



Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur  
N°RNA : W061006875 N° Siret : 529 467 052 052 000 21

Le 22 avril 2025

| DESTINAIRE                          | OPIC |   |
|-------------------------------------|------|---|
| CARTE ENREGISTREMENT                |      | X |
| DGS                                 |      | X |
| JURIDIQUE                           |      |   |
| INFORMATIQUE                        |      |   |
| DRH                                 |      |   |
| FINANCS - GUPH - MARCHES PUBL.      |      |   |
| COMMUNICATION                       |      |   |
| EVENEMENTIEL                        |      |   |
| DEV ECO - VIE ASSO - COMMERÇANTS    |      |   |
| OFFICE DE TOURISME                  |      |   |
| ETAT-CIVIL - R. CITOYEN - FUNERAIRE |      |   |
| EDUC - PETITE ENFANCE - SPORTS      |      |   |
| JEUNESSE LOISIRS                    |      |   |
| EAC                                 |      |   |
| URBANISME - FONCIER                 | X    |   |
| BAT. - VOIRIE - ESPACES VERTS       |      |   |
| PATRIMOINE BATI - PROJETS           |      |   |
| TVX INFRA - RESEAUX - RISQUES       |      |   |
| ENVIRONNEMENT                       |      |   |
| POLICE MUNICIPALE                   |      |   |
| CCAS                                |      |   |
|                                     |      |   |
|                                     |      |   |

Ville de Biot  
Mairie  
route de Valbonne  
06410 - BIOT

Objet :  
Avis des Personnes Publiques Associées sur l'arrêt du PLU de Biot au Conseil Municipal du 23 janvier 2025

Monsieur le Maire

Par mail du 8 septembre 2024, la commune de Biot a répondu favorablement à la sollicitation du GADSDECA afin que celui-ci puisse participer à la révision du Plu en tant que Personne Publique Associée.

Nous avons alors été invités aux réunions des Personnes Publiques Associées auxquelles nous avons participé les 29 février 2024 (PADD) et 14 novembre 2023 (PLU). Nous vous avons fait part de nos observations par plusieurs mails accompagnés de documents.

Le 25 février 2024 (6 dossiers)

- Je veux bien vivre à Biot
- Annotations sur le dossier de présentation du diagnostic
- Annotations sur le dossier de présentation du PADD
- Annotations sur le plan d'ensemble de la commune
- Annotations sur le plan du centre historique

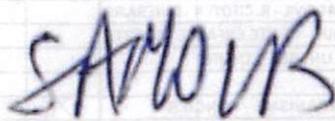
- Une note sur le potentiel agricole

Le 4 mai 2024 (un dossier sur le patrimoine)

Le 14 novembre 2024 (un dossier général)

Par courrier RAR envoyé par la commune de Biot le 24 janvier et retiré à la Poste nous sommes sollicités sur le dossier du projet de PLU arrêté.  
Nous répondons à cette sollicitation en retraçant les grandes lignes de nos dossiers précédents et en les actualisant. Nous regrettons que peu de nos observations précédentes aient été prises en compte dans le PLU arrêté. Pour celles qui nous paraissent importantes nous les formulons à nouveau.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées,



Stéphane AMOUR, Président



Christophe DUBLY, Secrétaire

*Pièce jointe : AVIS du GADSECA (44 pages)*

*Siège social : Maison des Associations 288 chemin Saint Claude 06600 Antibes*

*Correspondance électronique : [gadseca1970@gmail.com](mailto:gadseca1970@gmail.com)*

*Présidence : Stéphane AMOUR*

*Secrétaire : Christophe DUBLY*

*Trésorier : Michelle ELLIS*

*Déclaration du 16 octobre 1970 / Renouvellement d'agrément le 31 octobre 2024 n° 1195 Préfecture des Alpes-Maritimes.  
Agréé au titre de l'environnement en application de l'article L 141-1 du Code de l'Environnement.*

## ARRET DU PLU DE BIOT

### AVIS DU GADSECA

Le 22 avril 2025

L'absence de SCoT et la proche caducité du PLH ont privé la commune de Biot de boussole sur la stratégie de développement au niveau de l'agglomération (Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis). Les hypothèses de développement retenues ont été par défaut celles de la région au travers du SRADDET sans tenir compte suffisamment des spécificités locales.

#### LOGEMENT

La croissance de la population à Biot est en nette décélération puisque sur 6 ans de 2015 à 2021 **la population n'a pas augmenté**

|  | 1968(*) | 1975(*) | 1982  | 1990  | 1999  | 2010  | 2015  | 2021  |
|--|---------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Population                             | 2 656   | 2 745   | 3 680 | 5 575 | 7 395 | 9 449 | 9 876 | 9 880 |
| Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> ) | 170,9   | 176,6   | 236,8 | 358,8 | 475,9 | 608,0 | 635,5 | 635,8 |

Construire encore et encore n'est pas une option durable qui puisse convenir à la population en place qui veut préserver son cadre de vie exceptionnel hérité notamment de l'arrivée des Templiers dans la commune au XIII<sup>ème</sup> siècle.

Par ailleurs, les capacités foncières très limitées dues aux risques naturels PPRIForêts, au PPRIInondations, au maintien de la forêt, au renouveau agricole ne doivent être consommées que pour des besoins hautement justifiés et sur une vision de 20 à 30 ans au moins. Cette vision à long terme est absente du dossier par l'absence du SCoT de la CASA.

L'accroissement éventuel de la population ne peut s'envisager que sous certaines conditions préalables :

- Un approvisionnement en eau potable de qualité et continue quelques soient les aléas climatiques (obtenir une étude indépendante )

- Un traitement performant des eaux usées (la STEP des Bouillides déjà en surcharge polluée La Brague)
- Des équipements publics à niveau (routes, trottoirs, sports, santé, écoles .....)
- Une morphologie adaptée du territoire (risques naturels et technologiques, paysages ...)

La prévision, le coût financier et environnemental ainsi que le bilan carbone ne sont évalués nulle part alors que les collectivités locales ne disposent de moyens financiers limités.

La vision court terme (10 ans) du PLU essaye de répondre à des objectifs contradictoires de réduction de la consommation foncière alors que la construction projetée de logements sociaux est consommatrice de foncier et génératrice de besoins en équipements.

Nous réfutons le projet, présenté au rapport de présentation, de construction de 562 logements pour satisfaire notamment une croissance future de la population de 0,35% nécessitant 252 logements nouveaux et la construction de 126 logements secondaires soit un total de 378 logements .

Notre proposition est de **faire une pause dans la construction de logements neufs**

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

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

Commune de BIOT (06) – Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme – Tome 4 : Octobre 2024

## LOGEMENTS SOCIAUX

Dans ce contexte, la programmation de 691 logements sociaux n'est pas envisageable. La comptabilité des logements sociaux doit se faire au niveau de l'agglomération. L'Etat et la CASA doivent le comprendre.

A Biot, par manque de foncier à proximité des équipements publics, les projets sociaux seraient dispersés aux 4 coins de la commune. Est-ce rendre service à une population sociale de venir habiter dans des logements isolés des écoles, des services de proximité, des transports en commun et pour lesquels 2 voitures (couteuses) par famille seront nécessaires ?

## RISQUES NATURELS

Le dérèglement climatique et les inondations de 2015 à Biot nous rappelle la nécessité de ne plus imperméabiliser les sols mais de désimperméabiliser et de réaliser des ouvrages de prévention des inondations. Pourquoi aucun projet public d'envergure de rétention des eaux

de pluie n'est-il prévu au PLU. A minima le terrain de Bagneux sur le vallon des Combes aurait pu y figurer. Seul un piège à embâcles est prévu sur le vallon des Horts.

## POLLUTION

Après avoir subi pendant des années la pollution de la décharge du Jas de Madame, la pollution par la station d'épuration des Bouillides sur la Brague n'est plus supportable. Quelles dispositions sont prises pour y remédier et empêcher que la rivière La Brague continue à être la plus polluée du département?

## GESTION DES DECHETS

Il y a aujourd'hui trop de déchets incinérés et une production de trop de mâchefers (cendres toxiques) à l'UVE d'Antibes. Il faut mettre fin aux 35 000 tonnes par an de mâchefers envoyées par camions à Fos sur Mer (Bouches du Rhône) pour y être traitées. La carte du gisement foncier planifié à Biot présente très peu de terrains disponibles pour la création de nouvelles activités. La priorité devrait être donnée au traitement vertueux du recyclage des déchets afin d'éviter une incinération polluante.

## PAYSAGES

La commune de Biot à l'origine villageoise et rurale s'est trop urbanisée. Le concept de "quartiers-jardins" doit prendre tout son sens. Il faut renaturer la commune et notamment le long des routes départementales en augmentant le recul des constructions nouvelles bien au delà de 5 mètres par rapport à l'alignement. Il faut également interdire les murs et clôtures métalliques opaques en front à rue.

La protection renforcée du Domaine des Aspres et des abords de la chapelle Saint Julien vont dans le sens souhaité de la préservation de nos espaces naturels remarquables qui caractérisent notre commune.

Pour la première fois, un inventaire détaillé de nos richesses patrimoniales a été effectué lors de ce PLU. C'est un excellent moyen de faire connaître les traces d'un passé qui donne une identité forte à Biot. C'est aussi une bonne façon de chercher à les préserver.

## CORRIDORS ECOLOGIQUES

L'imbrication de l'urbanisation avec les espaces naturels principalement forestiers a conduit la CASA à définir des corridors écologiques nécessaires à la bonne circulation et reproduction de la faune sauvage. La traduction dans le droit des sols du PLU n'a pas été clairement établie. C'est pourquoi nous faisons un chapitre dans lequel nous proposons une réponse administrative pour chaque corridor. L'essentiel est bien au delà de cette réponse. Il s'agit de développer la prise de conscience de la nécessité de vivre en harmonie avec le milieu naturel qui nous entoure. Une fois le PLU adopté viendra le temps de la pédagogie pour faire connaître la richesse de la biodiversité et les moyens de la conserver. On peut

espérer que les corridors ne seront plus perçus comme imposés mais demandés par une population mieux informée.

