



Association Devenir du Quartier des Soullières
388 chemin des Soullières, Villa 11
06410 Biot
adqsbiot@gmail.com

Monsieur Gérard RENAUD, Commissaire enquêteur

Par courriel : enquete-publique-plu-biot@registre-dematerialise.fr , et

Par LRAR à Monsieur le commissaire enquêteur, Révision générale du PLU/PDA, Mairie de Biot-Sophia Antipolis, CS 90339, 06906 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX

Biot, le 28 mai 2025

Objet : Réponse dans le cadre de l'Enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Biot

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Pour donner suite à notre réunion du 19 mai 2025, nous tenons à vous adresser nos sincères remerciements pour l'attention portée à nos préoccupations concernant le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biot et plus particulièrement sur l'OAP des Soullières.

Lors de notre échange, nous avons pu aborder plusieurs points cruciaux qui nécessitent une attention particulière pour assurer un développement harmonieux et respectueux de notre environnement. Permettez-nous de rappeler quelques-unes des préoccupations majeures que nous avons soulevées :

- **Densification du quartier des Soullières**

Le quartier des Soullières s'étend sur 36,7 hectares et compte environ 240 habitations. L'OAP identifie des problèmes comme l'impasse du chemin, son caractère privé, la chaussée rétrécie, l'absence de trottoirs, et des réseaux insuffisants. Elle conclut qu'une densification excessive nuirait au quartier.

Le classement du quartier en zone UJa avec un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 30% et un espace jardin de 60%, va à l'encontre de cet objectif car 20 logements par hectares pourraient être construits (cf. nos calculs en Annexe 1). L'OAP se trompe donc dans son estimation des objectifs de construction de logements neufs.

Les chiffres annoncés sont tout simplement faux car notoirement sous-estimés.

Ce ne sont pas 100 à 120 logements, dont 80 à 100 sur les 4 îlots identifiés, qui pourraient être construits mais tout simplement plus du double, compte tenu des permis de construire d'ores et déjà délivrés notamment sur l'îlot 1 (32 logements) et une partie de l'îlot 4 (35 logements). Sur les seuls 4 îlots, totalisant 7,78 hectares, ce n'est pas moins de 205 logements qui pourraient être bâtis. En prenant en compte les « dents creuses » le chiffre total pourrait être porté à 225 logements.

Ce quasi doublement de la population est tout simplement inacceptable pour les résidents du quartier ! Sur 20% du quartier (les 4 ilots), le classement en UJa permettrait la construction de 85% des logements existants !!! On ne peut décemment pas appeler cela « une densification douce qui ne bouleverserait pas la qualité et le cadre de vie du quartier ».

La présentation de l'OAP des Soullières est non-professionnelle et carrément trompeuse.

Bien d'autres éléments en attestent, comme la description séquentielle du chemin. La Séquence 1, est ainsi décrite « *une entrée apaisée avec une valorisation sous forme de « jardin agricole » du terrain très visible depuis le chemin. Un effet « vitrine » à soigner* ». Mais la triste réalité est que cette soi-disant vitrine est bel et bien cassée. Sur ce terrain de 4 800 m² (ilot 1), un projet immobilier est en cours (PC purgé de tout recours) pour la construction de 35 logements dans 7 bâtiments.

Rappelons qu'avec un CES de 30% et un coefficient de jardin de 60%, nous sommes très loin des engagements pris par la mairie en 2020 et traduits dans la modification numéro 9 du PLU (CES de 20% et 80% d'espace végétalisé).

Nous demandons de fusionner les sous-zones UJ a et UJ b, en réduisant les critères à 20% pour le CES et 80% pour le coefficient jardin, conformément à la Modification n°9 du PLU. Ces critères sont d'ailleurs compatibles les besoins retenus par le troisième Plan Local de l'Habitat de la CASA.

