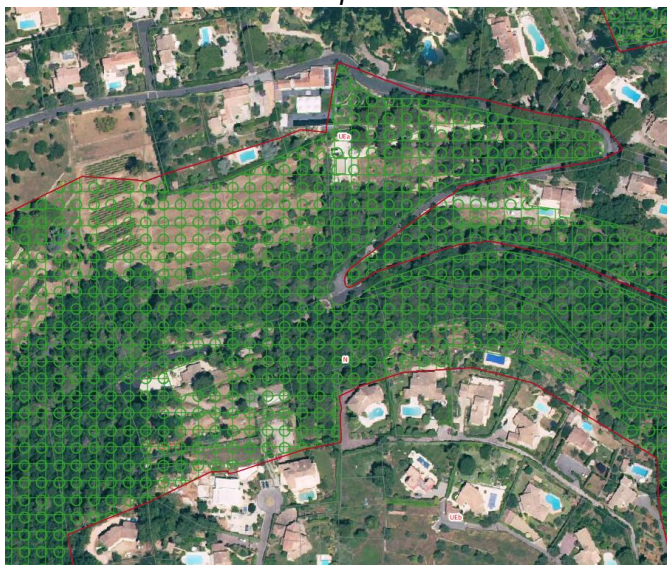
Les EBC ont été revus en prenant en compte :

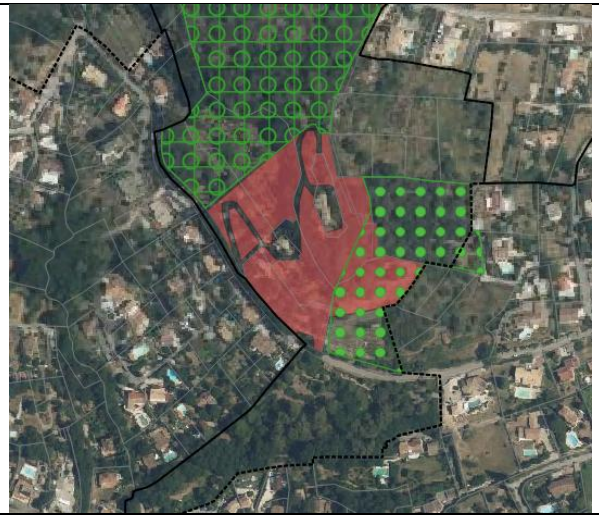
- L'occupation réelle des sols : lorsque des espaces ont fait l'objet d'un aménagement légalement autorisé (ex. : création de parkings, aménagement de jardins, constructions), le tracé des EBC est ajusté ;
- L'enveloppe urbaine et les zones en franges : des ajustements à la marge ont été faits pour coller au mieux à la réalité du terrain ;
- Rectification d'erreurs matérielles : l'ancien tracé comportait des erreurs, avec des EBC positionnés sur des espaces bâtis ;
- En cohérence avec les autres protections : certains EBC ont été remplacés par des prescriptions spéciales au titre de l'environnement ou du paysage, afin de mieux prendre en compte les enjeux spécifiques (ex. : socle du village).



Principales suppression d'EBC : justifications

PLU en vigueur	PLU révisé	Justifications
		Localisation : Sophia Antipolis Justifications : Déclassement de la zone U de 2010 en zone N au nouveau PLU. Ce nouveau zonage couvre complètement l'ancien EBC, et va même au-delà. Il vient ainsi remplacer la protection du boisement, la zone naturelle étant inconstructible. L'objectif est de récréer une continuité de la zone naturelle avec la zone boisée à l'ouest
		Localisation : Sophia Antipolis Justifications : Déclassement des franges d'EBC au regard de l'existence de parkings au nord (PC accordé), et la voie d'accès périmétrale à l'est (pour la lutte contre la défense incendie)

Fond : orthophoto 2012	*Fond : orthophoto 2024*	
		<u>Localisation</u> : Les Clausonnes / La Chèvre d'Or <u>Justifications</u> : Déclassement des EBC au regard de 2 critères : 1) Le déclassement de la zone UEa sur les Clausonnes, qui devient de la zone naturelle N : ce nouveau zonage apporte une protection suffisante au titre de l'environnement. De plus, ce terrain présente un intérêt agronomique avec d'anciennes restanques, la remise en culture pourrait être intéressante sur la partie basse. 2) Corrections d'erreurs : la prise en compte de la réalité de terrain, avec des maisons légalement bâties, qui existaient déjà en 2010/2012 lors de l'élaboration de l'ancien PLU, avec des EBC qui couvraient des bâtis, piscines, voies privées
		<u>Localisation</u> : Moulin Neuf + bas des Clausonnes <u>Justifications</u> : Déclassement des EBC au regard de corrections d'erreurs : la prise en compte de la réalité de terrain, avec des maisons légalement bâties, qui existaient déjà en 2010lors de l'élaboration de l'ancien PLU, avec des EBC qui couvraient des bâtis, piscines, voies privées

Fond : orthophoto 2012	*Fond : orthophoto 2024*	
		<u>Localisation</u> : versant nord du village historique <u>Justifications</u> : Déclassement des EBC, remplacés par une protection au titre du paysage (L.151-19 du Code de l'urbanisme), afin d'avoir une cohérence avec les protections de l'ensemble du socle du village (versants nord et sud). Le zonage n'a pas évolué sur ce secteur.
		<u>Localisation</u> : les Issarts <u>Justifications</u> : Déclassement des EBC, tout ce secteur devient de la zone naturelle N : ce nouveau zonage apporte une protection suffisante au titre de l'environnement, il est par ailleurs complété sur la partie est de la propriété par une protection paysagères (restanques) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Toutes les autres modifications sont situées sur les franges urbaines, et sont justifiées par la correction d'erreurs, avec la prise en compte de la réalité de terrain : avec des maisons existantes légalement bâties, qui existaient déjà en 2010/2012 lors de l'élaboration de l'ancien PLU, avec des EBC qui couvraient des bâtis, piscines, voies privées.
A l'inverse, des EBC sont élargis ou créés pour mieux correspondre à la réalité de terrain et protéger des zones boisées (en vert sur la carte d'évolution des EBC).

Les linéaires commerciaux

En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme , « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Le PLU de 2010 identifiait déjà des linéaires commerciaux à préserver.

Afin de répondre à l'enjeu du maintien des commerces et services de proximité en centre village, le projet de PLU reprend ces principaux tronçons commerciaux à préserver.

Trois zones sont concernées :

1. La zone UA avec des linéaires par rue
2. La zone UEa (Biot 3000), avec un linéaire sur front de rue ;
3. Le pôle commercial de Saint Philippe sur Sophia Antipolis, avec les rez-de-chaussée présentant des activités.

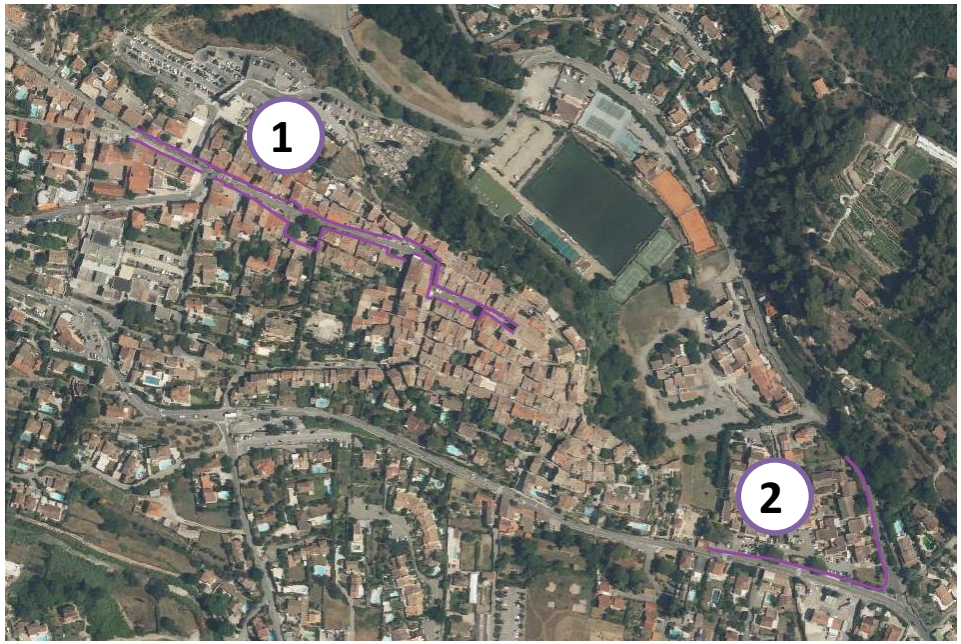
L'article 1 de la zone UA du règlement du PLU interdit le changement de destination de ces commerces pour éviter leur transformation en logements, et maintenir une dynamique commerciale au sein du noyau villageois.

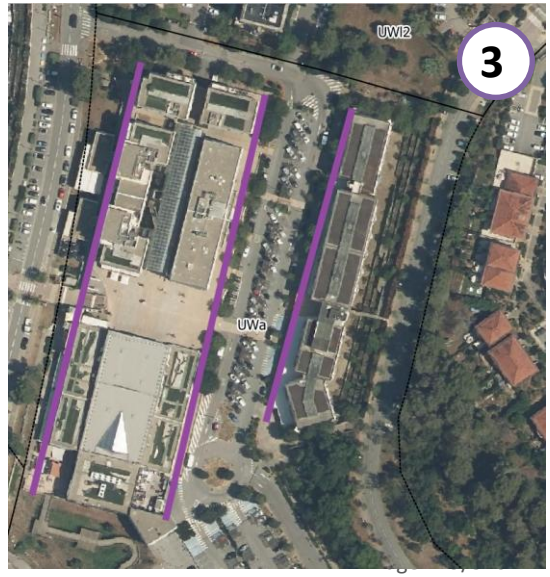
Il est défini que **tout** local, situé en rez-de-chaussée, actuellement dédié au commerce, sur la place de l'Eglise, la place des Arcades, la rue Saint Sébastien, la place de Gaulle et la route de Valbonne ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination, sauf vers les sous-destinations suivantes : artisanat, commerce de détail et restauration

Dans les sous-zones UEa et UWa, il est défini que tout local, situé en rez-de-chaussée, actuellement dédié à du commerce ou des services ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination, sauf vers les sous-destinations suivantes : artisanat, commerce de détail et restauration.

Cela répond donc aux objectifs affichés au PADD :

- **Axe-2 / Objectif A2 -** Apporter des réponses aux besoins des activités artisanales et commerciales ;
- **Axe 3 / Objectif A-3 -** Maintenir le dynamisme et l'attractivité des deux polarités commerciales de Biot.
- **Axe 2 / E-4** Concilier urbanisation et valorisation des richesses paysagères et patrimoniales de Biot





La mixité sociale (servitudes et ER)

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

En application de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Cette thématique a été largement abordée dans le chapitre « Les grandes orientations du PADD : justifications et déclinaison dans les orientations d'aménagement et de programmation », pour l'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.

Les justifications ne sont pas reprises ici, mais des éléments de compréhension sont donnés en complément pour les secteurs soumis à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

Les articles 1 du règlement des zones concernées déclinent ces règles de la façon suivante :

- **En UA** : tout programme de 5 logements ou plus comprend au moins 1 logement locatif social, par tranche de 5 logements entamée (tels que définis par la réglementation en vigueur). Ce pourcentage est réparti à l'échelle de l'opération de construction ou d'aménagement d'ensemble ;
- **En UB, UC, UCa et UW :** tout programme de 10 logements collectifs ou plus comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux (tels que définis par la réglementation en vigueur). Ce pourcentage est réparti à l'échelle de l'opération de construction ou d'aménagement d'ensemble ;

Les seuils de déclenchements sont adaptés à chaque zone en fonction de la réalité opérationnelle.

Ainsi, en zone UA, la densité très forte et les typologies de bâtiments ne permettent pas la réalisation d'opérations importantes.

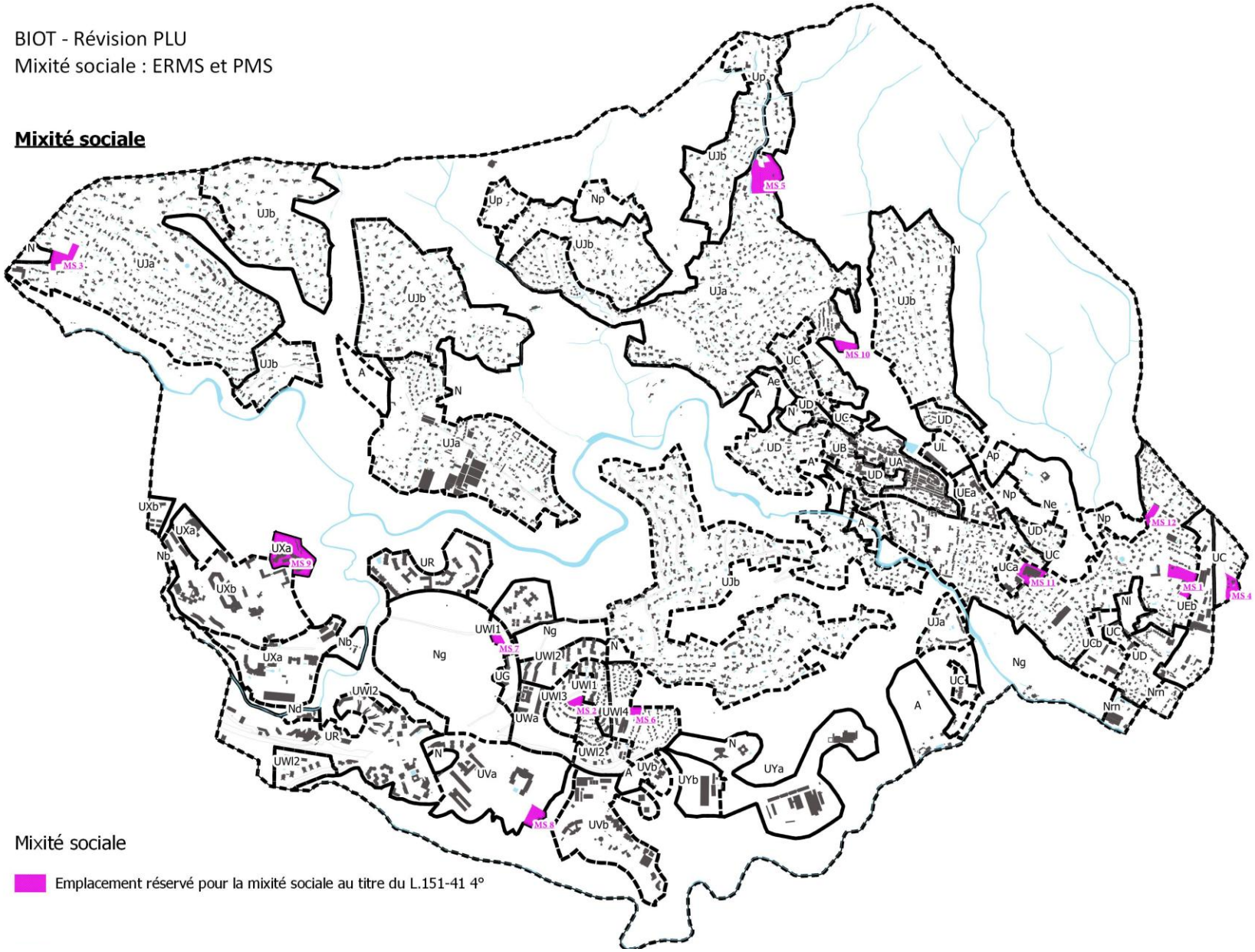
Au contraire, dans les autres zones concernées par un PMS, la densité actuelle permet d'envisager des opérations d'habitat plus importantes.

Le % donné est similaire dans toutes les zones concernées sauf en UA.

L'objectif est de favoriser progressivement la construction de logements sociaux dans une logique de mixité des programmes, à la différence des emplacements réservés prévus où majorité des programmes concernent 100% de logements sociaux.

BIOT - Révision PLU
Mixité sociale : ERMS et PMS

Mixité sociale

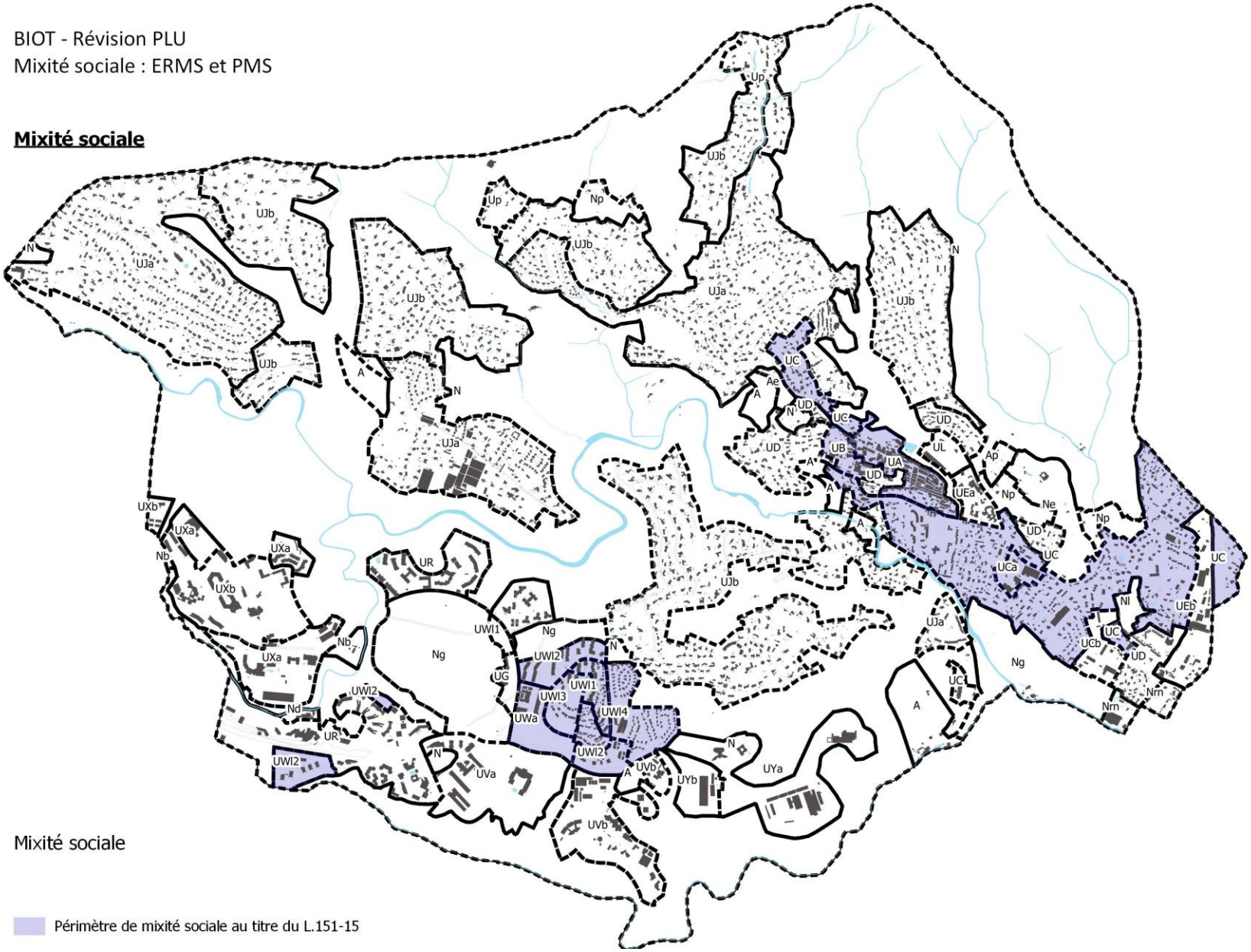


Mixité sociale

Emplacement réservé pour la mixité sociale au titre du L.151-41 4°

BIOT - Révision PLU
Mixité sociale : ERMS et PMS

Mixité sociale



Mixité sociale

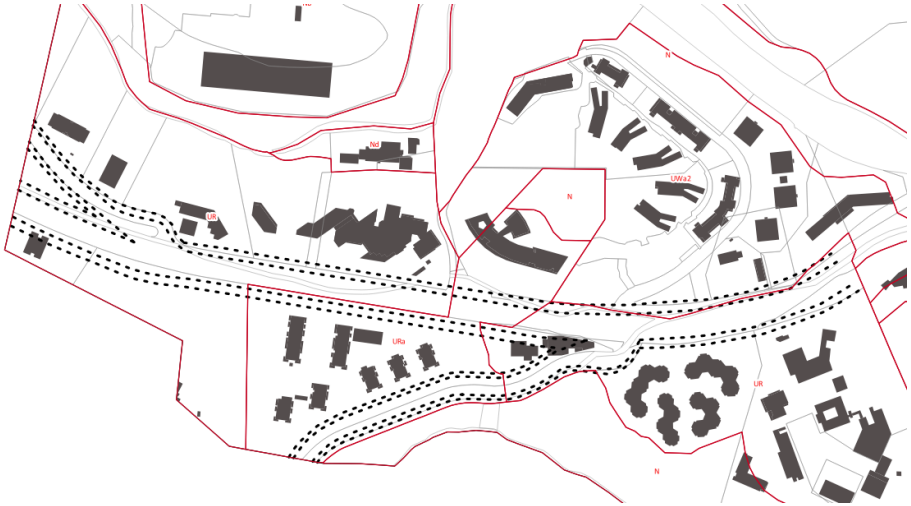
Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15

Les suppressions des marges de recul le long des RD et des zones non aedificandi

L'ancien PLU identifiait d'autres prescriptions qui ont été supprimées :

1) Des marges de recul le long des RD sur Sophia Antipolis

Des marges applicables étaient inscrites au PLU de 2010, issues des anciens règlements des ZAC (en pointillé ci-dessous).



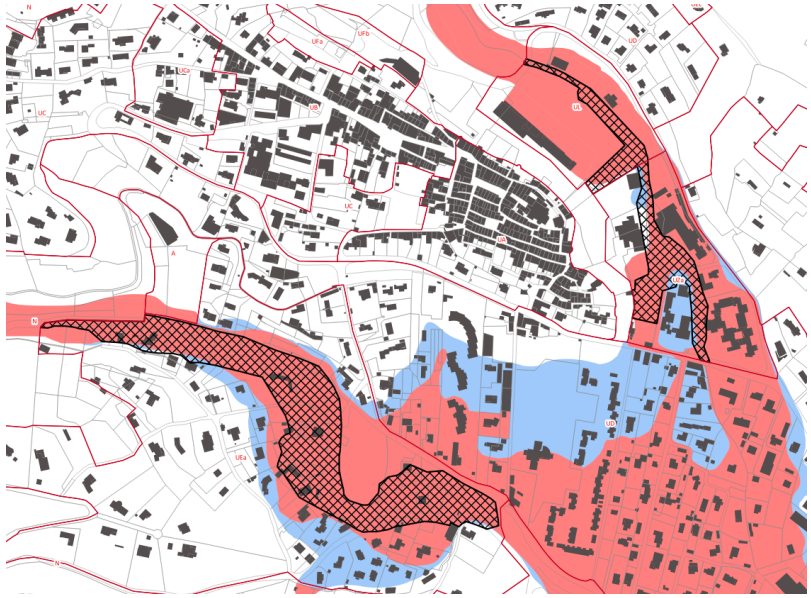
Celle-ci ayant été clôturées, et les règles reportées dans le nouveau règlement écrit, elles ont été supprimées sur le nouveau plan de zonage du PLU.

2) Des zones non aedificandi

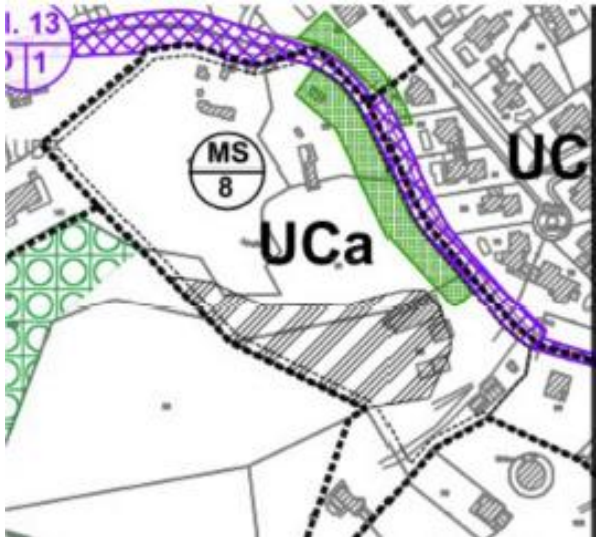
Des zones non aedificandi étaient inscrites au PLU de 2010 à proximité du village, le long de la Brague et dans le vallon des Combes (en hachurés noirs).



Le PPRi ayant été approuvé depuis (voir carte page suivante), ces secteurs étant localisés en zone rouge donc inconstructibles, ils ont été supprimés sur le nouveau plan de zonage du PLU.



Zone non aedificandi de Saint-Eloi (PLU 2010)



A noter que la zone non aedificandi du secteur de Saint-Eloi a également été supprimée.

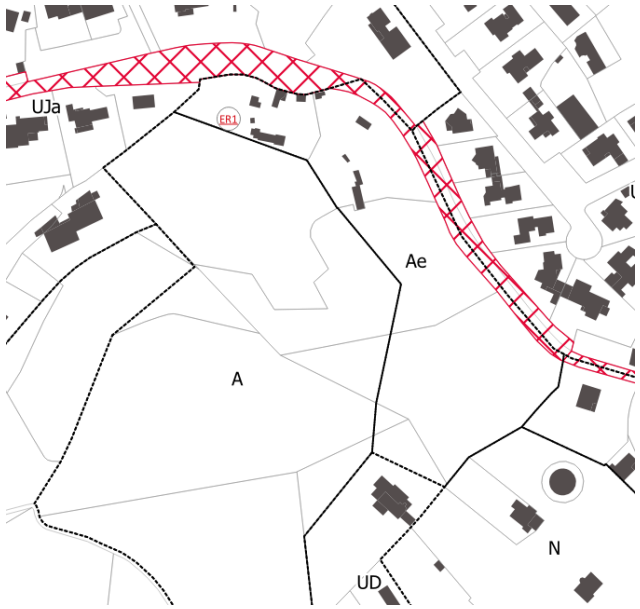
Le Porter à connaissance des services de l'Etat, notifié à la Commune le 22 septembre 2017, portant sur la nouvelle cartographie de l'aléa mouvement de terrain sur le secteur de Saint Eloi, a fait évoluer la connaissance du risque sur ce site. Ainsi, l'aléa jusqu'à présent qualifié en LEb5 (chute de bloc risque élevée ou très sévère) a été requalifié par le CEREMA en LG2Ra2 (aléas de glissement et de ravinement d'intensité moyenne).

Par cette requalification, le niveau de risque évalué est moindre (passage en 5 en 2) mais également d'une nature dont il est possible de se prémunir plus effectivement que celui de la chute de bloc.

Par conséquent, la zone non aedificandi instaurée sur ce secteur n'est plus justifiée et doit être supprimée.

De plus, cette zone fait l'objet d'une modification du zonage et n'est plus une zone urbaine (la zone UCa devient une zone A / Ae au nouveau PLU).

Zone non aedificandi de Saint-Eloi (PLU 2010)



Les protections des zones cultivées en milieu urbain

En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

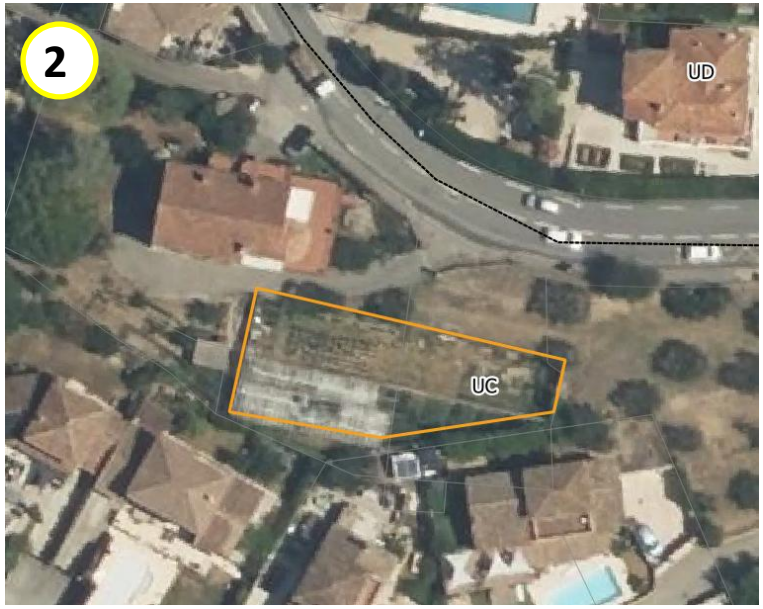
Cette thématique a été largement abordée dans le chapitre « Les grandes orientations du PADD : justifications et déclinaison dans les orientations d'aménagement et de programmation », pour **l'Axe 3 / objectif - A-5 - Favoriser une nouvelle forme d'agriculture urbaine tournée vers les habitants**

Les justifications ne sont pas reprises ici.

Ces protections concernent au total 6 585 m².







1 – Jardins familiaux (terrain communal) au nord du village, à proximité du parking des Bâchettes

2- Jardins cultivés en entrée du village (versant sud)

3 – Terrains cultivés à proximité immédiate de la zone de Pré Catelan (plaine)

4- Pépinière Bedel (quartier la Romaine)





Les changements de destination au titre de l'article L.151-11 CU (présentés en CDPENAF)

I.*-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° 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 que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

III.-Lorsque le règlement n'interdit pas les constructions ou les installations mentionnées au II du présent article, les installations de méthanisation mentionnées à l'article L. 111-4 sont considérées comme de telles constructions ou de telles installations. Ces projets d'installations sont préalablement soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Sur le domaine des Aspres, des bâtiments peuvent faire l'objet de changements de destination.

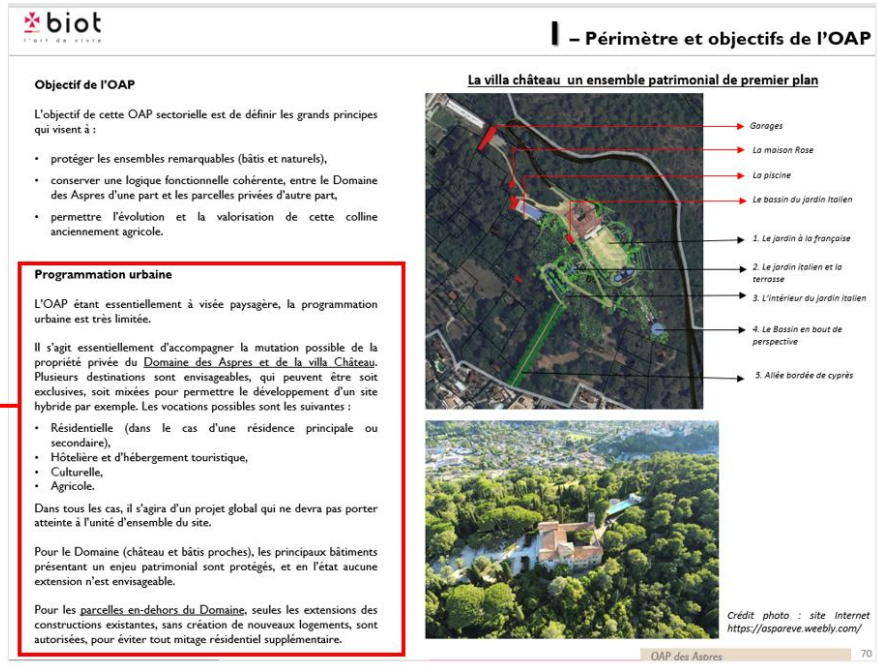
Ils ont été présentés en CDPENAF pour avis.

Un avis favorable a été rendu pour l'ensemble des bâtiments concernés.