## OBSERVATIONS DETAILLEES

### Pièce 1 - Rapport de présentation Tome 1

#### 9. L'analyse foncière : consommation passée, identification du gisement (p137)

Nous avons déjà signalé au service Urbanisme de la commune des problèmes sur la méthode et des inexactitudes dans le relevé de la consommation foncière ENAF de 2011 à 2021 qui était alors de 51 ha.

Il reste encore quelques erreurs dans le calcul de **la consommation ENAF annoncée à 43,5 ha sur la période 2011 à 2021**, même si selon le CEREMA, sur les 10 années passées de 2011 à 2021, 43,4 ha ont été consommés en ENAF Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Les problèmes sur la méthode subsistent d'autant plus qu'elle n'est pas unifiée avec des communes proches. La définition des ENAF est arbitraire avec un seuil à 2.000 m<sup>2</sup> non justifié ( pas plus justifié à Valbonne qui retient 2.500m<sup>2</sup>). La méthode est aussi trop imprécise avec des décisions laissées "au cas par cas".

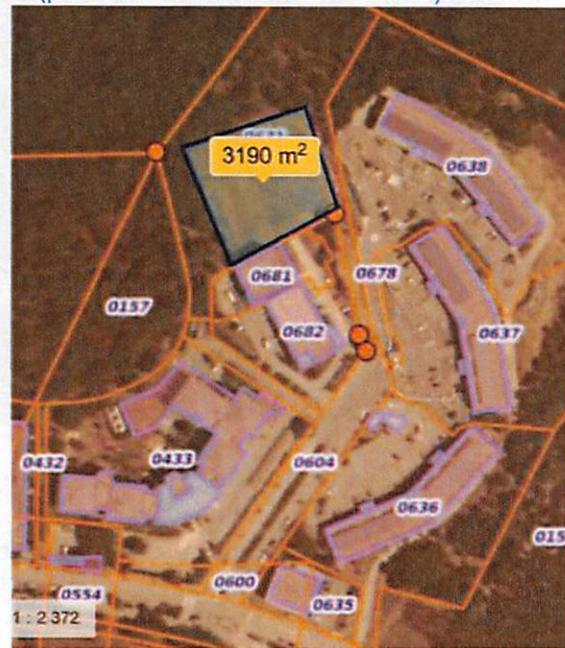
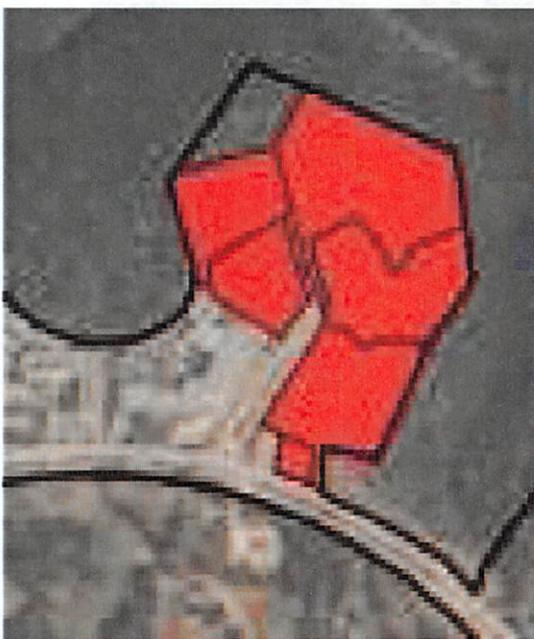
Pour les terrains restant à construire au delà de 2021, représentant le gisement foncier, nous demandons l'établissement d'un fichier parcellaire (de type excel) dans lequel le statut ENAF ou non ENAF serait clairement établi et à partir duquel les calculs de consommation seraient automatiques années après années. Ce fichier doit se faire en transparence avec les administrés de la commune.

Quelques erreurs restent à rectifier concernant la consommation ENAF de 2011 à 2021. Trois terrains au moins totalisant 38.000 m<sup>2</sup> ne doivent pas être comptabilisés sur cette période.

Quartier Saint Philippe - Parcelle AD 631 - 3.000 m<sup>2</sup>

Nous avons identifié une erreur à rectifier qui diminue la consommation ENAF sur la période 2011 à 2020 d'au moins 3.000m<sup>2</sup>

Cette partie de parcelle doit être retirée de la comptabilité des ENAF. Le démarrage des travaux n'était pas intervenu en décembre 2020 (photo aérienne du 24/02/2021) Seul le terrassement était en cours en 2023 (photo aérienne du 6/10/2023).



Mouratoglou - AB 163 : 24500 m<sup>2</sup>

- ▶ 2006 : Le Golf n'est pas un ENAF
- ▶ 2021 : Constructions réalisées
- ▶ Cette parcelle ne doit pas apparaître au bilan 2011-2020



- ▶ Les golfs sont considérés comme des terrains artificialisés selon la définition donnée par l'Observatoire des espaces naturels, agricoles et forestiers (OENAF). Bien qu'ils puissent comporter des éléments végétalisés comme des pelouses ou des zones arborées, ces aménagements sont artificiels car ils impliquent une transformation importante de l'état naturel du sol pour répondre aux besoins spécifiques des activités sportives

2006



2021



Route des chappes - Parcelle AE 0021 : 10 500 m2

- ▶ 2006 : Dalle de béton
- ▶ 2021 : Constructions
- ▶ 5000 m2 qui ne doivent pas apparaître au bilan 2011-2020



2006



2021



## Pièce 3 - Règlement

### 3 - Règlement écrit

#### ARTICLE DG-1.18. CLOTURES

Les voiries sillonnent dans des zones souvent pavillonnaires très végétalisées à l'image du grand paysage environnant très boisé.

Lorsqu'on emprunte ces voiries, il est important de pouvoir garder la perception visuelle de toute cette végétation. Nous ne voudrions pas que se reproduise les 2 mauvais exemples ci-dessous route de Valbonne.

Une hauteur inacceptable et aucune végétation pour masquer partiellement le mur.



Des tôles métalliques sur des dizaines de mètres à proscrire absolument.

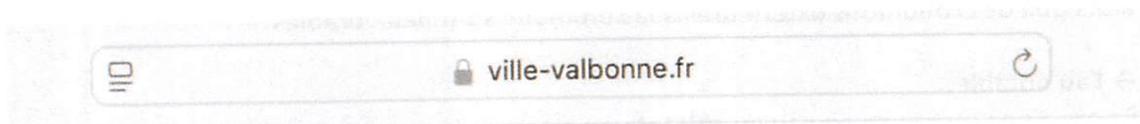


Un nouveau paragraphe a été rajouté par la commune de Biot selon la rédaction qui suit. Il n'est pas suffisant pour limiter l'impact visuel des murs antibruit en front à rue.

*La hauteur des dispositifs de clôture se calcule à partir du niveau du terrain naturel. Dans le cas des murs de clôture pleins situés en contrehaut des routes départementales, la hauteur du mur se calcule à partir du niveau de la chaussée ou du trottoir, le cas échéant. Les murs de soutènement pourront toutefois être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,80 mètres.*

Nous pensons que l'intégration visuelle de ces murs anti-bruit doit être renforcée par de la végétation entre la route et le mur avec un éventuel retrait de l'implantation du mur.

Nous suggérons de prendre certaines dispositions du PLU de Valbonne ci-dessous (sans pour autant retenir les panneaux en bois qui sont esthétiquement discutables).



- Les compteurs EDF - GDF - EAU

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

- Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie végétalisées et constituées d'un grillage à maille large (10cm). Lorsque cela est possible, il est souhaitable de décoller la clôture du sol.

Les murs bahut des clôtures sont autorisés à condition d'être perméable à la petite faune, d'une hauteur de 50 centimètres maximum et être soigneusement traités en matériaux naturels.

Les brises vues sont interdites en limite de l'unité foncière. Ils sont tolérés lorsqu'ils sont implantés en arrière de la végétation. Ils devront être perméables à la petite faune.

L'implantation de clôture directement sur le mur de restanque est à éviter. Il est préférable de la mettre en retrait du mur (distance liée à l'épaisseur de la restanque) afin de faciliter l'entretien et de réduire l'impact visuel.

- Les soutènements

Ils seront minimisés chaque fois que possible sur les parcelles en pente au profit de l'étagement des volumes bâtis.

Les murs béton sont interdits sauf dans les zones USO et UJ. Ils pourront être autorisés si leur hauteur est supérieure à 1,50 mètre avec un parement en pierre irrégulier à joints vifs (plaquage ou agglos interdits).

On encouragera la croissance de plantes locales grimpantes ou retombantes pour les végétaliser.

- Les murs anti-bruit

Le long des routes départementales, des murs anti-bruit maçonnés ou sous forme d'écrans en bois sont admis sous réserve d'être réalisées en maçonnerie enduite rappelant le bâti principal, en pierre de pays ou en bois.

Afin d'éviter la répétition fastidieuse et systématique des motifs, la maçonnerie devra être la plus discrète possible. Pour les écrans antibruit en bois, une variété dans la mise en place et le sens des lames est souhaitée.

Afin de limiter leur impact visuel une bande végétalisée devra obligatoirement être réalisée avec des buissons, des plantes grimpantes ou descendantes.

Un retour le long des limites séparatives aboutissant aux voies est admis sur une longueur de 2 mètres maximum.

- Murs gabions et cyclopéens

Ce type de murs n'est autorisé que sur la technopole de Sophia Antipolis et sur le site des Clausonnes.