- **L'insuffisance des infrastructures**

La densification excessive du quartier, que nous dénonçons plus haut, est d'autant plus problématique que les infrastructures (chemin, réseaux d'eau potable, d'eaux usées ou d'eaux pluviales) sont inadaptées et insuffisantes.

Nous développons ces points plus en détail dans l'Annexe 2.

Il est important de comprendre qu'une OAP pour les Soullières, prenant en compte les remarques de la CASA et du Département, ne peut être élaborée dans l'état actuel de ce chemin sans aborder les points importants soulignés par notre association depuis longtemps.

Les autorisations de construction ont déjà causé la dégradation du chemin et des problèmes administratifs liés aux droits de raccordement. Il est crucial de résoudre ces problèmes sans aggraver la situation par une densification excessive.

- **Risques de pollution sur les anciens terrains horticoles cultivés sous serres**

Dans notre Annexe 3, nous développons plus en détail les problèmes liés aux risques de pollution sur les terrains horticoles qui ont été cultivés sous serres pendant plus d'un demi-siècle.

En conclusion, nous demandons le classement de ces terrains (ilots 2 et 4) en SIS. Si ce n'était pas possible, pour des motifs d'ordre administratif, il est impératif que le PLU (dans l'OAP des Soullières) fasse mention d'une obligation faite aux propriétaires des terrains concernés de fournir une étude des sols préalablement au dépôt de toute demande de permis de construire ; et bien sûr, si le risque était avéré, de procéder à la dépollution des sols selon les réglementations en vigueur.

- **Définition de la trame verte (F1)**

La Révision du PLU de Biot manque de précision dans ses définitions. Nous demandons donc que l'OAP thématique crée des zonages spécifiques avec des prescriptions réglementaires, telles que :

- Interdire ou limiter les constructions sur les corridors.
- Maintenir la végétation naturelle comme les haies et les bandes enherbées.
- Encadrer l'éclairage nocturne pour protéger la faune.
- Intégrer les espaces boisés classés et les espaces naturels à préserver pour reconstituer une trame manquante.

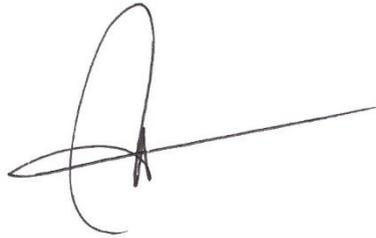
Sans cartographie précise, les corridors écologiques resteront inefficaces.

Nous demandons une délimitation stricte du corridor F1 dans l'OAP des Soullières pour garantir sa continuité. Les espaces végétalisés désignés comme corridors doivent être préservés et non utilisés à d'autres fins, comme des voies de desserte. Il est urgent de préciser ce PLU pour en améliorer l'efficacité. Nous proposons un corridor de 10 mètres de large au sud et à l'est de l'îlot 3, le long des Jardins des Soullières, où une interface végétalisée doit être maintenue.

Nous espérons que ces points seront pris en considération dans la révision du PLU et qu'ils contribueront à un aménagement du territoire plus durable et équilibré notamment pour les Soullières.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous jugeriez nécessaire pour la rédaction de votre rapport.

Dans l'attente de vous lire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.



Xavier Arnail

Jean-Pierre Cardinet

Président

Vice-Président

Association pour le Devenir du Quartier des Soullières (ADQS)

adqsbiot@gmail.com

Tel : 06 67 84 31 34

ANNEXE 1 : La densification du Quartier des Soullières

En prenant en compte le règlement de la zone UJa (CES de 30% et coefficient de jardin de 60%) ainsi que l'OAP des Soullières, il est clairement démontré qu'il serait possible, dans l'exemple ci-dessous, de réaliser sur une parcelle théorique de 13 440 m², le développement de 28 villas tout en respectant strictement un ratio inférieur à 30% d'emprise au sol et supérieur à 60% d'espaces verts conformément aux exigences du règlement de la zone UJa. Les calculs aboutissent aux résultats suivants pour cette opération type :