La réglementation des zones N : le changement de destinations en Ne et Np (L.151-11 CU)

Rappel de l'OAP des Aspres

L'OAP indique les conditions de mutabilité du Domaine, en complément du règlement écrit

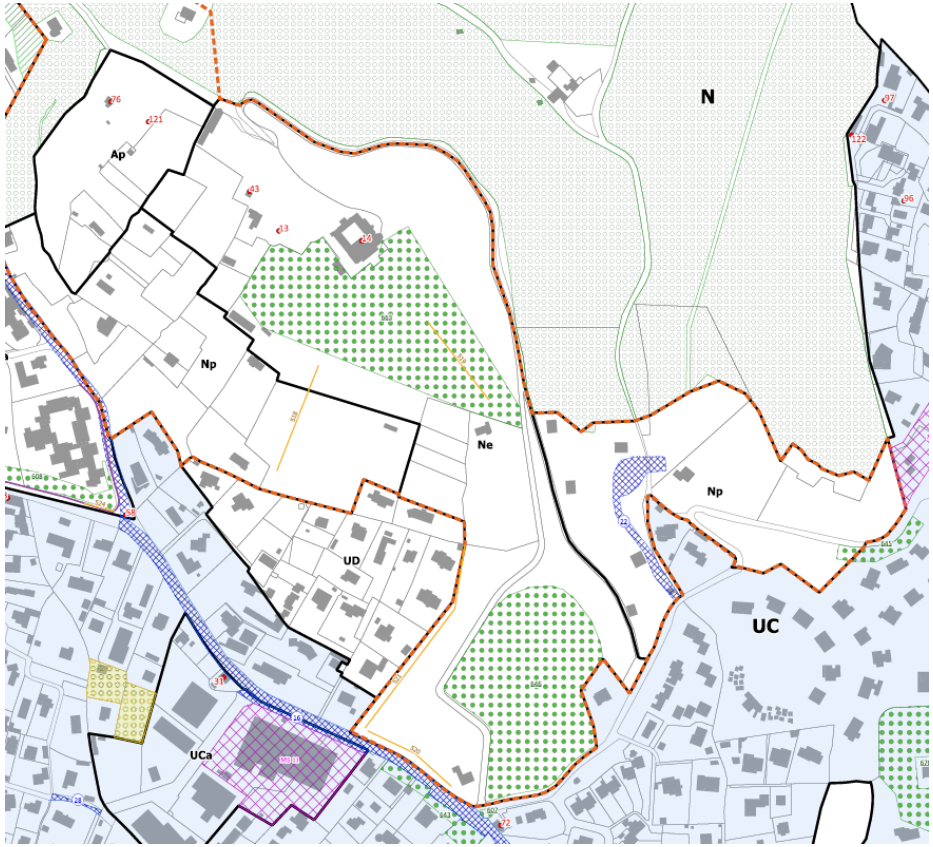


Conformément à l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination envisagé sur ces secteurs :

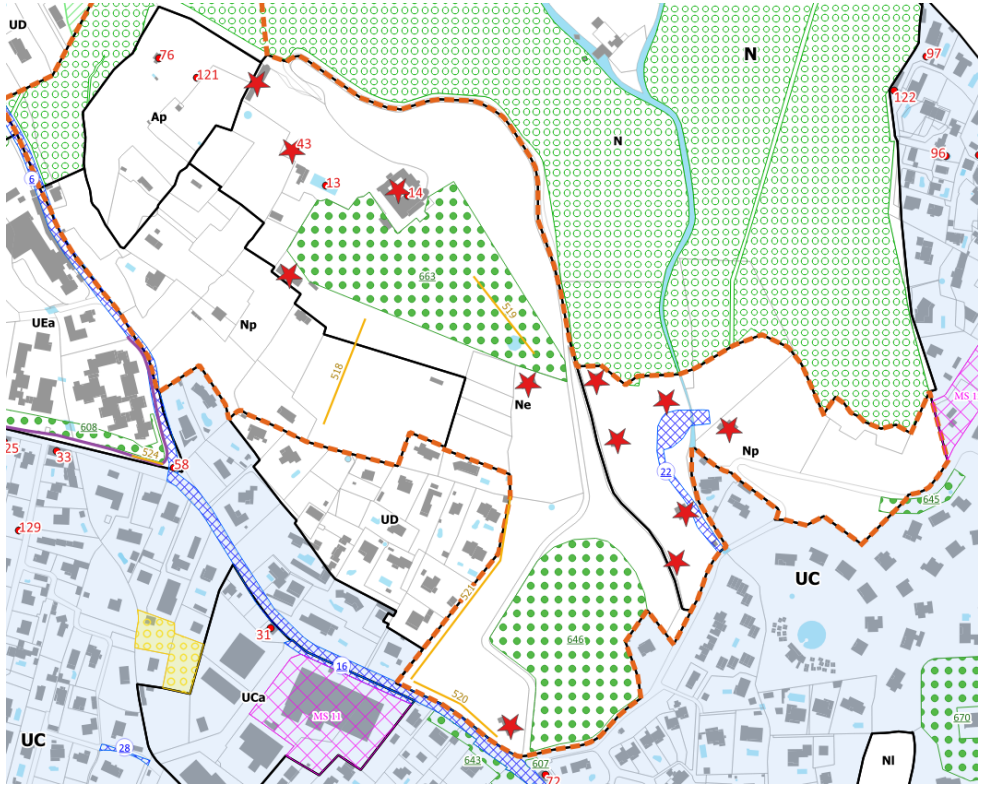
- ne sont pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière : il n'y a pas d'activités de ce type sur les zones concernée, donc **pas d'impact négatif**. Au contraire, le reclassement en N de toute la colline des Aspres, ainsi qu'en zone Ap, **va dans le sens d'une préservation de ces terrains** ;
- ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et agricoles : en complément de la règle, **l'OAP des Aspres vient conforter la préservation des enjeux paysagers**, et le reclassement d'anciennes zones urbaines (UD) en zones naturelles indicées (Ne et Np) va également dans ce sens (pas d'extensions en zone Ne, et extensions très limitées en Np). **Le changement de destination n'aura pas d'impact sur le paysage, au contraire le projet va complètement dans le sens d'une valorisation du patrimoine bâti et naturel** ;
- Désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : au vu de la spécificité de ce site du Domaine privé des Aspres, il a été proposé dans le projet de PLU **d'autoriser le changement de destination à l'ensemble de la zone Ne, sans localiser au bâti le changement de destination pour conserver le principe d'unité fonctionnelle du site (éviter toute fragmentation des usages)**

Au regard des échanges avec la DDTM concernant le risque juridique de ne pas encadrer suffisamment le changement de destination, le projet de PLU pour l'approbation a évolué sur ce point, en indiquant de façon spécifique par une étoile sur le plan graphique les bâtis concernés. Cette proposition a été soumise à l'avis de la CDPENAF, avec **un avis FAVORABLE émis.**

Zonage du PLU proposé – phase ARRET



Zonage du PLU proposé – phase APPROBATION



L'identification des bâtis (avec une étoile rouge sur le plan) intégrés entièrement au Domaine privé des Aspres concerne :

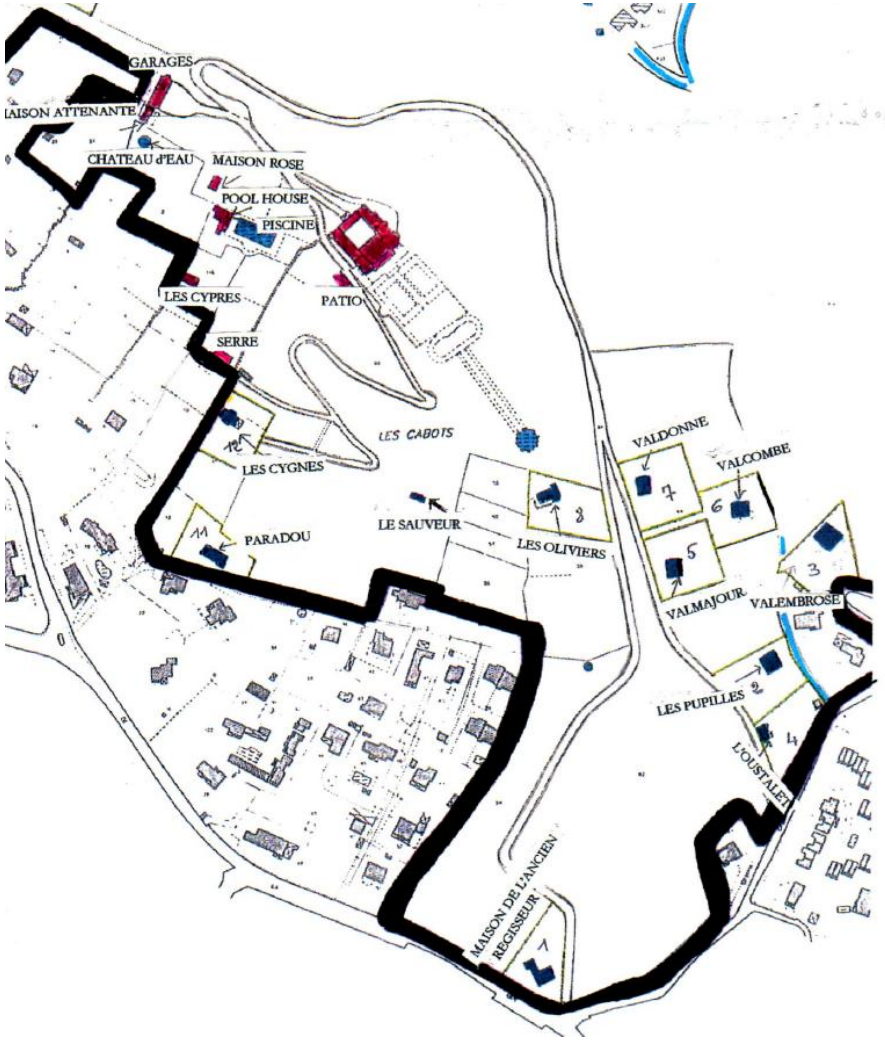
⇒ ***6 bâtis en zone Ne***

⇒ ***6 bâtis en zone Np***

Bâtis concernés en Ne : le Château, la Maison Rose, les garages, les Cyprès, les Oliviers, la maison du régisseur

Bâtis concernés en Np : Valdonne, Valcombe, Valmajour, Valembrose, les Pupilles, l'Ouestalet

L'identification des bâtis se base sur le relevé cadastral du Domaine privé des Aspres (ci-dessous) :



Propositions **Bâtis concernés en Ne** : 1) le Château 2) la Maison Rose 3) les garages 4) la maison du régisseur 5) les Cyprès 6) les Oliviers

1



3



5



2



4



6



Propositions **Bâtis concernés en Np** : 7) Valdonne 8) Valcombe 9) l'Ouestalet 10) Valembrose 11) Valmajour 12) les Pupilles

7



9



11



8



10



Partie 4 - Evaluation environnementale

1. Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été menée

1.1. Principe de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est réalisée conformément à l'ordonnance du 3 juin 2004 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et au décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement. De même, elle suit scrupuleusement les recommandations de l'Article R.151-3 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche qui permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte, dans les mêmes conditions que les autres thématiques abordées dans le document d'urbanisme, afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les potentialités environnementales de celui-ci et de vérifier que les orientations, envisagées dans le document d'urbanisme, ne leur portent pas atteinte.

L'évaluation environnementale doit s'appuyer sur l'ensemble des procédés qui permettent de vérifier la prise en compte :

- des objectifs de la politique de protection et de mise en valeur de l'environnement, qui doivent se traduire par des engagements aussi précis que ceux relatifs à l'aménagement et au développement ;
- des mesures pour limiter les incidences négatives et renforcer les effets positifs des orientations retenues ;
- des résultats des débats de la concertation sur la compatibilité des différents enjeux territoriaux : économiques, sociaux et environnementaux.

La démarche de l'évaluation environnementale comporte plusieurs phases d'étude :

- l'analyse de l'état initial de l'environnement dégageant les enjeux et les objectifs environnementaux *(cf. tome 3 du RP)*;
- l'évaluation des incidences des orientations sur l'environnement, à chaque étape de l'élaboration du projet ;
- la recherche de mesures réductrices et correctrices d'incidences, sur la base de l'évaluation ;
- le suivi et le bilan des effets sur l'environnement, lors de la mise en œuvre du document d'urbanisme au moyen d'indicateurs.

Il est précisé que l'avis de l'autorité environnementale (Mission régionale d'autorité environnementale) est préparé en liaison avec les services de l'État concernés.

L'avis porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur l'intégration de l'environnement dans le projet d'urbanisme.

1.2. Méthode de l'évaluation environnementale du PLU de Biot

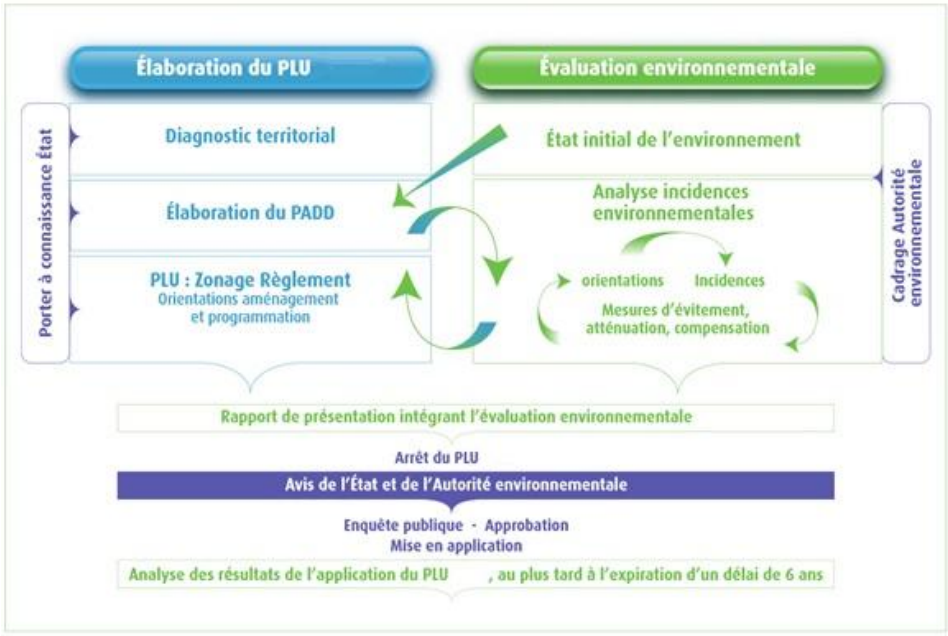
Une démarche itérative

La méthode utilisée a consisté à intégrer les préoccupations environnementales tout au long des différentes phases d'élaboration du PLU, selon une démarche itérative :

- identification des grands enjeux environnementaux du territoire (État Initial de l'Environnement) ;
- évaluation pour chaque thématique environnementale des incidences susceptibles d'être produites par la mise en œuvre du PADD ;
- évaluation des incidences susceptibles d'être produites par la mise en œuvre du zonage et des OAP, suite à des visites de terrain naturaliste ;
- proposition de recommandations et de mesures d'accompagnement susceptibles de contribuer à développer, renforcer, optimiser les incidences potentiellement positives, ou prendre en compte et maîtriser les incidences négatives ;
- préparation des évaluations environnementales ultérieures en identifiant des indicateurs à suivre, afin de pouvoir apprécier les incidences environnementales effectives du PLU.

La représentation schématique ci-dessous présente les grandes étapes de la méthodologie d'évaluation environnementale itérative utilisée.

La démarche d'évaluation environnementale



Source : Commissariat général au développement durable et Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Caractérisation de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial du territoire permet d'établir une synthèse des caractéristiques et des sensibilités du territoire. On soulignera cependant que l'ensemble de ces contacts ou documents a été pris en compte à une date donnée et que le présent dossier ne peut intégrer l'ensemble des évolutions qui auraient vu le jour ultérieurement.

1.3. L'évaluation des incidences du PLU

L'évaluation des impacts prévisibles du PLU a porté sur l'ensemble des volets de l'environnement analysés au stade de l'état initial et a conduit à mettre en évidence, à partir des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement, les impacts généraux (directs et indirects) et de définir les principales mesures permettant de supprimer, réduire ou compenser les effets négatifs.

La méthode d'évaluation environnementale reprend, en l'adaptant, le contenu de l'étude d'impact des projets, à la différence près que, visant des orientations d'aménagement du territoire, les projets qui en découlent ne sont pas encore localisés et/ou définis avec toutes leurs précisions sur ce territoire.

Il est donc précisé que les enjeux à prendre en compte et les mesures à proposer ne sont ni de même nature, ni à la même échelle et au même degré de précision que ceux évalués dans le cadre d'un projet précisément localisé et défini dans ses caractéristiques techniques.

Précisons enfin que l'évaluation environnementale du PLU a été réalisée à deux échelles :

1. Une première évaluation des incidences a porté sur les incidences prévisibles sur la globalité du territoire. Dans ce cadre, ce sont les orientations du PADD et ses mesures associées qui ont été évaluées, ainsi que l'impact global du zonage et de son règlement associé.
2. La seconde évaluation des incidences s'est portée sur des périmètres plus précis, délimitant des espaces concernées par des projets portés par le PLU : les secteurs d'OAP, les secteurs autorisant des aménagements sur des espaces à l'occupation du sol encore naturelle, ainsi que les secteurs dans ou à proximité des sites Natura 2000 et susceptibles d'impacter un site du fait de la vocation du sol définie par le PLU.

L'évaluation environnementale du PLU a donc bien pris en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement de la commune de Biot tout au long de son déroulement, et ce aux différentes échelles concernées par la mise en œuvre du PLU.

2. Analyse de la prise en compte des enjeux environnementaux et des critères de développement durable

L'évaluation des incidences des orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables porte à la fois sur les composantes de l'environnement et sur les critères de développement durable de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi dite SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000).

2.1. Rappel des enjeux issus de l'Etat Initial de l'Environnement

L'état initial de l'environnement (EIE) a permis d'identifier un certain nombre d'atouts et de faiblesses sur le territoire de la commune, qui, associés à des tendances, ont contribué à faire émerger les enjeux pour un développement durable du territoire. Sur la base d'une synthèse de ces enjeux « détaillés », des enjeux globaux et transversaux ont été identifiés puis hiérarchisés pour la construction et l'adoption du Plan d'Aménagement et de Développement Durables, en réponse aux contraintes et aux besoins du territoire.

Le tableau ci-après récapitule la liste de ces enjeux et la hiérarchisation associée :

Enjeu structurant	Les enjeux de cette catégorie recouvrent des niveaux de priorité forts pour le PLU sur l'ensemble du territoire, quel que soit l'échelle d'analyse sur laquelle il va se positionner (commune, quartier, zone d'activités, centre bourg…). Ce sont des enjeux pour lesquels le PLU dispose de leviers d'action directs. Ils doivent être intégrés très en amont des réflexions de développement.
Enjeu prioritaire	Il s'agit d'enjeux qui apparaissent d'un niveau de priorité élevé pour le territoire communal mais de façon moins homogène que les enjeux structurants. Ils ont un caractère moins systématique et nécessiteront une attention particulière dans les phases plus opérationnelles du PLU : OAP, zonage et règlement.
Enjeu modéré	Bien qu'il s'agisse d'enjeux environnementaux clairement identifiés lors du diagnostic territorial, ils revêtent un niveau de priorité plus faible pour le PLU au regard du fait notamment d'un manque de levier d'action direct.

Thématiques	Enjeux	Hiérarchisation
Climat, air, énergie	L'anticipation et la limitation des effets du changement climatique	**STRUCTURANT**
	La conservation des puits de carbone	**STRUCTURANT**
	La limitation des émissions de polluants pour préserver une bonne qualité de l'air	**PRIORITAIRE**
	La diminution de la consommation énergétique en agissant notamment sur l'isolation des bâtiments, l'urbanisme dense et le développement des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle	**PRIORITAIRE**
	Le développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux	**Modéré**
Patrimoine naturel et biodiversité	La préservation de la trame verte • en préservant les réservoirs de biodiversité • en favorisant les corridors entre ces espaces	**STRUCTURANT**
	La préservation de la trame bleue (zones humides, cours d'eau et leurs abords)	**STRUCTURANT**
	La préservation de la biodiversité en milieu agricole • en favorisant les pratiques respectueuses de l'environnement • en protégeant les éléments de continuité écologique tels que les arbres isolés, les haies, le petit bâti, les mares, les canaux …)	**PRIORITAIRE**
	L'intégration de la nature dans les zones urbaines	**PRIORITAIRE**
	La limitation du développement de nouvelles espèces invasives et la maîtrise de celles déjà présentes	**Modéré**
Ressources naturelles	L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau	**PRIORITAIRE**
	La préservation ou amélioration de l'état chimique des masses d'eaux souterraines et superficielles	**PRIORITAIRE**
	La préservation de l'état quantitatif des masses d'eaux souterraines	**STRUCTURANT**
	La maitrise de l'imperméabilisation des sols	**STRUCTURANT**
	L'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et à la capacité des réseaux	**STRUCTURANT**
	L'adaptation du développement urbain à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement collectif ou non collectif performants	**STRUCTURANT**
	La gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement	**PRIORITAIRE**
Risques naturels et technologiques	La prise en compte des secteurs à risques identifiés dans le futur document d'urbanisme	**STRUCTURANT**
	L'anticipation de tout nouveau risque dans le projet de développement communal	**STRUCTURANT**
Autres pollutions et nuisances	La collecte et le traitement des déchets en adéquation avec les besoins du territoire	**Modéré**
	La prise en compte des sites potentiellement pollués	**PRIORITAIRE**
	La limitation de l'extension des zones bruyantes dans les zones soumises à des nuisances importantes à proximité des réseaux et la préservation des zones calmes	**PRIORITAIRE**

2.2. Les critères de développement durable

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent permettre d'assurer les objectifs de développement durable suivants :

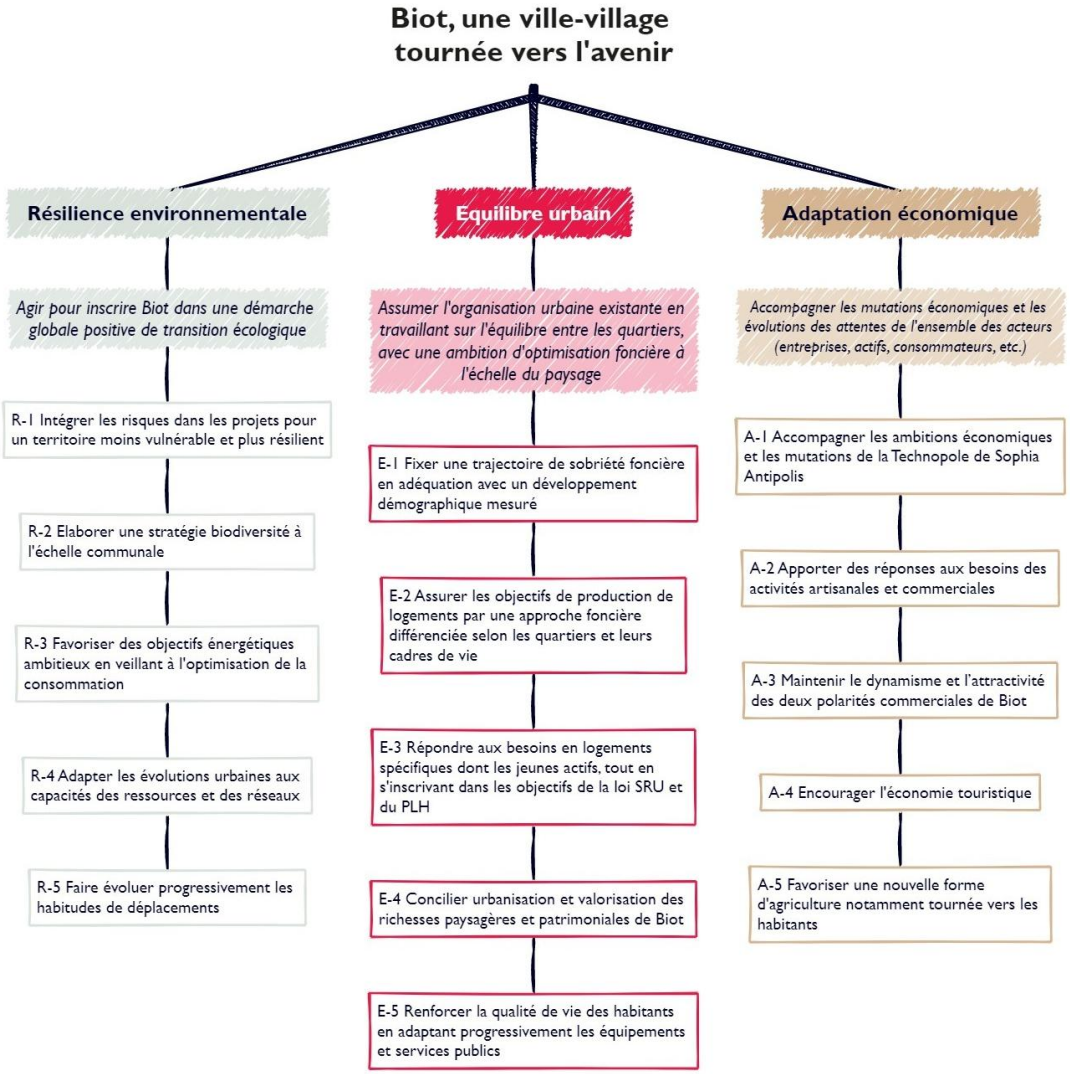
- « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

2.3. Les axes stratégiques du PADD

Les grands axes généraux d'aménagement et d'urbanisme fixés pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de Biot, fondateurs du projet de territoire et décidés par les élus, sont les suivants :



2.4. Croisement des objectifs du PADD avec les enjeux environnementaux

Le tableau suivant croise les objectifs du PADD du PLU de Biot avec les enjeux environnementaux afin de déterminer si ceux-ci sont bien pris en compte dans le projet.

Thématiques	Enjeux	Obj. 1	Obj. 2	Obj. 3
Climat, air, énergie	L'anticipation et la limitation des effets du changement climatique	X	X	X
	La conservation des puits de carbone	X	X	
	La limitation des émissions de polluants pour préserver une bonne qualité de l'air	X		
	La diminution de la consommation énergétique en agissant notamment sur l'isolation des bâtiments, l'urbanisme dense et le développement des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle	X		
	Le développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux	X		
Patrimoine naturel et biodiversité	La préservation de la trame verte • en préservant les réservoirs de biodiversité • en favorisant les corridors entre ces espaces	X	X	X
	La préservation de la trame bleue (zones humides, cours d'eau et leurs abords)	X		
	La préservation de la biodiversité en milieu agricole • en favorisant les pratiques respectueuses de l'environnement • en protégeant les éléments de continuité écologique tels que les arbres isolés, les haies, le petit bâti, les mares, les canaux …)	X	X	X
	L'intégration de la nature dans les zones urbaines	X	X	X
	La limitation du développement de nouvelles espèces invasives et la maîtrise de celles déjà présentes	X	X	
Ressources naturelles	L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau	X		X
	La préservation ou amélioration de l'état chimique des masses d'eau souterraines et superficielles			X
	La préservation de l'état quantitatif des masses d'eau souterraine	X		X
	La maitrise de l'imperméabilisation des sols	X	X	X
	L'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et à la capacité des réseaux	X		
	L'adaptation du développement urbain à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement collectif ou non collectif performants	X		
	La gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement	X	X	X
Risques naturels et technologiques	La prise en compte des secteurs à risques identifiés dans le futur document d'urbanisme	X		X
	L'anticipation de tout nouveau risque dans le projet de développement communal	X		X
Autres pollutions et nuisances	La collecte et le traitement des déchets en adéquation avec les besoins du territoire		x	
	La prise en compte des sites potentiellement pollués		x	
	La limitation de l'extension des zones bruyantes dans les zones soumises à des nuisances importantes à proximité des réseaux et la préservation les zones calmes	x	x	

Le projet communal témoigne globalement d'une bonne cohérence vis-à-vis de l'ensemble des enjeux du territoire.

Issu d'une réflexion concertée et intelligente, il permet aussi de satisfaire les objectifs de développement durable exigés par la réglementation française et prend en compte les objectifs principaux de protection de l'environnement établis dans l'état initial de l'environnement.

Le projet communal de Biot respecte donc bien les objectifs réglementaires, auxquels elle est soumise en tant que commune française et européenne.

3. Analyse des incidences par objectif du PADD

Il s'agit dans cette partie d'évaluer les **incidences générales** de chacun des objectifs du PADD déclinés en passant en revue les incidences possibles sur les thématiques environnementales développées dans l'État Initial de l'Environnement.

Le système de notation ci-dessous a été utilisé pour déterminer les incidences de chacun des objectifs du PADD sur l'environnement.

Note	Signification
--	Incidences négatives importantes
-	Incidences négatives
0	Incidences globalement neutres
+	Incidences positives
++	Mesures importantes en faveur de la protection de l'environnement
NC	Non Concerné

Objectif 1 : Résilience environnementale – Agir pour inscrire Biot dans une démarche globale positive de transition écologique

Cet objectif est composé en 5 sous-objectifs :

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

Thème	Incidences	Note
Climat, air, énergie	Amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments publics, encourager la rénovation thermique. Développement d'ENR dans le respect des enjeux (environnementaux, paysagers). Poursuite du travail sur les modes de déplacement doux, encourager les modes de transports alternatifs (transport à la demande, véhicule partagé, véhicule électrique) pour diminuer l'usage de la voiture individuelle.	**++**
Patrimoine naturel et biodiversité	Élaboration d'une stratégie biodiversité (protection des réservoirs de biodiversité, préservation des zones humides, valorisation de la biodiversité en ville, lutte contre la pollution lumineuse et contre les espèces exotiques envahissantes, etc.)	**++**
Ressources naturelles	La désimperméabilisation des espaces publics agira positivement sur la préservation des milieux aquatiques (réduction des éventuelles pollutions charriées par les eaux de pluie). Adapter les évolutions urbaines aux capacités des ressources et aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. Encourager la limitation des consommations en eau potable.	**++**
Risques naturels et technologiques	Objectif d'intégrer les risques dans les projets, mettre le règlement du PLU en adéquation avec les PPRn. Intégration de la gestion des eaux de pluie dans les projets d'aménagement.	**++**
Autres pollutions et nuisances	/	**/**

Objectif 2 : Equilibre urbain – Assumer l'organisation urbaine existante en travaillant sur l'équilibre entre les quartiers, avec une ambition d'optimisation foncière à l'échelle du paysage

Cet objectif est composé en 5 sous-objectifs :

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

Thème	Incidences	Note
Climat, air, énergie	Le développement communal est fait en priorité dans l'enveloppe urbaine, en mobilisant les dents creuses. Ceci limitera la consommation d'espaces agricoles ou naturels et permettra ainsi de préserver les puits de carbone.	+
Patrimoine naturel et biodiversité	L'optimisation foncière du territoire se fera en protéger les restanques et certains jardins, ainsi que les éléments de la trame arborée existante et identifiée au PLU. L'écrin collinaire boisé qui entoure le village vers le sud et le nord sera préservé. La préservation du éléments patrimoine représentatif du passé agricole (murets, bassins, oliveraie, etc.) sera favorable à la biodiversité inhérente à ces milieux. La présence du végétal comme composante du cadre de vie et la trame agricole est préservée dans les aménagements. De nouveaux espaces de vie sont créés, tels que des jardins partagés.	++
Ressources naturelles	Le développement démographique induira une augmentation des besoins en alimentation en eau potable et en assainissement.	-
Risques naturels et technologiques	Prise en compte des risques dans la définition du zonage et des protections réglementaires	+
Autres pollutions et nuisances	Le développement démographique induira une augmentation de la production de déchets.	-

Objectif 3 : Adaptation économique – Accompagner les mutations économiques et les évolutions des attentes de l'ensemble des acteurs (entreprises, actifs, consommateurs, etc.).

Cet objectif est également composé de 5 sous-objectifs :

- 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 deux polarités commerciales de Biot ;
- A-4 Encourager l'économie touristique ;
- A-5 Favoriser une nouvelle forme d'agriculture notamment tournée vers les habitants.

Thème	Incidences	Note
Climat, air, énergie	Les mutations de la Technopole de Sophia Antipolis favoriseront le renouvellement urbain des terrains déjà bâtis et imperméabilisés et prioriseront les extensions en continuité des bâtis existants. Ceci limitera la consommation d'espaces agricoles ou naturels et permettra ainsi de préserver les puits de carbone.	+
Patrimoine naturel et biodiversité	Un des sous-objectifs vise à favoriser une nouvelle forme d'agriculture urbaine, notamment en : • préservant les parcelles agricoles existantes encore exploitées ; • permettant le développement d'une agriculture productive de proximité et encourageant le développement d'une agriculture urbaine diversifiée ; • créant un verger communal.	++
Ressources naturelles	La limitation du ruissellement des eaux pluviales (cf ligne ci-dessous) agira positivement sur la préservation de la qualité des milieux aquatiques, en évitant que les pollutions (hydrocarbures par exemple) soient charriées par les eaux de pluie.	++
Risques naturels et technologiques	Dans le cadre de la requalification des espaces d'activités, les actions de renaturation et de désimperméabilisation seront incitées. Par ailleurs, la mise en place de systèmes de gestion adaptés de récupération des eaux de pluie pour les bâtiments sera facilitée. Ces éléments contribuent à limiter le ruissellement des eaux de pluie. Les zones d'activités seront progressivement requalifiées, en prenant en compte la contrainte du PPRi.	++
Autres pollutions et nuisances	NC	/

Synthèse de l'impact sur l'environnement du PADD

Le tableau suivant synthétise l'ensemble des incidences, positives ou négatives, du Plan d'Aménagement et de Développement Durables.

Chaque thème s'est vu affecter une note par orientation, en fonction de la moyenne des notations accordées à chacune des incidences du PADD croisé à une vision globale de l'évaluateur.

Thème	Axe 1	Axe 2	Axe 3	Bilan par thème
Climat, air, énergie	++	+	+	++
Patrimoine naturel et biodiversité	++	++	++	++
Ressources naturelles	++	-	++	+
Risques naturels et technologiques	++	+	++	++
Autres pollutions et nuisances	/	-	/	0

La plus-value du PADD est largement positive sur l'environnement.

Le PADD met fortement l'accent sur la résilience environnementale de la commune de Biot, et cette démarche se ressent à travers l'évaluation du document. En effet, on note un bilan positif à très positif sur l'ensemble des thématiques air/climat/énergie, patrimoine naturel et biodiversité, ressources naturelles, risques naturels et technologiques.

Le PADD poursuit des nombreux objectifs inscrivant le territoire dans la transition écologique, tels que l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, le développement des énergies renouvelables, l'amélioration du maillage de déplacements doux, la désimperméabilisation des espaces publics, etc. Par ailleurs, l'élaboration d'une stratégie biodiversité permettra de protéger, préserver et valoriser les différents espaces naturels (remarquables ou non) du territoire ainsi que la biodiversité en ville.

Le développement communal est fait en priorité dans l'enveloppe urbaine, en mobilisant les dents creuses. Ainsi, le PADD limite la consommation d'espaces agricoles ou naturels, préserve les puits de carbone et va dans le sens de la loi ZAN en optimisant le foncier disponible sur son territoire. Par ailleurs, les enveloppes urbaines sont déterminées en prenant en compte le PPRIF et le PPRi, ce qui a notamment impliquées un déclassement de certaines zones U en zones A ou N.

Le développement démographique induira une augmentation des besoins en alimentation en eau potable et en assainissement, ainsi qu'une augmentation de la production de déchets. Le PADD veille néanmoins à ce que les évolutions urbaines soient adaptées aux capacités des ressources et aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. La thématique des déchets étant une compétence intercommunale, le PADD n'a que peu d'emprise que celle-ci : elle reste l'unique incidence neutre dans le bilan évaluatif du PADD.

Pour rappel, le scénario tendanciel (via le PLU en vigueur) aurait permis une poursuite des grandes tendances identifiées en partie 2 de ce rapport :

- la poursuite d'un tassement démographique avec un vieillissement de la population,
- la poursuite d'une **urbanisation pavillonnaire** dans les espaces collinaires présentant du foncier encore disponible,
- une offre en logements insuffisamment diversifiée, avec un marché immobilier très tendu, ne permettant pas de répondre aux besoins liés aux parcours résidentiels des habitants, notamment des jeunes ménages et des personnes âgées,
- un risque de diminution de la fréquentation des commerces, services et équipements de proximité dans le centre historique, entraînant un risque de fermeture de cette trame commerciale de proximité,

- une **altération de nombreux éléments patrimoniaux bâtis et paysagers** (non protégés dans le PLU actuel).

Sans révision du PLU, de très nombreux quartiers auraient pu voir leur urbanisation se renforcer : ce sont près de 140 ha, en-dehors des zones rouges et roses (secteurs non urbanisables) des PPR approuvés, qui étaient disponibles en 2011.

L'analyse de la consommation foncière développée dans le diagnostic a permis de quantifier et localiser la consommation foncière entre 2011 et 2023, qui s'élève à environ 49.2 ha dont 43.7 ha d'ENAF.

Ce qui signifie, par déduction, que près de **90 ha resteraient urbanisables en l'état actuel du document d'urbanisme.**

Le projet de PLU en cours d'élaboration, bien qu'accompagné de certaines incidences, permet une évolution largement positive par rapport à la situation actuelle sur de nombreuses thématiques environnementales.