## **ARTICLE DG-1.22 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, DES EAUX PLUVIALES**

**Les dispositions proposées sont insuffisantes pour pouvoir refuser des permis de construire alors que des conditions extérieures à la commune sont défavorables**

### **→ Eau potable**

En cas d'une ressource en eau insuffisante ou aléatoire la commune doit pouvoir refuser des constructions.

Conformément au dire de l'Etat, la CASA a fourni une étude, mais celle-ci s'est limitée à une description de l'adduction en eau depuis la plaine du Var.

Le schéma ci-dessous précise bien les limites de l'étude effectuée par la CASA. Seules les missions entourées d'un liseré pointillé vert sont totalement effectuées.

Les risques de pollution des nappes phréatiques (ZI de Carros, biseau salé etc..) ne sont pas évalués.

Aucune prospective n'est faite sur la consistance et le devenir de la nappe phréatique en cas de nouvelles sécheresses.

Alors que la nappe phréatique de la vallée du Var est partagée entre de nombreuses communes dont Nice, aucune hypothèse d'une éventuelle autre répartition de la ressource n'est envisagée.

Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU aurait du faire l'inventaire des forages ainsi que leur débit annuel afin de garder la maîtrise sur la ressource en eau.

**Nous demandons une étude, indépendante de la CASA pour éviter les conflits d'intérêt, dans laquelle figure la totalité des demandes de l'Etat.**

**En attente du résultat l'urbanisation doit faire une pause.**

## **DIRE de l'Etat - révision PLU Biot**

### **Adéquation PLU BIOT et disponibilités Eau Potable**

SELO Adéquation PLU BIOT et disponibilités Eau Potable

Sur la figure illustrative ci-après les thématiques permettant l'établissement du bilan Besoins / ressources sont reprises avec un code couleur permettant d'identifier la disponibilité des informations :

- En **vert** les informations sont disponibles sous réserve des modalités de transmission par les différentes parties prenantes (exploitants des réseaux / ouvrages d'AEP notamment)
- En **orange**, les informations ne sont pas encore complètes mais peuvent être approchées de manière assez précise. Les hypothèses et les sources seront précisées.
- En **rouge**, pour ces thématiques, l'état exhaustif nécessite de concaténer des résultats d'études de plusieurs parties prenantes. La finalisation du schéma Directeur est nécessaire pour avoir une vision complète sur ces thématiques.

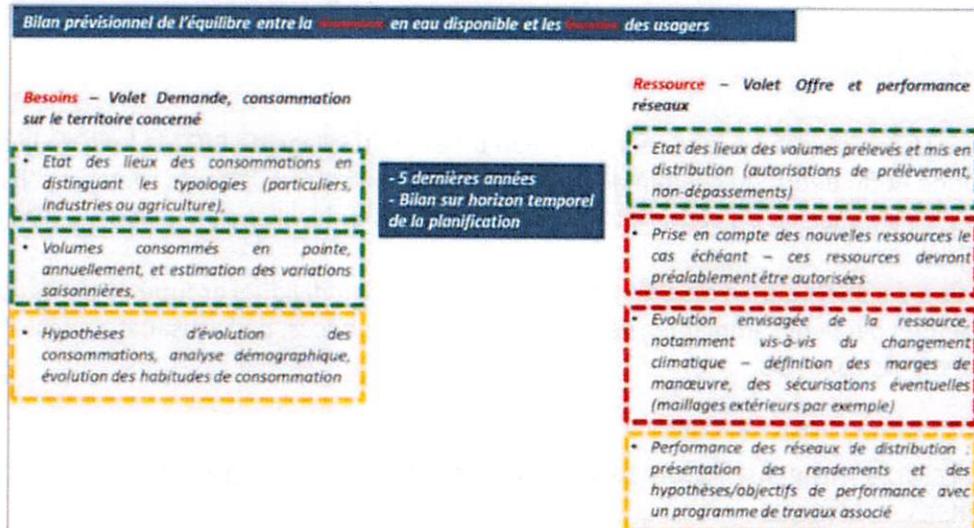


Illustration 4 : Disponibilité des données selon les thématiques à définir pour élaborer le bilan besoins / ressources d'un territoire

#### → Eaux usées

La STEP des Bouillides en l'état de son mauvais fonctionnement doit être interdite à l'apport de nouveaux effluents.

Nous demandons à ce que cet article soit complété. La rédaction actuelle ne permet pas de refuser un permis de construire en cas de canalisation publique insuffisante ou défectueuse ou de capacité insuffisante de la station de traitement des eaux usées que ce soit celle d'Antibes ou des Bouillides..

#### ARTICLE DG-3.2 – PROTECTION DES SITES ET ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions nouvelles et très utiles

Les observations seront faites au chapitre Servitudes

#### ARTICLE DG-3.3 – CORRIDORS ECOLOGIQUES, HAIES ET AUTRES ELEMENTS A PRESERVER AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT

Dispositions nouvelles et très utiles

## DISPOSITIONS SPECIFIQUES (p33)

Nous proposons

### Zone UC

La zone UC correspond à la zone d'extension urbaine du village de BIOT le long de la route de Valbonne et du début du chemin de de Saint Julien, ainsi qu'à différents secteurs d'habitat mixte localisés au sud du centre historique en continuité du village, le long de la RD4 et dans la plaine.

Secteur à vocation principale d'habitat mixte individuel, individuel groupé et petits collectifs dans lequel peuvent s'implanter des commerces, des services, de l'artisanat et des équipements collectifs.

#### ARTICLE UC.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nous sommes dans une zone peu dense, assez végétalisée et qui doit le rester et même se renforcer surtout le long des voiries.

Le retrait de 5m par rapport à l'alignement pourrait être porté sur la route départementale à **10 mètres** pour permettre une bande de végétation consistante entre les constructions et la voirie .

### Zone UD

La zone UD correspond au secteur discontinu d'habitat individuel de moyenne densité, ainsi que la zone proche du centre historique présentant un enjeu paysager

#### ARTICLE UD.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nous sommes dans une zone fortement végétalisée qui doit le rester et même se renforcer surtout le long des voiries.

Le retrait de 3 m par rapport à l'alignement devrait être porté à **5 mètres** pour permettre une bande de végétation suffisante entre les constructions et la voirie. La distance de 5 mètres existait dans le règlement précédent.

### Zone UJ

La zone UJ correspond à des espaces urbains existants d'accueil de l'habitat peu dense, intégrés à l'enveloppe urbaine, présentant des qualités paysagères à maintenir. Ces quartiers sont dénommés « quartiers-jardins » au regard de leurs qualités paysagères et de l'importance de la trame végétale présente.

#### ARTICLE UJ.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nous sommes dans une zone peu dense, assez végétalisée et qui doit le rester et même se renforcer surtout le long des voiries.

Le retrait de 5m par rapport à l'alignement devrait être porté à **10 mètres** pour permettre une bande de végétation nécessaire et suffisante entre les constructions et la voirie .

L'énumération des exceptions est beaucoup trop permissive.  
Les paragraphes 2, 3 et 4 sont à supprimer.

## 4 - Zonage

### RECTIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Le dossier soumis à la CDPENAF a identifié 12 rectifications de limites entre les zones urbaines et les zones naturelles. Une seule pose problème car il s'agit d'étendre la zone urbaine UD sur des terres précédemment classées précédemment en N.

Chemin Durbec, la parcelle 0054 d'une surface de 3.900 m2 environ était précédemment à cheval sur deux zones :

Une zone UCa de 2650 m2 environ (constructible)

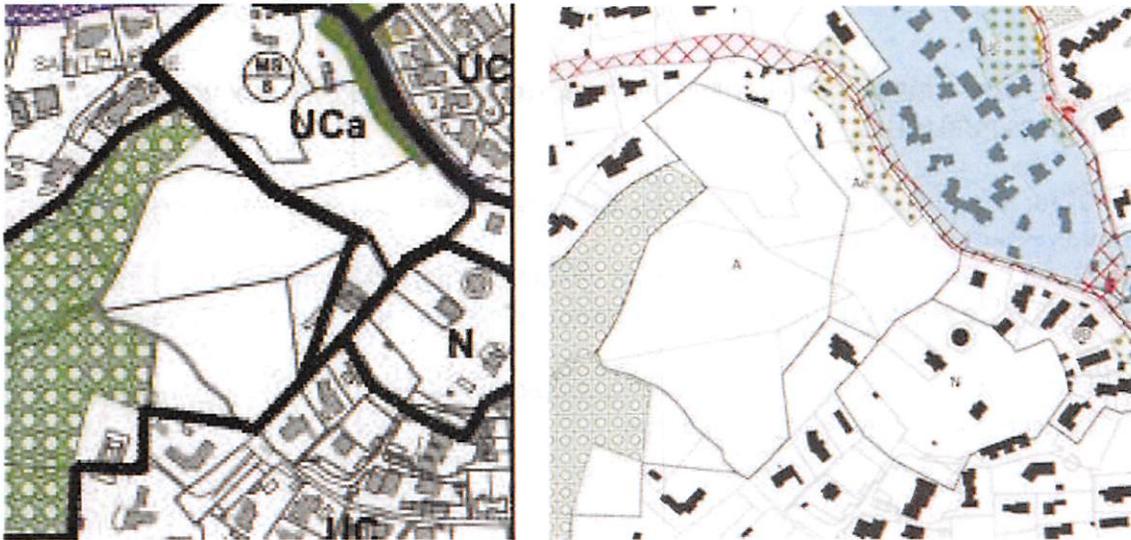
Une zone N de 1258m2 (non constructible)

Le PLU arrêté remplace la zone UCa de 2650 m2 en zone UD. Cette modification ne pose pas de problème.

En revanche que la transformation de 1258 m2 de la zone N soit transformée en zone UD (constructible) ne nous paraît pas justifié.