- Ratio d'espaces verts pour le projet global : 66,7%
- Ratio d'espaces verts par parcelle de 350 m² : 68,5%
- Emprise au sol par parcelle : 25,7%

Cela correspond à environ 20 maisons par hectare, certaines jumelées par le garage avec toiture végétalisée. Chaque maison dispose d'un corps de bâtiment de 60 m² sur deux niveaux avec une toiture à deux pentes en tuiles, deux places de stationnement de jour, ainsi que l'aménagement d'une terrasse et d'un accès revêtus de 20 m². L'exemple prévoit une distribution le long d'une voie de 8,00 m de largeur, composée d'une chaussée de 5,00 m et de trottoirs latéraux de 1,50 m chacun, complétée par une traverse paysagère carrossable en fond d'îlot (chemin empierré perméable planté d'arbres d'alignement) pouvant également servir à la défense incendie en bordure de forêt.

Sur la base de l'OAP décrivant 4 îlots dont la superficie représente :

- Ilot 1 : 4 800 m²
- Ilot 2 : 14 000 m²
- Ilot 3 : 29 000 m²
- Ilot 4 : 30 000 m²

Soit un total de 77 800 m²,

Il peut donc être construit 7.78 ha x 20 = 155 maisons, ce qui met en évidence d'une part l'expression erronée annoncée de 80 à 100 logements dans l'OAP des Soullières et la réalité du potentiel que permet le règlement de la zone UJa.

On peut rapprocher cette étude de celle de l'association GADSECA qui, dans sa réponse en tant que PPA, exprime un potentiel de 25 maisons à l'hectare soit 194 logements et dont la requête de passer la zone en UJb avec un ratio d'espaces verts 75% minimum amènerait à 124 logements à comparer aux 80 à 100 logements annoncés dans l'OAP.

Nous dénonçons que des autorisations de construire ont déjà été délivrées :

- Sur Ilot 1 : 35 logements en construction (4 800 m²)
- Sur une portion de l'îlot 4 : 32 logements (3 947 m²)

Cela porte le total à 205 logements, plus du double de ce qui est prévu dans l'OAP des Soullières.

Si on ajoute les 20 logements prévus pour les dents creuses, nous aurions donc un total de 225 habitations nouvelles.

Nous pourrions voir un doublément de la population actuelle du quartier dans les années à venir.

Nous considérons donc que cette rédaction de l'OAP des Soullières ne répond absolument pas aux différentes concertations auxquelles nous avons participé activement en particulier lors de l'élaboration de la modification 9 de l'ancien PLU, document qui avait été considéré comme le reflet des intentions communes à notre association, les habitants du quartier et au maire JP DERMIT, maire de la ville.

A tout le moins le passage en UJb est demandé avec une révision de l'OAP par rapport aux ilots déjà sous autorisation de construire, car personne ne peut nier que ce sont des opérations engagées.

ANNEXE 2 : Le chemin des Soullières et ses infrastructures

Dans la présentation du Quartier des Soullières (page 55), les rédacteurs du PLU ont écrit : « **L'une des problématiques de ce quartier est la desserte par les réseaux et les infrastructures routières**

- chemin assez étroit,
- absence de trottoirs,
-voie sans issue,
-assiette essentiellement privée,
-régularisation des réseaux requise. »

Sur ces constats que nous partageons, nous sommes surpris (page 63) que, dans le chapitre « organiser le système viaire et le fonctionnement global du quartier », dans la même OAP, ces mêmes rédacteurs écrivent précisément : « **La desserte principale du quartier est réalisée à partir du chemin des Soullières lequel peut en l'état, sans que ne soit rendu nécessaire un élargissement sur les fonds riverains, absorber une augmentation raisonnée de la circulation** ».

Nous dénonçons vigoureusement cette position qui consiste à ne pas prendre en compte les besoins essentiels de l'aménagement raisonné de notre quartier.