	PLU en vigueur	PLU révisé	Ecart	Evolution
U	775,37 ha	730,04 ha	-45,33 ha	-5,8%
A	4,82 ha	23,82 ha	19,00 ha	394,5%
N	767,90 ha	794,23 ha	26,33 ha	3,4%

PLU en vigueur			PLU révisé	
UA	4,2 ha	9,7 ha	UA	8,7 ha
UB	5,5 ha		UB	3,2 ha
UC	30,8 ha		UC	79,4 ha
UD	77,5 ha		UD	26,6 ha
UE	434,2 ha		UJ	389,9 ha
UF	1,2 ha		Up	12,3 ha
UG	3,4 ha		UG	2,2 ha
UH	0,4 ha			
UL	2,9 ha		UL	2,9 ha
Up	11,2 ha			
Uv	41,1 ha		Uv	38,3 ha
Uw	57,8 ha		Uw	39,2 ha
Ux	41,0 ha		Ux	42,1 ha
Uy	27,9 ha		Uy	27,9 ha
TOTAL	**1548,1 ha**		**TOTAL**	**1548,1 ha**

4. Analyse des incidences sur l'environnement du zonage, règlement et OAP et mesures d'évitement de réduction et de compensation des impacts associées

4.1 Analyse des changements de vocation des zones entre le PLU en vigueur et le projet de PLU

L'objectif de ce sous-chapitre est d'analyser les incidences générales, temporaires ou permanentes, que le nouveau zonage du plan local d'urbanisme peut avoir sur l'environnement au sens large, sur le territoire communal de Biot. L'analyse du zonage permet également, en croisant des données de surface, d'avoir une approche plus quantitative des incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement.

La cartographie page suivante présente les secteurs qui changent de vocation entre le PLU en vigueur et le projet de PLU, c'est-à-dire que leur zonage et règlement associé ont évolué. Le tableau page suivante quantifie ces changements de vocation.

Les explications de ces changements sont présentées dans les parties suivantes.

Nouvelles vocations urbaines

L'enveloppe des zones urbaines est maintenue dans le projet de PLU, il n'y a pas d'extension de zone urbaine projetée.

Aucune nouvelle zone AU n'est à noter dans ce projet de PLU par rapport au PLU existant.

Nouvelles vocations agricoles et naturelles

Les espaces agricoles et naturels ont été largement renforcés entre le PLU de 2010 et le nouveau PLU, avec la création de nouvelles zones agricoles (+ 19 ha) et des zones naturelles plus importantes (+26.3 ha).

4.2 Détermination des secteurs susceptibles d'être impactés

Les secteurs susceptibles d'être impactés (SSI) sont les secteurs présentant encore une occupation du sol naturelle ou agricole et sur lesquels des aménagements et/ou constructions sont autorisés dans le PLU.

Il s'agit des secteurs localisés sur la carte suivante et décrits ci-dessous :

- 2 OAP : secteur des Soullières (n°3) et secteur des Aspres (n°4) ;
- la zone Np du nord de la commune
- les 9 dents creuses supérieures à 0,5 ha et sur lesquelles une densification est planifiée (+ 1 qui est incluse dans l'OAP des Soullières et sera donc analysée avec).

Lors de la recherche d'optimisation du foncier, ce sont un total d'une centaine de dents creuses qui ont été identifiées pour la planification de la densification urbaine.

Par soucis de lisibilité et de pertinence de l'évaluation environnementale, seules les dents creuses d'une superficie supérieure à 0,5 ha seront analysées en détail.

La carte ci-contre présente l'ensemble des dents creuses identifiées pour la densification communale, toutes surfaces confondues.

La dent creuse n°3 était initialement concernée par un ERMS (ex. n°11) : celui-ci a été supprimé suite à la réunion PPA avant l'arrêt du PLU (demande du Conseil départemental) et à une réunion de travail complémentaire en novembre 2024 avec la DDTM, la CASA et la commune.

Une analyse terrain ayant été réalisée, elle est conservée ci-après : mais la zone est reclassée en espace agricole (terrain exploité par l'INRAE dans le cadre de ses recherches agronomiques).

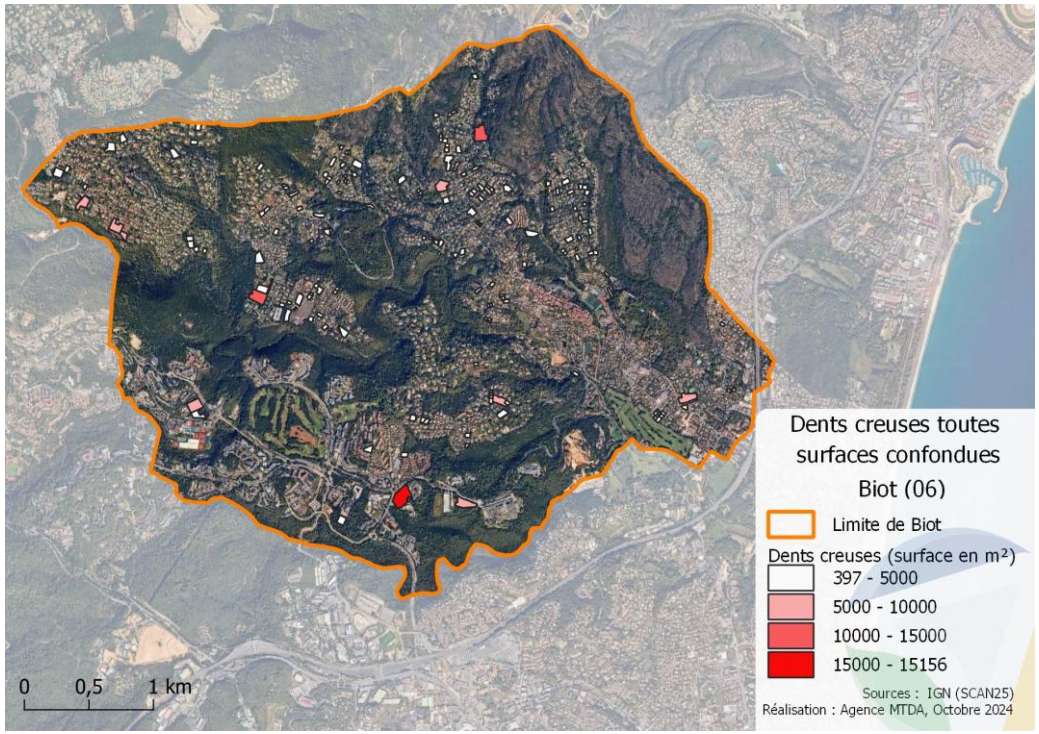


Figure 1 : Dents creuses identifiées (toutes surfaces confondues). MTDA, 2024

La carte ci-dessous indique les SSI retenus in fine pour l'analyse environnementale : les 2 OAP, les 10 dents creuses supérieures à 0,5 ha, et les 9 emplacements réservés (8 supérieurs à 0,5 ha et 1 spécifiquement ciblé par la MRAe).

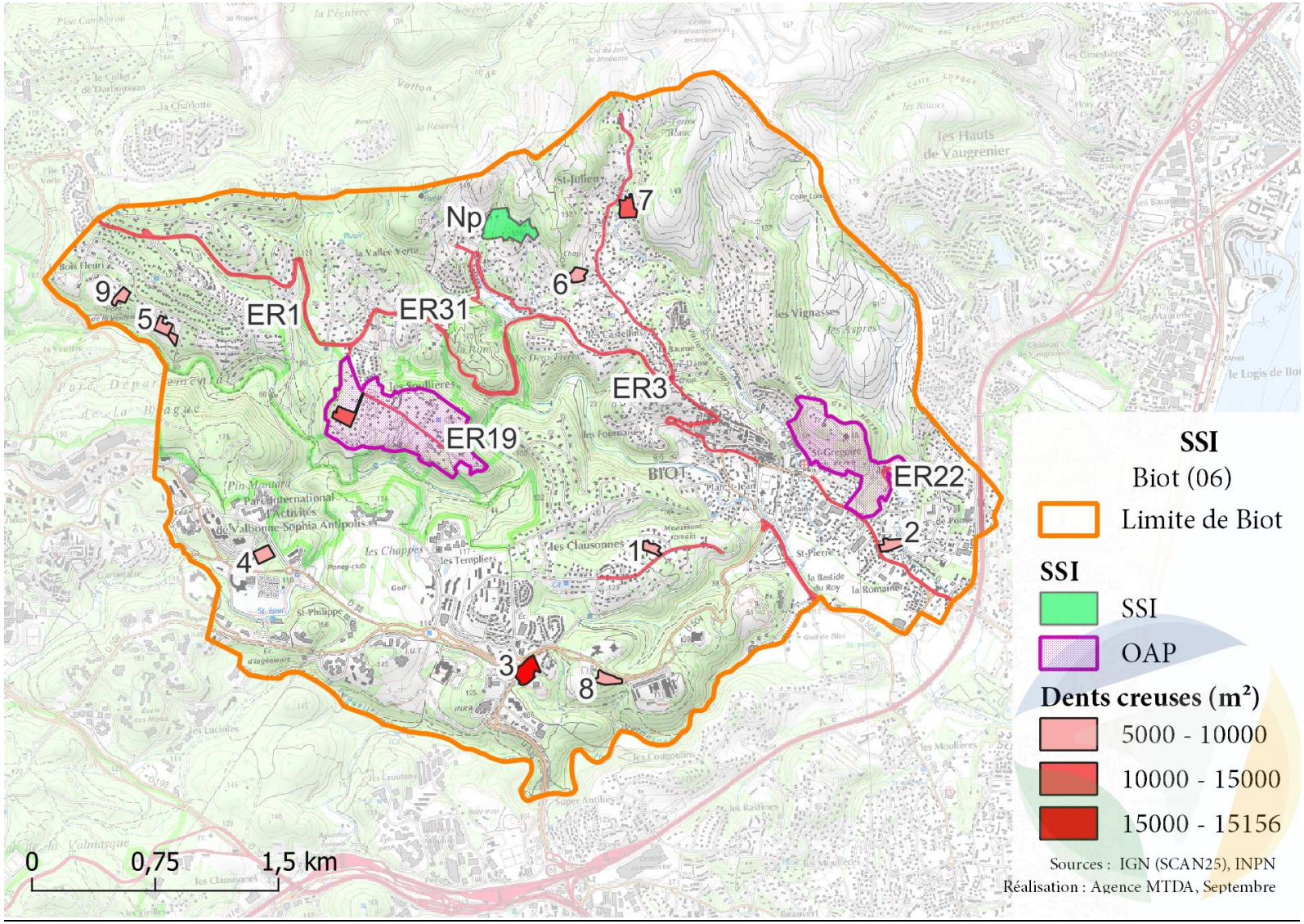


Figure 2 : Secteurs susceptibles d'être impactés (SSI). MTDA, 2025

4.3 Caractéristiques écologiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU

Les deux OAP sectorielles

L'OAP n°3 est située en zone UJa « secteur d'habitat individuel diffus, espaces paysagers sensibles », définie spécifiquement pour le quartier des Soullières. Historiquement à vocation agricole, ce quartier a progressivement évolué depuis les années 1980 vers un quartier pavillonnaire et résidentiel.

L'OAP est largement urbanisée mais 4 îlots prioritaires ont été identifiés pour la réorganisation de ce quartier (l'îlot n°3 correspond à la dent creuse mentionnée en introduction de la partie « Détermination des SSI »).



L'OAP décrit cet îlot 3 comme un « espace de respiration » dont il convient de préserver le caractère agricole. La proposition d'urbanisation devra notamment prévoir des interfaces naturelles importantes avec les espaces boisés à l'ouest, d'éviter un aménagement de la surface qui nécessiterait un déboisement trop important (OLD). L'îlot 1 fait l'objet d'un permis de construire déposé, le projet va démarrer. L'îlot 4 est constitué d'une serre avec une dalle en béton et fait également l'objet d'un permis de construire

Concernant les sensibilités écologiques, le périmètre de l'OAP est enclavé au sein d'un réservoir de biodiversité forestier de la TVB et est traversé d'un corridor écologique. Le cours d'eau de la Brague et la ripisylve associée passent à proximité de son périmètre (entre 50 et 200m selon le tracé du cours d'eau). Le nord-ouest de l'OAP est accolé à un espace naturel relais à dominante ouverte.

L'OAP n°4 « les Aspres » représente un vaste ensemble très peu artificialisé avec de forts enjeux paysagers, mis à part le sud de la colline qui est occupé par un quartier résidentiel. L'OAP met en avant le caractère d'« écrin végétal » que représente ce secteur pour la commune de Biot.

L'emprise de l'OAP est localisée sur des zones :

- Ap (zone agricole avec enjeux paysagers) ;
- Ne (zone naturelle et forestière spécifique au Domaine des Aspres) ;
- N (zone naturelle et forestière).

Concernant les sensibilités écologiques, l'ouest de l'OAP empiète sur un espace naturel relais à dominante ouverte de la TVB et sur un réservoir de milieux ouverts au sud-est. La limite nord de l'OAP est longée par un réservoir de biodiversité forestier. Enfin, le Vallon des Horts, traverse le sud de l'OAP.

Zone Np

Le zonage Np correspond aux « espaces naturels présentant ponctuellement des maisons avec une forte sensibilité paysagère et dans laquelle seules des extensions limitées des constructions existantes sont possibles ».

D'une surface de 4,2 ha, la zone Np du nord de la commune est occupée par quelques habitations et leurs jardins mais il s'agit principalement d'un milieu naturel boisé.

Elle intercepte un réservoir de biodiversité ouvert de la TVB.

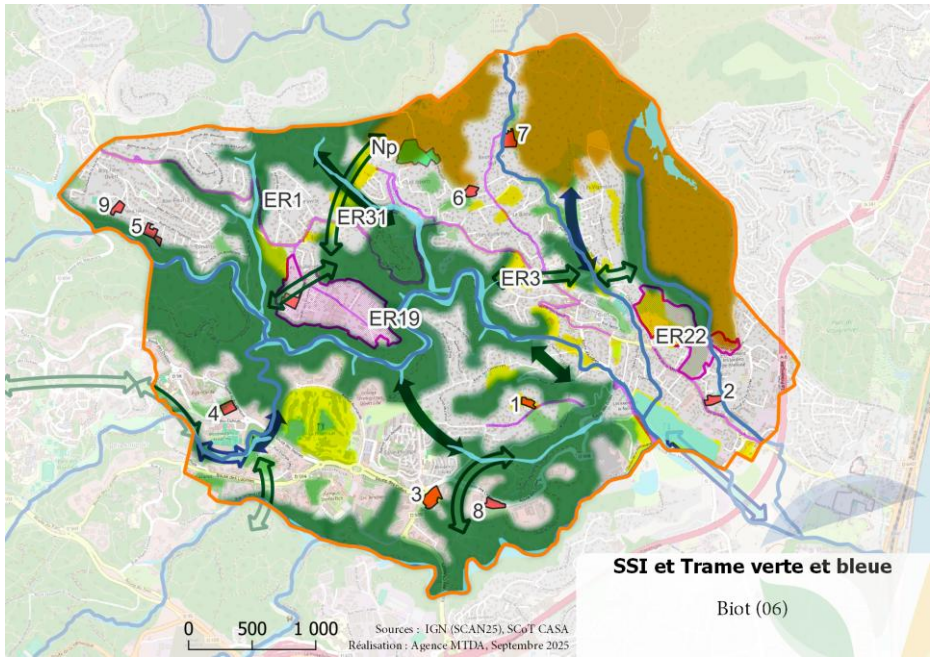
Les principales dents creuses

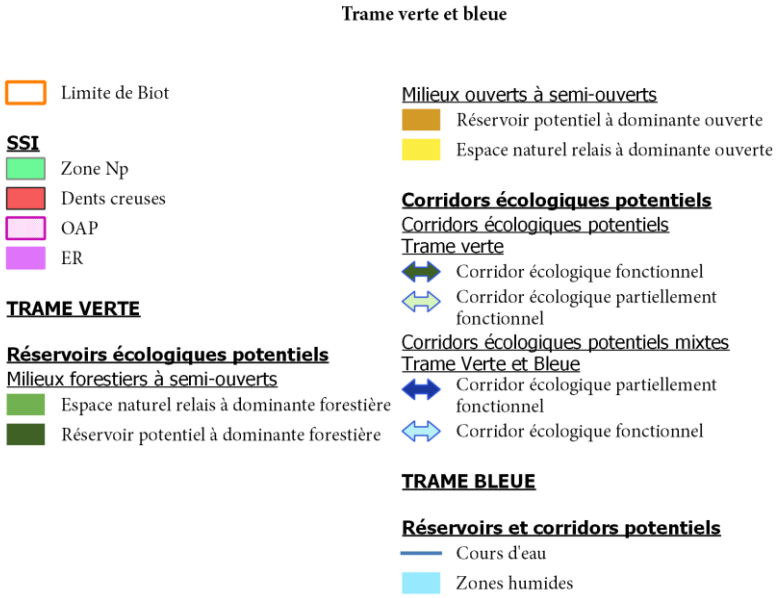
N° de SSI	Surface (en ha)	Zonage	Occupation du sol	Sensibilités écologiques
1	0,57	UJb	Naturelle	Le SSI est situé sur un espace naturel relais à dominante ouverte.
2	0,79	UCb	Mise à part un bâti, le reste de la parcelle est occupé par un espace naturel et une ancienne friche industrielle	Le SSI est longé à l'est par le Vallon des Horts.
3	1,5	UVb	Naturelle	Le SSI est situé sur un espace naturel relais à dominante ouverte. **SSI non retenu au final en zone urbaine (classée en A au PLU)**
4	0,84	UXb	La parcelle est composée d'un espace imperméabilisé (parking) et de milieu arboré	Non concerné par la TVB.
5	0,97	UJa	Mise à part un bâti, le reste de la parcelle est occupé par le milieu naturel.	Le SSI est situé sur un espace naturel relais à dominante ouverte et est accolé à un réservoir de biodiversité forestier.
6	0,69	UJa	Mise à part un bâti, le reste de la parcelle est occupé par le milieu naturel.	Le SSI est situé sur un espace naturel relais à dominante ouverte.
7	1	UJa	Naturelle	La moitié est du SSI est situé sur un réservoir de biodiversité agricole.
8	0,85	N	Naturelle	Non concerné par la TVB.
9	0,63	UJa	Naturelle	Le SSI est situé sur un espace naturel relais à dominante forestier.

Les emplacements réservés

N° de l'ER	Surface (en ha)	Zonage	Objet	Sensibilités écologiques
1 (Est et Ouest)	7,7	UC, UCb, UD,	Elargissement à 13 m de la RD4	La partie Ouest traverse des zones urbanisées et des réservoirs de la

		UJa, UJb, N		trame verte. RAS pour la partie Est (zone urbaine)
2	1,2	UA, UB, UC, UD	Elargissement à 10 m de la RD4 dans la traversée du village	RAS (centre-ville)
3	1,5	Up, UJa, UJb, UC	Elargissement à 8 m du chemin Saint Julien et aménagement du carrefour avec la RD4	Longe un petit espace relais de la trame verte au nord, sinon RAS car traverse la zone urbaine
9	0,76	UJb et N	Elargissement à 8 m du chemin de la Chèvre d'Or	RAS (zone urbanisée)
10	1,1	UJa, N et Ng	Aménagement de la RD504 et d'un carrefour quartier du Moulin Neuf et aménagement qualitatif de la RD504 jusqu'au carrefour de la Noria	Longe un espace relais de la trame verte (au sud du linéaire)
19	0,57	UJa	Aménagement du chemin des Soullières	Zone urbaine mais intercepte un corridor écologique (la voie est déjà existante néanmoins)
22	0,16	Np	Création d'un piège à embâcles Secteur des Horts	Longe un cours d'eau
31	0,99	Up et N	Elargissement à 6,5 m de chemin des Issarts	Traverse des boisements identifiés dans la trame verte comme quartiers jardins





Une campagne de terrain a été réalisée en mars 2024 afin de cerner les enjeux naturalistes présents ou potentiellement présents sur les zones de projet potentielles du PLU. Il s'agit d'évaluer les sensibilités écologiques des secteurs définis.

A l'exception des SSI 2 et 4 et des ER, tous les autres SSI ont fait l'objet d'une visite de terrain naturaliste ainsi que la dent creuse de l'OAP 3 (îlot 3) et l'îlot 2.

Une synthèse des résultats des investigations de terrain sont présentés ci-après. Certaines emprises ont évolué depuis la visite de terrain et la finalisation du projet de PLU, ce qui explique que les emprises ne correspondent pas toujours de façon exacte.

A noter que certaines dents creuses de moins de 0,5 ha (donc non analysées en détail dans cette évaluation) ont également été expertisées.

Compte-rendu de l'expertise naturaliste

Rappel méthodologique

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. Il s'agit d'évaluer les sensibilités écologiques des secteurs définis. Les potentialités d'accueil de la faune ou la flore sur les sites sont ainsi renseignées.

Les résultats des investigations de terrain sont présentés dans les fiches pages suivantes.

Tableau 1: Méthodologie d'évaluation des enjeux réglementaires

NUL	Aucun des éléments cités dans les autres colonnes n'est présent sur le site.
FAIBLE	Proximité à un site Natura 2000 dont les enjeux coïncident avec les caractéristiques du site.
MOYEN	Parcelle comprise dans le périmètre d'un site Natura 2000 mais sans enjeu coïncidant. Alignements d'arbres en bord de voirie.
FORT	Présence de Zone Humide (critère habitat). Parcelle comprise dans le périmètre d'un site Natura 2000 dont les enjeux coïncident avec les caractéristiques du site (habitats d'intérêt communautaire). Présence potentielle d'une espèce protégée (donnée bibliographique non confirmée sur le terrain). Présence d'un cours d'eau adjacent à la parcelle ou au sein de la parcelle.
TRES FORT	Présence de Zone Humide (critère habitat). Parcelle comprise dans le périmètre d'un site Natura 2000 dont les enjeux coïncident avec les caractéristiques du site. Présence avérée d'une espèce protégée.

Tableau 2 : Méthodologie d'évaluation des enjeux non réglementaires

NUL	Aucun des éléments cités dans les autres colonnes n'est présent sur le site.
FAIBLE	Habitat(s) favorable(s) à la biodiversité ou ayant un rôle dans la matrice paysagère (par exemple rôle de corridor, dernier boisement dans le secteur, zone refuge pour des espèces présentes ou zone d'alimentation).
MOYEN	Présence potentielle d'habitat communautaire. Présence de dendrohabitats (vieux arbres à cavités, excroissances, arbres morts, etc.). Eléments ayant un rôle de corridor écologique mais non intégrés à la TVB régionale.
FORT	Présence avérée d'habitat d'intérêt communautaire. Présence d'une ripisylve. Présence d'un corridor fonctionnel ou d'un réservoir de biodiversité défini dans la TVB régionale et confirmé sur le terrain.
TRES FORT	Habitat(s) favorable(s) à la présence d'espèces à forts enjeux (protégées/menacées) répertoriées sur le secteurs.

(A chaque niveau d'enjeu, les critères d'évaluation peuvent se cumuler)

Chaque fiche présente le contexte écologique du site (zonages écologiques proches), les espèces à enjeux identifiées dans la bibliographie ainsi que le diagnostic de terrain avec les informations suivantes :

- Localisation du site ;
- Type de parcelle : usages ; surface ;
- Observations : habitats naturels et semi-naturels ; espèces observées ; éléments à enjeux ;
- Intégration aux zonages écologiques ;
- Présence d'éléments rattachables aux trames vertes et bleues (corridors et réservoirs de biodiversité) ;
- Cartographie ;
- Récapitulatifs des enjeux[1] ;
- Obligations[2] et recommandations[3].

Certains **enjeux** impliquent des **obligations** tels que des restrictions ou la mise en place de mesures réglementaires, il s'agit des **enjeux réglementaires** liés à :

- La présence d'espèce protégées *(dossier CNPN)* [Art. L411-1 et L411-2 du code de l'Environnement] ;
- L'intégration du site à un zonage réglementaire ou proximité direct du site à ce zonage *(évaluation d'incidence au titre de Natura 2000)* ;
- Présence de zones humides [Art.L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement] ;
- Proximité à un cours d'eau *(dossier loi sur l'eau)* ;
- Présence d'alignement d'arbres en bord de voiries [Art. L. 350-3 et R. 350-20 à R. 350-31 du code de l'environnement].

Ces obligations ou restrictions dépendent du type de projet.

D'autres enjeux peuvent être identifiés sur les sites, sans nature réglementaire. Ces enjeux non réglementaires peuvent être liés à :

- La présence d'habitats favorables à la biodiversité (ronciers, vieux arbres à cavités, haie champêtre pluristratifiée et diversifiée, prairie fleurie diversifiée) ;
- La présence de corridor écologique (alignements arbres en bords de voirie, haie, ripisylve) ;
- Etc.

Des recommandations[3], de l'ordre du conseil, seront proposées pour répondre à ces enjeux. Leur objectif est de favoriser l'intégration de la biodiversité dans les projets d'aménagement ou de construction futur et/ou de limiter l'impact de ses derniers.

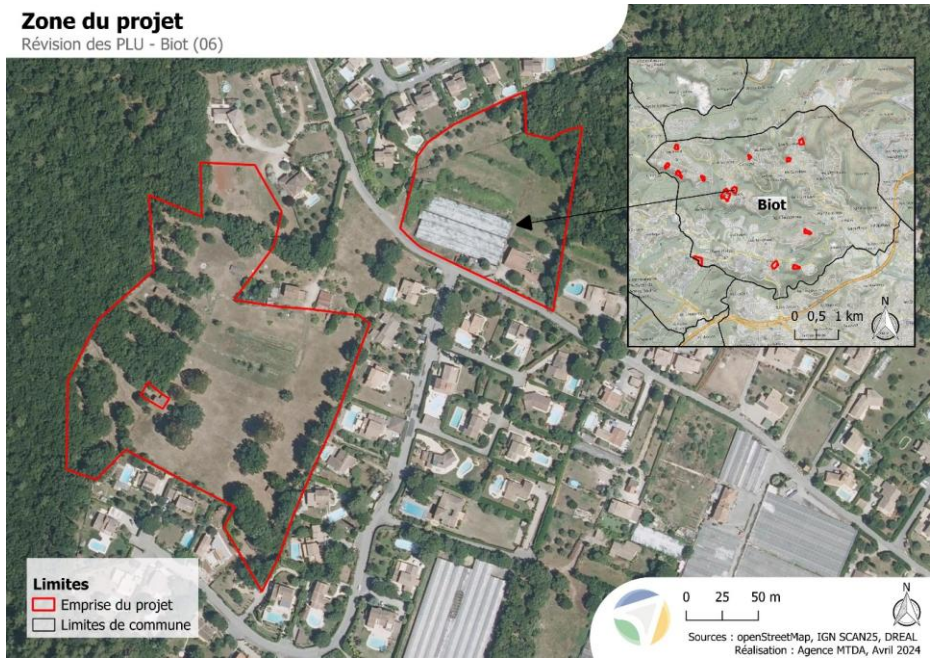
OAP n°3 des Soullières

Nous rappelons que seuls les îlots 2 et 3 ont été expertisés, les conclusions de la visite naturaliste se rapportent donc à eux seuls uniquement et non à l'ensemble du périmètre de l'OAP des Soullières.

Avis sur le projet : Favorable

Îlot 2

Intégration aux zonages écologiques : La ZNIEFF de type II « Prairies et cours de la Brague et de ses principaux affluents » (930012589) se trouve à 130 m au Sud de cette parcelle. Cette zone contient des prairies humides et présente 38 espèces animales d'intérêt patrimonial dont 10 sont déterminantes.

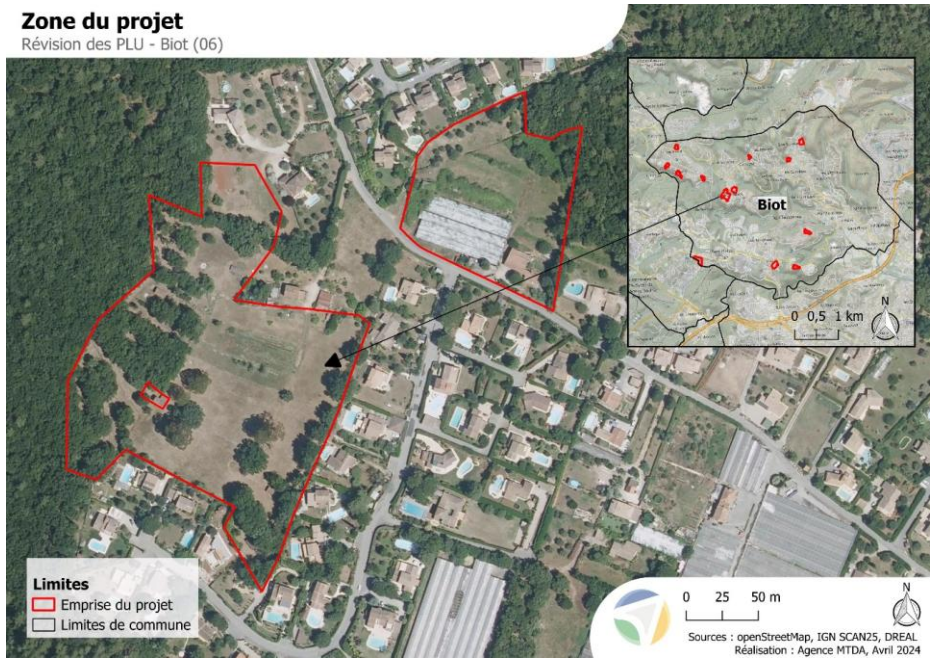




Enjeux identifiés / potentiels	
ENJEU REGLEMENTAIRE	ENJEUX NON REGLEMENTAIRES
NUL	**FAIBLE**
	o Habitat favorable à l'avifaune et aux reptiles. Il est en limite d'un corridor forestier.
Obligations	Recommandations
	▪ Respecter le calendrier d'intervention, en dehors des périodes de sensibilité de la 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)

Îlot 3

Intégration aux zonages écologiques : La ZNIEFF de type II « Prairies et cours de la Brague et de ses principaux affluents » (930012589) se trouve à 130 m au Sud de cette parcelle. Cette zone contient des prairies humides et présente 38 espèces animales d'intérêt patrimonial dont 10 sont déterminantes.

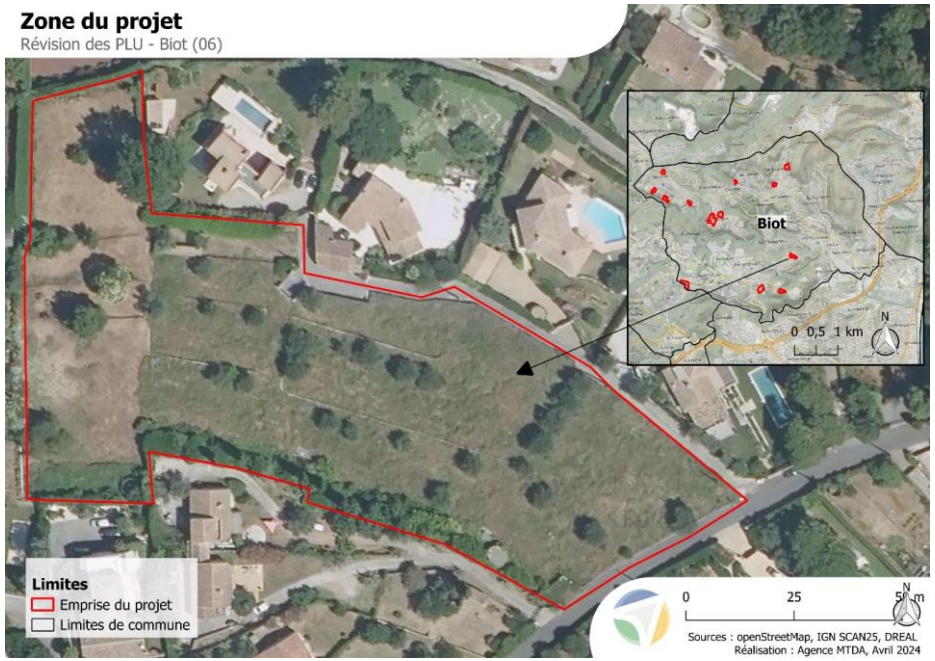


Enjeux identifiés / potentiels	
ENJEU REGLEMENTAIRE	ENJEUX NON REGLEMENTAIRES
NUL	FAIBLE
	○ Habitat favorable à l'avifaune et aux insectes
Obligations	Recommandations
	▪ Respecter le calendrier d'intervention, en dehors des périodes de sensibilité de la flore et la faune (mars-août à éviter) ▪ Étudier 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)

SSI n°1

Avis sur le projet : Favorable

Intégration aux zonages écologiques : La ZNIEFF de type II « Prairies et cours de la Brague et de ses principaux affluents » (930012589) se trouve à 400 m au Nord de cette parcelle. Cette zone contient des prairies humides et présente 38 espèces animales d'intérêt patrimonial dont 10 sont déterminantes.







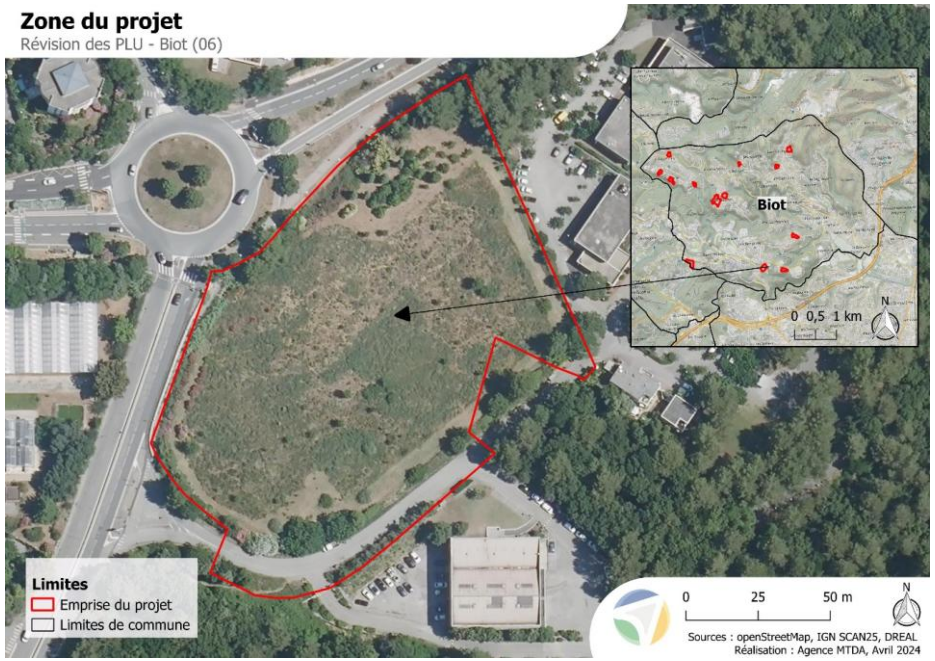
Enjeux identifiés / potentiels	
ENJEU REGLEMENTAIRE	ENJEUX NON REGLEMENTAIRES
NUL	**FAIBLE**
	○ Nombreux habitats favorables à l'avifaune, aux reptiles et aux insectes
Obligations	Recommandations
	▪ Respecter le calendrier d'intervention, en dehors des périodes de sensibilité de la flore et la faune (mars-août à éviter) ▪ Eviter la destruction des murets en pierres en raison de la forte probabilité de présence de reptiles sur l'ensemble du site ▪ 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)

SSI n°3

Avis sur le projet : Favorable

Intégration aux zonages écologiques : La parcelle est située à 315 m au Nord de la ZNIEFF de type II « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque » (930020153). Ce site forestier abrite dix-neuf espèces animales d'intérêt patrimonial (dont 5 déterminantes).