Dans l'espace situé au nord-ouest du terrain, la ville de Biot a supprimé la zone constructible UCa pour la transformer en zone A. On comprendrait mal que la propriété d'un particulier aille dans le sens inverse de la renaturation du quartier.

Nous proposons que la partie de la parcelle 0054 d'une surface de 1258 m2 précédemment en zone N puis en zone UD soit **transformée en zone A** en continuité de la zone voisine.



## MODIFICATIONS A APPORTER

### ZONES URBAINES

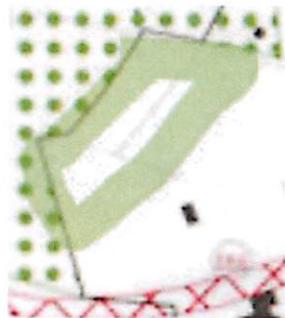
Sur la route de la mer à proximité de Biot 3000, Il y a une rupture à réparer dans la continuité végétale le long de la départementale au niveau de la parcelle BL 35. Nous reitérons notre souhait de voir y figurer la trame verte pointillée.



## PROTECTION DES PAYSAGES

### Chemin de Roquefort sous la chapelle Saint Julien

Les parcelles AZ 37,38,et 39 ,entourées de vert en zone UJa forment le pied de la collinne. Elles devraient soit être en zone N comme la parcelle 36 qui est contigue ou au moins couvertes par la trame de pointillés verts.



## 6a - Emplacements réservés

### INONDATIONS

Dix ans après le dramatique épisode pluvieux d'octobre 2015, nous devons pas baisser notre vigilance dans la lutte contre les inondations à Biot.

Nous demandons que figure le projet de rétention des eaux sur le terrain de Bagneux dans le vallon des Combes. Nous demandons également que soient créées des rétentions sur la Valmasque. Celles-ci sont d'autant plus nécessaires que les inondations de 2015 ont montré la dangerosité de cet affluent de la Brague et que le projet de centre commercial Opensky sur un terrain de 12 hectares dans le secteur des Clausonnes à Valbonne a été accordé en 2016 avec des bassins de rétention tout à fait insuffisants.

### CHEMINS PIETONS

Accessoirement, notons qu'il existe actuellement un chemin piétonnier reliant la route de Valbonne et le chemin Durbec. Pour sa préservation ne faut-il pas un emplacement réservé à cet emplacement?



Nous regrettons que notre proposition de cheminement piéton à travers les Vignasses n'ait pas été retenu.

## 6b - Emplacements réservés pour mixité sociale

Comme il l'a été dit plus haut, Le nombre de 691 logements sociaux ne se justifie pas à Biot mais doit trouver un meilleur positionnement au sein de l'intercommunalité gérée par la CASA, avec le soutien de l'Etat.

## 6C- Prescriptions L 151-9

150 éléments patrimoniaux reconnus :  
Constructions, oratoires, bassins, arbres...

### L'inventaire révèle un très grand nombre d'éléments patrimoniaux

A l'examen, nous constatons que cette inventaire n'est pas exhaustif et qu'il pourrait être très largement complété. Nos observations vont dans ce sens mais sont elles-mêmes insuffisantes par manque de temps pour le faire.

### OBSERVATIONS SUR L'INVENTAIRE :

18 - Moulin - BM 0038 - 0039 - Préciser qu'il s'agissait d'un moulin à eau **et à sang**.  
34 - Chapelle Saint Julien - OC00021 - Le type de protection est à préciser

### PROPOSITIONS DE COMPLEMENTS :

#### Le patrimoine bâti

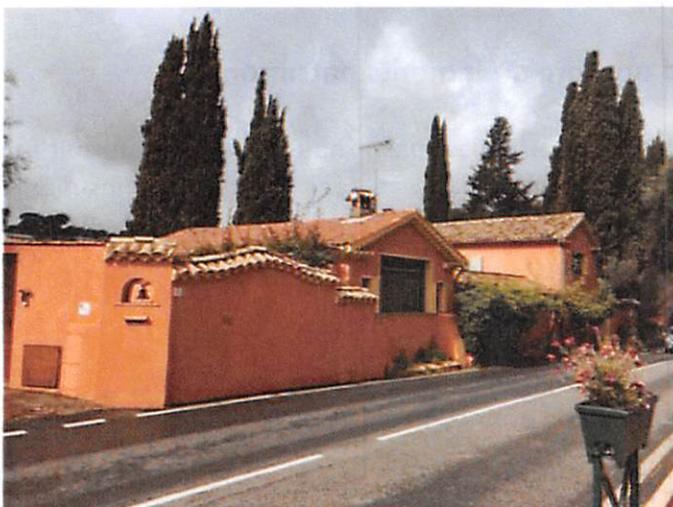
Nous demandons que l'inventaire soit complété avec les constructions ci-dessous :

Route des Clausonnes - Bastide du Roi des belges  
Maison, parc, moulin à huile à préserver

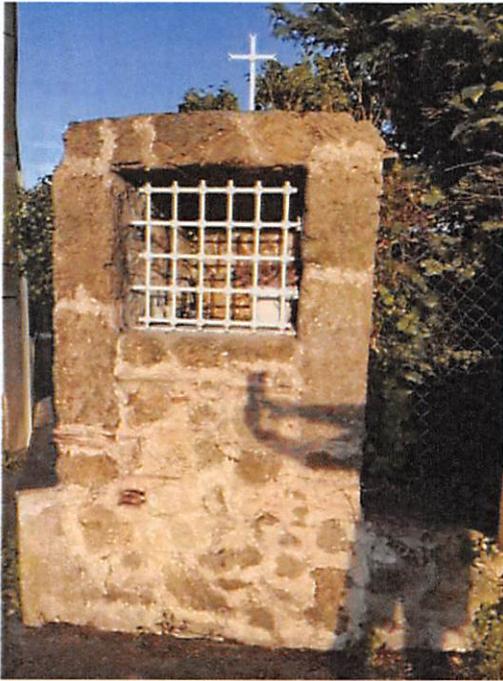
Chemin de Saint Julien - parcelle 0067 - belle maison ancienne : à préserver



Chemin neuf - parcelle BI 0076 - belle architecture des années 1930 : à préserver



Chemin des Soulières/ Route de Valbonne - parcelle AO 118 ou AO 148  
Ajouter un oratoire à préserver



### **Terrains en restanques**

L' inventaire des terrains en restanques est vraiment trop partiel.

Notons par exemple :

- La propriété Cornet, terrain impasse des violettes chemin des Issarts
- L'ancienne propriété Garenne chemin des Soulières (Voir OAP des Soulières)

### **Mémoire du terroir** Ajouter :

**Les Norias** sont une des caractéristiques de du paysage de l'eau à Biot. Aucune n'a été inventoriée.

Notons celles existantes :

Hameau de la Noria, Golf de Biot, Bastide de la Chèvre d'Or, Rive gauche de la Brague

Bord de Brague - parcelle BH 167 - Noria à préserver



### **Bassins, citernes, fontaines**

Bassin creusé impasse Milla au dessus propriété Rocchia +/- 25m/5m/5m

Citernes nombreuses dans les maisons du village

Fontaine du lion

Source propriété Rocchia imp Milla qui limentait jadis le village avec éléments archis

Pierre gravée impasse Milla

### **Les arbres remarquables**

La liste proposée peut être utilement complétée par de nombreux chênes liège et oliviers centenaires

### **Les poteries, les fours de céramistes, les jarres, les citernes intramuros.**

Van Lith imp St sébastien

Poterie Pradelli rte de la mer

Restau le terraillers rte de la mer

Maison Coville rue des roses

Mas des orangers calade des tines

Bastide rose route de la mer

### **Lavoirs anciens**

Il ne semble pas que ceux-ci soient mentionnés ; Citons :

Le mur de l'église Sainte Madeleine

Rue des écoles

La calade

Montée des tines

En bordure de la Brague, rive gauche, une pente inclinée sous deux platanes

### **Particularité historique**

Dans l'ancienne mine de manganèse aurait été stocké des munitions de la guerre 1939/1945



L'annexe glissement de terrains n'est pas à jour. Un certain nombre de terrains à risque ne sont pas identifiés notamment dans le vallon des Combes en rive gauche : la paroi rocheuse des Aspres, en rive droite la paroi support du village.

## Pièce 4 - Annexes

## Pièce 5 - Orientations d' Aménagement

73 pages

Pour Biot, quatre OAP sont définies :

- Deux OAP thématiques : OAP n°1 « Trame Verte et Bleue » et OAP n°2 « qualité des aménagements et constructions »
- Deux OAP sectorielles : OAP n°3 « quartier des Soullières » et OAP n°4 « les Aspres »

### OAP THEMATIQUE n°1

Version du 12 septembre  
2024

Trame verte et bleue

page 3

Cette OAP est la reconnaissance de la prééminence des espaces naturels à Biot. Elle nous oblige à prendre en considération ces espaces par une démarche plus attentive.

Il faudrait ajouter la nécessaire diversité des essences végétales pour assurer la biodiversité et pour prémunir les plantes de la transmission des maladies.