A l'appui de notre position, nous devons rappeler certaines réponses des PPA, telles qu'elles sont présentes dans le dossier de révision et qui illustreront ce besoin essentiel de révision du document présenté à l'enquête publique :

1) Réponse CASA (publication du 14/03/2025 BC2025/06)

« 6a-servitudes ER PLU 2024/Point 19 : Aménagement du chemin des Soullières

Il conviendrait de se rapprocher du service assainissement de la CASA afin d'indiquer la future nature juridique du chemin des Soullières et d'envisager la régularisation de l'emprise de tréfond du réseau public d'assainissement implanté sur le chemin remarque qui avait déjà été indiquée dans un précédent avis PPA.

Page 74 : l'OAP des Soullières

Il conviendrait de prendre en compte le dernier avis PPA et d'ajouter cette phrase : « Les nouveaux raccordements envisagés sur le secteur des Soullières sont conditionnés par la régularisation de réseaux publics implantés sur domaine privé (chemin des Soullières) et du réseau implanté dans la copropriété Les Villas de BIOT (qui a actuellement le statut de réseau privé et dont les capacités de transport sont actuellement inconnues) qui rejoint le réseau public situé en contrebas. »

Nous confirmons qu'à ce jour, le dossier ouvert en janvier dernier par la CASA, n'a pas abouti à une quelconque régularisation qui pose le vrai problème de prévoir un cadre de développement du quartier (celui du PLU) en l'absence de 2 points majeurs :

- **Le statut du chemin des Soullières**
- **L'absence réelle de réseaux publics fonctionnels,**

Ne permettant pas actuellement et dans le futur la desserte de nouvelles constructions... Quid également de la desserte en réseaux de communications dont on souffre déjà actuellement, la couverture 5G étant très instable sur notre quartier.

2) Réponse du Département des Alpes Maritimes DAT/SATM/JF/AV/SP 04-2025

Dans le chapitre consacré aux pistes cyclables, il est écrit :

« Pour accompagner le projet d'urbanisation du Quartier des Soullières et répondre à la question de sécurisation des chemins doux, un projet cyclable de traversée Nord Sud par la piste des Soullières est envisagé par le Département (itinéraire sur voie communale vis chemin St-Philippe et chemin des Soullières et piste DFCI des Soullières à aménager dans le Parc de la Brague).

Une liaison cyclable entre le quartier des Soullières et le giratoire des Chappes sur la RD504 représente un intérêt particulier puisqu'elle relierait les 2 axes structurants sur le territoire de BIOT : la RD4 et la RD504. Ce projet a pour but de mettre le cœur de Sophia (avenue de Roumanille) à portée de vélo pour le quartier des Soullières qui se trouve de l'autre côté du vallon et qui aujourd'hui ne peut rejoindre Sophia que par la route.

Ce projet est en discussion avec le Préfet pour permettre l'utilisation des DFCI en pistes cyclables.

Lors de la réalisation des projets de logement, il serait nécessaire de prendre en compte les déplacements cyclables qui seront en augmentation une fois l'itinéraire achevé. »

Cette information doit questionner les auteurs du PLU présenté pour plusieurs raisons :

Dans le cadre de l'OAP des Soullières, sachant que la desserte pose problème et que sont inscrits pour le chemin des Soullières 2 emplacements réservés : les numéros 25 pour un projet de sécurité au débouché sur la RD4 et numéro 19 pour un aménagement de 6435 m2,

Pourquoi ne pas se poser maintenant la question de décrire dans le cadre de l'OAP, les aménagements prévisibles de ce chemin, de rendre cohérent avec cette description les documents présentant les emplacements réservés ?

Nous considérons cette question comme très importante. Notre association demande que soient précisés le statut à venir du chemin des Soullières valant engagement de la collectivité, en particulier parce que la dernière procédure de la ville de BIOT pour intégrer le chemin des Soullières dans le domaine des voies communales a été avortée.