Pour rappel, foncier finalement non retenu comme espace de projet urbain, et reclassé en zone A au futur PLU.



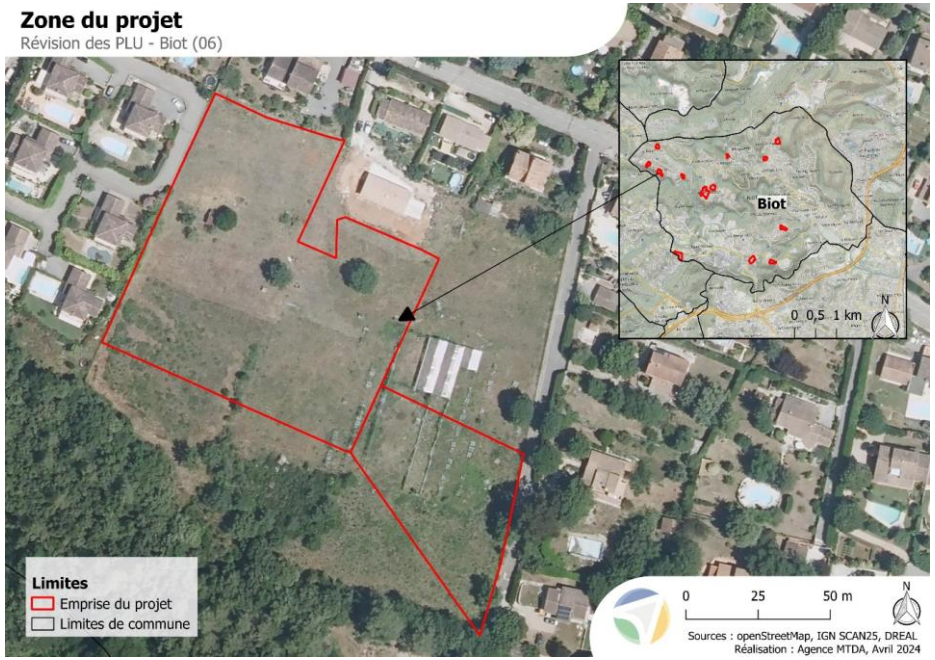


Enjeux identifiés / potentiels	
ENJEU REGLEMENTAIRE	ENJEUX NON REGLEMENTAIRES
NUL	**FAIBLE**
	○ Habitat favorable à l'avifaune, aux reptiles, aux insectes et à la fin d'un corridor forestier.
Obligations	Recommandations
	▪ Respecter le calendrier d'intervention, en dehors des périodes de sensibilité 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)

SSI n°5

Avis sur le projet : Favorable

Intégration aux zonages écologiques : La ZNIEFF de type II « Prairies et cours de la Brague et de ses principaux affluents » (930012589) se trouve à 50 m au Sud de cette parcelle. Cette zone contient des prairies humides et présente 38 espèces animales d'intérêt patrimonial dont 10 sont déterminantes.





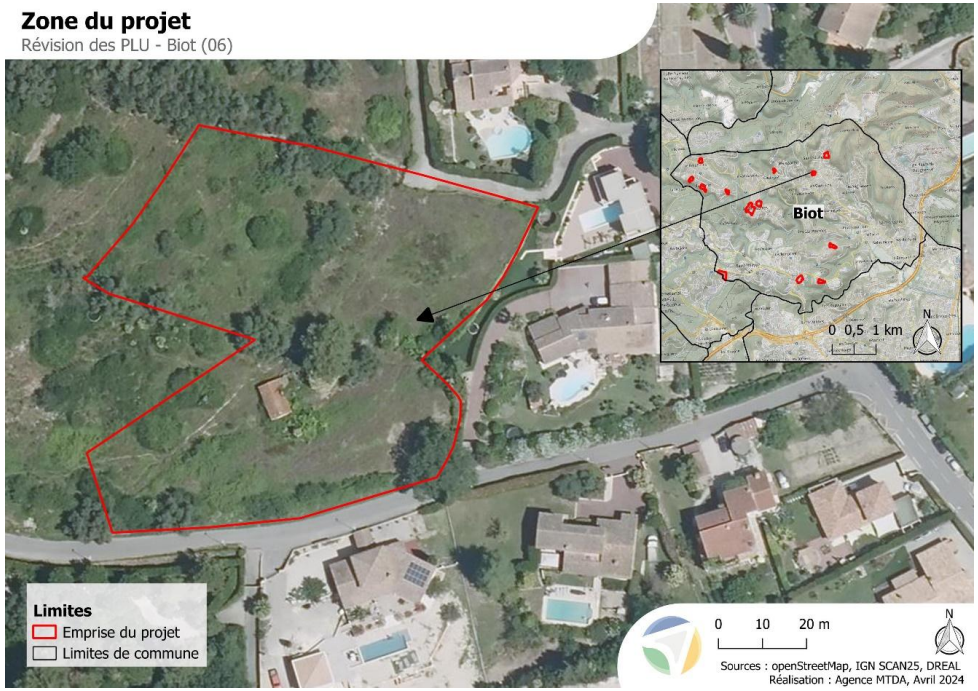


Enjeux identifiés / potentiels	
ENJEU REGLEMENTAIRE	ENJEUX NON REGLEMENTAIRES
NUL	**FAIBLE**
	○ Habitat favorable à l'avifaune, aux reptiles, aux insectes et en limite de corridor forestier
Obligations	Recommandations
	▪ Respecter le calendrier d'intervention, en dehors des périodes de sensibilité de 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)

SSI n°6

Avis sur le projet : Favorable

Intégration aux zonages écologiques : La ZNIEFF de type I « Massif de Biot » (930012591) est située à 190 m au Nord-Ouest de cette parcelle. Ce massif présente 29 espèces animales d'intérêt patrimonial dont 11 sont déterminantes.



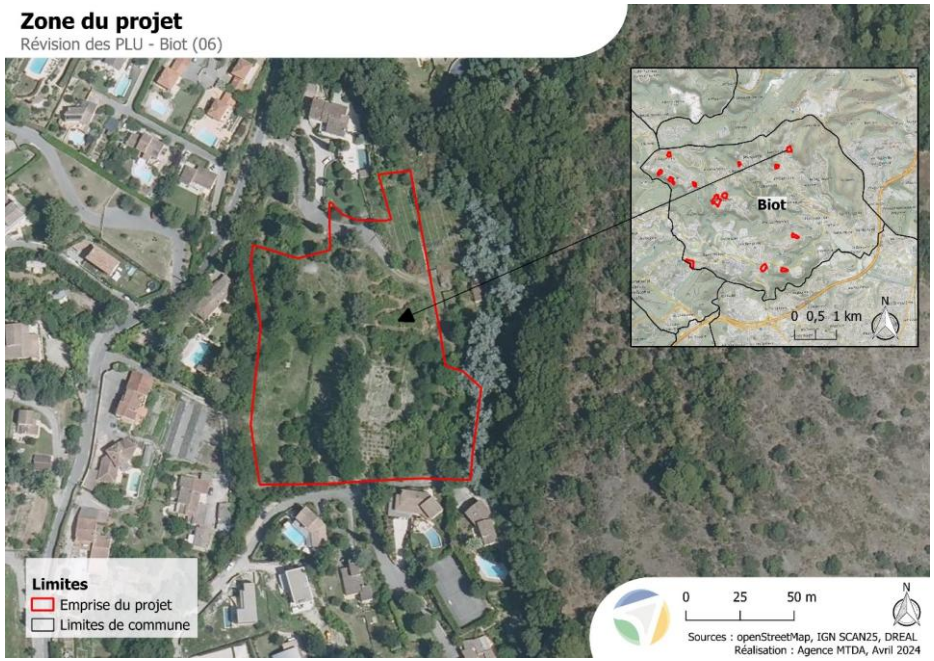


Enjeux identifiés / potentiels	
ENJEU REGLEMENTAIRE	ENJEUX NON REGLEMENTAIRES
NUL	MODERE
	○ Habitat favorable à l'avifaune, aux reptiles et aux insectes. Il est en inclus dans un corridor semi-ouvert mais non intégré à la TVB régionale.
Obligations	Recommandations
	▪ Respecter le calendrier d'intervention, 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)

SSI n°7

Avis sur le projet : Favorable

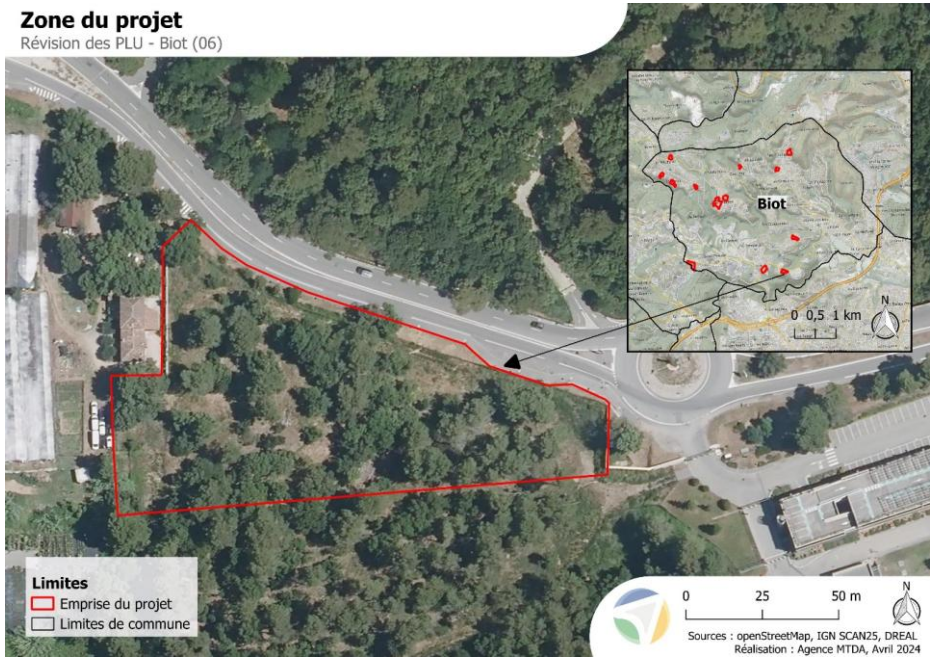
Intégration aux zonages écologiques : La ZNIEFF de type I « Massif de Biot » (930012591) est incluse dans cette parcelle. Ce massif présente 29 espèces animales d'intérêt patrimonial dont 11 sont déterminantes. Cette parcelle est également située à 75 m à l'Ouest de la zone Natura 2000 « Dôme de Biot » (FR9301572) désignée comme tel pour la richesse de ces habitats notamment une lande acicophile, des bosquets de Pins d'Alep et de Chênes verts et des pelouses humides exceptionnelles.



SSI n°8

Avis sur le projet : Favorable

Intégration aux zonages écologiques : Le site est situé à 210 m au Nord de la ZNIEFF de type II « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque » (930020153). Ce site forestier abrite dix-neuf espèces animales d'intérêt patrimonial (dont 5 déterminantes). La ZNIEFF de type II « Prairies et cours de la Brague et de ses principaux affluents » (930012589) se trouve à 530 m au Sud-Ouest de cette parcelle. Cette zone contient des prairies humides et présente 38 espèces animales d'intérêt patrimonial dont 10 sont déterminantes.





Enjeux identifiés / potentiels	
ENJEU REGLEMENTAIRE	ENJEUX NON REGLEMENTAIRES
FAIBLE	FAIBLE
○ Proximité à un site Natura 2000 dont les enjeux coïncident avec les caractéristiques du site.	○ Habitat favorable à l'avifaune, aux reptiles, aux insectes et connecté à des corridors écologiques
Obligations	Recommandations
	▪ 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)

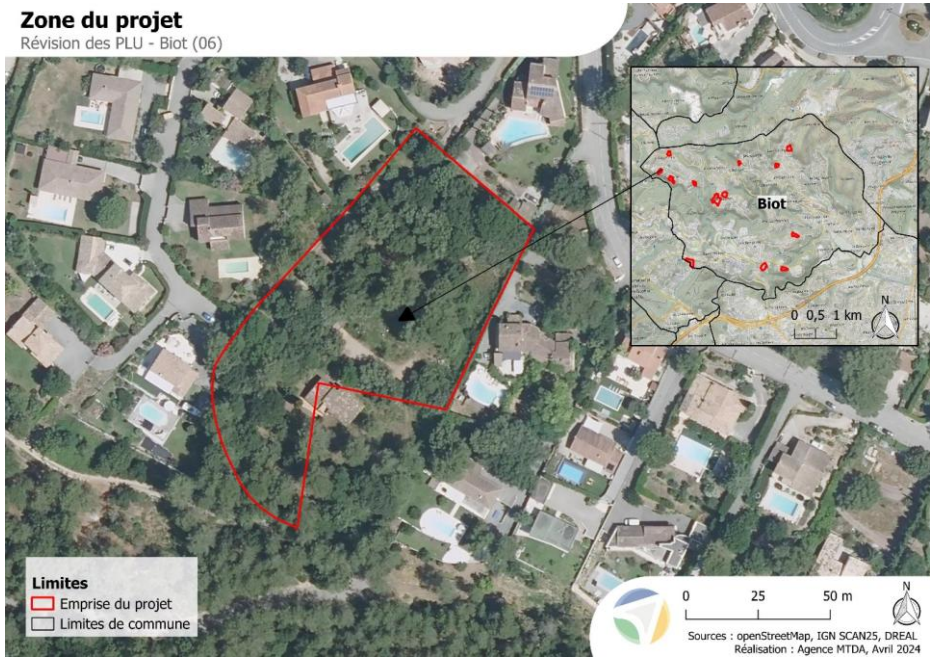
SSI n°9

Avis sur le projet : Favorable

Intégration aux zonages écologiques : La ZNIEFF de type II « Prairies et cours de la Brague et de ses principaux affluents » (930012589) se trouve à 65 m au Sud de cette parcelle. Cette zone contient des prairies humides et présente 38 espèces animales d'intérêt patrimonial dont 10 sont déterminantes.



Enjeux identifiés / potentiels	
ENJEU REGLEMENTAIRE	ENJEUX NON REGLEMENTAIRES
NUL	**MODERE**
	o Habitat favorable à l'avifaune, aux reptiles et ayant un rôle de corridor forestier mais non intégré à la TVB régionale.
Obligations	Recommandations
	▪ 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)







Enjeux identifiés / potentiels	
ENJEU REGLEMENTAIRE	ENJEUX NON REGLEMENTAIRES
NUL	FAIBLE
	○ Habitat favorable à l'avifaune.
Obligations	Recommandations
	▪ 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)

4.4 Analyse thématique des incidences et mesures associées

Incidences du PLU sur le climat, l'énergie et la qualité de l'air et mesures associées

Enjeux

Pour plus de cohérence, les enjeux liés à l'énergie, la qualité de l'air et le climat sont traités ensemble.

Cinq enjeux sont identifiés :

- L'anticipation et la limitation des effets du changement climatique
- La conservation des puits de carbone
- La limitation des émissions de polluants pour préserver une bonne qualité de l'air
- La diminution de la consommation énergétique en agissant notamment sur l'isolation des bâtiments, l'urbanisme dense et le développement des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle
- Le développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux

Incidences

Le développement communal va entraîner un besoin supplémentaire en énergie et va induire des émissions de gaz à effet de serre et de polluants dans l'atmosphère plus importantes (transports routiers, habitations…). De plus, l'artificialisation des sols impliquera une diminution de la capacité de stockage du carbone dans les sols.

Les efforts fait pour limiter l'impact sur ces thématiques peuvent cependant induire des effets rebonds (effet pervers et paradoxal par lequel les économies d'énergie entraînent une augmentation de la consommation). Il convient de noter que, à l'échelle mondiale, les efforts fait en matière de production d'énergies (renouvelables) ne permettent pas une substitution de la consommation actuelle, mais viennent s'y additionner, ce qui impacte également le climat. Le PLU doit donc veiller à offrir des alternatives plus durables qui viseront la substitution de la consommation d'énergie.

Par ailleurs, la mise en place de certaines actions visant à réduire la pollution, la consommation énergétique et l'émission de GES, peuvent entrainer une délocalisation des impacts environnementaux (par exemple lors de la production de batteries ou de panneaux photovoltaïque), ou bien déplacer la contrainte sur d'autres composantes de l'environnement (l'eau, la biodiversité...).

De plus, comme noté dans l'état initial de l'environnement, le changement climatique a des répercussions sur les autres thématiques comme les risques naturels ou encore la biodiversité.

Mesures intégrées au PLU et mesures supplémentaires à mettre en place

Mesures intégrées aux OAP

L'OAP TVB (ainsi que le règlement de l'ensemble des zones) précise de :

- choisir des essences locales, diversifiées et adaptées aux caractéristiques du site pour les plantations et au changement climatique ;
- limiter l'imperméabilisation des sols, par exemple sur les parkings réalisés en revêtement perméable ;
- replanter un arbre d'essence équivalente pour tout arbre de haute tige abattu ;
- conserver, lors des aménagements et dans la mesure du possible, toutes les plantations existantes.

L'OAP n°3 intègre des cheminements doux, permettant de favoriser les modes de déplacements doux. Une attention particulière sera portée sur les performances énergétiques des bâtiments. Les principes du bioclimatisme seront intégrés autant que possible (sans porter atteinte au patrimoine et au paysage).

OAP n°4 : La desserte principale se fera à partir des voies existantes et uniquement avec un traitement perméable. Aucune nouvelle voie ne pourra être créée (sauf risque incendie), les voies existantes ne pourront pas être élargies (sauf motif de sécurité).

Mesures intégrées au zonage et au règlement

Au regard des capacités foncières de la commune, le projet de développement communal est axé sur la densification. En outre, ce sont près de 45 ha qui ont été reclassés en espaces agricoles et naturels par rapport au PLU en vigueur. Sur le potentiel foncier en densification (28.7 ha), 19.7 ha sont considérés comme des ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers). Rappelons qu'en l'état actuel du document d'urbanisme en vigueur, ce sont près de 80 ha qui resteraient urbanisables (hors PPR).

Le PLU impose un nombre de places de stationnement minimum par secteur, cela peut encourager l'usage de la voiture individuelle. Le Code de la construction et de l'habitation oblige également à prévoir des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos, ce qui permet de favoriser les modes doux, ainsi que des installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Concernant la qualité de l'air, le règlement précise que, lors de l'aménagement des espaces extérieurs, les espèces végétales particulièrement allergènes devront être évitées (ensemble des zones).

Concernant les énergies renouvelables, le règlement précise que :

- les **panneaux solaires sont autorisés** sous réserve de respecter les recommandations de l'OAP « Qualité des aménagements et constructions » (zones UB, UC, UD, UG, UJ, UL, UP) ;
- l'utilisation des **énergies renouvelables doit être privilégiée** (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment…) (UB, UC, UD, UG, UJ, UL, UP) ;
- l'utilisation de **matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre** (isolation thermique des parois opaques, brise soleil…) doit être privilégiée (UB, UC, UD, UG, UJ, UL, UP) ;
- est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des **principes liés au développement durable** (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables…) (zones UE, UR, UV, UW, UX, UY) ;
- Tout projet faisant appel à des matériaux ou techniques relatifs aux **énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies** est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager (UE, UR, UV, UW, UX, UY) ;

- 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 (pas de panneaux au sol). Le petit éolien domestique est également autorisé (sous réserve d'insertion harmonieuse et de ne pas provoquer de nuisances pour le voisinage).

Par ailleurs, les dispositions générales précisent que, conformément à l'article 101 de la Loi Climat et Résilience, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments […] doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières. Ceci permettra de lutter contre les îlots de chaleur urbain et ainsi d'anticiper les effets du changement climatique.

Le règlement impose la plantation d'arbres dans les parcs de stationnement, à raison de :

- 1 arbre pour 2 places de stationnement pour les zones UE, UG, UL, UR, UV, UW, UX, UY et A ;
- 1 arbre pour 3 places de stationnement pour les zones UJ et UP.

Le règlement impose également des coefficients de jardin :

- 25 % en zone UEb ;
- 30 % en zone UCa, UWl1 ;
- 40 % en zone UEa, UWa, UWl3 ;
- 45 % en zone UCb, UWl2 ;
- 50 % en zone UC, UWl4 ;
- 60 % en zone UG, UJa, UR, UV, UX, UY ;
- 75 % en zone UJb.

En zone Np, le règlement autorise des extensions de constructions existantes […] dans la limite de 20 % de surface de plancher et de 180m² de surface de plancher totale uniquement pour la sous-destination « logements ». Ces surfaces maximales sont plus permissives que ce que préconise habituellement la CDPENAF pour ces zonages (150 m²). Ce règlement de zone pourra donc entraîner une artificialisation des zones Np un peu plus importante que ce qui est normalement attendu en suivant les recommandations de la CDPENAF.

Bilan

→ Au vu de l'artificialisation des sols prévu dans le projet de PLU, les impacts sur le climat et notamment le stockage de carbone sont soit neutres soit positif, au regard des efforts de la commune pour limiter la consommation foncière de -54 % et des mesures intégrées au règlement pour favoriser les énergies renouvelables, la désimperméabilisation des sols etc. La consommation d'espaces naturels et agricoles prévue dans le PLU est de 23,1 ha.

Enjeux	Bilan
L'anticipation et la limitation des effets du changement climatique	Incidences positives
La conservation des puits de carbone	Incidences neutres
La limitation des émissions de polluants pour préserver une bonne qualité de l'air	Incidences neutres
La diminution de la consommation énergétique en agissant notamment sur l'isolation des bâtiments, l'urbanisme dense et le développement des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle	Incidences positives
Le développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux	Incidences positives

Incidences du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité et mesures associées

Enjeux

Cinq enjeux sont identifiés :

- La préservation de la trame verte :
  - en préservant les réservoirs de biodiversité
  - en favorisant les corridors entre ces espaces
- La préservation de la trame bleue (zones humides, cours d'eau et leurs abords)
- La préservation de la biodiversité en milieu agricole :
  - en favorisant les pratiques respectueuses de l'environnement
  - en protégeant les éléments de continuité écologique tels que les arbres isolés, les haies, le petit bâti, les mares, les canaux …)
- L'intégration de la nature dans les zones urbaines
- La limitation du développement de nouvelles espèces invasives et la maîtrise de celles déjà présentes.

Incidences par secteurs

Pour chacun des sites, les impacts du PLU sont identiques et résultent en la destruction des milieux naturels présents sur ceux-ci et la destruction ou le dérangement des espèces de faune et flore présentes.

Les tableaux suivants analysent les incidences sur les SSI dotés d'OAP ou non en fonction notamment des visites de terrain naturaliste. Les tableaux comportent les incidences suivantes :

- Incidences positives : Eléments présents qui permettent une amélioration de la biodiversité et des milieux naturels
- Incidences négatives potentielles : Eléments détériorant la biodiversité et les milieux naturels
- Réduction impact négatif : Eléments permettant de réduire les incidences négatives

Tableau d'analyse des incidences des SSI couverts par une OAP

Se référer à la partie « Compte-rendu de l'expertise naturaliste » pour le détail des enjeux des zones ayant fait l'objet d'une visite naturaliste.

OAP et zonage	Surface	Enjeux	Incidences négatives potentielles	Evitement - Réduction impact négatif (incidences positives)	Mesures supplémentaires	BILAN
OAP n°3	**3,4 ha**	**Faibles (îlots 2 et 3)**	Destruction du milieu naturel boisé et atteinte aux continuités écologiques (corridor écologique de la TVB qui traverse l'OAP au niveau des îlots 2 et 3).	Aménagement de sols perméables. Large part donnée aux espaces verts. Végétalisation des frontages (dans le respect de la palette végétale de la CASA). Les espaces verts situés en périphérie immédiate des lots à bâtir seront préservés et traités paysagèrement. Le corridor écologique est préservé : alignements d'arbres maintenus en partie sud-est du chemin des Soullières et en partie sud-ouest du quartier, espaces verts paysagers privilégiés entre les constructions, restanques existantes préservées dans la mesure du possible (cette protection est renforcée par l'identification de l'alignement d'arbres dans le PLU au titre de l'article L.151-23). Les aménagements devront intégrer un maximum de végétation en utilisant des espèces indigènes, adaptées au climat local et non invasives. Les haies devront être d'essences végétales adaptées au sol et comporter plusieurs essences d'arbustes.	/	**Incidences positives**

OAP n°4	**22,5 ha**	**L'OAP est concernée par : RB milieux ouverts, espace relais de milieux ouverts. Elle est longée par un cours d'eau et par un RB forestier.**	Destruction du milieu naturel boisé, destruction des réservoirs de biodiversité et espaces relais (atteinte à la TVB).	Deux périmètres de l'OAP ont été reclassés en zone naturelle pour une surface d'environ 7,5 ha (Np - espaces naturels présentant ponctuellement des maisons avec une forte sensibilité paysagère et dans laquelle seules des extensions limitées des constructions existantes sont possibles) et un périmètre a été reclassé en zone Ap. Les principaux éléments paysagers du Domaine des Aspres sont protégés (jardins, allées et alignements d'arbres, bassins), ce qui contribue à préserver le patrimoine naturel. La desserte principale se fera à partir des voies existantes et uniquement avec un traitement perméable. Aucune nouvelle voie ne pourra être créée (sauf prise en compte du risque incendie). Un traitement paysager des interfaces sera réalisé (préservation des haies existantes et plantation de haies supplémentaires adaptées au sol et au climat local, avec des essences diversifiées). L'OAP préserve les espaces naturels composant les réservoirs de biodiversité et corridors de la TVB.	/	**Incidences positives**

Np	**4,2 ha**	**Quelques habitations et leurs jardins mais zone essentiellement naturelle. Intercepte un RB de milieux ouverts.**	Destruction du milieu naturel, impact sur le réservoir de biodiversité de milieux ouverts. Le règlement du PLU autorise les sous-destinations « logements », « hôtels et autres hébergements touristiques » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que les extensions (des constructions existantes) allant jusqu'à 180 m² de surface de plancher totale. Cette valeur est supérieure aux préconisations de la CDPENAF (150 m²) : on peut s'attendre à des impacts négatifs plus importants sur les milieux naturels et la biodiversité que ceux attendus par le respect des consignes de la CDPENAF.	**Cette zone étant en zonage U au PLU en vigueur, le reclassement en zone naturelle reste favorable pour la préservation des milieux naturels**, même si les extensions et annexes d'une surface légèrement plus importante sont autorisées. En comparaison avec le scénario tendanciel, c'est-à-dire avec le document d'urbanisme actuellement en vigueur, les possibilités d'urbanisation sont plus grandes qu'avec le projet de PLU actuel et le reclassement de cette zone en N.	/	**Incidences positives**

Tableau d'analyse des incidences des autres secteurs susceptibles d'être impactés

Se référer à la partie « Compte-rendu de l'expertise naturaliste » pour le détail des SSI ayant fait l'objet d'une visite naturaliste.

N° SSI	Surface	Enjeux	Incidences négatives potentielles	Evitement - Réduction impact négatif (incidences positives)	Mesures supplémentaires à mettre en place
1	0,57	Faibles	Les incidences négatives potentielles sont les mêmes pour l'ensemble des SSI : destruction du milieu naturel et dérangement/destruction de la biodiversité inhérente. Les cours d'eau sont identifiés dans la TVB comme corridors écologiques et sont préservés dans l'OAP TVB, ainsi que par le respect des prescriptions PPRi. Au regard des enjeux qualifiés de faible (ou de modérés non règlementaires) et des petites superficies concernées, les incidences potentielles peuvent être qualifiées de faibles.	/	**Les enjeux et incidences potentielles ne nécessitent pas la mise en place de mesures supplémentaires.**
2	0,79	Mise à part un bâti, le reste de la parcelle est occupé par le milieu naturel. Le SSI est longé à l'est par le Vallon des Horts.			
3	1,5	Faibles			
4	0,84	Faibles (la parcelle est composée d'un espace imperméabilisé (parking) et d'un milieu arboré)			
5	0,97	Faibles			
6	0,69	Enjeux non règlementaires modérés (habitat favorable à l'avifaune, aux reptiles et ayant un rôle de corridor forestier mais non intégré à la TVB régionale)			
7	1	Faibles			
8	0,85	Enjeux non règlementaires modérés (habitat favorable à l'avifaune, aux reptiles et ayant un rôle de corridor forestier mais non intégré à la TVB régionale)			
9	0,63	Faibles			

ER 1	7,7	Faibles à modérés : La partie Ouest traverse des zones urbanisées et des réservoirs de la trame verte. RAS pour la partie Est (zone urbaine)	Pour l'ensemble des ER destinés à l'élargissement d'une voie ou la création d'un chemin, les incidences négatives potentielles sont les mêmes : destruction du milieu naturel concerné et dérangement / destruction de la biodiversité inhérente.	/	Réalisation des travaux hors période favorable (printemps/été) afin de limiter les impacts sur la biodiversité
ER 2	1,2	Très faibles			
ER 3	1,5	Faible (longe un petit espace relais de la trame verte)			
ER 9	0,76	Très faibles			
ER 10	1,1	Faibles à modérés : longe un espace relais de la trame verte			
ER 19	0,57	Faibles (intersection avec un corridor écologique mais voie déjà existante)			
ER 22	0,16	Faibles : longe un cours d'eau mais ER à destination d'un piège à embâcles	Les pièges à embâcles, en fonction de leurs caractéristiques, peuvent causer des problématiques d'écoulement. En effet, sans entretien très régulier, les ouvrages se colmatent et finissent par obstruer la continuité hydrologique et peuvent causer des inondations.		Privilégier un piège à embâcles flottant afin de ne pas obstruer le cours d'eau
ER 31	0,99	Traverse des boisements identifiés dans la trame verte comme quartiers jardins	Pour l'ensemble des ER destinés à l'élargissement d'une voie ou la création d'un chemin, les incidences négatives potentielles sont les mêmes : destruction du milieu naturel concerné et dérangement / destruction de la biodiversité inhérente.		Réalisation des travaux hors période favorable (printemps/été) afin de limiter les impacts sur la biodiversité

Incidences globales

Les milieux naturels sont plus ou moins sensibles aux activités humaines, aux aléas climatiques et à leurs conséquences. L'état des habitats naturels et de l'ensemble des espèces qui les composent est directement dépendant des perturbations subies. Ainsi, les pressions sont importantes, à la fois par leur nombre et par leur intensité :

- L'artificialisation des sols entraîne une destruction totale et permanente des milieux naturels concernés par un changement d'usage, une imperméabilisation, une exploitation de matériaux (même si celle-ci est temporaire) et a des effets sur les milieux environnants en fractionnant les continuités écologiques, en particulier par certains aménagements linéaires et urbains.
- L'abandon de pratiques agricoles ou déprise agricole (abandon de la fauche ou régression des pratiques agro-pastorales) peut mener à la fermeture complète de milieux ouverts tout en réduisant l'effet mosaïque des milieux.
- Le changement climatique impacte également les milieux naturels (modification des aires de répartition de certaines espèces, diminution de la ressource en eau...).
- Les pollutions et notamment l'emploi d'insecticides et pesticides qui, en causant la perte d'arthropodes et végétaux, perturbe l'ensemble de la chaine alimentaire.
- La fragmentation des milieux empêche aux espèces animales et végétales de se déplacer, de migrer, de s'alimenter, de se reproduire, de fuir des conditions défavorables. Le libre déplacement des espèces est d'autant plus important dans un contexte de changement climatique et donc de modifications des aires de répartition des espèces.
- L'expansion d'espèces exotiques envahissantes. Les invasions biologiques représentent la 2ème cause de perte de biodiversité dans le monde, d'après l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN).
- Les conséquences de l'excès d'éclairage artificiel sont des perturbations pour la biodiversité (modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, des migrations…).
- La fréquentation des milieux naturels peut être préjudiciable à la tranquillité et voire à la conservation de certaines espèces floristiques et faunistiques.

Les pollutions et le changement climatique, sont abordés dans des chapitres dédiés.

Concernant la fragmentation des milieux, deux SSI se situent en réservoir de biodiversité de la trame verte. Il s'agit de la zone UJa (SSI n°7) et de la zone Np. Cette dernière étant en zone N, malgré son règlement autorisant certaines extensions et surface de plancher, elle ne peut pas être considérée comme une fragmentation du milieu car les possibilités d'urbanisation seront limitées et rappelons que cette zone était en zonage U dans le PLU en vigueur.

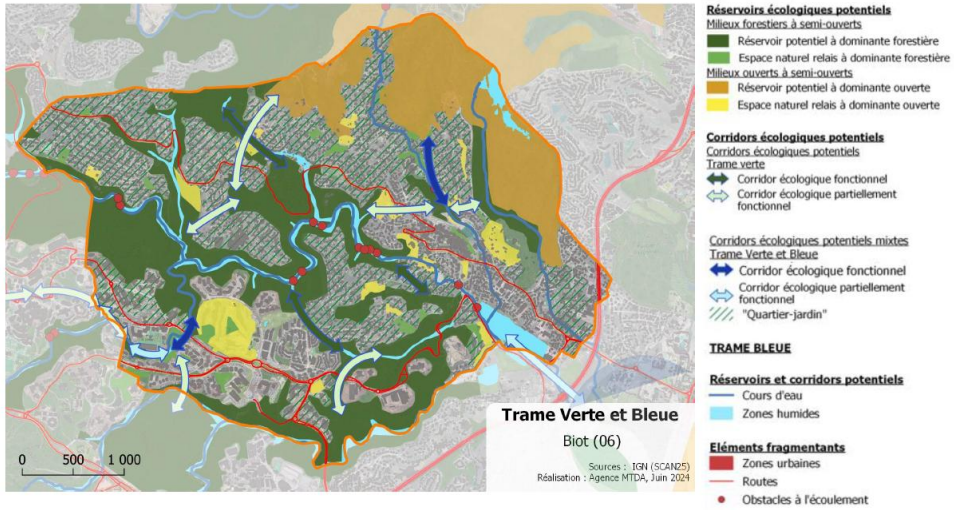
Mesures intégrées au PLU et mesures supplémentaires à mettre en place

Le PLU contient une OAP thématique spécifiquement dédiée à la préservation des continuités écologiques : l'OAP TVB. Cette OAP contient plusieurs orientations favorables à la biodiversité et à l'amélioration des continuités écologiques. Elle définit des principes généraux d'aménagement sur la nature en ville, le végétal, les clôtures, etc. Elle comprend les orientations suivantes :

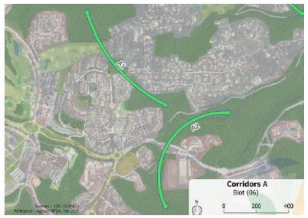
1. Préserver les réservoirs de la trame forestière
2. Préserver les espaces naturels relais
3. Préserver et restaurer les cours d'eau
4. Préserver les zones humides
5. Préserver et restaurer les grands corridors écologiques
6. Conforter les espaces naturels en milieu urbain : la « nature en ville »
7. 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

En plus de ces orientations générales, l'OAP TVB contient des fiches corridors présentant ces derniers (avec leurs obstacles et pressions) ainsi que les actions à mettre en place pour restaurer les continuités écologiques.