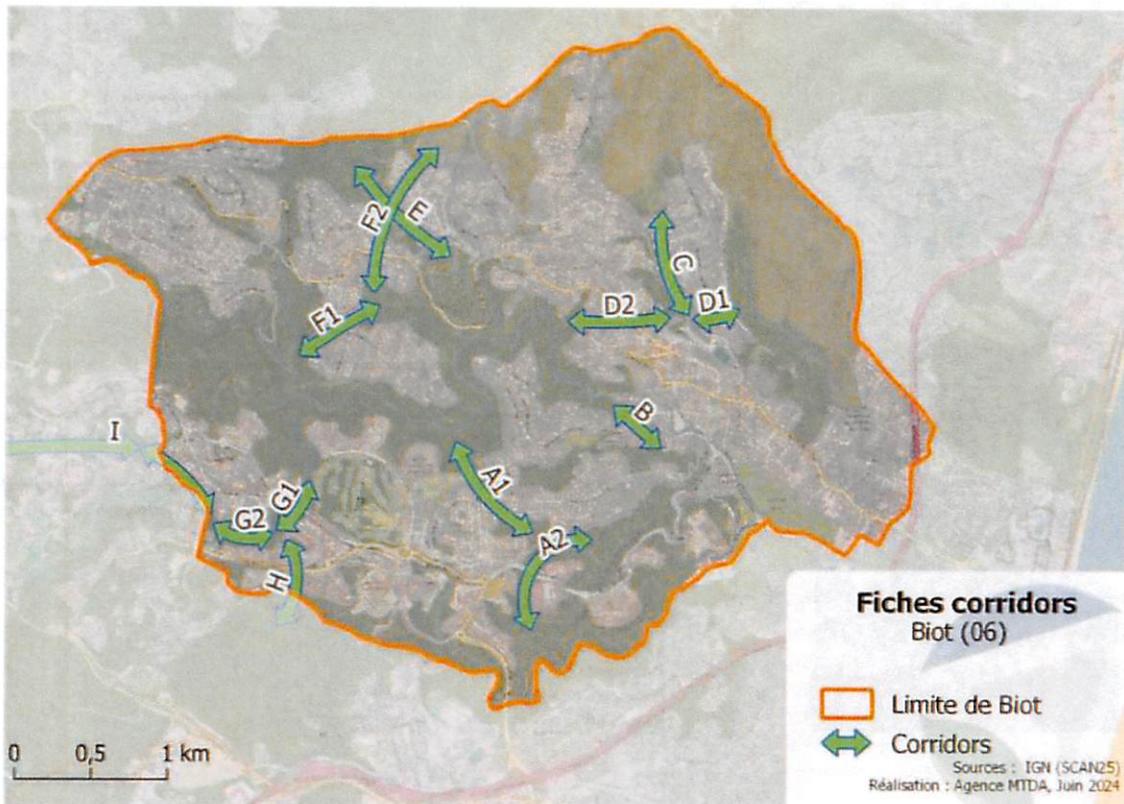
#### 1 - Contexte

1. Contexte et enjeux
2. Définition de la trame verte et bleue
3. Trame verte et bleue communale

#### II – L'OAP Trame verte et bleue III – Orientations générales

1. Préserver les réservoirs de la trame forestière
2. Préserver les espaces naturels relais
3. Préserver et restaurer les cours d'eau
4. Préserver les zones humides
5. Préserver et restaurer les grands corridors écologiques
6. Conforter les espaces naturels en milieu urbain : la « nature en ville »
7. Valoriser l'interface entre les espaces naturels et les franges urbaines
8. Mettre en place de clôtures perméables
9. Respecter un calendrier d'intervention pour les travaux
10. Limiter l'utilisation de pesticides
11. Limiter le développement d'espèces exotiques envahissantes et maîtriser celles présentes
12. Prendre en compte la trame noire liée à l'éclairage nocturne

#### IV – Fiches corridors



Les corridors correspondent à ceux identifiés dans le SCoT actuellement en cours de révision (éléments de janvier 2023). Les travaux ont été repris et affinés pour proposer des actions de restauration.

Si 9 corridors sont identifiés, c'est qu'ils ont une utilité et sont nécessaires pour la préservation et la reproduction de la faune.

Dans le PLU, la description de l'état des corridors et les préconisations conseillées dans chacune des 9 fiches ne sont pas suffisant pour **aboutir à des corridors opérationnels**. Le PLU doit apporter des contraintes réglementaires sur le droit des sols des terrains constructibles afin de garantir le passage des animaux.

Un passage libre et en sécurité pour les animaux doit pouvoir se faire sur un corridor de 20 mètres de large éventuellement rétréci ponctuellement à 5m. Nous avons identifié des lieux où le passage n'est nullement garanti notamment dans les zones U (constructible). Nous pensons que la seule garantie à travers les zones U (constructible) est la création de zone N (naturelle, un EBC (espace boisé classé) ou une trame verte avec des prescriptions de libre passage sans clôtures.

**Nous demandons une modification des plans de révision du PLU avec création de zones N ou un EBC ou une trame verte à l'emplacement des corridors situés en zones constructibles.**

Des aménagements seront également à prévoir au passage des voiries (hors PLU)



## A « Sophia St-Philippe - Chèvre d'Or/Sud »

### Description du corridor

|   |   |
|---|---|
| <b>TYPE DE CORRIDOR</b>   | <b>FONCTIONNALITÉ</b>   |
| Dominante forestière semi-ouverte   | Partiellement fonctionnel   |
| <b>ATOUTS</b>   | <b>PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES</b>  |
| Le corridor est globalement fonctionnel et majoritairement composé de forêts de chênes lièges, 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'Écaille chinée |

### Obstacles et pressions

La fonctionnalité de la section A2 est impactée par l'urbanisation tertiaire qui a rétréci fortement la largeur du corridor.

Des clôtures coupent la continuité naturelle du réservoir et le rendent peu perméable pour certaines espèces comme les hérissons, les reptiles ou l'entomofaune\*.

La route RD 504, double voie et à trafic important, génère des collisions avec la faune.

La pollution lumineuse est relativement impactante en raison de la proximité avec de grands espaces naturels : sur la section A1 avec l'éclairage des lotissements et sur la section A2 avec l'éclairage de la RD504 et des entreprises.

### Niveaux de pression

|                            |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|
| Infrastructures            |  |  |  |
| Pression de l'urbanisation |  |  |  |
| Pollution lumineuse        |  |  |  |
| Ripisylve dégradée         |  |  |  |



## A « Sophia St-Philippe - Chèvre d'Or/Sud »

### Fonctions et orientations

Situé à l'interface de Sophia Antipolis, l'ensemble du corridor assure la mise en réseau du Parc Départemental de la Valmasque et du Parc Départemental de la Brague, et assure la pérennité de la « ceinture verte de Sophia » identifiée en réservoir à « remettre en bon état » par le SRADDET.

Le corridor conforte la mise en réseau du vallon de la Valmasque avec un affluent de la Brague dans un milieu encore naturel bien que fragmenté par la RD 504.

### Actions à mener

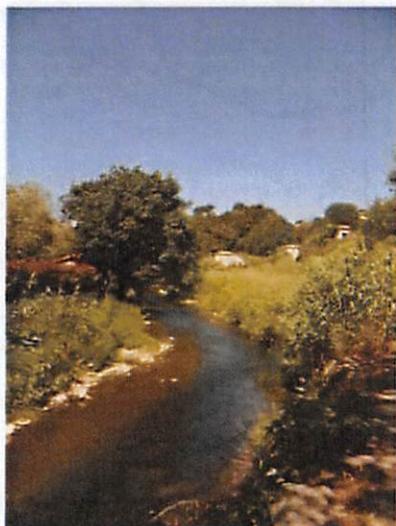
- Mettre en place des clôtures perméables à la petite faune (voir orientation 9)
- Adapter l'éclairage nocturne (voir orientation 12)
- Préserver de toute urbanisation l'intégralité de la largeur du corridor
- Conserver la naturalité du corridor
- Travailler avec l'agglomération et le département pour réaliser un passage à faune pour franchir la route départementale
- Diminuer la vitesse de la circulation sur la voie

### CORRIDOR A2

Positionner sur le plan du PLU un passage inconstructible à l'emplacement de la flèche orange.

Interdire les clôtures.





## B « Coteaux Gorges de la Brague »

| Description du corridor   |  |
|---|--|
| <b>TYPE DE CORRIDOR</b>   | <b>FONCTIONNALITÉ</b>  |
| Dominante forestière semi-ouverte   | Fonctionnel  |
| <b>ATOUTS</b>   | <b>PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES</b>   |
| Le corridor est fonctionnel pour toute espèce de la guildes <sup>®</sup> et majoritairement composé de forêts de chênes verts et de charme-houblon. La présence d'un vallon affluent de la Brague (non répertorié sur la carte (GN)) est attractif pour la faune. | Blaireaux, Loirs, Muscardin, Crapauds, Bergeronnette des ruisseaux, riche cortège de rapaces et de passereaux nicheurs dont le Cincle et le Martin-Pêcheur en amont, cortège de Lépidoptères et d'Odonates dont l'Oxycordulie à corps fin, cortège de migrateurs remarquables, présence potentielle du Campagnol amphibie et de gastéropodes remarquables. |

| Obstacles et pressions   |
|--|
| La densité d'urbanisation est faible, de type « quartier-jardin ». Le corridor est très étroit et très sensible à la pression de l'urbanisation. Il n'y a pas d'infrastructures impactantes. La pollution lumineuse est modérément impactante en raison de la proximité avec les quartiers d'habitation. |