3) Complément relatif à la Défense incendie via le chemin des Soullières

D'autre part, nous relevons que dans le PLU présenté, n'apparaît aucun plan de défense extérieure incendie comme le précisent certains textes. A l'évidence, dans le cadre d'une OAP, celle des Soullières, comme nous l'avons déjà réclamé à la collectivité, il aurait été utile de préciser l'état de l'existant et les compléments nécessaires pour les PI ou BI et recenser les voies permettant l'accès des moyens de défense incendie, en lisière ou à l'intérieur des massifs boisés qui nous entourent... en n'omettant pas de signaler que nous sommes en impasse (la fuite des habitants pouvant ralentir voire empêcher la rapidité d'accès au feu...)

4) Complément relatif à l'absolue nécessité d'un aménagement raisonné du chemin des Soullières

Dans le cadre strict du PLU présenté, ce sont 100 à 120 logements nouveaux qui seront implantés (bien entendu si la perméabilité du secteur UJa est revu ou à tout le moins passée en UJb pour réduire le nombre de nouveaux logements en construction ou à construire à un total de 120. Ce sont donc 120 familles complémentaires qui, soit emmèneront leurs enfants à l'école, soit accompagneront ou non leurs enfants qui prendront le bus scolaire, en complément de l'existant.

Nous estimons que la nécessité d'un cheminement piétons sécurisé doit être établie en complément d'emprise du chemin existant, dont le gabarit actuel ne permet pas d'y intégrer ce cheminement.

Rappelons que le chemin fait plus de 800 mètres de long dans sa partie qui desservira le projet sur l'îlot 4 de l'OAP.

Il est illusoire et non responsable de maintenir une circulation mixte, voitures, vélos et piétons sur un tel linéaire sans mettre en danger les plus vulnérables, nos enfants...

Toutes les études d'aménagements urbains en site très dense démontrent certaines possibilités à condition d'avoir les espaces de respiration grâce du foncier disponible, mais ce n'est absolument pas le cas dans une desserte d'habitat diffus comme l'est notre quartier des Soullières. Nous demandons donc des éléments précis sur cet aménagement. Nous rappelons à ce sujet que la mise en place d'arrêts minutes sur la RD4 au droit des capacités de ramassage scolaire devraient être étudié afin de permettre une attente sécurisée des enfants tant en montée qu'en descente.

5) Inadéquation des réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eau pluviale

Nous souffrons déjà d'un manque de pression dans les canalisations d'eau potable. Nous évoquerons aussi l'incohérence de cette révision de PLU avec le Dire de l'Etat relatif à la maîtrise du développement immobilier au regard des contraintes en matière d'approvisionnement en eau potable dans le futur.

Un réseau d'assainissement (EU et EP) qui n'est ni adapté d'un point de vue technique ou ni régularisé sur le plan juridique (voir point 1). Rappelons que la CASA dans ses observations fait valoir que l'installation de poste de relevage des EU est interdite. Nous remarquerons en particulier que la station de relevage des Soullières ne semble pas correspondre aux prescriptions techniques énoncées par la CASA (page 7 du document 74 8C EA 69 BE 82 42 OC 45 56 DD C5 57 F4) pour les besoins futurs du quartier.

En conclusion sur ce chapitre, que chacun comprenne qu'il ne peut pas être élaboré un projet pour les Soullières dans l'état actuel de ce chemin, cohérent avec les remarques formulées par la CASA et le Département, sans préciser les points importants que notre association porte depuis longtemps.

Déjà sont visibles les conséquences des autorisations de constructions délivrées (dégradation du chemin et turpitudes administratives au regard des droits de se raccorder pour les titulaires des permis...). Sortons de l'ornière...

.....

Remarques techniques accessoires :

Nous relevons une très grande différence entre le caractère villageois et rural de l'entrée du chemin des Soullières, tel que décrit dans l'OAP et les blocs que construit K&M sur l'îlot 1.