Exemple de fiches corridors :







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
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.	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			

Ensuite, les dispositions du règlement (écrit et graphique) intègrent des mesures favorables à la sauvegarde du patrimoine naturel du territoire :

- les aménagements paysagers et plantations nouvelles devront prendre en compte les recommandations du guide «Palettes végétales » établi par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), annexé au PLU ;
- des haies et alignements d'arbres sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, un alignement d'arbres ou une haie repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme ;
- les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : Les zones humides (avérées et potentielles) sont identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme avec interdiction stricte de les détruire. Une étude de zone

humide devra être réalisée pour tout projet d'urbanisation au niveau des zones humides potentielles, pour confirmer ou non leur présence et évaluer les enjeux écologiques de la zone concernée ;

- emprise au sol des constructions maximum règlementé en zones urbaines ;
- pourcentage minimum d'espaces de pleine terre (= coefficient de jardin dans certaines zones (cf. partie précédente) ;
- obligation de plantations adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique dans certaines zones ;
- plantation d'arbres à haute tige pour les espaces libres et les espaces de stationnements ;
- en zone AU, « les clôtures doivent prévoir des ouvertures adaptées permettant le passage de la petit faune (tels que les hérissons, les reptiles, et les amphibiens) ».

Enfin, une grande proportion des milieux boisés de la commune sont classés en EBC, ce qui permettra de préserver l'ensemble de ces milieux (déjà classés en N).

Bilan

→ Au vu des mesures déjà prises au sein du PLU et des mesures supplémentaires proposées pour les OAP, notamment l'OAP TVB qui est à la source de nombreuses protections du règlement graphique et écrit ainsi que d'actions de restaurations des corridors, les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité et les enjeux associés sont considérées prises en compte. Cependant, des points de vigilance sont à noter en fonction de la bonne réalisation des mesures préconisés dans les OAP.

Enjeux	Bilan
La préservation de la trame verte	Incidences faibles (sous réserve de la bonne préservation des milieux naturels composant le réservoir de biodiversité et corridor écologique des OAP).
La préservation de la trame bleue	Incidences positives
La préservation de la biodiversité en milieu agricole	Incidences positives
L'intégration de la nature dans les zones urbaines	Incidences positives
La limitation du développement de nouvelles espèces invasives et la maîtrise de celles déjà présentes	Incidences positives

Incidences du PLU sur les ressources naturelles et mesures associées

Enjeux

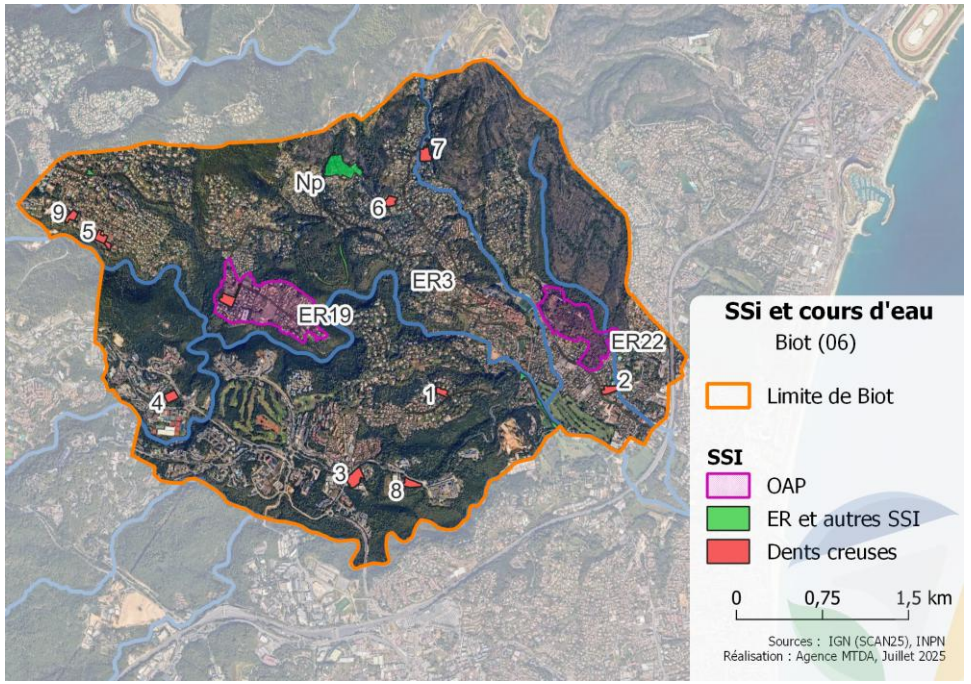
Sept enjeux ressortent de l'état initial :

- L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau
- La préservation ou amélioration de l'état chimique des masses d'eau souterraines et superficielles
- La préservation de l'état quantitatif des masses d'eau souterraine
- La maitrise de l'imperméabilisation des sols
- L'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et à la capacité des réseaux
- L'adaptation du développement urbain à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement collectif ou non collectif performants
- La gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement

Incidences

Le développement communal peut entrainer une pollution des eaux notamment par l'artificialisation des sols entrainant une augmentation du ruissellement (hydrocarbures, matières en suspension, déchets, métaux, déjections canines, etc.).

Les SSI n°2 et 7 sont longées par des cours d'eau, l'OAP n°4 est traversée par un cours d'eau. L'ER 22, destiné à la création d'un piège à embâcles, longe un cours d'eau.



Mesures intégrées au PLU et mesures supplémentaires à mettre en place

Mesures intégrées aux OAP

L'OAP TVB comporte une orientation pour préserver les cours d'eau.

Les OAP n°3 et 4 prévoient de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de préserver les axes naturels d'écoulement. En complément, l'imperméabilisation des sols sera compensée en tant que de besoin avec l'aménagement d'un bassin de rétention.

Mesures intégrées au zonage et au règlement

Le PLU intègre des prescriptions graphiques et écrites permettant de protéger les milieux aquatiques :

Dans toutes les zones, les voies d'accès et les places de stationnement extérieures sont à réaliser avec des matériaux poreux et perméables pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Les clôtures ne doivent pas gêner le bon écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones urbaines desservies, le raccordement au réseau public d'assainissement et au réseau d'alimentation en eau potable eau est obligatoire. Toute évacuation d'eaux ménagères/effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

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 approuvée en juin 2024 (annexés au PLU).

En zones N et A, la création ou l'agrandissement de retenues d'eau pluviale (retenue collinaire, bassin de stockage, mare...) est autorisée à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Ceci peut engendrer des impacts négatifs en fonction de la manière dont ces retenues sont réalisées. Si elles permettent une certaine infiltration des eaux de pluies (en différé, écoulement plus lent), ce sera positif, mais si le revêtement est totalement imperméable l'impact sera davantage négatif car l'eau de pluie ne sera pas restituée au milieu (de manière immédiate) et sortira ainsi du grand cycle de l'eau.

Les dispositions générales du règlement prévoient que les zones UE et les parkings soient équipés de séparateurs d'hydrocarbures, afin de traiter les eaux de ruissellement et ainsi de préserver le milieu naturel des éventuelles pollutions.

Concernant l'adéquation de la ressource et de la disponibilité en eau potable, une note « Dire de l'Etat » a été annexée au PLU. Un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable est en cours à l'échelle de la CASA et doit permettre de répondre précisément et de façon exhaustive aux objectifs du DIRE de l'état. Toutefois, afin de ne pas bloquer des documents programmatiques et surtout car des tendances fiables peuvent être émises sur certains territoires, il est proposé, pour les communes engagées dans une révision / établissement de PLU de fournir des éléments de réponse basés sur les connaissances disponibles au moment de la réalisation du document programmatique. Les éléments du DIRE de l'Etat et les réponses apportées par la CASA sont présentées ci-dessous.

La commune de Biot est alimentée principalement par la ressource de la nappe alluviale du Var via l'ouvrage de production des Pugets à Saint-Laurent-du-Var (pour les communes de l'ex-SILRDV). Veolia Eau est le délégataire du service AEP sur la commune de Biot.

Tableau 2 : Limites de prélèvement champs captant des Pugets de la MNCA et du SILRDV

Côte de la nappe en mNGF (au P35*)	Volume global prélevable en m3/jour	dont NCA	dont SILRDV
≥ 10.5	142 000	52 000	90 000
<10	120 000	42 000	78 000
<9.5	100 000	32 500	67 500
<9.0	86 000	26 000	60 000

→ Les limites de prélèvements de cette unité de production et du champ captant voisin de la Métropole Nice Côte d'Azur sont variables en fonction de la cote de la nappe.

→ La part allouée à la CASA est de 90 000 m³/j en fonctionnement normal. Il s'agit de la capacité maximale réglementaire.

→ Comme indiqué plus haut, sept des huit puits sont équipés de pompes. La capacité maximale technique de prélèvement actuelle est de 54 000 m³/j d'après l'exploitant VEOLIA.

En 2024, la commune de Biot a mis en distribution 1 771 050 m³ (contre 1 909 804 m³ en 2023). Une tendance à la baisse sur les deux dernières années est à noter sur le volume mis en Distribution pour la commune de Biot.

En termes de consommation, la tendance globale est à la baisse et peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- Campagne de communication / sensibilisation aux économies d'eau – évolution des pratiques individuelles.
- Evolutions techniques de plus en plus installées chez les particuliers (en lien avec le premier point : réducteur de pression, mousseurs, chasses d'eau économes).
- Gros consommateurs : évolution réglementaire avec tarif incitatif, modification des pratiques (arrosage espaces verts, golfs…).

Les besoins journaliers en période hivernale (basse demande) et estivale (pic de la demande) peuvent être déterminés :

Tableau 3 : Consommations journalières moyennes - Périodes Hivernale / Estivale

Moyennes consommations journalières (m³/j)	2023	2024
Moyenne annuel (m³/j)	2 902	3 228
Moyenne période hivernale (m³/j)	2 166	2 263
Moyenne pointe estivale (m³/j)	4 010	5 260

L'évolution démographique du projet de PLU (entre 450 et 600 nouveaux habitants d'ici 10 ans) a servi de base à l'estimation des volumes consommés pour les dix prochaines années.

Ainsi, un volume complémentaire annuel consommé de l'ordre de 45 000 m³ peut être estimé à l'horizon 2034 considérant la hausse démographique prévue dans le cadre du PLU. Ce volume constitue la fourchette haute (+600 habitants avec une consommation journalière de 200 l/j/hab).

En 2022, le rendement du réseau d'eau potable est de 69 % (inférieur aux exigences règlementaires). Il est estimé qu'un gain de 3 points de rendement du réseau suffirait à compenser la hausse de consommation prévue. En ce sens, l'engagement du délégataire vise à minima un rendement de 80 à 82 %, ce qui sera suffisant.

En conclusion, 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.

Bilan

→ Au vu des mesures déjà prises au sein du PLU, les incidences sur la thématique de la ressource en eau et les enjeux associés sont considérées comme faibles et aucune mesure supplémentaire n'est à mettre en place.

Enjeux	Bilan
L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau	Incidences neutres
La préservation ou amélioration de l'état chimique des masses d'eau souterraines et superficielles	Incidences positives
La préservation de l'état quantitatif des masses d'eau souterraine	Incidences faibles
La maitrise de l'imperméabilisation des sols	Incidences faibles
L'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et à la capacité des réseaux	Incidences positives
L'adaptation du développement urbain à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement collectif ou non collectif performants	Incidences positives
La gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement	Incidences positives

Incidences du PLU sur les risques

Cinq enjeux structurants sont identifiés :

- La diminution de la vulnérabilité liée aux risques inondation
- La diminution de la vulnérabilité liée aux risques feux de forêt
- La limitation des zones d'habitats diffus
- La prise en compte des secteurs à risques identifiés dans le futur document d'urbanisme
- L'anticipation de tout nouveau risque dans le projet de développement communal

Risque sismique

Incidences

La commune de Biot est soumise dans sa totalité à un risque sismique de catégorie 3 : sismicité modérée. L'ensemble des SSI sont donc soumis à un risque sismique modéré.

Mesures intégrées au PLU et mesures supplémentaires à mettre en place

Mesures intégrées aux OAP

Aucune mesure spécifique n'est intégrée aux OAP.

Mesures intégrées au zonage et au règlement

Les dispositions générales du règlement écrit précisent que les règles de construction parasismiques sont en vigueur sur l'ensemble de la commune.

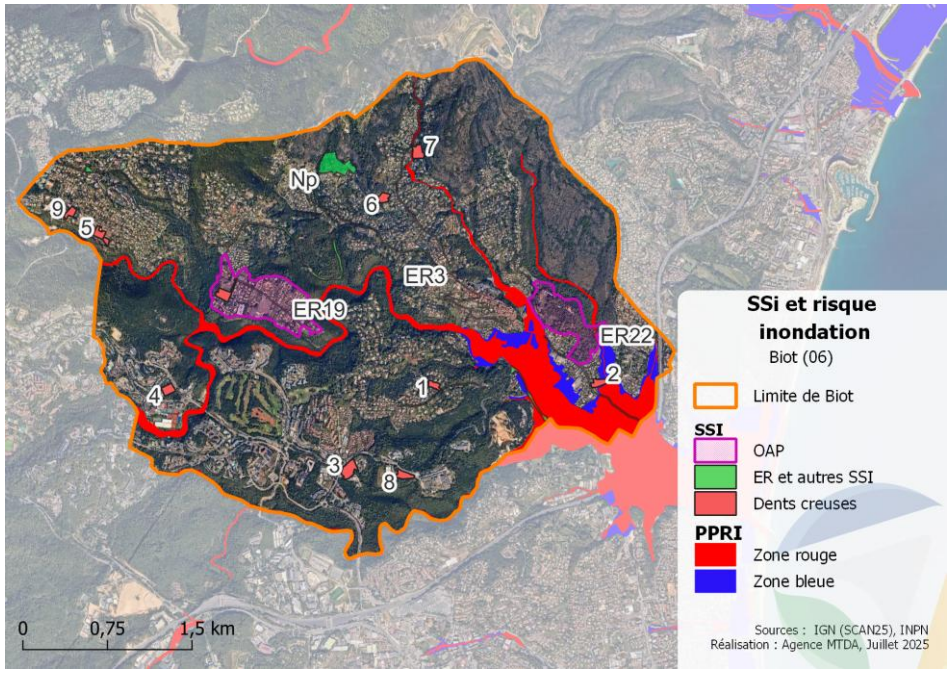
Risque inondation

Incidences

La densification des zones urbaines crée une imperméabilisation de certaines parties du bassin versant qui modifie fortement les conditions de ruissellement par l'augmentation des volumes d'eau ruisselés (suppression de l'infiltration) et l'accélération du transit des ruissellements vers le cours d'eau (diminution des temps de concentration), avec en conséquence une augmentation de l'intensité des crues en aval.

La commune de Biot appartient au territoire à risque inondation du secteur de Cannes-Mandelieu et est couverte par un PPRi.

L'artificialisation de nouvelles surfaces pourrait augmenter le ruissellement pluvial et le risque lié à ce phénomène.



Seul le SSI 2 est situé en zone bleue du PPRi (principe général de constructibilité sous conditions), et le SSI 7 longe la zone rouge (principe général d'inconstructibilité (sauf exceptions)). L'OAP n°4, traversée par un cours d'eau, est également concernée par la zone rouge.

Les ER 1, 10 et 22 sont situés en zone rouge du PPRI.

Par ailleurs, certaines zones U du PLU en vigueur se situaient en zone rouge du PPRi et, à ce titre, ont été reclassées en A, N et Nrn (le long de la Brague). Ceci est positif sur la prise en compte du risque inondation.

Mesures intégrées au PLU et mesures supplémentaires à mettre en place

Mesures intégrées aux OAP

L'OAP TVB préconise dans les principes généraux d'aménagement de limiter l'imperméabilisation des sols et de désimperméabiliser les sols.

L'OAP « Qualité des aménagements et constructions » préconise également de limiter l'imperméabilisation des aménagements extérieurs (accès, terrasse, etc.).

Les OAP sectorielles n°3 et 4 prévoient de favoriser l'infiltration et la filtration des eaux pluviales pour limiter et temporiser leur écoulement à l'exutoire, ainsi que de préserver les axes naturels d'écoulement.

Mesures intégrées au zonage et au règlement

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) sont annexées au PLU. Les zones assujetties à un risque d'inondation sont détaillées dans le plan de zonage du PPRI. Dans ces zones, sont applicables, outre les dispositions du présent règlement, celles énoncées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Les dispositions générales du règlement précisent que :

- dans les zones concernées par un risque inondation, seules les clôtures hydrauliquement transparentes seront tolérées ;
- dans toutes les zones, les voies d'accès et les places de stationnement extérieures sont à réaliser avec des matériaux poreux et perméables pour limiter l'imperméabilisation des sols.

De plus, une emprise au sol des constructions maximum et un coefficient de jardin sont imposés dans les principales zones urbaines. Ces coefficients permettent de limiter l'artificialisation et donc le ruissellement pluvial et le risque d'inondation associé.

Risque mouvement de terrain

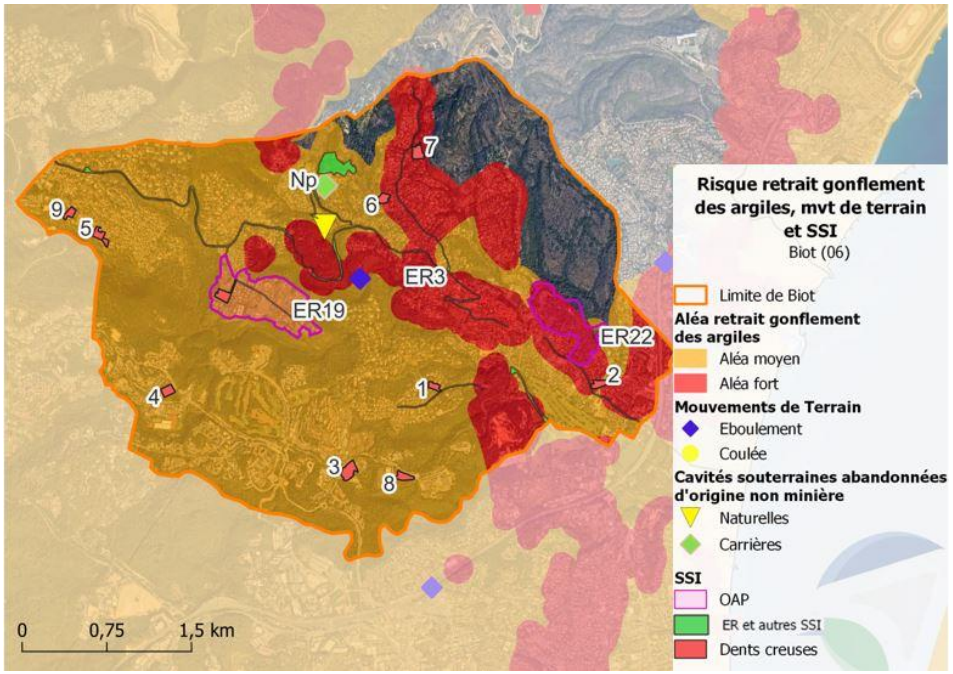
Incidences

Le territoire est concerné par des zones de susceptibilité au retrait-gonflement des argiles moyenne sur la majorité du territoire et une exposition forte sur certaines parties à l'Est. Une mauvaise prise en compte de ces risques pourrait dégrader les constructions et exposer la population à un danger.

Les SSI 2, 6, 7 ainsi qu'une grande partie de l'OAP n°4 sont concernés par un aléa fort du retrait-gonflement des argiles. Les autres SSI sont concernés par un niveau d'aléa moyen.

Les ER 19 et 31 sont situés en aléa moyen. Les autres ER, relativement étendus en termes de surface, sont concernés à la fois par un aléa moyen et un aléa fort.

Aucun SSI n'est concerné par un mouvement de terrain ou une cavité souterraine recensé.



Mesures intégrées au PLU et mesures supplémentaires à mettre en place

Mesures intégrées aux OAP

Aucune mesure spécifique n'est intégrée aux OAP.

Mesures intégrées au zonage et au règlement

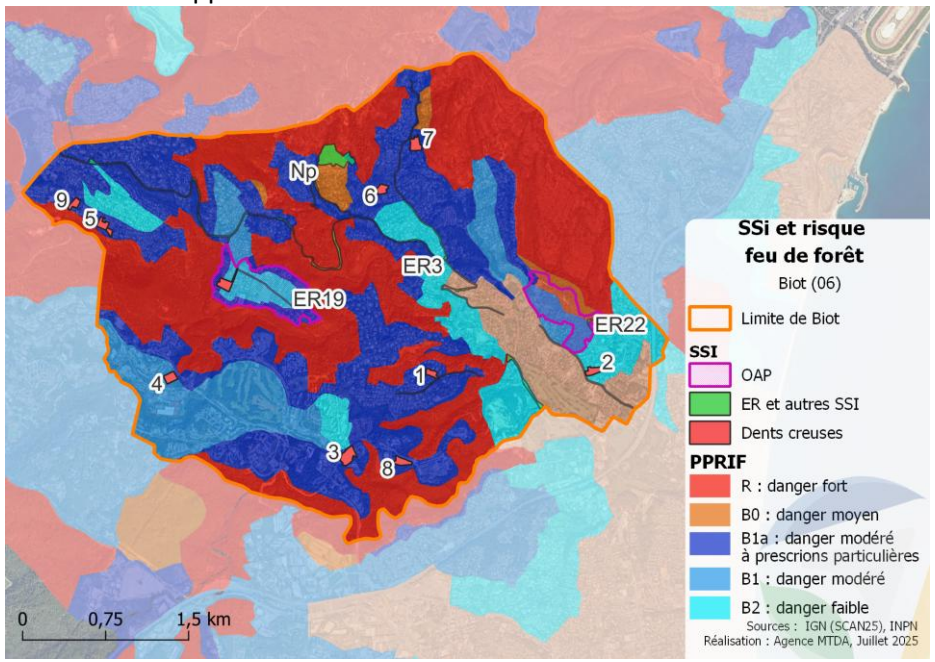
Les dispositions générales du règlement indiquent qu'un aléa mouvement de terrain est identifié dans certains secteurs de la commune. Dans les zones de risque, il sera fait application des cartes d'aléas annexées au dossier de PLU.

Par ailleurs, une étude géotechnique est obligatoire en cas de vente d'un terrain non bâti constructible depuis 2020.

Risque feux de forêts

Incidences

La commune de Biot subit un aléa feux de forêts allant de niveau faible à fort, selon le PPRIF approuvé en 2008.



Seul l'ER 1 est situé en zone de danger fort du PPRIF. Les autres SSI sont concernés par les niveaux d'aléas suivants :

- moyen : zone Np, une partie de l'OAP 4 et des ER 31 et 22 ;
- modéré à prescriptions particulières : SSI 1, 3, 5, 6, 7 8 et 9, ER 1, 3, 9 19, 31 ;
- modéré : SSI 4 et une partie de l'OAP 4, ER 1, 19, 22 ;
- faible : SSI 2 et OAP n°3, ER 2, 3, 19, 22.

La commune est protégée par 362 hydrants. Le PPRIF prévoyait la création d'hydrants. La quasi-totalité ont été mis aux normes : les quelques-uns restant à ce jour sont dans le domaine privé.

Par ailleurs, certaines zones U du PLU en vigueur se situaient en zone rose du PPRif et, à ce titre, ont été reclassées en N (quartiers les Aspres et les Issarts). Ceci est positif sur la prise en compte du risque feux de forêt.

Mesures intégrées au PLU et mesures supplémentaires à mettre en place

Mesures intégrées aux OAP

La mise en œuvre des OAP 3 et 4 est conditionnée au respect des règles édictées par le règlement du PPRIF du 23 juin 2008, l'arrêté préfectoral n°2014-452 du 10 juin 2014 relatif aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD). Par ailleurs, il est précisé que l'aménagement développé devra justifier la manière dont le risque incendie (subit et induit) est pris en compte et minimisé. Des voies de défense incendie devront être réalisées, conformément aux dispositions règlementaires du PPRIF.

Mesures intégrées au zonage et au règlement

Les dispositions générales du règlement précisent que :

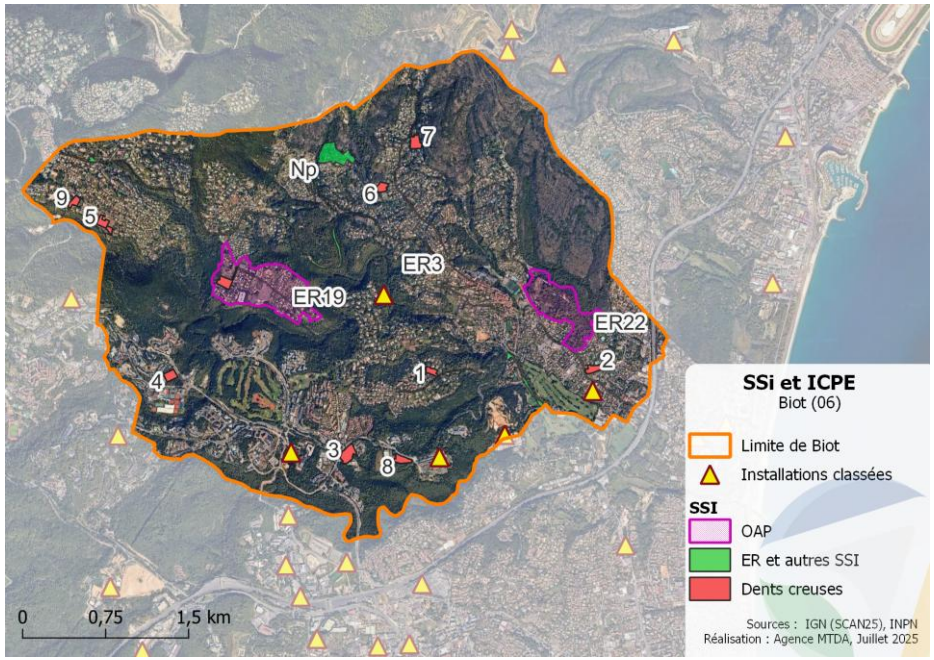
- les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité, de protection civile et de défense contre l'incendie ;
- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (PPRIF) sont annexées au PLU. Les zones assujetties à un danger d'incendie de forêt sont détaillées dans le plan de zonage du PPRIF ;
- les Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) pour la prévention du risque d'incendie de forêt sont également applicables dans ces zones. Les prescriptions des OLD sont définies par arrêté préfectoral et annexées au PLU.

Risques technologiques

Incidences

Les risques technologiques sont présents sur la commune par le biais du risque industriel et du risque de transport de matières dangereuses (TMD).

5 installations classées non Seveso sont recensées dans la commune. Aucun SSI n'est localisé au niveau des ICPE. Le SSI n°2 est localisé à environ 160m d'une ICPE, et le SSI n°8 à environ 250m.



La commune est concernée par le risque TMD via le passage de l'A8 (tout à l'est de la commune). Aucun SSI ne se situe à proximité de l'A8.

Mesures intégrées au PLU et mesures supplémentaires à mettre en lace

Mesures intégrées aux OAP

Aucune mesure spécifique n'est intégrée aux OAP.

Mesures intégrées au zonage et au règlement

Les ICPE sont autorisées en zone UV sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants, en zone A et N, à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation dans ces zones et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère agricole ou naturel.

Bilan

→ Au vu des mesures déjà prises au sein du PLU, les incidences sur la thématique des risques et leurs enjeux associés sont considérées comme faibles. Le respect des différentes prescriptions du PPRi, du PPRIF ainsi que des règles de constructions parasismiques et la réalisation d'études géotechniques en cas de nécessité permettront la bonne prise en compte des aléas.

Enjeux	Bilan
La diminution de la vulnérabilité liée aux risques inondation	Incidences faibles
La diminution de la vulnérabilité liée aux risques feux de forêt	Incidences faibles
La limitation des zones d'habitats diffus	Incidences neutres
La prise en compte des secteurs à risques identifiés dans le futur document d'urbanisme	Incidences neutres
L'anticipation de tout nouveau risque dans le projet de développement communal	Incidences faibles

Incidences du PLU sur les pollutions et nuisances et mesures associées

Déchets

Enjeux

Un enjeu modéré est identifié : la collecte et le traitement des déchets en adéquation avec les besoins du territoire

Incidences

Le développement communal va entraîner une production supplémentaire de déchets. Néanmoins, l'anticipation du développement démographique devrait permettre de continuer la bonne gestion des déchets effectuée sur la commune par le gestionnaire.

Le PLU ne dispose que de peu de leviers d'actions sur cette thématique.

Mesures intégrées au PLU et mesures supplémentaires à mettre en place

Mesures intégrées aux OAP

Aucune mesure spécifique n'est intégrée aux OAP.

Mesures intégrées au zonage et au règlement

Les dispositions générales du règlement précisent que les dispositifs de collecte des déchets devront être conformes aux prescriptions du règlement communautaire de collecte des déchets établi par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), annexé au PLU.

Bilan

→ Au vu des mesures déjà prises au sein du PLU, les incidences sur la thématique des déchets et l'enjeu associé sont considérées comme faibles et aucune mesure supplémentaire n'est à mettre en place.

Enjeux	Bilan
La collecte et le traitement des déchets en adéquation avec les besoins du territoire	Incidences faibles (continuation de la bonne gestion des déchets)

Sites et sols pollués

Enjeux

Un enjeu prioritaire est identifié : la prise en compte des sites potentiellement pollués.

Incidences

Deux sources d'information principales sont disponibles :

La base BASOL ne recense pas de site pollué sur le territoire communal de Biot.

La base BASIAS, ne recense pas de site potentiellement pollué sur le territoire communal de Biot.

6 sites sont référencés dans la base de données CASIAS. Ces sites ne sont situés dans l'emprise d'aucun SSI (ni des dents creuses dont la surface est inférieure à 0,5 ha).

Trois installations sont recensées comme rejetant des polluants sur la commune et sont décrites dans le tableau suivant. Elles sont toutes localisées dans la zone d'activités, et ne se situent donc pas dans les SSI.

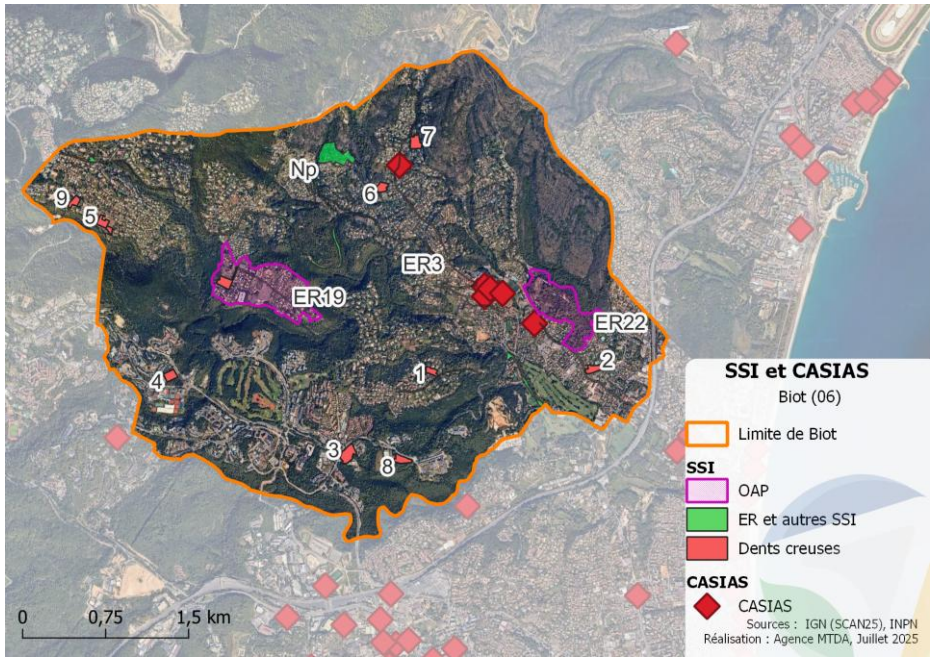
Mesures intégrées au PLU et mesures supplémentaires à mettre en place

Mesures intégrées aux OAP

Aucune mesure spécifique n'est intégrée aux OAP.

Mesures intégrées au zonage et au règlement

Aucun SSI ne se situe sur des sites et sols potentiellement pollués.



Bilan

→ Au vu des mesures déjà prises au sein du PLU, les incidences sur la thématique les sites et sols pollués et l'enjeu associé sont considérées comme faibles.

Enjeux	Bilan
La prise en compte des sites potentiellement pollués dans les projets d'aménagement	Incidences neutres

Exposition aux nuisances sonores

Enjeux

Un enjeu prioritaire est identifié : la limitation de l'extension des zones bruyantes dans les zones soumises à des nuisances importantes à proximité des réseaux et la préservation les zones calmes.

Incidences

La commune de Biot est concernée par une exposition au bruit d'après les Cartes de Bruit Stratégiques des Alpes-Maritimes et le PPBE de la CASA (la D4 principalement). Le SSI n°2 étant localisé au droit de la D4, il sera impacté par les nuisances sonores de cette dernière.

Mesures intégrées au PLU et mesures supplémentaires à mettre en place

Mesures intégrées aux OAP

Aucune mesure spécifique n'est intégrée aux OAP.

Mesures intégrées au zonage et au règlement

Le règlement impose un recul des constructions par rapports aux voiries, ce qui permettra de limiter les nuisances sonores liées au trafic routier.

Concernant l'utilisation d'énergies renouvelables, le règlement précise que les équipements sont autorisés (dépendamment des règles de chaque zone) si cela n'apporte pas de nuisances sonores pour le voisinage.