### Niveaux de pression

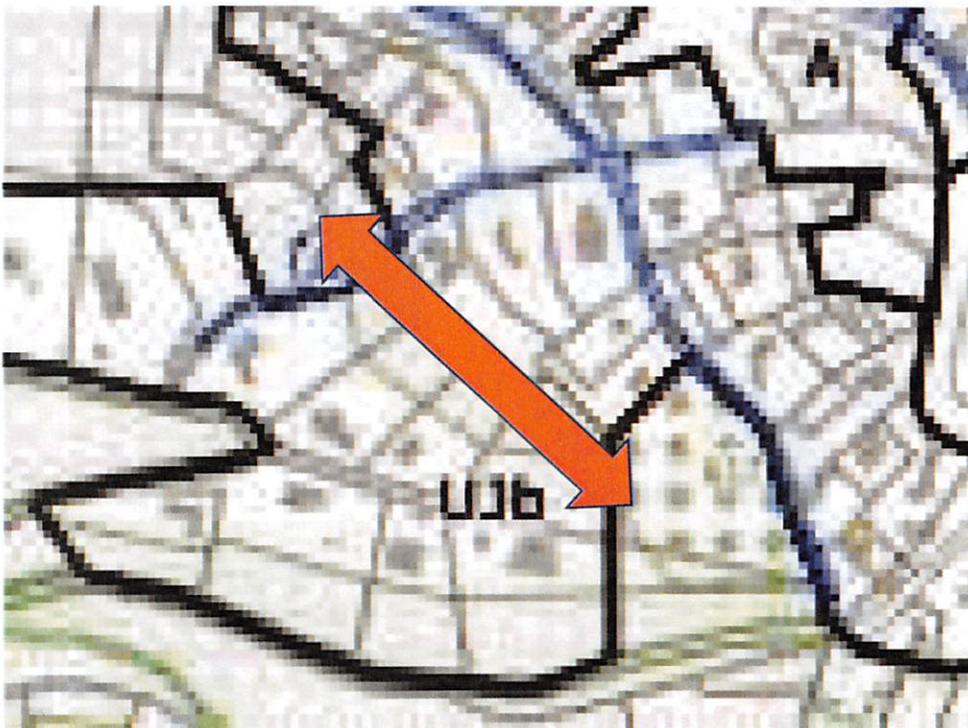
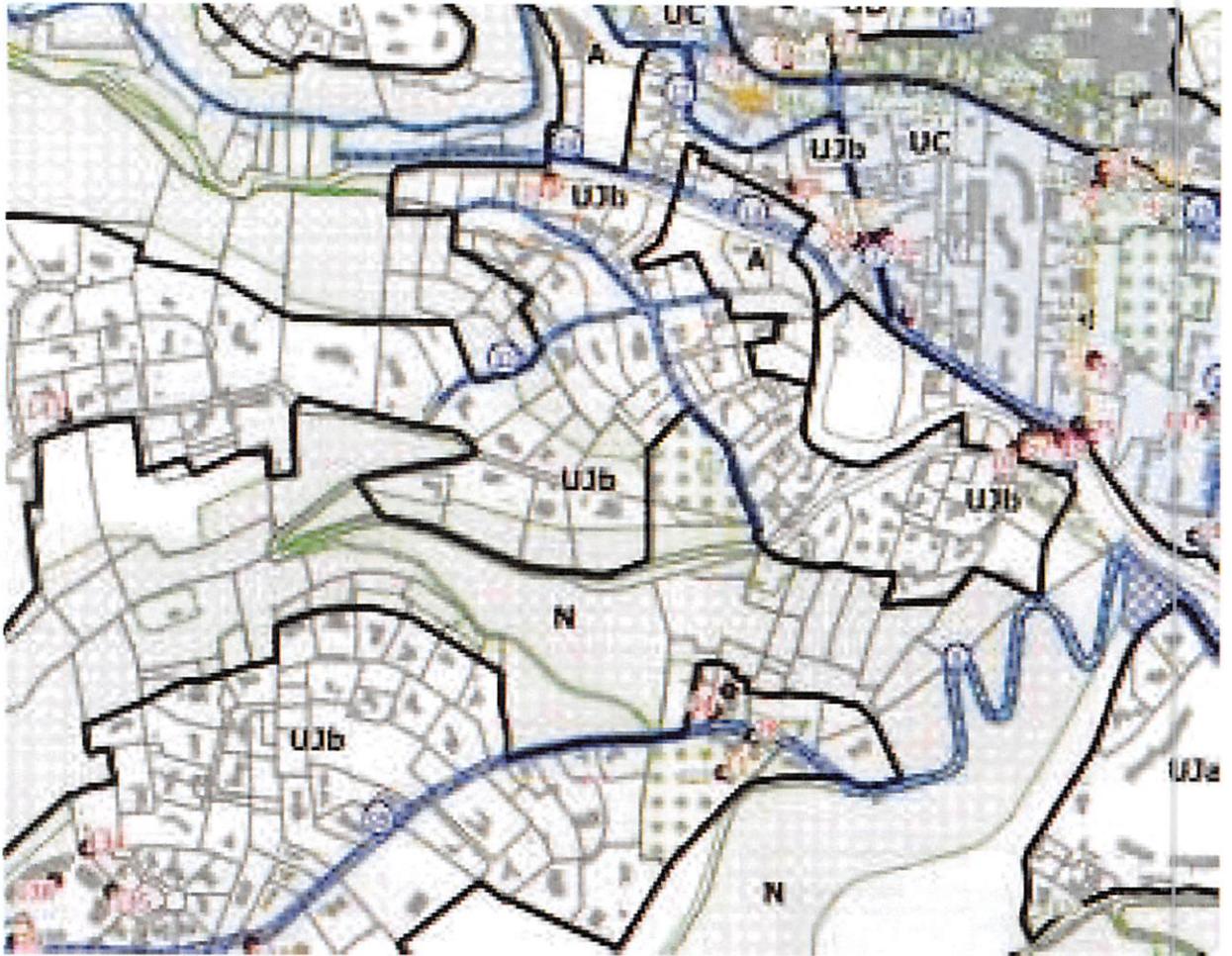
|                            |  |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|--|
| Infrastructures            |  |  |  |  |
| Pression de l'urbanisation |  |  |  |  |
| Pollution lumineuse        |  |  |  |  |
| Ripisylve dégradée         |  |  |  |  |

## B « Coteaux Gorges de la Brague »

| Fonctions et orientations   |
|---|
| Le corridor à l'entrée des massifs boisés des gorges de la Brague, assure la mise en réseau du Parc Départemental de la Brague, et assure la pérennité de la « ceinture verte de Sophia » avec notamment le corridor A « Sophia St-Philippe - Chèvre d'OrSud ». |
| Le cordon boisé du corridor est fonctionnel mais très étroit et sensible aux pressions de l'urbanisation.   |

| Actions à mener   |
|---|
| - Maintien du corridor boisé  |
| - Préserver de toute urbanisation l'intégralité de la largeur du corridor |
| - Conserver la naturalité du corridor                                     |

**CORRIDOR B** Positionner sur le plan du PLU un passage inconstructible à l'emplacement de la flèche orange. Interdire les clôtures.





## C « Les Combes »



Source : Direction Aménagement Environnement CASA – ANNEXES



### Description du corridor

| TYPE DE CORRIDOR  | FONCTIONNALITÉ  |
|---|---|
| Trame verte : dominante forestière à semi-ouverte   | Fonctionnel   |
| Trame bleue : continuité du cours d'eau et ripisylves du vallon des Combes  |   |
| ATOUTS  | PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES   |
| Le corridor est composé de ripisylves, avec chênes verts et lauriers, vergers et oliveraies.  | Blaireaux, Crapauds, cortège de Passereaux forestiers nicheurs, Tortue d'Hermann et Lézard ocellé en amont, cortège de chiroptères, d'oiseaux migrants remarquables et d'hivernants dont l'Alouette lulu et la Fauvette pitchou en amont, Ecaïlle chinée. |
| Le corridor s'appuie sur le vallon des Combes avec une ripisylve fonctionnelle et de qualité.   |   |
| Il est intégralement composé d'un cordon d'espaces naturels relais forestiers de bonne qualité. Ce corridor paraît fonctionnel pour toutes les espèces de la guide concernée. |   |

### Obstacles et pressions

La densité d'urbanisation est faible, de type « quartier-jardin ». Le corridor est très étroit et très sensible à la pression de l'urbanisation.  
Il n'y a pas d'infrastructures impactantes mais le vallon des Combes est sensible aux pressions de l'urbanisation dont la pollution lumineuse.

#### Niveaux de pression

|                            |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|
| Infrastructures            |  |  |  |
| Pression de l'urbanisation |  |  |  |
| Pollution lumineuse        |  |  |  |
| Ripisylve dégradée         |  |  |  |

### Fonctions et orientations

Le corridor repose sur la continuité du vallon des Combes et du maintien de la qualité de sa ripisylve et des espaces boisés associés. Il est stratégique en raison de sa proximité avec le réservoir ouvert du Dôme de Biot en lien avec la plaine de la Brague.

Il est également identifié par le SRADET en réservoir forestier « à remettre en bon état ».

### Actions à mener

- Adapter l'éclairage nocturne (voir orientation 12)
- Préserver de toute urbanisation l'intégralité de la largeur du corridor
- Conserver la naturalité du corridor

Actions à mener réalistes



Source : Direction Aménagement Environnement CASA – ANNEXES  
Rapport définition réseau écologique CASA – janvier 2023



## D « Les Plans - Combes - Dôme de Biot »

### Description du corridor

| TYPE DE CORRIDOR   | FONCTIONNALITÉ   |
|--|--|
| Dominante forestière semi-ouverte  | Partiellement fonctionnel  |
| ATOUPS   | PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES  |
| L'ensemble du corridor est composé d'espaces naturels relais, en majorité de friches ouvertes à caractère agricole et de jardins dont le positionnement, entre le vallon de la Brague, le Vallon des Combes et le Dôme de Biot, les rend attractifs pour de nombreuses espèces | Chevêche d'Athènes, blaireaux, crapauds, Bergeronnette des ruisseaux, Hypolaïs polyglotte, riche cortège de Passereaux nicheurs dont le cincle et le Martin-Pêcheur en aval, très riche cortège d'oiseaux migrateurs et d'hivernants, riche cortège de chiroptères, cortège de reptiles et d'odonates dont la Cordulie à corps fin, écaille chinée, cortège de gastéropodes aquatiques remarquables, présence historique d'une colonie de Guépier à présent éteint comme nicheur dans les Alpes-Maritimes. |

### Obstacles et pressions

L'urbanisation est de densité moyenne, de type « quartier-jardin ». La pression de l'urbanisation est importante.