Sur l'îlot 2 on nous indique des constructions autour d'un bassin ? La construction des maisons est prescrite perpendiculaire aux courbes de niveau, ce qui accentue bien évidemment les déblais remblais pour ces constructions et ne permettent pas une bonne vue sur le paysage lointain, bien au contraire....

ANNEXE 3 : Risque de pollution

L'OAP des Soullières identifie quatre principaux îlots sur lesquels des projets immobiliers de plus grande envergure pourraient être développés.

Or deux de ces îlots (les îlots 2 et 4) ont été utilisés pour l'horticulture sous serres pendant plus de cinquante ans. Vous n'ignorez pas que l'utilisation de sols en culture sous serre pendant plusieurs décennies peut entraîner une pollution des sols, selon les pratiques agricoles utilisées.

Les principales sources potentielles de pollution peuvent résulter :

- **D'une utilisation intensive de produits phytosanitaires**

Les serres permettent des cultures intensives, souvent avec un usage important d'engrais chimiques, pesticides, fongicides, etc. Ces substances peuvent s'accumuler dans le sol avec le temps, en particulier si la serre n'a pas été bien drainée ou a été couverte longtemps.

- **D'apports excessifs en azote ou phosphore**

L'usage répété d'engrais azotés peut provoquer une contamination en nitrates, pouvant polluer à la fois les sols et les nappes phréatiques.

- **De métaux lourds**

Certains engrais ou produits de traitement contiennent des métaux lourds (cuivre, zinc, cadmium...), qui s'accumulent dans le sol et peuvent devenir toxiques pour la santé humaine ou les cultures futures.

- **De plastiques et résidus techniques**

Les bâches plastiques, gaines d'irrigation, ou autres matériaux utilisés en serre peuvent laisser des résidus dans le sol s'ils ne sont pas bien gérés.

- **De rejets ou stockage sur place**

Parfois, les exploitants entreposent des produits chimiques ou traitent les effluents sur place, ce qui peut aussi contaminer les sols en cas de fuite ou de mauvaise gestion.

Un sol cultivé sous serre pendant longtemps peut être pollué. Avant de reconvertir ces terrains en logements, nous demandons pour la sécurité des futurs habitants, mais aussi pour celle du voisinage immédiat (en particulier lorsqu'il doit y avoir des affouillements importants) que le PLU exige des propriétaires/développeurs de faire réaliser une étude de pollution des sols.

En effet un PLU peut et doit en tenir compte. Le PLU peut intégrer les risques de pollution des sols notamment pour prévenir les atteintes à la santé humaine et à l'environnement, mais aussi pour adapter les projets d'aménagement.

Le PLU aurait dû intégrer ces informations dans le rapport de présentation, qui dresse un état des lieux du territoire.

La Révision du PLU et notamment l'OAP des Soullières doit selon nous :

- Imposer des études de sol (ex : diagnostic de pollution) avant toute construction.
- Conditionner l'usage du sol à la dépollution préalable du site.
- Interdire certains usages sensibles (logements, crèches, écoles) sur des terrains pollués.

En conclusion, nous recommandons que l'OAP des Soullières prenne en compte ce risque de pollution, demande des études de sol et obligeant les propriétaires/développeurs immobiliers à effectuer, si nécessaire, une dépollution dans le cadre d'un projet d'aménagement.

ANEXE 4 : Corridor Ecologique

Les OAP thématiques mentionnent la nécessité de préserver la biodiversité en créant des corridors écologiques à partir de trames vertes ou bleues. Ces corridors correspondent à ceux identifiés dans le SCoT qui est en cours de révision et aurait dû en toute logique précéder celle du PLU.