De même, les ICPE et constructions/installations destinées à des services collectifs ou des équipements d'intérêt collectif sont autorisés en zone UV sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables.

Bilan

→ Au vu des mesures déjà prises au sein du PLU, les incidences sur la thématique d'exposition aux nuisances sonores et l'enjeu associé sont considérées comme faibles (SSI n°2 impacté par les nuisances sonores de la D4) et aucune mesure supplémentaire n'est à mettre en place.

Enjeux	Bilan
L'adaptation du tissu urbain existant afin de limiter les nuisances sonores et la maîtrise de l'urbanisation future à proximité des axes bruyants.	Incidences faibles

Qualité de l'air

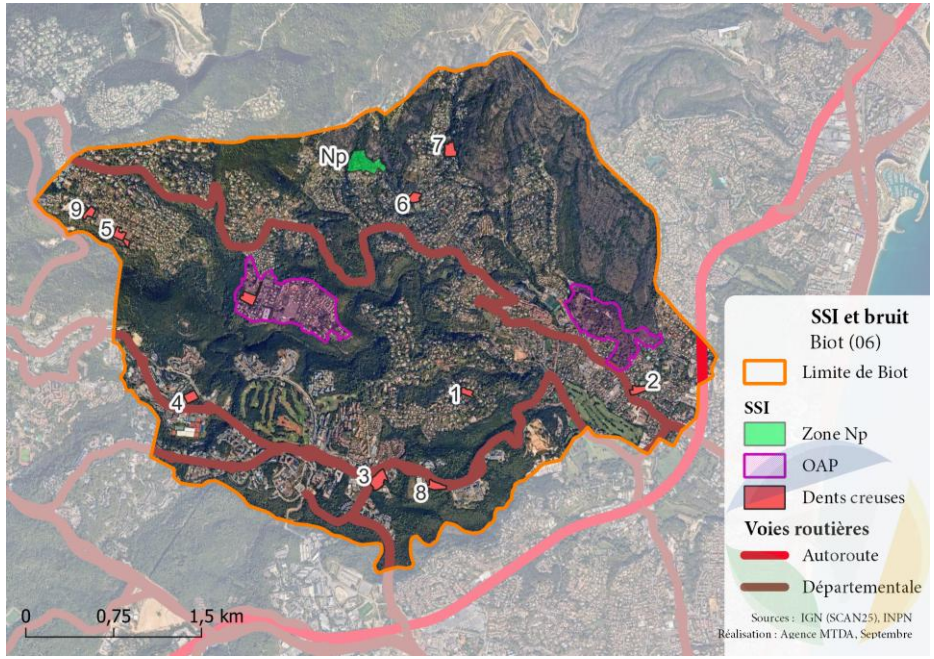
Enjeux

Biot est située à proximité d'axes routiers majeurs (A8, RD535) et de la technopole Sophia-Antipolis.

Ces secteurs sont exposés à des sources de pollution atmosphérique liées au trafic routier et aux zones d'activités denses. La qualité de l'air est globalement moyenne et dégradée le long des axes routiers.

Incidences

Les nuisances sonores peuvent affecter la qualité de vie de la population.



Plusieurs SSI sont situés à proximité des voies routières principales (autoroute et départementales). Les mesures présentées ci-après permettront de limiter les nuisances sonores que pourront ressentir les futurs occupants de ces zones. Les emplacements réservés étant destinés à l'élargissement de voies, ils ne sont pas pris en compte dans cette analyse.

Mesures intégrées au PLU et mesures supplémentaires à mettre en place

Le PLU prend en compte la qualité de l'air à travers plusieurs leviers :

⇒ Réduction de l'usage de la voiture individuelle

- Objectifs de mobilité durable : développement de cheminements doux, amélioration de l'intermodalité, rabattement vers les transports collectifs, stationnement vélo.
- L'OAP des Soullières prévoit des connexions piétonnes et cyclables vers les quartiers d'habitat et les pôles d'activité.

⇒ Limitation de l'étalement urbain

- Réduction de 50 % de la consommation foncière (objectif ZAN).
- Densification des secteurs déjà desservis, évitant ainsi l'allongement des distances domicile-travail.

⇒ Végétalisation et désimperméabilisation

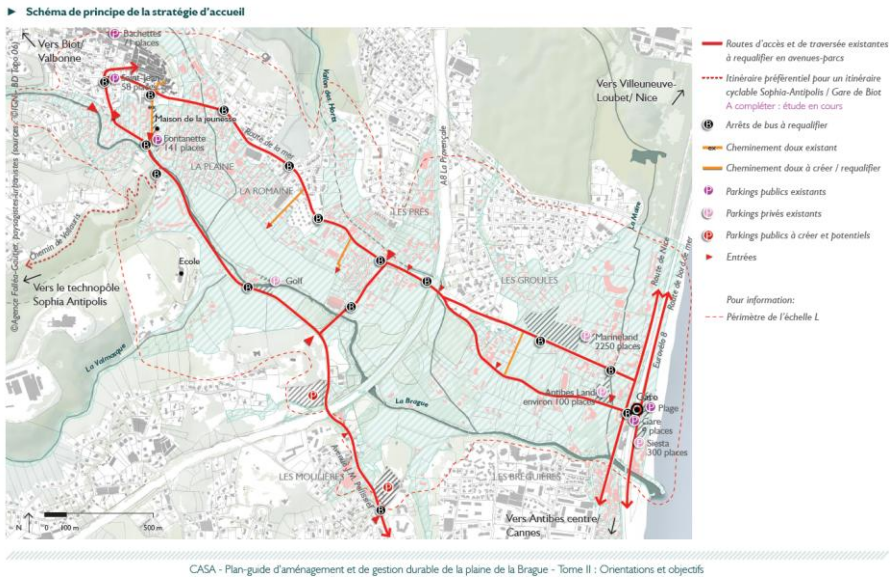
- Règles favorisant la **plantation d'arbres**, le maintien de jardins, la limitation de l'imperméabilisation.
- Espaces verts comme îlots de fraîcheur contribuant à **l'amélioration du microclimat et à la réduction des polluants atmosphériques**.

<u>Mesure du PLU en matière de réduction de l'usage de la voiture et de limitation des nuisances associées</u>

- Le projet de PLU prévoit 5 nouveaux emplacements réservés pour la création de cheminements piétons : ER15, ER21, ER23, ER35 et ER36.
- L'OAP des Soullières précise également que des cheminements doux sont à créer dans les opérations d'aménagement à venir.
- L'arrêt de l'étalement urbain limite l'extension des voies, et de fait un usage plus important induit de la voiture.
- A noter qu'il existe déjà un réseau de cheminements doux, avec notamment le Parc Départemental de la Brague, un aménagement en cours des berges sur le quartier de l'ancien Hameau de la Brague.



- Le projet de « PLAN-GUIDE D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DURABLE DE LA PLAINE DE LA BRAGUE » : le futur parc de la plaine de la Bague, sera composé par une trame paysagère qui offrira une continuité douce le long de la Bague, reliant Biot à la mer



CASA - Plan-guide d'aménagement et de gestion durable de la plaine de la Bague - Tome II : Orientations et objectifs

- La création de plusieurs ERMS proches des deux centralités (villa et Saint-Philippe), ainsi que dans la plaine, conforte le développement de l'habitat à proximité des services, commerces, limitant certains déplacements en voiture.

L'ERMS4, la commune sera bien évidemment attentive aux projets proposés et aux modes constructifs, avec la prise en compte des nuisances sonores

La qualité de l'air n'est pas traitée comme un enjeu autonome dans le PLU de Biot, mais elle est intégrée transversalement : limitation de l'artificialisation, développement des mobilités douces, etc.

Ces orientations permettent de limiter les sources de pollution atmosphérique et d'améliorer le confort sanitaire des habitants.

Bilan

→ Au vu des mesures déjà prises au sein du PLU, les incidences sur la thématique de la qualité de l'air et l'enjeu associé sont considérées comme faibles et aucune mesure supplémentaire n'est à mettre en place.

Enjeux	Bilan
Améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances liées au trafic routier	Incidences faibles

Incidences du PLU sur le paysage

Enjeux

Six enjeux sont identifiés :

- Préserver les paysages structurants naturels, la lisibilité géographique de la commune, avec ses séquences visuelles entre plateaux, fonds de vallée et crêtes ;
- Maintenir la silhouette villageoise : conserver les co-visibilités entre le village et les collines environnantes, éviter tout étalement qui nuirait à cette lecture ;
- Maintenir et restaurer ces trames comme éléments de respiration urbaine et continuités écologiques ;
- Mieux encadrer l'insertion paysagère des projets urbains : encadrer la morphologie des constructions pour éviter les ruptures d'échelle ou d'aspect dans des secteurs sensibles (vallons, lisières naturelles, entrée de ville…) ;
- Permettre une qualité des entrées de ville et fronts bâtis ;
- Préserver les vues lointaines et des co-visibilités.

Incidences

Les enjeux paysagers de Biot s'articulent autour de la préservation du patrimoine naturel et bâti, de l'identité villageoise, et de l'intégration paysagère des projets urbains. Ils conditionnent fortement les règles d'urbanisme appliquées, notamment dans les zones d'extensions urbaines (dans la plaine et les quartiers jardins).

Un développement urbain non maîtrisé pourrait entraîner une dégradation de certains paysages.

Un des critères pour la définition des secteurs de densification a été la prise en compte du paysage : chaque quartier a fait l'objet d'une analyse lors de l'étude de densification, afin de caractériser les impacts d'une urbanisation potentielle sur certains fonciers (dents creuses, divisions parcellaires, franges urbaines, etc.).

Le PLU a donc renforcé très largement les protections paysagères et patrimoniales, avec plusieurs outils (protections au titre de l'article L.151-19 du CU, reclassement de secteurs en zone naturelle ou urbaine, règles complétées et ajustées pour la constructibilité, OAP thématique, OAP sectorielle avec notamment l'OAP des Aspres, etc.).

Mesures intégrées au PLU et mesures supplémentaires à mettre en place

Intégration du paysage dans le projet urbain et les orientations du PADD

Le PADD insiste sur la mise en valeur du cadre de vie et du paysage dans les orientations suivantes :

- Maintien des co-visibilités entre village et collines.
- Conservation du caractère villageois, même dans les extensions urbaines maîtrisées.
- Préservation des restanques, jardins, alignements comme trames vertes urbaines.

Mesures intégrées au zonage et au règlement

Le PLU de Biot intègre une approche paysagère structurée et hiérarchisée :

- Protection d'environ 150 éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 CU : mas, bastides, villas, jardins, murs, oratoires, arbres isolés, etc., mais également les anciens bassins agricoles ;
- Éléments linéaires et surfaciques protégés (restanques, alignements d'arbres, parcs...) via le règlement graphique et les prescriptions spéciales ;
- Classement d'Espaces Boisés Classés (EBC) et de jardins à conserver, intégrés à la carte de zonage ;
- Des quartiers jardins classés en UJ, avec des règles adaptées aux enjeux paysagers (CES et CEV) ;
- Des hauteurs adaptées pour éviter d'impacter les vues proches et lointaines ;

- Règlement écrit : règles affinées par quartier pour encadrer la qualité architecturale des constructions (articles 8 des zones) et pour gérer les espaces de pleine terre / non imperméabilisés (articles 9) ;
- Zonage graphique : superposition de protections ponctuelles, linéaires et surfaciques visibles sur la carte 4a.

<u>Mesures intégrées aux OAP</u>

L'OAP Qualité des constructions et aménagements permet d'apporter des recommandations et prescriptions complémentaires, à travers 11 orientations :

I - Les aménagements urbains

➲ ORIENTATION 1 – aménager des espaces publics de qualité et intégrer la nature en ville

➲ ORIENTATION 2 – améliorer les entrées de ville et de quartiers

➲ ORIENTATION 3 – gérer les franges urbaines

II - Les constructions individuelles et groupées

➲ ORIENTATION 1 – comprendre le paysage de Biot pour s'inscrire dans une continuité et une homogénéité des aménagements

➲ ORIENTATION 2 – prendre en compte les qualités paysagères et urbaines du terrain pour implanter le projet

➲ ORIENTATION 3 – aménager des terrains dans la pente

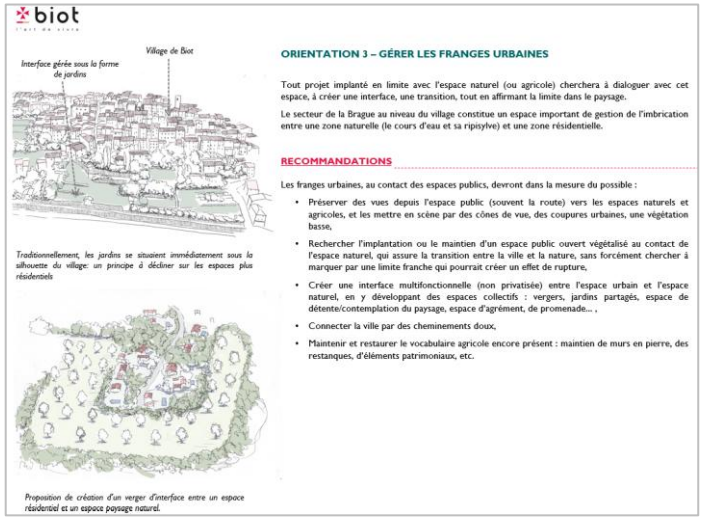
➲ ORIENTATION 4 – privilégier la qualité architecturale et tendre vers des constructions bioclimatiques

➲ ORIENTATION 5 – aménager des espaces extérieurs de qualité qui participent à la construction bioclimatique

➲ ORIENTATION 6 – intégrer les clôtures et gérer le front de rue

➲ ORIENTATION 7 – mieux penser la division parcellaire

➲ ORIENTATION 8 – organiser les espaces communs et circulations dans les opérations d'aménagement


biot

Village de Biot

Interface gérée sous la forme de jardins

Traditionnellement, les jardins se situaient immédiatement sous la silhouette du village: un principe à décliner sur les espaces plus résidentiels

Proposition de création d'un verger d'interface entre un espace résidentiel et un espace paysage naturel.

ORIENTATION 3 – GÉRER LES FRANGES URBAINES

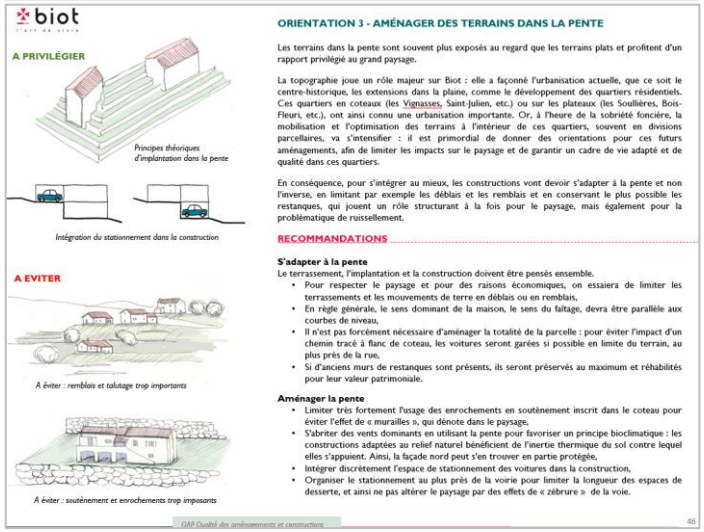
Tout projet implanté en limite avec l'espace naturel (ou agricole) cherchera à dialoguer avec cet espace, à créer une interface, une transition, tout en affirmant la limite dans le paysage.

Le secteur de la Brague au niveau du village constitue un espace important de gestion de l'imbrication entre une zone naturelle (le cours d'eau et sa ripisylve) et une zone résidentielle.

RECOMMANDATIONS

Les franges urbaines, au contact des espaces publics, devront dans la mesure du possible :

- Préserver des vues depuis l'espace public (souvent la route) vers les espaces naturels et agricoles, et les mettre en scène par des cônes de vue, des coupures urbaines, une végétation basse,
- Rechercher l'implantation ou le maintien d'un espace public ouvert végétalisé au contact de l'espace naturel, qui assure la transition entre la ville et la nature, sans forcément chercher à marquer par une limite franche qui pourrait créer un effet de rupture,
- Créer une interface multifonctionnelle (non privatisée) entre l'espace urbain et l'espace naturel, en y développant des espaces collectifs : vergers, jardins partagés, espace de détente/contemplation du paysage, espace d'agrément, de promenade... ,
- Connecter la ville par des cheminements doux,
- Maintenir et restaurer le vocabulaire agricole encore présent : maintien de murs en pierre, des restanques, d'éléments patrimoniaux, etc.


biot

ORIENTATION 3 - AMÉNAGER DES TERRAINS DANS LA PENTE

A PRIVILÉGIER

Principes théoriques d'implantation dans la pente

Intégration du stationnement dans la construction

A EVITER

A éviter : remblais et talutage trop importants

A éviter : soutènement et enrochements trop imposants

Les terrains dans la pente sont souvent plus exposés au regard que les terrains plats et profitent d'un rapport privilégié au grand paysage.

La topographie joue un rôle majeur sur Biot : elle a façonné l'urbanisation actuelle, que ce soit le centre-historique, les extensions dans la plaine, comme le développement des quartiers résidentiels. Ces quartiers en coteaux (les Vignasses, Saint-Julien, etc.) ou sur les plateaux (les Soulières, Bois-Fleuri, etc.), ont ainsi connu une urbanisation importante. Or, à l'heure de la sobriété foncière, la mobilisation et l'optimisation des terrains à l'intérieur de ces quartiers, souvent en divisions parcellaires, va s'intensifier : il est primordial de donner des orientations pour ces futurs aménagements, afin de limiter les impacts sur le paysage et de garantir un cadre de vie adapté et de qualité dans ces quartiers.

En conséquence, pour s'intégrer au mieux, les constructions vont devoir s'adapter à la pente et non l'inverse, en limitant par exemple les déblais et les remblais et en conservant le plus possible les restanques, qui jouent un rôle structurant à la fois pour le paysage, mais également pour la problématique de ruissellement.

RECOMMANDATIONS

S'adapter à la pente

Le terrassement, l'implantation et la construction doivent être pensés ensemble.

- Pour respecter le paysage et pour des raisons économiques, on essaiera de limiter les terrassements et les mouvements de terre en déblais ou en remblais,
- En règle générale, le sens dominant de la maison, le sens du faîtage, devra être parallèle aux courbes de niveau,
- Il n'est pas forcément nécessaire d'aménager la totalité de la parcelle : pour éviter l'impact d'un chemin tracé à flanc de coteau, les voitures seront garées si possible en limite du terrain, au plus près de la rue,
- Si d'anciens murs de restanques sont présents, ils seront préservés au maximum et réhabilités pour leur valeur patrimoniale.

Aménager la pente

- Limiter très fortement l'usage des enrochements en soutènement inscrit dans le coteau pour éviter l'effet de « murailles », qui dénote dans le paysage,
- S'abriter des vents dominants en utilisant la pente pour favoriser un principe bioclimatique : les constructions adaptées au relief naturel bénéficient de l'inertie thermique du sol contre lequel elles s'appuient. Ainsi, la façade nord peut s'en trouver en partie protégée,
- Intégrer discrètement l'espace de stationnement des voitures dans la construction,
- Organiser le stationnement au plus près de la voirie pour limiter la longueur des espaces de desserte, et ainsi ne pas altérer le paysage par des effets de « zébrure » de la voie.

OAP Qualité des aménagements et constructions

46

Les deux OAP sectorielles intègrent de nombreux éléments de prise en compte du paysage.

L'OAP des Aspres est quasi-exclusivement orientée vers la préservation paysagère et patrimoniale de la colline, quartier encore préservé malgré une urbanisation possible avec le PLU en vigueur, et très sensible d'un point de vue des enjeux paysagers à l'échelle de la commune, avec une très forte co-visibilité par rapport au village historique.

Toute urbanisation supplémentaire porterait préjudice à l'image du village de Biot : cette colline écrin apporte un cadre végétal qui met en scène le centre historique de Biot. Cet arrière-plan naturel fait ressortir la silhouette de village perché, et est ainsi protégé par l'OAP et les nouvelles règles.

L'objectif de cette OAP sectorielle est de définir les grands principes pour :

- protéger les ensembles remarquables (bâtis et naturels),
- conserver une logique fonctionnelle cohérente, entre le Domaine des Aspres d'une part et les parcelles privées d'autre part,
- permettre l'évolution et la valorisation de cette colline anciennement agricole.



De façon générale, les enjeux paysagers sont très imbriqués avec les enjeux de préservation de l'environnement et de la biodiversité : les espaces naturels, boisés, de respiration entre les quartiers, etc. sont autant de secteurs à préserver pour des raisons paysagères qu'environnementales.

Ainsi, les protections au titre de l'article L.151-23 du CU participent à la limitation de l'urbanisation sur de nombreux secteurs, avec pour effet de limiter les impacts sur le paysage et de maintenir une qualité urbaine globale sur Biot.

Bilan

→ Le PLU de Biot, à travers ses orientations (PADD), ses prescriptions spécifiques (L.151-19 CU), son règlement écrit et sa carte de zonage, présente une attention particulière à la protection et à la valorisation des paysages bâtis et naturels.
Cette démarche se traduit par une cohérence forte entre urbanisation maîtrisée, préservation du patrimoine architectural et respect du cadre naturel, ce qui garantit des incidences positives sur le paysage dans la mise en œuvre du projet communal.

Enjeux	Bilan
Préservation des paysages structurants naturels	Incidences positives
Maintien de la silhouette villageoise et du patrimoine bâti	Incidences positives
Trames vertes urbaines et paysages cultivés	Incidences positives
Maintenir et restaurer ces trames comme éléments de respiration urbaine et continuités écologiques	Incidences positives
Permettre une qualité des entrées de ville et fronts bâtis	Incidences positives
Préserver les vues lointaines et des co-visibilités	Incidences positives

Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Conformément à l'article R.414-22 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 dans la mesure où elle satisfait aux prescriptions de l'article R.414-23, c'est-à-dire que :

I. Le dossier doit comprendre dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni;

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

II. Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions dont est responsable l'autorité chargée d'approuver le document de planification, le maître d'ouvrage, le pétitionnaire ou l'organisateur, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

III. S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

Ainsi, le présent rapport de présentation, qui comprend une évaluation environnementale au sens de l'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme, satisfait bien aux exigences de l'article R.414-23 du Code de l'environnement.

Le site Natura 2000 concerné

La commune de Biot est concernée par le site Natura 2000 de la directive Habitats « Dôme de Biot » (FR9301572).

Le site couvre une superficie de 170 ha et oscille entre 20 et 200 m d'altitude. Le Massif de Biot représente la partie actuellement émergée d'un ancien volcan de l'ère tertiaire. Il est formé de strates de cinérites, de tufs et de conglomérats andésitiques. Ces roches sont relativement friables et s'érodent facilement. Le massif est ainsi marqué de nombreux ravins et cuvettes qui, lors des épisodes pluvieux, retiennent l'humidité et permettent le développement d'une flore amphibie très spécialisée, adaptée à de longues périodes de sécheresse. La Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis a été désignée comme opérateur du projet.

Le Massif est occupé par une belle lande acidophile où le Ciste de Montpellier et la Bruyère arborescente dominent. Le paysage est parsemé de bosquets de Pins d'Alep et de Chênes verts isolés.

Au sein de cette lande s'est constitué un groupement de pelouses humides exceptionnelles, formant une importante station pour l'habitat Isoetion (formation à Isoètes = habitat EUR27/3170).

En effet, les cuvettes temporairement ombragées sont propices au développement de l'Isoète de Durieu (*Isoëtes duriaei*) et de tout le cortège végétal associé à ce groupement. Ainsi l'Isoetion de Biot est internationalement célèbre en raison de la concentration, sur une faible surface, d'une telle quantité d'espèces végétales rares (plus d'une trentaine), telles que la Romulée de Colonna (*Romulea columnae*), l'Ophioglosse du Portugal (*Ophioglossum lusitanicum*), ainsi que diverses orchidées.

- Habitat

Les principaux habitats d'intérêt communautaire sont les suivants :

- 3120 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoëtes spp : 4,71 % du site ;
- 9330 - Forêts à Quercus suber sur 14,88% du site ;
- 8210 - Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique sur 0,01 %du site ;
- 9320 - Forêts à Olea et Ceratonia sur 0,75 % du site ;
- 9540 - Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques sur 3,06 % du site ;
- 6220 - Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea * sur 4,71% du site ;
- 3170 - Mares temporaires méditerranéennes * sur 0,59% du site ;
- 91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) * sur 0,1 % du site.

L'ensemble de ces habitats présente une bonne conservation mais une qualité moyenne.

Le site est principalement couvert par l'habitat 3170 " mares temporaires méditerranéennes " qui n'est présent qu'en quelques localités en France continentale.

Le massif de Biot constitue la station la plus orientale.

- Espèces

Les mammifères visés à l'annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil sont les suivants :

- Miniopterus schreibersii ;
- Rhinolophus ferrumequinum (grand Rhinolophe) ;
- Rhinolophus hipposideros (petit Rhinolophe).

Les invertébrés visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil sont les :

- Euplagia quadripunctaria (Ecaille chinée).

Le site est principalement vulnérable vis-à-vis de :

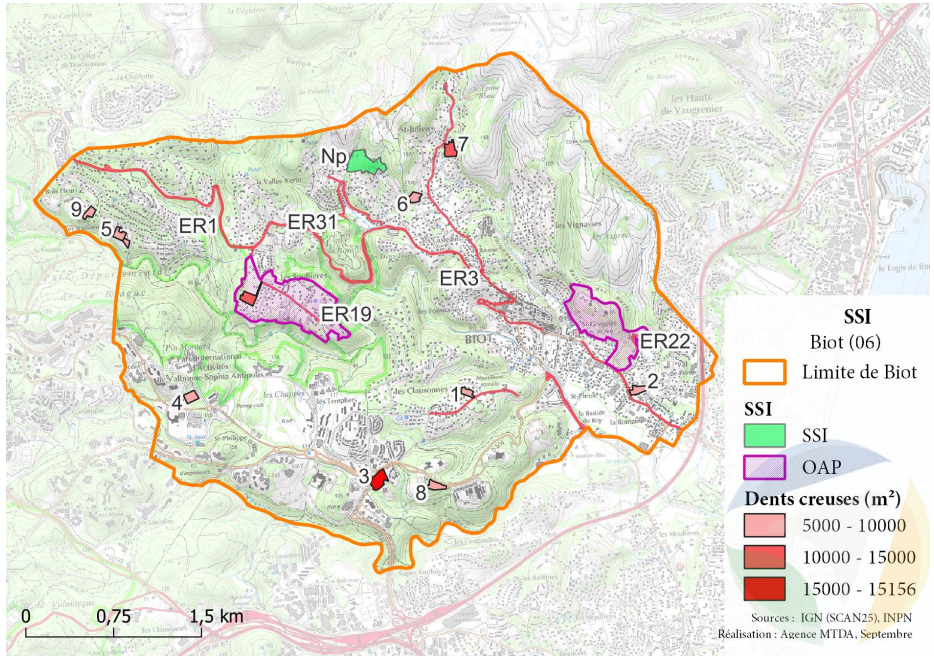
- la prolifération de plantes xénophytes envahissantes, telles que l'herbe des pampas (*Cortaderia selloana*) plantée dans les jardins alentour,
- la transformation des milieux, au détriment des espèces végétales les plus remarquables sur le site,
- les pressions d'urbanisation.

Localisation des secteurs susceptibles d'être impactés du PLU par rapport aux sites Natura 2000

Environ 0,3 ha du site Natura 2000 est située au sein de L'OAP n°4.

Le SSI n°7 se situe à proximité immédiate (75m) du site Natura 2000.

Aucun des autres SSI ne se situent dans le site Natura 2000.



Analyse des incidences

De manière générale les mesures intégrées au PLU sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques sont favorables également pour la conservation des sites Natura 2000. Ces mesures sont détaillées dans la partie « Incidences du PLU sur la biodiversité, les milieux naturels et les continuités écologiques et mesures associées ».

Plus précisément SSI n°7, une visite de terrain naturaliste a été menée (cf partie précédente).

Les résultats de l'expertise sont les suivants :

« […] 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 acicophile, des bosquets de Pins d'Alep et de Chênes verts et des pelouses humides exceptionnelles. » L'enjeu règlementaire 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.

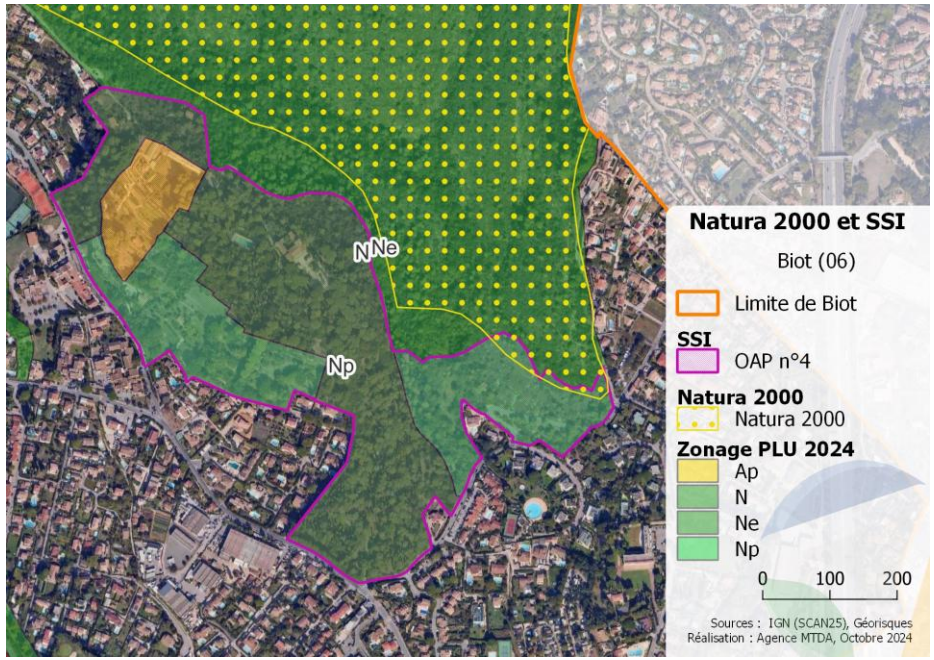
Par rapport au site Natura 2000 et à ses habitats d'intérêts communautaires, le SSI ne présente pas de sensibilité particulière car il abrite principalement des habitats communs, lesquels ne sont donc pas apparentés au site Natura 2000.

De plus, le SSI n°7 est situé en zone UJa, correspondant aux quartiers de Bois Fleuri, des Soullières, des Castellins et d'une partie de Saint-Julien et des Issarts. Cette zone s'accompagne d'un coefficient de jardin au moins égal à 60 % et une surface de plancher maximale de 30 %, ce qui est moins permissif en termes d'artificialisation que des zones de centre urbain.

Ainsi, avec la prise en compte des recommandations du compte-rendu naturaliste (rappelées en page suivante), le secteur conservera une part de naturalité importante et un attrait pour la biodiversité.

Concernant l'OAP n°4, l'ensemble du périmètre est entièrement classé en zones :

- Ap : agricole protégé ;
- N ;
- Np : espaces naturels présentant ponctuellement des maisons avec une forte sensibilité paysagère et dans laquelle seules des extensions limitées des constructions existantes sont possibles ;
- Ne : espaces à dominante naturelle où existent déjà des constructions éparpillées et qui présente un intérêt patrimonial et paysager (Domaine des Aspres).



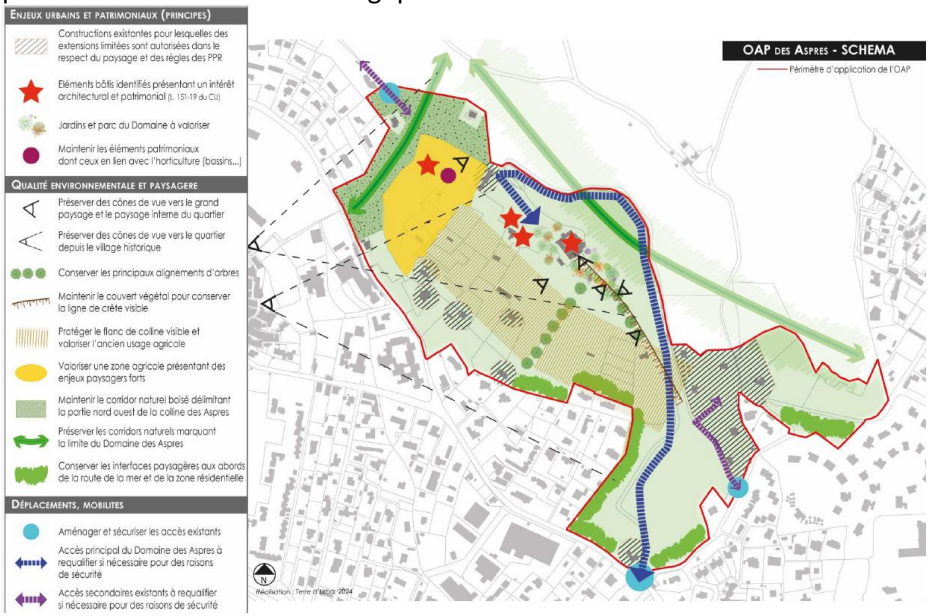
Ainsi, l'ensemble de l'OAP est classé en zone naturelle ou agricole. L'OAP étant essentiellement à visée paysagère, la programmation urbaine est très limitée.

Il s'agit essentiellement d'accompagner la mutation possible de la propriété privée du Domaine des Aspres et de la villa Château. Plusieurs vocations sont envisagées (résidentielle, hôtelière/hébergement touristique, culturelle, agricole) mais dans tous les cas, il s'agira d'un projet global qui ne devra pas porter atteinte à l'unité d'ensemble du site.

Pour le Domaine (château et bâtis proches), les principaux bâtiments présentant un enjeu patrimonial sont protégés, et en l'état aucune extension n'est envisageable.

Pour les parcelles en-dehors du Domaine, seules les extensions des constructions existantes, sans création de nouveaux logements, sont autorisées, pour éviter tout mitage résidentiel supplémentaire.

Enfin, le schéma de l'OAP prévoit de conserver les éléments naturels et de préserver les continuités écologiques.



Afin de limiter le plus possible les éventuelles incidences, nous recommandons de :

- 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)

L'emplacement réservé n°22 est situé à une centaine de mètres du site Natura 2000. Il est destiné à l'installation d'un piège à embâcles, et concerne donc un cours d'eau. Aucune expertise naturaliste n'a été menée sur cet ER et il n'est donc pas possible de conclure sur les enjeux par rapport au site Natura 2000.