Sur les deux sections de corridors, la déclivité des abords du village de Biot, le maillage des voies et la succession de murs et clôtures, rendent difficile le passage de la petite faune.

La pollution lumineuse est relativement importante sur les deux sections de corridors.

Les deux corridors rejoignent le vallon des Combes et sa ripisylve partiellement présente.

### Niveaux de pression

|                            |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|
| Infrastructures            |  |  |  |
| Pression de l'urbanisation |  |  |  |
| Pollution lumineuse        |  |  |  |
| Ripisylve dégradée         |  |  |  |

### Fonctions et orientations

L'ensemble du corridor, composé de deux sections, est stratégique pour maintenir un maillage d'espace naturels relais à dominante ouverte entre la Plaine de la Brague et le Dôme de Biot en tant que réservoir de biodiversité ouvert à semi-ouvert.

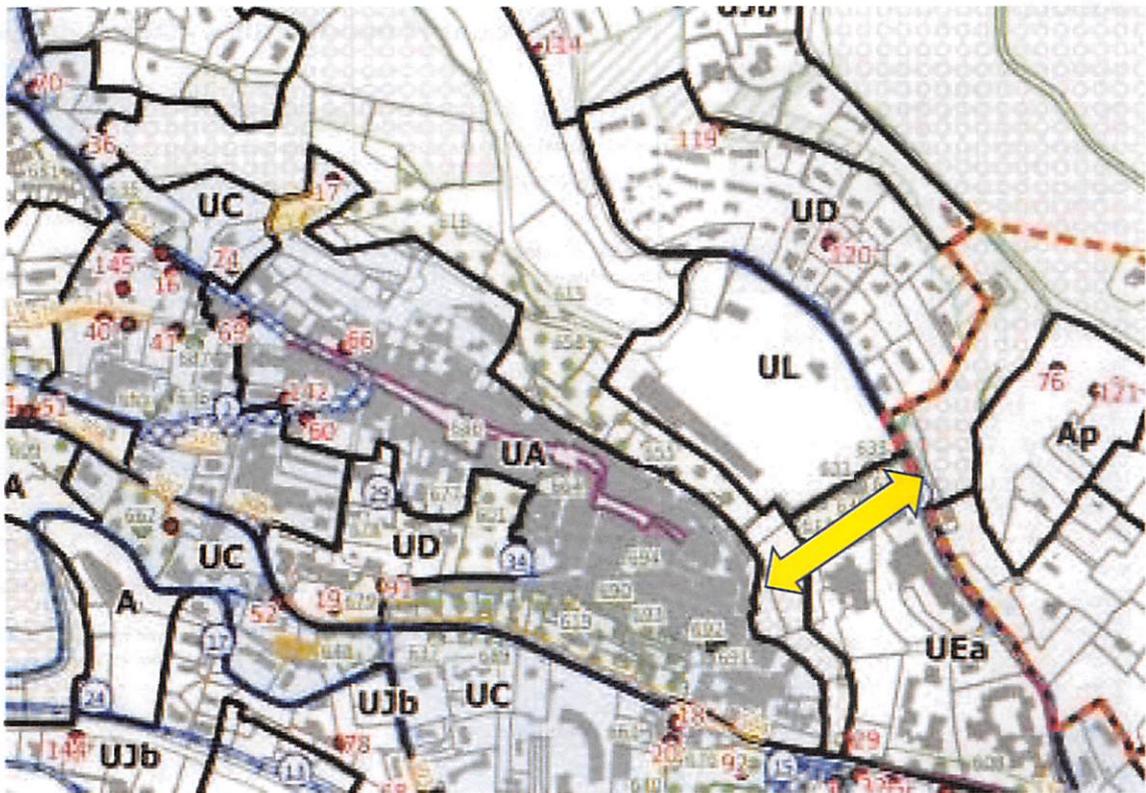
Il convient de rechercher le renforcement du maillage par la préservation d'espaces ouverts, notamment à caractère agricole.

### Actions à mener

- Mettre en place des clôtures perméables à la petite faune (voir orientation 9)
- Adapter l'éclairage nocturne (voir orientation 12)
- Renforcer la végétalisation du corridor notamment de la RD4
- Conserver la naturalité du corridor
- Renforcer la ripisylve du vallon des Combes pour faciliter le passage des espèces dans le corridor

Le corridor D1 paraît viable que si les clôtures sont supprimées sur les propriétés privées. Il semble qu'il aurait mieux valu le déplacer avec un passage au nord du terrain de la Verrerie de Biot avec un passage inconstructible selon le plan joint (flèche jaune).

Le corridor D2 paraît totalement irréaliste.

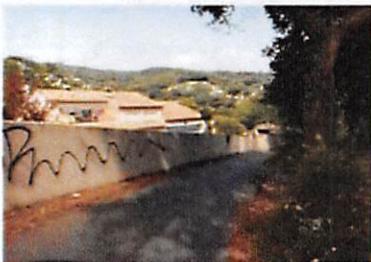




## E « Vallon La Rine - La Vallée Verte »



Source : Direction Aménagement Environnement CASA – ANNEXES  
Rapport définition réseau écologique CASA – janvier 2023



### Description du corridor

| TYPE DE CORRIDOR   | FONCTIONNALITÉ   |
|--|--|
| Dominante forestière semi-ouverte  | Fonctionnel  |
| ATOUS  | PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES  |
| L'ensemble du corridor est composé en majorité de forêts de chênes-lièges, chênes, chênes verts, pins, ripisylves qui ne semblent pas dégradées.                   | Blaireaux, hérissons, Bergeronnette des ruisseaux, riche cortège de Passereaux nicheurs dont le Cinclé et le Martin-Pêcheur en aval. |
| La surface anthropisée est très faible, les massifs forestiers sont très bien conservés, et la présence du vallon rend ce corridor attractif pour la biodiversité. |  |
| Les espaces naturels à dominante ouverte à proximité sont des relais intéressants pour la vie des espèces.   |  |

### Obstacles et pressions

L'urbanisation est de densité faible, de type « quartier-jardin ». La pression de l'urbanisation est relativement importante à proximité du corridor.  
Les obstacles au passage de la petite faune sont faibles, exceptés la présence des murs et clôtures proche des habitations.  
L'impact de l'éclairage est relativement faible sur le corridor mais la proximité avec l'urbanisation amène une pollution lumineuse indirecte.

### Niveaux de pression

|                            |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|
| Infrastructures            |  |  |  |
| Pression de l'urbanisation |  |  |  |
| Pollution lumineuse        |  |  |  |
| Ripisylve dégradée         |  |  |  |

### Fonctions et orientations

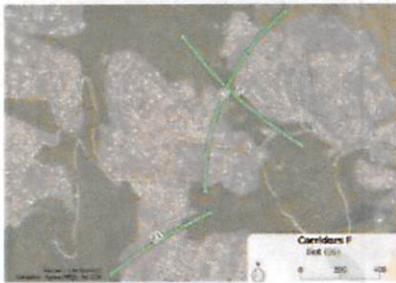
Le corridor fait partie des vallons affluents de la Brague en tant que corridor boisé reliant les grands réservoirs forestiers du territoire.

Il relie les Gorges de la Brague au vallon du Mardaric, affluent du Loup, par les grands massifs forestiers entre Biot, Villeneuve-Loubet et Roquefort-les-Pins. Il convient de préserver les habitats naturels du vallon pour préserver la fonctionnalité du corridor.

### Actions à mener

- Mettre en place des clôtures perméables à la petite faune (voir orientation 9)
- Adapter l'éclairage nocturne (voir orientation 12)
- Préserver de toute urbanisation l'intégralité de la largeur du corridor
- Conserver la naturalité du corridor

Corridor crédible et opérationnel avec peu de moyens



Source : Direction Aménagement Environnement CASA – ANNEXES  
Rapport définition réseau écologique CASA – janvier 2023



## F « Les Soulières – Les Issarts »

### Description du corridor

| TYPE DE CORRIDOR  | FONCTIONNALITÉ  |
|---|---|
| Dominante forestière semi-ouverte   | Partiellement fonctionnel   |
| ATOUTS  | PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES   |
| La section F2 du corridor est composée de prairies, friches, jardins, oliveraies et d'espaces forestiers en bon état, qui font l'atout de ce corridor. Il croise le corridor E, le vallon forestier de la Rine, qui renforce son attractivité pour les espèces. | Blaireaux, crapauds, Bergeronnette des ruisseaux, riche cortège de Passereaux nicheurs dont le Cincle et le Martin-Pêcheur en aval, cortège d'odonates. |
| La section F1 du corridor est composée de prairies, friches, jardins, oliveraies qui font l'atout de ce corridor pour la vie des espèces à proximité de grands espaces forestiers.  |   |

### Obstacles et pressions

L'urbanisation sur la section F2 du corridor est de densité faible, de type « quartier-jardin ». La pression de l'urbanisation est présente sur ce secteur auquel s'ajoute les pressions liées aux murs et clôtures et à la pollution lumineuse.

Le trafic de la RD4, avec ses abords (murs), représente un obstacle difficile pour le passage de la petite faune et est connu pour les collisions entre les animaux et les véhicules.

La section F1 du corridor comporte une urbanisation de type « quartier-jardin » soumise à une pression foncière sur les espaces naturels rélictuels.