Dans un PLU, ces corridors écologiques ainsi que les trames vertes et bleues (TVB) doivent faire l'objet de définitions précises, localisées et juridiquement claires pour garantir leur protection et leur fonctionnalité écologique. Ces éléments sont essentiels pour préserver la biodiversité et lutter contre la fragmentation des milieux naturels. Faute est de constater que ce n'est pas le cas dans la Révision du PLU de Biot.

Les trames vertes sont des outils d'aménagement du territoire défini par le Code de l'environnement (article L.371-1). Elles visent à maintenir et restaurer les continuités écologiques. Elles sont constituées d'espaces terrestres végétalisés (forêts, haies, friches, prairies, talus, etc.) qui permettent le déplacement et la survie des espèces terrestres. De même, un corridor écologique est un espace linéaire continu qui permet aux espèces de se déplacer entre des réservoirs de biodiversité. Il assure la connectivité fonctionnelle entre les milieux naturels.

Nous notons avec intérêt les observations de la DTTM concernant l'îlot 3 de l'OAP.

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

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

→ *Une attention particulière doit être apportée à ce secteur initialement fléché pour un projet de logements sociaux en veillant au respect des principes de l'OAP dans les autorisations en cours ou à venir, avec un enjeu avec l'unité départementale de l'architecture et du paysage (UDAP). Sur ce même îlot, des enjeux écologiques sont également présents sur les secteurs non boisés. Une étude écologique pour le compte de l'EPF PACA avait notamment identifié un habitat d'intérêt communautaire (extrait joint). En 2024, un projet d'aménagement sur le secteur a fait l'objet d'une décision de l'autorité environnementale de soumission à étude d'impact (Arrêté n° AE-F09323P0380 du 26/02/2024). Ces éléments devraient être intégrés dans l'OAP. Enfin, on note plusieurs préconisations environnementales : ces dernières n'exonèrent pas la réalisation d'inventaires afin de mieux caractériser la biodiversité présente dans le but d'adapter les mesures d'évitements et de réductions. De plus, ce site présente un corridor écologique localisé dans sa partie nord-ouest qu'il convient de conserver. De ce fait, au regard des enjeux identifiés par l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) il serait nécessaire, dans le secteur n°3, de proposer de maintenir une bande végétale de part et d'autre de la voie de desserte à créer.*

→ *La base de données SILENE met en évidence sur le secteur la présence de nombreuses espèces protégées qu'il conviendrait d'intégrer dans les réflexions d'aménagement traduites dans cette OAP, et dans l'évaluation environnementale. »*

Il est très regrettable donc que la Révision du PLU de Biot ne soit pas plus précise dans ses définitions. Aussi demandons-nous que l'OAP thématique relative à ce sujet crée des zonages spécifiques et précis et impose des prescriptions réglementaires comme :