Néanmoins, un piège à embâcles n'a pas pour objet de dénaturer ou d'artificialiser les habitats naturels, simplement de réceptionner les embâcles flottants sur le cours d'eau. Les incidences sur le site Natura 2000 ne seront donc pas significatives.
De plus, un ER était déjà prévu sur ce secteur, mais dont l'emprise était plus importante et a été réduite dans le nouveau PLU.

Conclusion

Au vu des mesures ERC mises en œuvre et des recommandations issues de la visite de terrain naturaliste, le PLU de Biot n'est pas susceptible d'induire des incidences négatives significatives sur l'état de conservation des habitats ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 FR9301572 « Dôme de Biot ».

Néanmoins, un point de vigilance est à noter sur la bonne mise en œuvre des mesures et recommandations précitées.

5. Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats

Conformément à l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats du plan.

L'article L.153-27 du Code de l'urbanisme précise que six ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Notion d'indicateurs

Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision (pilotage, ajustements et rétro-correction) grâce auquel on va pouvoir mesurer une situation ou une tendance, de façon relativement objective, à un instant donné, ou dans le temps et/ou l'espace. Un indicateur se veut être une sorte de résumé d'informations complexes, qui permettra aux acteurs concernés de dialoguer entre eux, et d'adapter éventuellement les mesures de compensation en cours de l'application du projet.

Les indicateurs devront répondre aux objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

1) L'équilibre entre :
   a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
   b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
   c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
   d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
   e) Les besoins en matière de mobilité ;
2) La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4) La sécurité et la salubrité publiques ;
5) La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6) La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7) La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8) La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

A noter que pour ce dernier objectif, le PLU n'a que peu de leviers d'action, aucun indicateur ne sera donc proposé.

Indicateurs retenus

Les indicateurs suivants sont proposés pour le suivi de l'état de l'environnement sur le territoire communal.

Notons, en préalable, qu'une mesure de l'ensemble de ces indicateurs à l'instant t=0, c'est-à-dire avant la mise en œuvre du PLU, devrait être retenue afin de quantifier l'impact réel de son application future et pas d'en assurer simplement le suivi.

Indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Objectif 1 – L'équilibre entre renouvellement, développement urbain, utilisation économe des espaces, la protection des sites, des paysages, du patrimoine et des besoins en matière de mobilité		
Nombre d'habitants (population municipale) Evolution démographique	INSEE	3 ans
Nombre de logements réhabilités (ANAH, opération façade, etc.)	Service Urbanisme	1 an
Evolution de l'artificialisation des sols en extension urbaine potentielle (hectares) et ventilation : • Par nature des espaces consommés (agricoles, naturels) • Par secteur (tissu urbain existant à conforter, extensions urbaines potentielles, espaces à dominante agricole, naturel et forestier à préserver, coupures d'urbanisation). • Par vocation (économique ou mixte à dominante résidentielle) Nombre d'hectares consommés potentiels en extension urbaine par rapport à l'objectif fixé.	Occupation du sol	Selon la disponibilité des données
Densité de logements à l'hectare pour les nouvelles opérations	Service Urbanisme	1 an
Evolution part du collectif et de l'individuel dans les logements autorisés	Sitadel2	1 an
Evolution de la Surface Agricole Utile et répartition par filière Evolution du nombre d'exploitations et répartition par filière Nombre d'hectares d'espaces agricoles consommés pour l'urbanisation par an	RGA – Chambre d'agriculture - Etat	Selon la disponibilité des données

Indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Evolution des surfaces agricoles et des types de cultures dans les zones du PLU	Chambre d'agriculture / Occupation du sol	3 ans
Evolution des exploitations en signe de qualité environnementale (MAET, bio)	DRAAF / Chambre d'agriculture	Selon la disponibilité des données
Fréquentation des transports collectifs interurbains Nombre de km de voies en mode actif (cheminements piétons, bandes/pistes cyclables, etc.) réalisés Nombre de places de stationnements et évolution, notamment de leur connexion avec les points d'intermodalité	Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) Service Urbanisme / technique	Selon la disponibilité des données
Objectif 2 – La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville		
Nombre d'éléments ou ensemble du patrimoine bâti/paysager requalifiés et/ou valorisés	Commune	2 ans
Objectif 3 – La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat		
Nombre de logements neufs (localisation) Typologie de logements	Sitadel2, Service Urbanisme	1 an
Evolution du nombre d'entreprises et d'emplois	INSEE	3 ans
Evolution du ratio emplois/actifs		
Nombre d'entreprises desservies par le Très Haut Débit	Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA)	2 ans
Nombre de nouvelles d'implantation de commerces et services	Service Urbanisme	2 ans
Evolution du nombre de logements sociaux Nombre de logements sociaux financés Typologie des logements financés (PLAI, PLUS, PLS) Taux de logements sociaux (sens SRU)	DDT Service Habitat Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA)	1 an
Objectifs 4 et 5 – La sécurité et la salubrité publiques – La prévention des risques, des pollutions et nuisances		
Evolution de la population dans les zones soumises aux risques inondation, feu de forêt, mouvement de terrain, TMD	Commune	2 ans
Evolution de la production de déchets générés (en kg/habitant)	Rapport d'activité	1 an
Part et évolution de la population exposée au dépassement des valeurs limités réglementaires du bruit et de la pollution de l'air	Service urbanisme	1 an

Indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Objectif 6 – La protection des milieux naturels, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, des continuités écologiques		
Quantité d'eau potable consommée par habitant	Rapport d'activité	1 an
Capacité de la ressource en eau potable et adéquation de celle-ci avec la consommation	SMIAGE Maralpin CA Sophia Antipolis	1 an
Evolution du nombre d'assainissement autonome en conformité	SPANC	1 an
Linéaire de ripisylve le long des cours d'eau	Service urbanisme	2 ans
Capacité des systèmes d'épuration en nombre d'équivalents habitants	Rapport d'activité	1 an
Evolution de la surface artificialisée en réservoir de biodiversité	Service urbanisme	2 ans
Linéaire de haies	Chambre d'agriculture / Occupation du sol / Associations naturalistes	3 ans
Suivi des mesures de compensation mises en place pour d'Œdicnème criard	Service urbanisme / DREAL	1 an
Objectif 7 – La lutte contre le changement climatique		
Evolution de la consommation énergétique du territoire sous réserve de données disponibles	ORECA PACA	Selon la disponibilité des données
Nombre de nouveaux projets intégrant des obligations de qualité énergétique des bâtiments	Service Urbanisme	2 ans
Part des énergies renouvelables produites par rapport au total des énergies produites	ORECA PACA	2 ans
Evolution des GES émis (en kg tonnes équivalent CO2) sous réserve de données disponibles	OERCA PACA	Selon la disponibilité des données

Partie 5 - Résumé non technique

1. Présentation générale

Par délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2022 la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biot a été engagée.

La commune de Biot est intégrée à la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA), composée de 24 communes, et qui compte près de 178 917 habitants en 2019.

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

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

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

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

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

La commune possède deux centralités :

- La première centralité se concentre autour du « village perché ». Situé en hauteur par rapport au reste de la commune, il constitue le cœur de vie du territoire.

- La seconde centralité de la commune est Saint Philippe. Ce pôle de vie a été créé en 1990, il comprend des équipements (crèche, école etc.), des commerces, services et des logements.

La commune s'organise en trois entités :

1. **Le centre ancien et la plaine :**
   Le secteur de Saint-Pierre/les Cabots/Plan St-Jean, situé le long de la route de la Mer, constitue la première entrée sur la commune depuis Antibes ;

2. **Sophia Antipolis dans sa fonction de technopole ;**

3. **Les quartiers-jardins :**

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

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

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

2. Les grandes dynamiques et enjeux

Les dynamiques démographiques

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

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

Mais cette **croissance démographique ralentit au niveau intercommunal et communal** en raison de la difficulté de plus en plus grande à retenir des ménages tout au long de leur parcours résidentiel, et notamment les familles avec enfants. Un nouveau contexte territorial se dessine ces dernières années avec **un phénomène de vieillissement de la population, ainsi que l'évolution structurelle de la composition des ménages** avec une augmentation des ménages de petite taille au détriment des familles avec enfants.

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

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

La commune doit poursuivre une politique communale volontariste en matière d'habitat, en prenant **en compte l'évolution de la structure démographique dans la définition des besoins** en logements, en services et équipements afin de permettre le maintien d'une mixité sociale et générationnelle sur le territoire communal.

Le logement, un enjeu dans les années à venir

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

Commune résidentielle et dynamique avec une prédominance des résidences principales, la **production de logements collectifs** a connu une dynamique positive jusqu'en 2019, avec la création de près de 580 logements neufs.

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

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

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

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

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

La commune devra relever le défi de **poursuivre la diversification de son parc de logements** afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle. L'objectif est de permettre, aux ménages plus modestes, aux jeunes ménages ainsi qu'aux personnes âgées, d'évoluer dans leur parcours résidentiel sur le territoire communal.

Un **équilibre dans la production de nouveaux logements entre le secteur de Sophia Antipolis et le reste de la commune** est à trouver.

Une économie à soutenir

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

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

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

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

La **zone d'activités des Prés**, seule zone artisanale, est largement concernée par la **zone rouge du PPRi** : la raréfaction du foncier disponible et les contraintes réglementaires liées aux risques impactent le dynamisme économique.

De manière transversale, le dynamisme économique communal devra s'accompagner d'une politique locale volontariste en matière de logements et de déplacements. **L'accessibilité à l'offre commerciale** nécessite le **recours à la voiture** pour les habitants de certains quartiers d'habitat éloignés.

La commune devra relever le défi de **maintenir un centre-ville dynamique et attractif** afin de continuer à proposer à sa population une offre en commerces et services adaptée et facilement accessible.

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

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

Enfin, l'agriculture sur la commune est fragilisée et très faiblement représentée : la relance d'une forme **d'agriculture de proximité** pourrait revaloriser cette filière.

Un paysage et un patrimoine à valoriser

L'ensemble du territoire communal est structuré par ce système de serres dont l'amplitude varie : long et étroit pour accueillir le village de Biot en position défensive, beaucoup plus larges pour accueillir les plateaux agricoles comme les Soullières. La géomorphologie communale se structure donc sous la forme d'un « amphithéâtre » qui s'enroule autour de la plaine de la Brague.

En son centre, la commune est traversée par les gorges de la Brague, véritable « poumon vert » de la commune qui permet de mailler une grande partie des quartiers de la commune.

Le village est implanté en équilibre entre deux vallées et en surplomb sur la plaine de la Brague : cette situation topographique génère de très nombreux points de vue sur la silhouette du village très affirmée qui émerge fortement, grâce à cette adaptation au relief des extensions résidentielles.

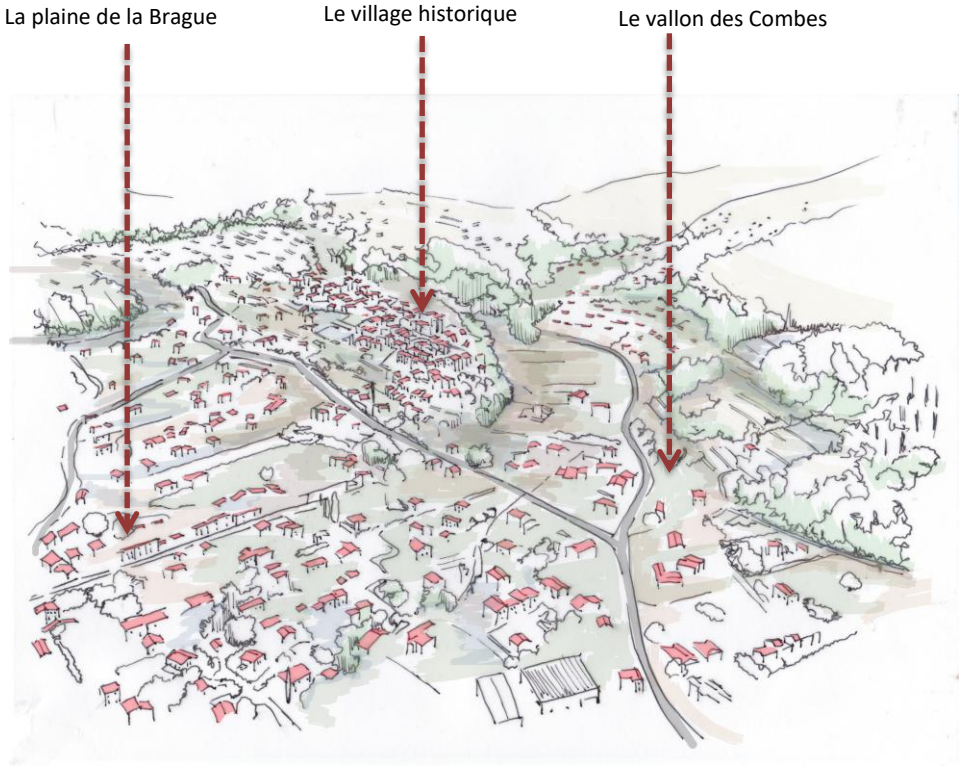
Biot apparaît également comme « un village belvédère » ouvert sur le grand paysage, rendant d'autant plus sensible les opérations réalisées autour du village. Le village offre quelques remarquables échappées visuelles sur le grand paysage et notamment sur le vallon des Combes surplombé par le quartier des Vignasses et la très préservée colline des Aspres.

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

En conséquence, malgré les extensions résidentielles et le développement urbain généralisé, le village émerge encore fortement et continue d'être un signal et un point de repère pour le territoire. Il existe donc un enjeu particulier pour la préservation de la qualité paysagère de la colline des Vignasses et des Aspres qui se trouve en écho avec le village.

Aujourd'hui, la plaine a été largement urbanisée mais également le socle établissant un continuum qu'il conviendrait de limiter. La préservation des jardins situés entre la route de Valbonne et le bourg semble être indispensable pour préserver la qualité de la silhouette bâtie.

Le passé agricole de Biot, comme le patrimoine lié à l'horticulture (bassins), se retrouve encore et doit faire l'objet de protections (restanques, bassins, etc.).



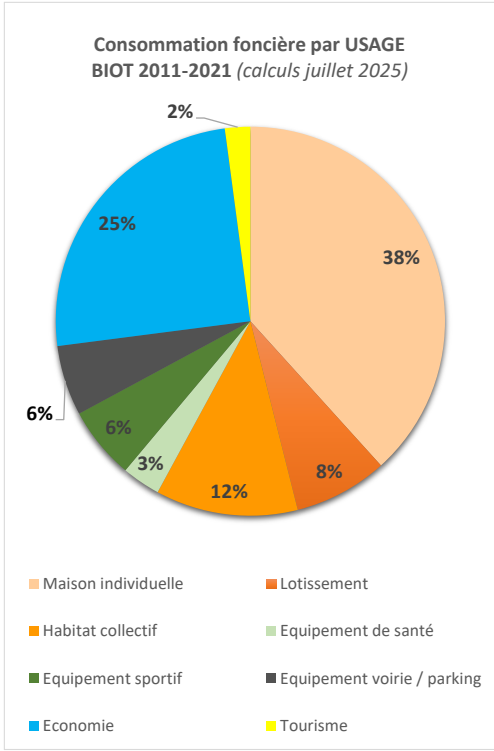
Des enjeux urbains et fonciers

Les évolutions législatives récentes visent à limiter l'étalement urbain et diminuer la consommation d'espaces : la loi Climat et résilience d'août 2021 a ainsi intégré la lutte contre l'artificialisation des sols avec objectif de « zéro artificialisation nette » des sols (ZAN) à échéance 2050.

La commune de Biot doit donc définir une trajectoire de sobriété foncière ambitieuse dans les années à venir, à la fois pour répondre au cadre législatif, mais aussi pour préserver son cadre de vie et ses paysages.

L'analyse de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF) a été travaillée avec les services de l'Etat : Biot a ainsi « consommé » 43,7 ha d'ENAF entre 2011 et 2021.

- Sur Sophia Antipolis, la consommation s'est faite par des opérations d'aménagement spécifique (ZAC) avec des droits à construire et un plan d'aménagement déterminé antérieurement ;
- La consommation est principalement tournée vers la création de maisons individuelles d'un logement (18.84 ha consommés, soit 38 % de la consommation foncière totale), et un peu moins de 10 ha pour des opérations de lotissements plus denses.
- Le logement collectif s'est surtout renforcé sur la Technopole.
- On trouve ensuite la consommation liée au développement économique de la Technopole, qui représente 25% avec 12.3 ha.



Le PLU doit donc permettre de réduire considérablement cette consommation foncière dans les années à venir

3. Le nouveau PLU

Les objectifs fixés au PADD

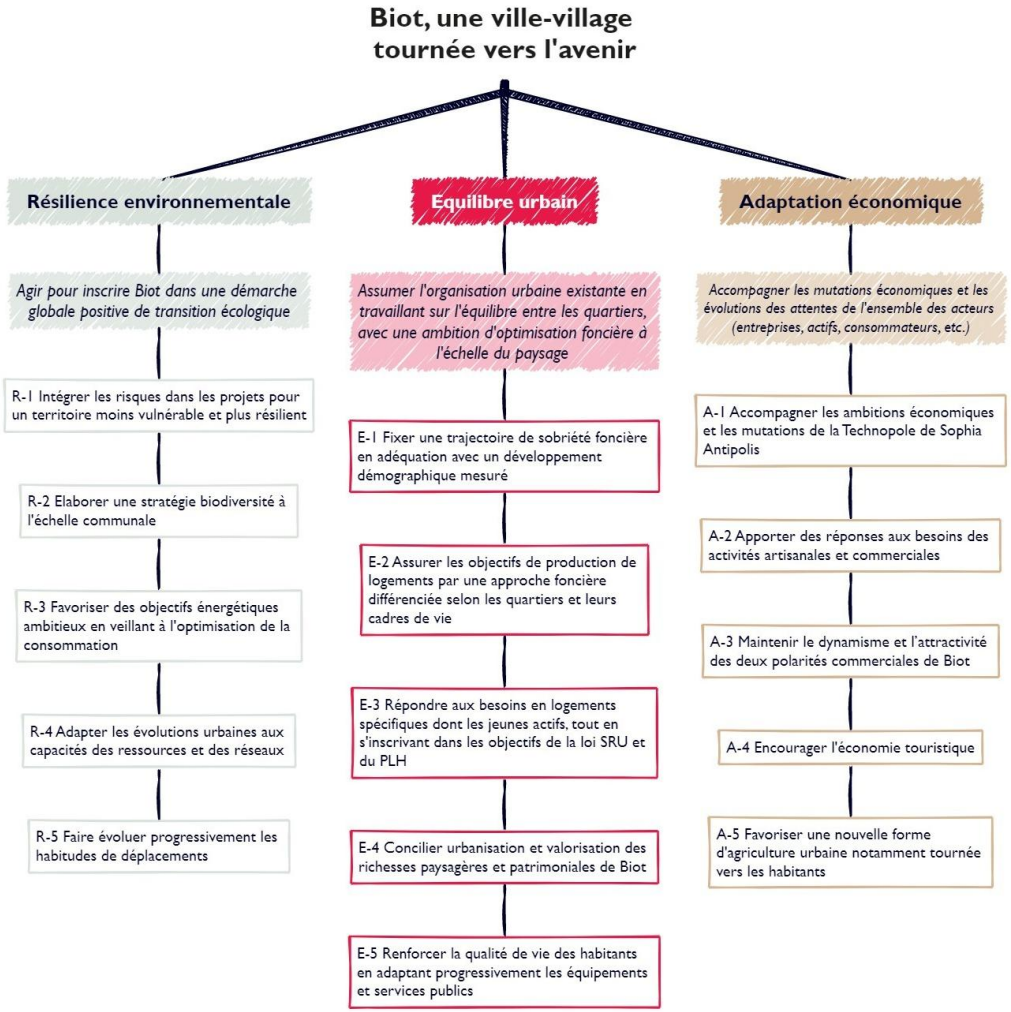
Si la commune n'avait pas défini un nouveau projet communal au travers de la révision générale de son PLU, l'évolution de la commune aurait sûrement suivi les grandes tendances suivantes :

- la poursuite d'un tassement démographique avec un vieillissement de la population,
- la poursuite d'une urbanisation pavillonnaire dans les espaces collinaires présentant du foncier encore disponible,
- une offre en logements insuffisamment diversifiée, avec un marché immobilier très tendu, ne permettant pas de répondre aux besoins liés aux parcours résidentiels des habitants, notamment des jeunes ménages et des personnes âgées,
- un risque de diminution de la fréquentation des commerces, services et équipements de proximité dans le centre historique, entraînant un risque de fermeture de cette trame commerciale de proximité,
- une altération de nombreux éléments patrimoniaux bâtis et paysagers (non protégés dans le PLU actuel).

Les trois axes de travail qui ont guidé la démarche de révision du PLU :

1. **Fixer la trajectoire démographique :** le taux de croissance annuel retenu comme trajectoire acceptable est compris entre 0.3% et 0.4%.
2. **Déterminer les besoins en logements** pour permettre ce développement, mais également répondre à des besoins spécifiques liés à la particularité de Biot avec la présence de Sophia Antipolis : **un minimum de 500 nouveaux logements devra être produit à horizon PLU (2024-2034)** ainsi que des logements étudiants ;
3. **Décliner les équilibres urbains,** analyser **le potentiel d'accueil** du territoire et sa capacité notamment à générer une offre nouvelle en logements pour répondre à ces besoins : une consommation foncière qui doit diminuer d'environ 55%.

Le PADD répond aux besoins de développement de la commune de Biot par une gestion économe, équilibrée et durable de l'espace : 3 axes et 15 objectifs définis :



La traduction réglementaire des objectifs du PADD

De manière générale, le projet de PLU ne remet pas en cause les grands équilibres entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels.

En effet, les espaces naturels et agricoles sont confortés dans le projet communal : ils représentent plus de 50% du territoire. Le projet de PLU prévoit une diminution des zones d'urbanisation.

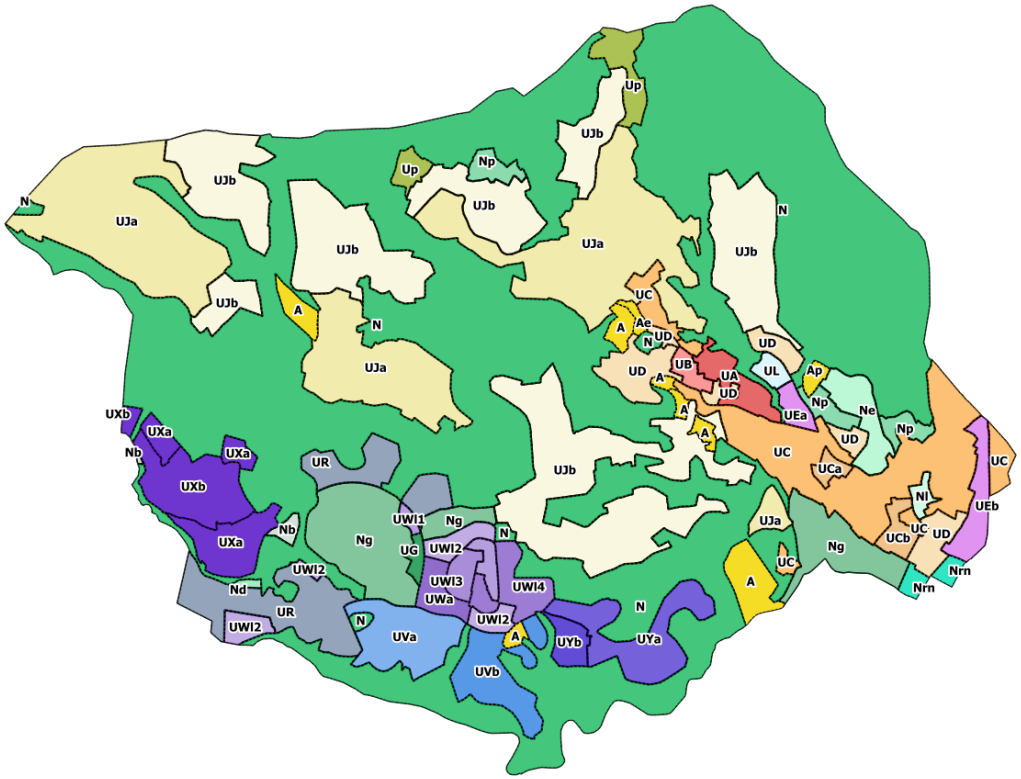
Les zones urbaines sont globalement maintenues dans leur enveloppe actuelle, avec un travail de redéfinition des franges urbaines notamment dans les quartiers jardins résidentiels.

Le nouveau PLU se caractérise par un effort de simplification et de clarification par rapport aux zones du PLU de 2010.

Le zonage du PLU a été largement modifié, passant de **57 à 36 sous-zonages**.

Plusieurs grands principes ont permis de faire évoluer ce découpage :

- **Une recherche globale de simplification, permettant plus de lisibilité et facilitant l'instruction ;**
- **Une simplification du zonage sur Sophia Antipolis** : les 27 sous-zones étaient issues des anciennes ZAC, instaurées au fur et à mesure du développement de la Technopole, et désormais toutes clôturées. Un travail important de redécoupage en fonction des destinations et des formes urbaines a été fait, pour simplifier et harmoniser les règles, aboutissant à 5 grandes zones et au total 12 sous-zones ;
- **Une redéfinition des zones urbaines du centre** : les périmètres des zones UA, UB, UC et UD sont revus en prenant en compte les qualités architecturales et urbaines, issues de l'évolution historique du village, les fonctions urbaines existantes, et les capacités d'évolution des zones. Le classement de UA à UD dépend également de la densité existante et souhaitée, du plus dense (UA) au moins dense (UD) ;
- **Un classement des quartiers jardins en 2 sous-zones** : les anciennes zones UE deviennent UJ (pour quartiers Jardins). Au-delà d'une nouvelle dénomination, il s'agit surtout de redéfinir 2 types de quartiers jardins, en fonction de la densité observée et souhaitée, qui dépend notamment de l'accessibilité, et surtout des enjeux paysagers et environnementaux ;
- **Un reclassement des zones UZ en UE** : l'indice est modifié pour distinguer ces zones à dominante économique (E) localisées dans la plaine et proches du village, et les différencier davantage de la numérotation des zones de Sophia Antipolis ;
- **Suppression de certaines zones** : les zones UF et UH sont supprimées, et intégrées dans les zones urbaines auxquelles elles se raccrochent.
- **Les zones agricoles « A » et naturelles « N » sont affinées** : des sous-zonages nouveaux sont instaurés, pour mieux prendre en compte les enjeux des différents périmètres et les destinations prévues.



	PLU en vigueur	PLU révisé	Ecart	Evolution
U	775,37 ha	730,04 ha	-45,33 ha	-5,8%
A	4,82 ha	23,82 ha	19,00 ha	394,5%
N	767,90 ha	794,23 ha	26,33 ha	3,4%

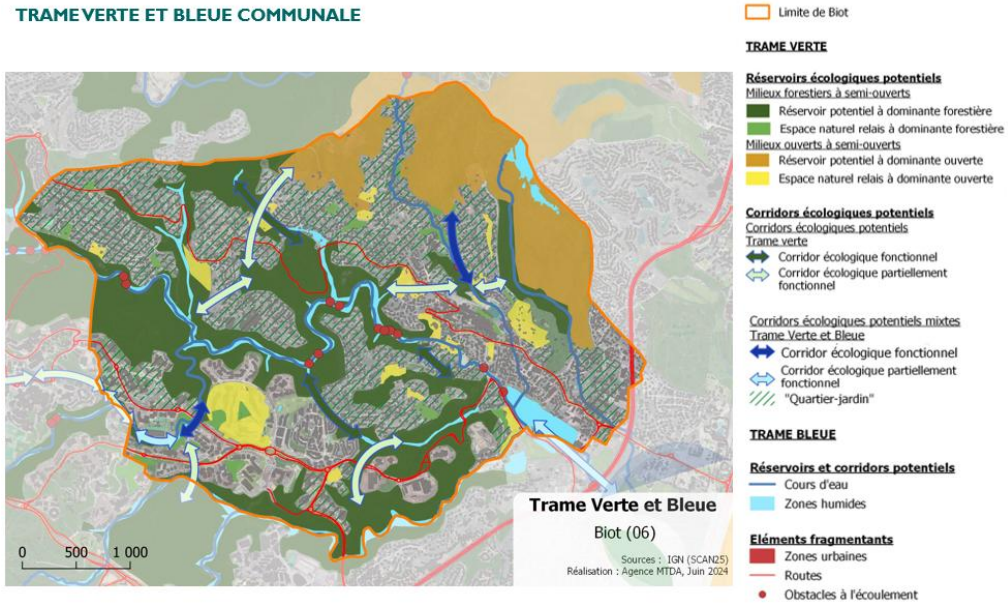
PLU en vigueur			PLU révisé	
UA	4,2 ha	9,7 ha	UA	8,7 ha
UB	5,5 ha		UB	3,2 ha
UC	30,8 ha		UC	79,4 ha
UD	77,5 ha		UD	26,6 ha
UE	434,2 ha		UJ	389,9 ha
UF	1,2 ha		Up	12,3 ha
UG	3,4 ha		UG	2,2 ha
UH	0,4 ha			
UL	2,9 ha		UL	2,9 ha
Up	11,2 ha			
Uv	41,1 ha		Uv	38,3 ha
Uw	57,8 ha		Uw	39,2 ha
Ux	41,0 ha		Ux	42,1 ha
Uy	27,9 ha		Uy	27,9 ha
TOTAL	**1548,1 ha**		**TOTAL**	**1548,1 ha**

Le PLU prévoit 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. OAP Trame Verte et Bleue
2. OAP Qualité des aménagements et constructions
3. OAP Quartier des Soullières
4. OAP Quartier des Aspres

OAP Trame Verte et Bleue

Elle permet de décliner les enjeux de protection de l'environnement sur Biot, à travers 12 orientations générales, et 9 fiches dédiées aux corridors écologiques présents sur le territoire communal.



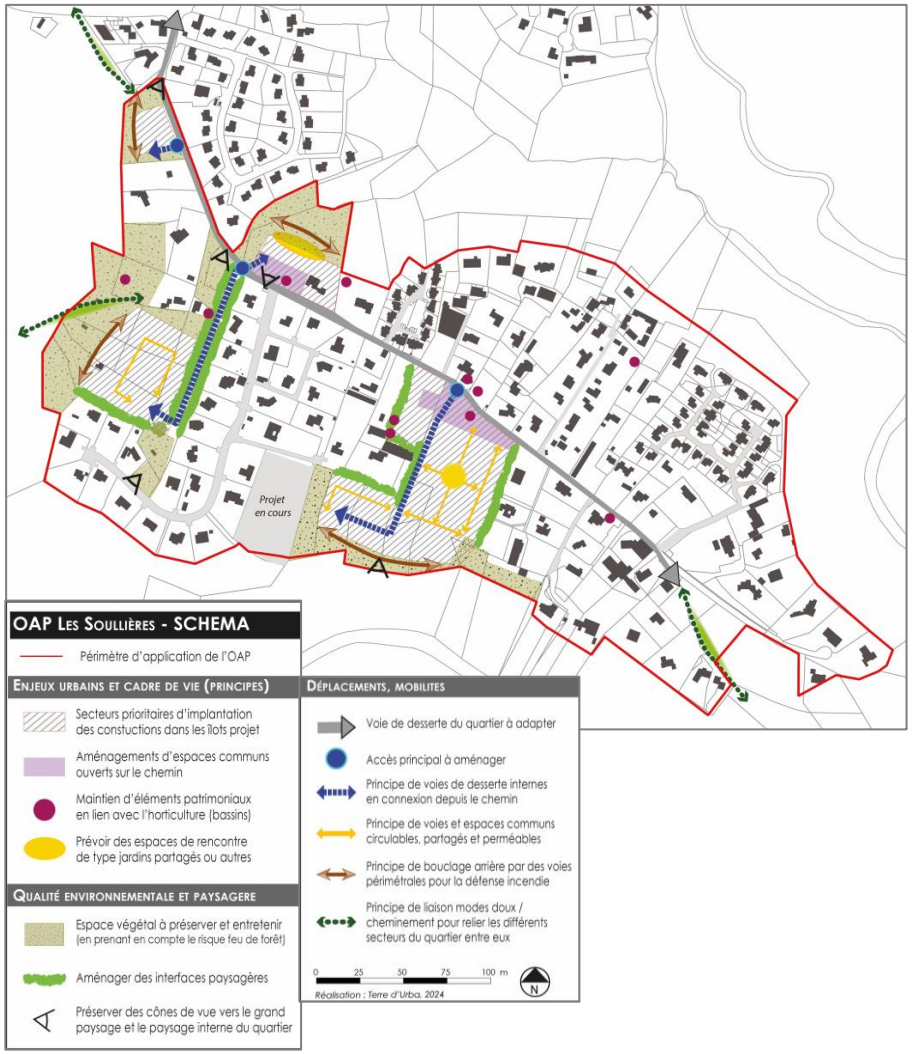
OAP Qualité des aménagements et constructions

Elle a pour but d'aider les porteurs de projet dans la définition de leur programme de construction et d'aménagement.

Conçue comme un petit guide des bonnes pratiques, avec des fiches par orientation, elle donne des recommandations qui devront être intégrées dans les autorisations d'urbanisme.

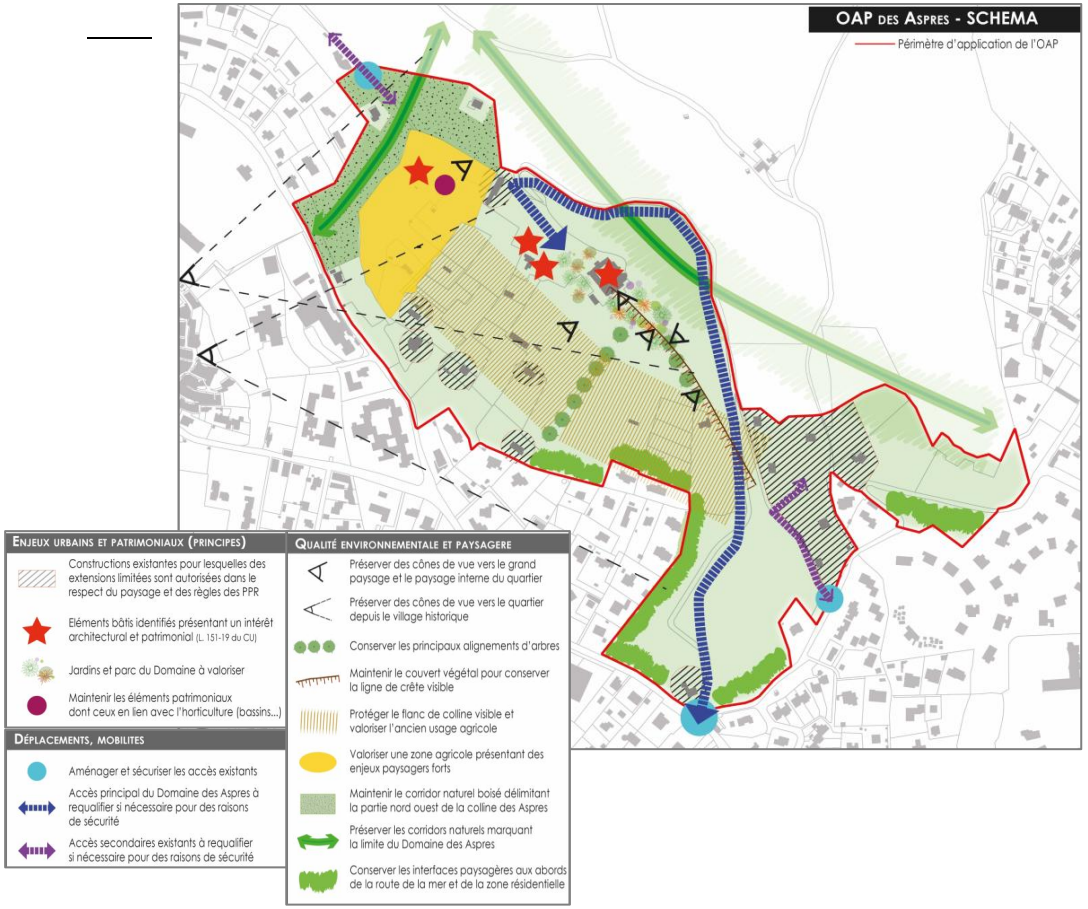
L'OAP des Soullières permet :

- de redéfinir un objectif cohérent et adapté du potentiel de création de nouveaux logements ;
- de mieux prendre en compte le cadre paysager et les enjeux environnementaux, avec la présence d'un corridor écologique ;
- d'optimiser l'urbanisation à venir, avec des formes urbaines et une organisation des futures opérations plus pertinentes.



L'OAP des Aspres vise à :

- préserver les vues qui participent à maintenir la couronne végétale autour du village et qui font face à sa silhouette nord depuis des points de vue stratégiques ;
- encadrer l'évolution de ce périmètre, qui n'a pas vocation à s'urbaniser, en accompagnant les mutations des bâtiments et constructions existants et en conservant une logique fonctionnelle cohérente, entre le Domaine des Aspres et les parcelles privées ;
- protéger les ensembles remarquables (bâtis et naturels) ;
- permettre l'évolution et la valorisation de cette colline anciennement agricole.



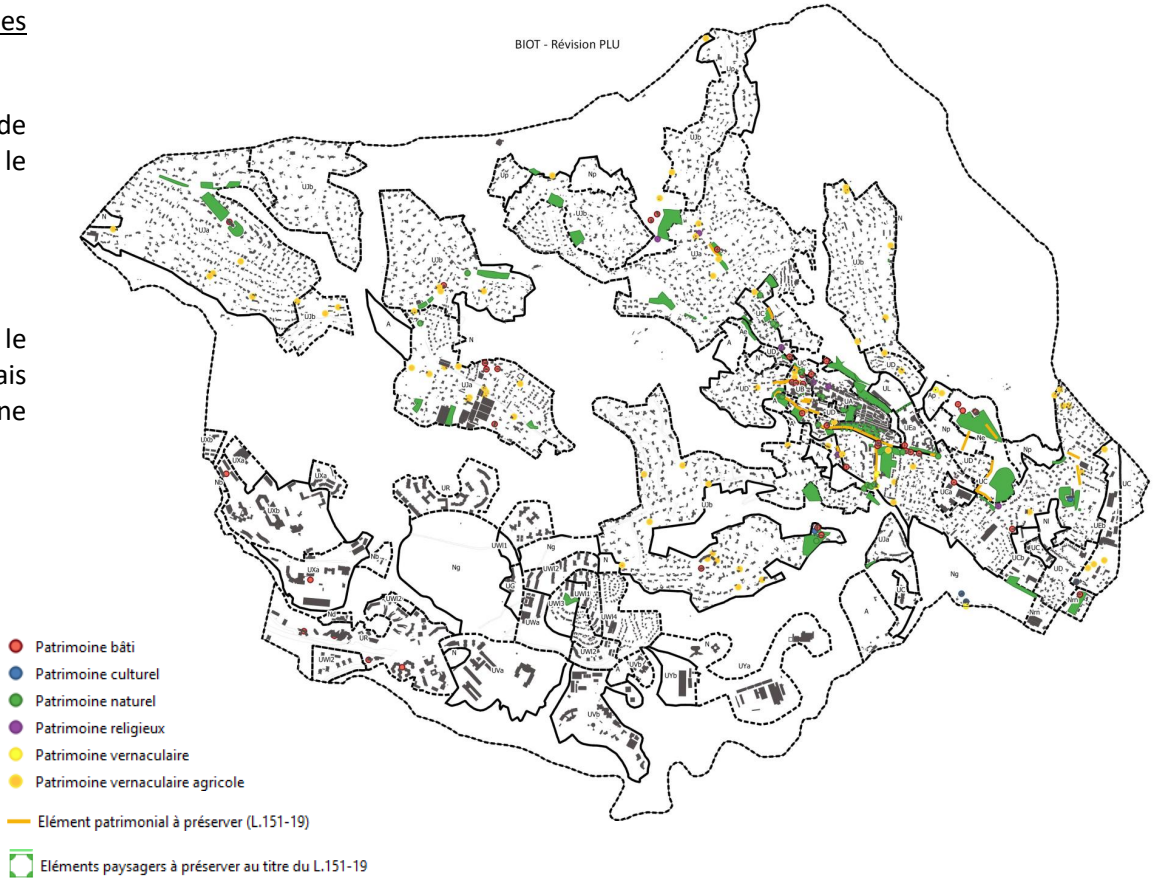
Le PLU renforce largement les protections paysagères et environnementales

Le PLU de 2010 identifiait 129 éléments à protéger.

Le projet de PLU renforce très largement la protection des éléments de patrimoine bâtis et paysagers, au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic, ayant motivé une des grandes orientations du PADD.

Ainsi le nouveau PLU identifie **274 éléments à protéger** :

- 94 éléments surfaciques (ex. : jardins, parcs, etc.) ;
- 156 éléments « ponctuels » : par exemple les bâtiments / le patrimoine bâti (villas XIXème), le patrimoine religieux, mais également le recensement des arbres à conserver, du patrimoine vernaculaire et agricole comme les anciens bassins ;
- 24 éléments « linéaires » (ex. : murs, alignement d'arbres, etc.).



En lien avec l'OAP trame verte et bleue, le PLU localise sur le plan de zonage les éléments à préserver au vu de leur valeur écologique, en s'appuyant sur l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- Ils viennent compléter les protections des espaces boisés, au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), et les zones naturelles (N) et agricoles (A) qui ont été renforcées dans le nouveau PLU.
- L'ensemble de ces outils réglementaires permet de décliner la TVB sur Biot.

Les protections sont ainsi largement renforcées, avec au total + 22.8 ha entre l'ancien et le nouveau PLU (pour les protections environnementales et paysagères).

Ces protections viennent ainsi impacter la constructibilité au sein des zones urbaines, puisque 27.4 ha protégés sont instaurés dans les zones U (contre environ 8 ha dans l'ancien PLU).

	PLU en vigueur	PLU révisé	Evolution
L 151-23 et L 151-19	12,6 ha	35,4 ha	22,8 ha
Dont en zone :			
U	7,9 ha	27,4 ha	19,5 ha
A	0,0 ha	0,4 ha	0,4 ha
N	4,7 ha	7,6 ha	2,9 ha
TOTAL	*12,6 ha*	*35,4 ha*	181%
	PLU en vigueur	**PLU révisé**	**Evolution**
EBC	613,4 ha	391,0 ha	-222,4 ha

La mixité sociale : un enjeu pour accompagner les parcours résidentiels

Pour rappel, au 01/01/2024 la commune comptabilisait **673 logements sociaux**.

Pour atteindre l'objectif de 25% du parc de résidences principales, soit environ 1 100 logements locatifs sociaux, **la commune doit en produire près du double du parc actuel, soit environ 500 logements**.

Afin de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux, la commune instaure 12 Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS).

En complément, des périmètres de mixité sociale (PMS) sont prévus sur les zones UA, UB, UC (hors UCb) pour le village et la plaine, et toutes les zones UW pour Sophia Antipolis (en très grande majorité sur le pôle urbain de Saint Philippe).

Les 12 ERMS ainsi que les PMS (Périmètre de Mixité Sociale) vont permettre de produire à terme près de 700 logements sociaux.

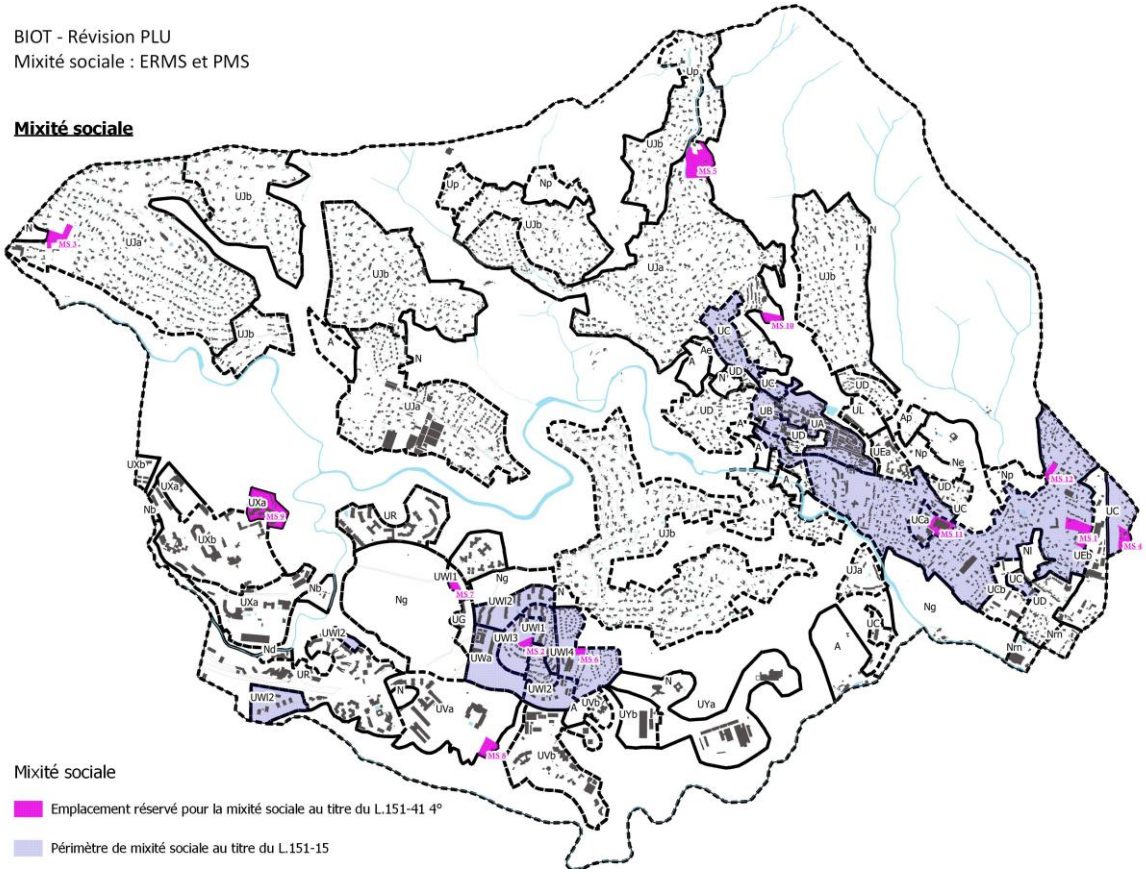
Une partie de la production de logements sociaux sera générée par du recyclage foncier sur bâti existant.

Au niveau qualitatif, par rapport à la ventilation des typologies de logements aidés selon leurs financements, la commune applique la règle générale donnée par la CASA dans le cadre du PLH3.

Afin de favoriser la diversification du parc de logements sociaux, il est demandé entre 25 et 35% de PLA-I pour quasiment tous les programmes.

La commune souhaite également limiter les produits PLS ou autre, afin de favoriser la création de produits PLA-I et PLUS, en indiquant un pourcentage maximum de 15% dans la plupart des programmes. Ce % permet d'assurer la faisabilité économique des opérations.

Cela va permettre de rééquilibrer le parc de logements sociaux.



4. L'évaluation environnementale

Méthodologie

L'évaluation environnementale est réalisée conformément à l'ordonnance du 3 juin 2004 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et au décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement. De même, elle suit scrupuleusement les exigences de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche qui permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte, dans les mêmes conditions que les autres thématiques abordées dans le document d'urbanisme, afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les potentialités environnementales de celui-ci et de vérifier que les orientations, envisagées dans le document d'urbanisme, ne leur portent pas atteinte.

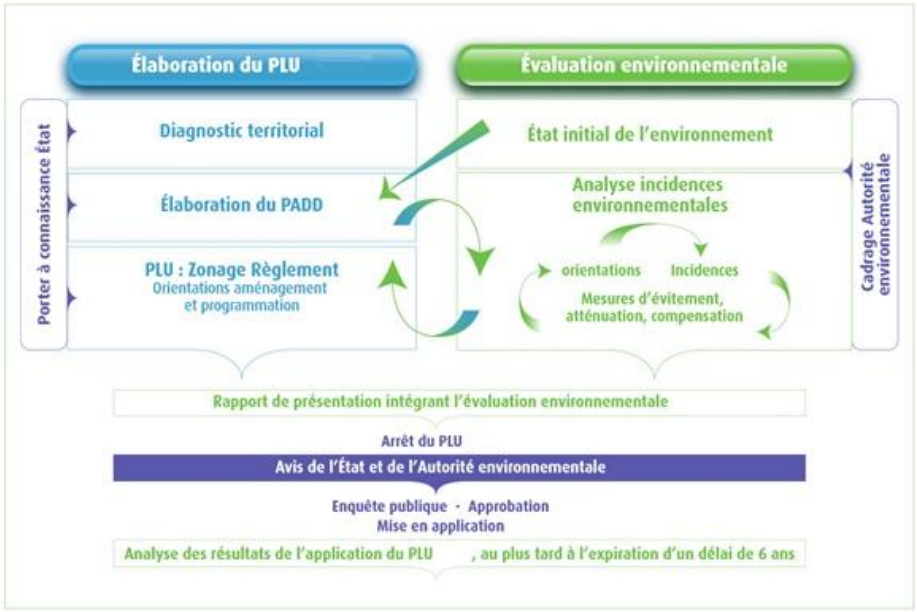
La démarche de l'évaluation environnementale comporte plusieurs phases d'étude :

- l'analyse de l'état initial de l'environnement dégageant les enjeux et les objectifs environnementaux ;
- l'évaluation des incidences des orientations sur l'environnement, à chaque étape de l'élaboration du projet ;
- la recherche de mesures réductrices et correctrices d'incidences, sur la base de l'évaluation ;
- le suivi et le bilan des effets sur l'environnement, lors de la mise en œuvre du document d'urbanisme au moyen d'indicateurs.

La méthode utilisée a consisté à intégrer les préoccupations environnementales tout au long des différentes phases d'élaboration du PLU, selon une démarche itérative.

La représentation schématique ci-dessous présente les grandes étapes de la méthodologie d'évaluation environnementale itérative utilisée.

La démarche d'évaluation environnementale

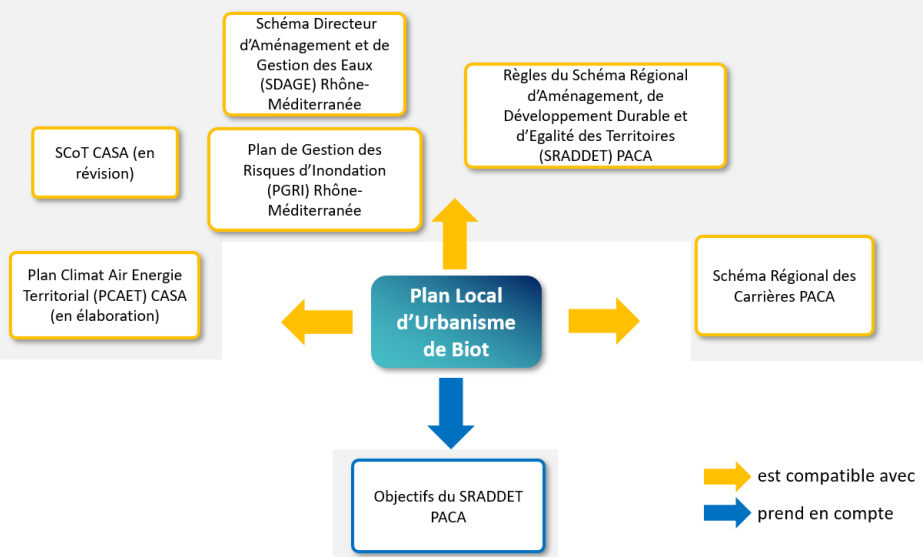


Source : Commissariat général au développement durable et Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Articulation

Le PLU de Biot s'inscrit au sein d'un ensemble de textes et de documents existants. Afin de maintenir la cohésion de cet ensemble, un des objectifs du rapport environnemental est d'analyser la cohérence du PLU avec ces documents.

Les rapports juridiques entre le PLU de Biot et les autres plans, programmes et schémas s'appliquant sur le territoire sont déterminés par le schéma ci-dessous :



Ces rapports juridiques peuvent être la conformité (c'est à dire le respect strict), la compatibilité (c'est à dire ne pas être contraire) ou la prise en compte. Au-delà de la réglementation, le PLU de Biot et les documents analysés par la suite ne doivent pas présenter d'incohérence majeure.

Description de l'état initial de l'environnement, des effets probables du PLU sur l'environnement et la santé humaine et de l'application de la séquence ERC

Climat, énergie et qualité de l'air

Les constats de l'état initial de l'environnement :

	Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
Caractéristiques géophysiques	-	Un territoire déjà très urbanisé	↘	Un territoire subissant une pression foncière importante
	-	Des effets du changement climatique déjà visibles	↘	Effets qui risquent de s'intensifier : - Augmentation des températures qui favorise les sécheresses et diminue la disponibilité de l'eau - Multiplication des canicules - Accroissement des risques naturels - Évolution des écosystèmes
	-	Une qualité de l'air moyenne sur la commune et mauvaise le long des axes routiers	↗	Un PPA en application

	-	Une consommation énergétique principalement liée aux transports routiers, au tertiaire et au résidentiel	↘	Une augmentation probable avec l'augmentation de la population
			↗	Un PCET approuvé à l'échelle de l'agglomération et un PCAET en cours de réalisation à plus grande échelle

Cinq enjeux sont identifiés pour cette thématique environnementale :

- L'anticipation et la limitation des effets du réchauffement climatique ;
- La conservation des puits de carbone ;
- La limitation des émissions de polluants pour préserver une bonne qualité de l'air ;
- La diminution de la consommation énergétique en agissant notamment sur l'isolation des bâtiments, l'urbanisme dense et le développement des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle ;
- Le développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux.

Bilan des incidences et mesures

De nombreuses mesures d'évitement et de réduction sont intégrées au règlement (écrit et graphique) du PLU ainsi que dans les OAP. Au regard du niveau d'incidences résiduelles présentées ci-dessous, l'application de mesures de compensation n'est pas nécessaire.

Enjeux	Bilan
L'anticipation et la limitation des effets du changement climatique	Incidences positives
La conservation des puits de carbone	Incidences neutres
La limitation des émissions de polluants pour préserver une bonne qualité de l'air	Incidences neutres
La diminution de la consommation énergétique en agissant notamment sur l'isolation des bâtiments, l'urbanisme dense et le développement des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle	Incidences positives
Le développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux	Incidences positives

Milieux naturels et biodiversité

Les constats de l'état initial de l'environnement :

	Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
Patrimoine naturel et biodiversité	+	Une présence de milieux humides identifiés comme réservoirs de biodiversité	↗	Des éléments protégés (Zone Natura 2000, APB)
	+	Une TVB qui identifie les milieux remarquables en tant que réservoir de biodiversité	↘	Des APPB sans protections réglementaires
	-	Des éléments fragmentant le territoire et les continuités écologiques (routes, espaces urbanisés, obstacles à l'écoulement des cours d'eau…)	↘	Des éléments qui peuvent se renforcer au fil du temps

Cinq enjeux sont identifiés pour les milieux naturels et la biodiversité :

- La préservation de la trame verte :
  - en préservant les réservoirs de biodiversité ;
  - en favorisant les corridors entre ces espaces.

- La préservation de la trame bleue (zones humides, cours d'eau et leurs abords) ;
- La préservation de la biodiversité en milieu agricole :
    - en favorisant les pratiques respectueuses de l'environnement
    - en protégeant les éléments de continuité écologique tels que les arbres isolés, les haies, le petit bâti, les mares, les canaux …).
- L'intégration de la nature dans les zones urbaines ;
- La limitation du développement de nouvelles espèces invasives et la maîtrise de celles déjà présentes.

Bilan des incidences et mesures

Au vu des mesures déjà prises au sein du PLU et des mesures supplémentaires proposées pour les OAP, notamment l'OAP TVB qui est à la source de nombreuses protections au règlement graphique et écrit, ainsi que d'actions de restaurations des corridors, les incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et les enjeux associés sont considérés et pris en compte. Cependant, des points de vigilance sont à noter en fonction de la bonne réalisation des mesures préconisées dans les OAP.

Enjeux	Bilan
La préservation de la trame verte	Incidences faibles (sous réserve de la bonne préservation des milieux naturels composant le réservoir de biodiversité et corridor écologique des OAP).
La préservation de la trame bleue	Incidences positives
La préservation de la biodiversité en milieu agricole	Incidences positives
L'intégration de la nature dans les zones urbaines	Incidences positives
La limitation du développement de nouvelles espèces invasives et la maîtrise de celles déjà présentes	Incidences positives

Ressources naturelles

Les constats de l'état initial de l'environnement :

	Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
Ressources naturelles	+	Un SDAGE approuvé	↗	Un SDAGE qui prévoit des améliorations pour l'état futur
	+	Le bon état chimique de deux des trois cours d'eau et des masses d'eau souterraines		
	+	Les masses d'eau souterraines sont en bon état quantitatif	↗	Une réglementation de plus en plus stricte et des suivis qui devraient permettre de maintenir ces niveaux de qualité
			↘	Une ressource de plus en plus sollicitée pour l'alimentation en eau potable du territoire avec le développement démographique et le réchauffement climatique
	-	Le bon état écologique des cours d'eau n'est pas atteint	↗	Un SDAGE qui prévoit des améliorations pour l'état futur Travail sur les projets de la STEP des Bouillides et sur les déversements dans les cours d'eau

	+	Une bonne qualité de l'eau potable	↗	Les mesures mises en place pour le suivi de la qualité devraient permettre de maintenir ce niveau de qualité
	-	Une eau potable vulnérable quantitativement	↘	Une augmentation de la population entrainant une augmentation des besoins en eau potable
	-	Des problématiques d'eau pluviale	↗	L'application des règlements de gestion des eaux pluviales et des ruissellements en vigueur
	-	Une conformité faible des installations d'assainissement non collectif	↘	Une augmentation de la population entrainant une augmentation des besoins en assainissement

Sept enjeux sont identifiés pour cette thématique environnementale :

- L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau ;
- La préservation ou amélioration de l'état chimique des masses d'eau souterraines et superficielles ;
- La préservation de l'état quantitatif des masses d'eau souterraines
- La maitrise de l'imperméabilisation des sols ;
- L'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et à la capacité des réseaux ;
- L'adaptation du développement urbain à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement collectif ou non collectif performants ;
- La gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement.

Bilan des incidences et mesures

Au vu des mesures déjà prises au sein du PLU, les incidences sur la thématique de la ressource en eau et les enjeux associés sont considérés comme faibles et aucune mesure supplémentaire n'est à mettre en place.

Enjeux	Bilan
L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau	Incidences neutres
La préservation ou amélioration de l'état chimique des masses d'eau souterraines et superficielles	Incidences positives
La préservation de l'état quantitatif des masses d'eau souterraines	Incidences faibles
La maitrise de l'imperméabilisation des sols	Incidences faibles
L'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et à la capacité des réseaux	Incidences positives
L'adaptation du développement urbain à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement collectif ou non collectif performants	Incidences positives
La gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement	Incidences positives

Risques naturels et technologiques

Les constats de l'état initial de l'environnement :

	Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
Risques	+	Un risque sismique modéré	=	Un risque maîtrisé avec le respect des règles de construction parasismiques
	-	Un risque inondation présent au niveau des cours d'eau du territoire	↗	Un PPRi approuvé
			↘	Un risque pouvant s'aggraver avec le changement climatique
	-	Un risque mouvement de terrain présent sur la commune	↘	Le changement climatique est susceptible d'aggraver le risque retrait-gonflement des argiles
	-	Un risque minier présent sur la commune	↗	Un risque minier pris en compte par un Porter à connaissances
	-	Un risque incendie de forêt présent sur la commune	↗	Un risque connu et géré avec le PPRIF approuvé
			↗	Un intérêt de développer une activité agricole pastorale pour lutter contre le risque incendie de forêt
			↘	Un PPRIF ancien et un risque qui évolue avec le changement climatique
	-	Plusieurs ICPE présentes sur la commune	=	Pas de projet de nouvelle installation augmentant la fréquence du risque
	-	Un risque industriel et de transport de matières dangereuses présent sur la commune	=	Pas de projet de nouvelle installation ou infrastructure augmentant la fréquence du risque

Cinq enjeux sont identifiés pour les risques naturels et technologiques :

- La diminution de la vulnérabilité liée au risque inondation ;
- La diminution de la vulnérabilité liée au risque feux de forêt ;
- La limitation des habitats diffus ;
- La prise en compte des secteurs à risques identifiés dans le futur document d'urbanisme ;
- L'anticipation de tout nouveau risque dans le projet de développement communal.

Bilan des incidences et mesures

Au vu des mesures déjà prises au sein du PLU, les incidences sur la thématique des risques et leurs enjeux associés sont considérées comme faibles. Les respects des différentes prescriptions du PPRi, du PPRIF ainsi que des règles de constructions parasismiques et la réalisation d'études géotechniques en cas de nécessité permettront la bonne prise en compte des aléas.

Enjeux	Bilan
La diminution de la vulnérabilité liée aux risques inondation	Incidences faibles
La diminution de la vulnérabilité liée aux risques feux de forêt	Incidences faibles
La limitation des zones d'habitats diffus	Incidences neutres

La prise en compte des secteurs à risques identifiés dans le futur document d'urbanisme	Incidences neutres
L'anticipation de tout nouveau risque dans le projet de développement communal	Incidences faibles

Paysage

Six enjeux sont identifiés :

- Préserver les paysages structurants naturels, la lisibilité géographique de la commune, avec ses séquences visuelles entre plateaux, fonds de vallée et crêtes ;
- Maintenir la silhouette villageoise : conserver les co-visibilités entre le village et les collines environnantes, éviter tout étalement qui nuirait à cette lecture ;
- Maintenir et restaurer ces trames comme éléments de respiration urbaine et continuités écologiques ;
- Mieux encadrer l'insertion paysagère des projets urbains : encadrer la morphologie des constructions pour éviter les ruptures d'échelle ou d'aspect dans des secteurs sensibles (vallons, lisières naturelles, entrée de ville…) ;
- Permettre une qualité des entrées de ville et fronts bâtis ;
- Préserver les vues lointaines et des co-visibilités.

Bilan des incidences et mesures

Le PLU de Biot, à travers ses orientations (PADD), ses prescriptions spécifiques (L.151-19 CU), son règlement écrit et sa carte de zonage, présente une attention particulière à la protection et à la valorisation des paysages bâtis et naturels.
Cette démarche se traduit par une cohérence forte entre urbanisation maîtrisée, préservation du patrimoine architectural et respect du cadre naturel, ce qui garantit des incidences positives sur le paysage dans la mise en œuvre du projet communal.

Enjeux	Bilan
Préservation des paysages structurants naturels	Incidences positives
Maintien de la silhouette villageoise et du patrimoine bâti	Incidences positives
Trames vertes urbaines et paysages cultivés	Incidences positives
Maintenir et restaurer ces trames comme éléments de respiration urbaine et continuités écologiques	Incidences positives
Permettre une qualité des entrées de ville et fronts bâtis	Incidences positives
Préserver les vues lointaines et des co-visibilités	Incidences positives

Pollutions et nuisances

Les constats de l'état initial de l'environnement :

	Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
Autres pollutions et nuisances	-	Une production de déchets importante	↘	L'augmentation de la population va entrainer une augmentation des déchets qui sera géré par les institutions compétentes
	-	Plusieurs sites susceptibles d'engendrer une pollution	=	Pas de projet de nouvelle installation augmentant la fréquence du risque
	-	Des nuisances sonores présentes (routes et industries)	↗	Des PPBE présents

Trois enjeux sont identifiés pour les pollutions et les nuisances :

- 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 dans les zones soumises à des nuisances importantes à proximité des réseaux et la préservation les zones calmes.

Bilan des incidences et mesures

Au vu des mesures déjà prises au sein du PLU, les incidences sur la thématique des déchets, sites et sols pollués, les nuisances sonores et les enjeux associés sont considérées comme faibles et aucune mesure supplémentaire n'est à mettre en place.

Enjeux	Bilan
La collecte et le traitement des déchets en adéquation avec les besoins du territoire	Incidences faibles (continuation de la bonne gestion des déchets)
La prise en compte des sites potentiellement pollués dans les projets d'aménagement	Incidences neutres
L'adaptation du tissu urbain existant afin de limiter les nuisances sonores et la maîtrise de l'urbanisation future à proximité des axes bruyants	Incidences faibles

Indicateurs de suivi

Les indicateurs suivants sont proposés pour le suivi de l'état de l'environnement sur le territoire communal.

Notons, en préalable, qu'une mesure de l'ensemble de ces indicateurs à l'instant t=0, c'est-à-dire avant la mise en œuvre du PLU, devrait être retenue afin de quantifier l'impact réel de son application future et pas d'en assurer simplement le suivi.

Indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Objectif 1 – L'équilibre entre renouvellement, développement urbain, utilisation économe des espaces, la protection des sites, des paysages, du patrimoine et des besoins en matière de mobilité		
Nombre d'habitants (population municipale) Evolution démographique	INSEE	3 ans
Nombre de logements réhabilités (ANAH, opération façade, etc.)	Service Urbanisme	1 an
Evolution de l'artificialisation des sols en extension urbaine potentielle (hectares) et ventilation : - Par nature des espaces consommés (agricoles, naturels) - Par secteur (tissu urbain existant à conforter, extensions urbaines potentielles, espaces à dominante agricole, naturelle et forestière à préserver, coupures d'urbanisation) - Par vocation (économique ou mixte à dominante résidentielle) - Nombre d'hectares consommés potentiels en extension urbaine par rapport à l'objectif fixé.	Occupation du sol	Selon la disponibilité des données
Densité de logements à l'hectare pour les nouvelles opérations	Service Urbanisme	1 an
Evolution part du collectif et de l'individuel dans les logements autorisés	Sitadel2	1 an
Evolution de la Surface Agricole Utile et répartition par filière Evolution du nombre d'exploitations et répartition par filière Nombre d'hectares d'espaces agricoles consommés pour l'urbanisation par an	RGA – Chambre d'agriculture - Etat	Selon la disponibilité des données
Evolution des surfaces agricoles et des types de cultures dans les zones du PLU	Chambre d'agriculture / Occupation du sol	3 ans
Evolution des exploitations en signe de qualité environnementale (MAET, bio)	DRAAF / Chambre d'agriculture	Selon la disponibilité des données
Fréquentation des transports collectifs interurbains Nombre de km de voies en mode actif (cheminements piétons, bandes/pistes cyclables, etc.) réalisés	Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA)	Selon la disponibilité des données

Indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Nombre de places de stationnements et évolution, notamment de leur connexion avec les points d'intermodalité	Service Urbanisme / technique	
Objectif 2 – La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville		
Nombre d'éléments ou ensemble du patrimoine bâti/paysager requalifiés et/ou valorisés	Commune	2 ans
Objectif 3 – La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat		
Nombre de logements neufs (localisation) Typologie de logements	Sitadel2, Service Urbanisme	1 an
Evolution du nombre d'entreprises et d'emplois Evolution du ratio emplois/actifs	INSEE	3 ans
Nombre d'entreprises desservies par le Très Haut Débit	Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA)	2 ans
Nombre de nouvelles d'implantation de commerces et services	Service Urbanisme	2 ans
Evolution du nombre de logements sociaux Nombre de logements sociaux financés	DDTM06 Communauté d'Agglomération	1 an
Typologie des logements financés (PLAI, PLUS, PLS) Taux de logements sociaux (sens SRU)	Sophia Antipolis (CASA)	
Objectifs 4 et 5 – La sécurité et la salubrité publiques – La prévention des risques, des pollutions et nuisances		
Evolution de la population dans les zones soumises aux risques inondation, feu de forêt, mouvement de terrain, TMD	Commune	2 ans
Evolution de la production de déchets générés (en kg/habitant)	Rapport d'activité	1 an
Part et évolution de la population exposée au dépassement des valeurs limitées réglementaires du bruit et de la pollution de l'air	Service urbanisme	1 an
Objectif 6 – La protection des milieux naturels, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, des continuités écologiques		
Quantité d'eau potable consommée par habitant	Rapport d'activité	1 an
Capacité de la ressource en eau potable et adéquation de celle-ci avec la consommation	SMIAGE Maralpin CA Sophia Antipolis	1 an
Evolution du nombre d'assainissement autonome en conformité	SPANC	1 an
Linéaire de ripisylve le long des cours d'eau	Service urbanisme	2 ans

Indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Capacité des systèmes d'épuration en nombre d'équivalents habitants	Rapport d'activité	1 an
Evolution de la surface artificialisée en réservoir de biodiversité	Service urbanisme	2 ans
Linéaire de haies	Chambre d'agriculture / Occupation du sol / Associations naturalistes	3 ans
Suivi des mesures de compensation mises en place pour d'Œdicnème criard	Service urbanisme / DREAL	1 an

Indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Objectif 7 – La lutte contre le changement climatique		
Evolution de la consommation énergétique du territoire sous réserve de données disponibles	ORECA PACA	Selon la disponibilité des données
Nombre de nouveaux projets intégrant des obligations de qualité énergétique des bâtiments	Service Urbanisme	2 ans
Part des énergies renouvelables produites par rapport au total des énergies produites	ORECA PACA	2 ans
Evolution des GES émis (en kg tonnes équivalent CO2) sous réserve de données disponibles	OERCA PACA	Selon la disponibilité des données