- L'interdiction ou la limitation des constructions sur les corridors

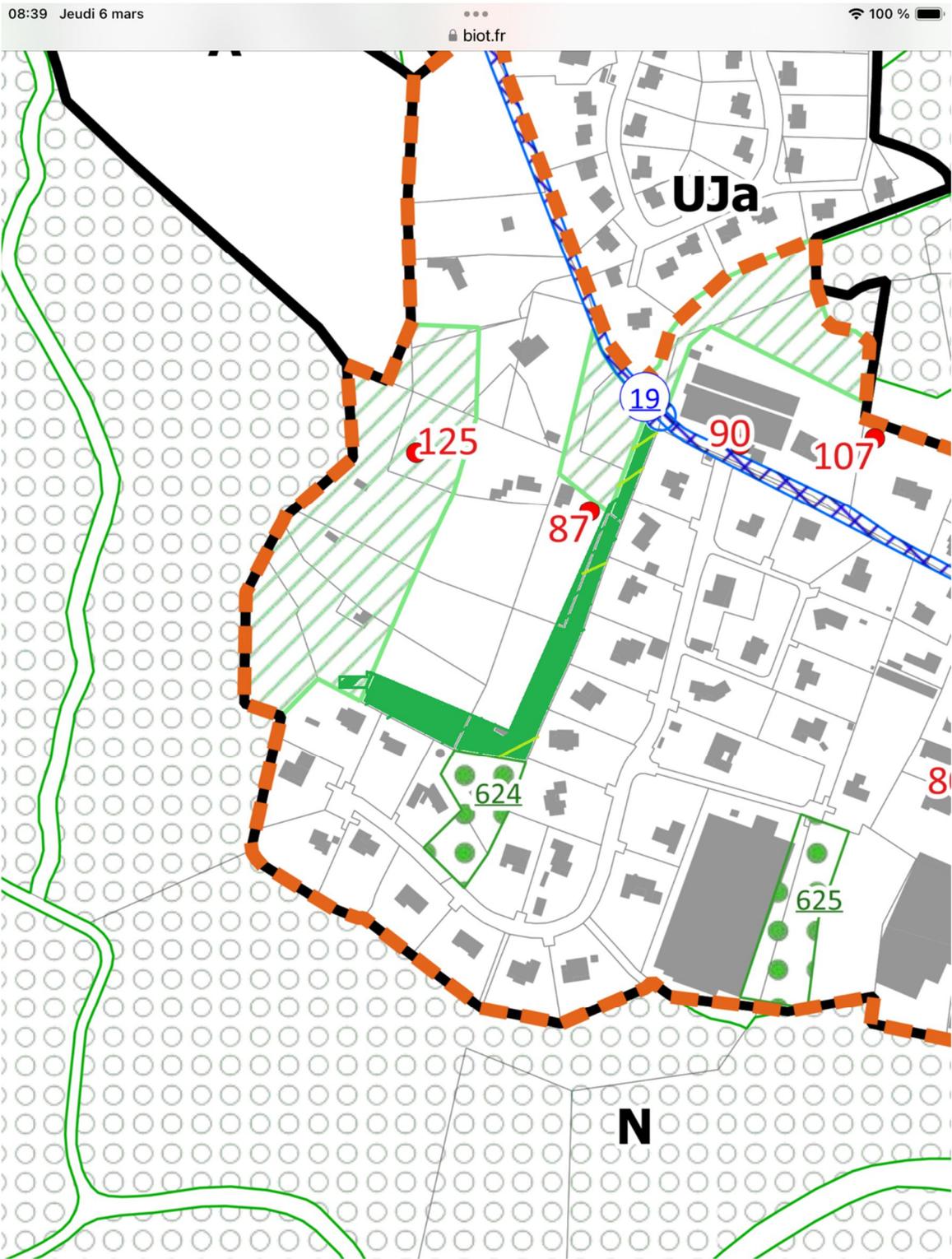
- Le maintien de la végétation naturelle, les haies, les bandes enherbées
- L'encadrement de l'éclairage nocturne pour ne pas gêner la faune
- L'intégration des espaces boisés classés et des espaces naturels à préserver pour reconstituer une trame manquante

On note que des animaux tels que des biches et des sangliers circulent sur l'îlot 3 identifié dans l'OAP des Soullières. Il s'agit d'un terrain non bâti appartenant en partie à la commune.

Conclusion :

Il est crucial de cartographier précisément les corridors écologiques pour éviter toute ambiguïté. **Nous recommandons une délimitation stricte du corridor F1 dans l'OAP des Soullières**, afin qu'il reste continu. Les espaces végétalisés désignés comme corridors doivent être préservés et non utilisés à d'autres fins, comme des voies de desserte. Il faut remédier rapidement au manque de précision dans ce PLU pour renforcer son efficacité. La voie de connexion interne depuis le chemin doit être exclue du corridor écologique pour établir un continuum entre l'EBC ouest et l'EBC est. Cela est facilité par le fait que la commune possède actuellement les terrains concernés à l'ouest du chemin.

Vous trouverez ci-dessous notre proposition en vert foncé dans l'extrait de plan de zonage ci-dessous.



Extrait du plan de zonage