#### Niveaux de pression

|                            |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|
| Infrastructures            |  |  |  |
| Pression de l'urbanisation |  |  |  |
| Pollution lumineuse        |  |  |  |

### Fonctions et orientations

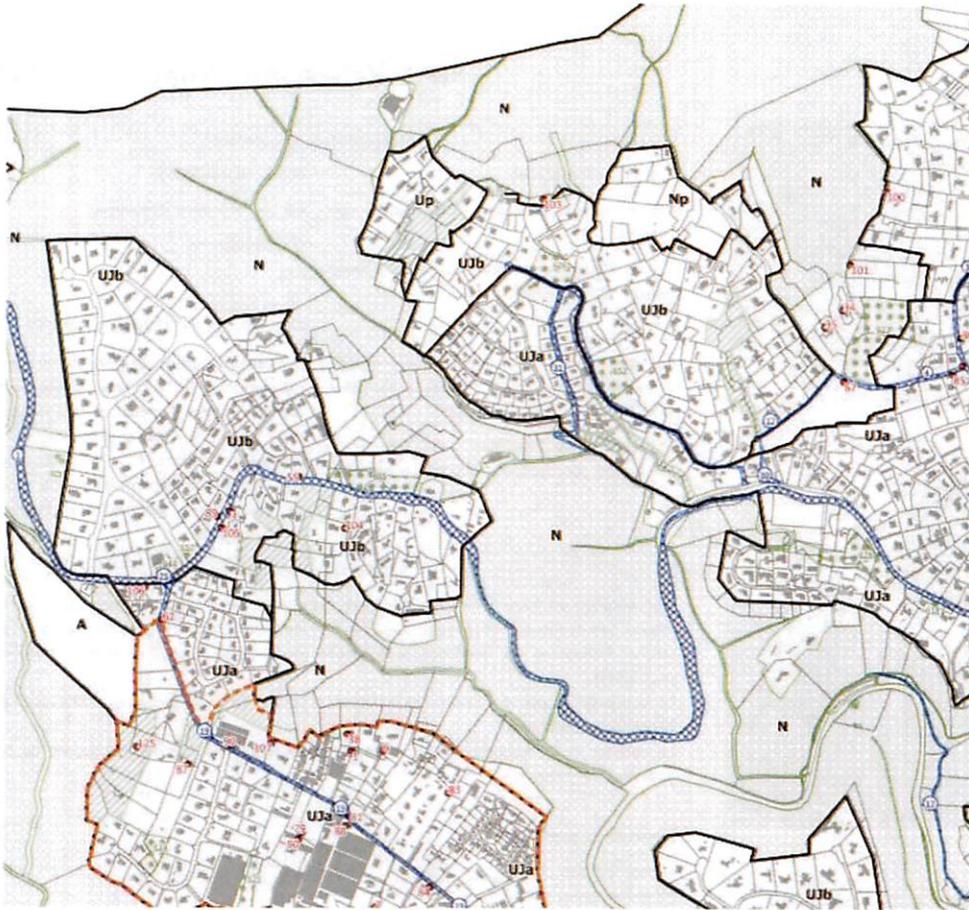
Le corridor, composé de deux sections, repose sur une mosaïque de milieux à dominante ouverte, complémentaires aux corridors fonctionnels des vallons à proximité et permettant d'assurer les connexions avec des réservoirs forestiers majeurs pour le territoire.

Le quartiers d'habitation des Soulières est soumis à une pression foncière qui demande une réflexion sur la conciliation des enjeux de développement et de préservation des espaces naturels rélictuels à dominante ouverte et les usages potentiels (agricoles, récréatifs, ...)

Il conviendrait également de rechercher une amélioration de la perméabilité de la RD4.

### Actions à mener

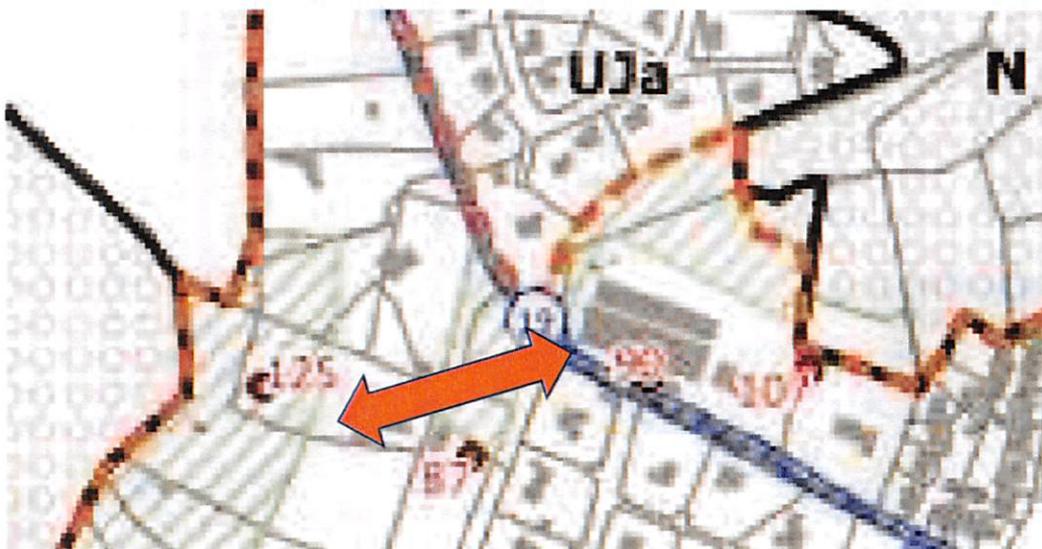
- Mettre en place des clôtures perméables à la petite faune (voir orientation 9)
- Adapter l'éclairage nocturne (voir orientation 12)
- Adapter l'urbanisation pour conserver la fonctionnalité du corridor (voir OAP n°3 Quartier des Soulières)
- Travailler avec l'agglomération et le département pour réaliser un passage à faune pour franchir la route départementale
- Diminuer la vitesse de la circulation sur la voie



**CORRIDOR F2** non réalisable. Pourquoi en parler ?

**CORRIDOR F1** Soulières

Positionner sur le plan du PLU un passage inconstructible à l'emplacement approximatif de la flèche orange. Interdire les clôtures





## G « Valmasque Sophia-Bouillides »



Source : Direction Aménagement Environnement CASA – ANNEXES  
Rapport définition réseau écologique CASA – janvier 2023



### Description du corridor

|  |  |
|--|--|
| <b>TYPE DE CORRIDOR</b>  | <b>FONCTIONNALITÉ</b>  |
| Trame verte : dominante forestière à semi-ouverte  | G2 : partiellement fonctionnel   |
| Trame bleue : continuité du cours d'eau et ripisylve de la Bouillide   | G1 : fonctionnel   |
| <b>ATOUTS</b>  | <b>PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES</b>   |
| Les deux sections du corridor sont composées d'espaces naturels relais à majorité de chênes verts et d'une ripisylve de qualité. | Blaireaux, hérissons, Bergeronnette des ruisseaux, riche cortège de Passereaux nicheurs et hivernants dont le Martin-Pêcheur et la Fauvette pitchou, présence de la Cistude d'Europe, riche cortège d'Orthoptères dont l'une des rares stations de criquets de Jago occidentaux du 06, d'odonates et de lépidoptères dont le Petit Mars changeant, Ascalaphe d'Italie. |
| L'ensemble du corridor est attractif et fonctionnel pour toutes les espèces de la guild.   |  |

### Obstacles et pressions

L'urbanisation est faible le long de la Bouillide mais, la section G2 est davantage soumise à la pression urbaine liée aux usages économiques et récréatifs de Sophia Antipolis (sur-fréquentation). De plus, la station d'épuration des Bouillides, peut générer des impacts modérés sur les milieux et la faune (pollutions).  
La section G1 du corridor passe sous le pont de la D98 à fort trafic, aucun obstacle n'est observé, ni de fréquentation piétonne.  
La ripisylve de la Bouillide comporte de nombreuses espèces invasives. L'impact de la pollution lumineuse est faible.

#### Niveaux de pression

|                            |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|
| Infrastructures            |  |  |  |
| Pression de l'urbanisation |  |  |  |
| Pollution lumineuse        |  |  |  |
| Ripisylve dégradée         |  |  |  |

### Fonctions et orientations

L'ensemble du corridor est stratégique car encore fonctionnel au cœur de Sophia Antipolis et relie le Parc des Bouillides au Parc Départemental de la Brague via le vallon de la Bouillide.

Il conviendrait de rechercher une amélioration de ce corridor notamment par rapport aux impacts de la STEP des Bouillides.

### Actions à mener

- Mettre en place des clôtures perméables à la petite faune (voir orientation 9)
- Adapter l'éclairage nocturne (voir orientation 12)
- Préserver de toute urbanisation l'intégralité de la largeur du corridor
- Conserver la naturalité du corridor
- Gérer les espèces exotiques envahissantes (arrachage, surveillance, limitation du développement)
- Travailler avec le gestionnaire de la STEP pour améliorer la qualité des rejets dans le vallon de la Bouillide

La station d'épuration STEP des Bouillides est au centre du corridor et doit intégrer le passage des animaux dans le cadre prochain de sa restructuration





## H « Valmasque Sophia - Bouillides Sud »



Source : Direction Aménagement Environnement CASA – ANNEXES Rapport définition réseau écologique CASA – janvier 2023



### Description du corridor

| TYPE DE CORRIDOR   | FONCTIONNALITÉ  |
|--|---|
| Dominante forestière semi-ouverte  | Partiellement fonctionnel   |
| ATOUTS   | PRINCIPAUX CORTÈGES D'ESPÈCES   |
| Le corridor est composé majoritairement de pinèdes et forêts de chênes verts.<br>Le vallon du Fugueiret est un atout de ce corridor. | Blaireaux, hérissons, Bergeronnette des ruisseaux, riche cortège de Passereaux nicheurs et hivernants dont le Martin-Pêcheur et la Fauvette pitchou, présence de la Cistude d'Europe, riche cortège d'Orthoptères dont l'une des rares stations de Criquets de Jago occidentaux du 06, d'Odonates et de Lépidoptères dont le Petit Mars changeant, Ascalaphe d'Italie |

### Obstacles et pressions

Ce corridor est fragmenté par l'urbanisation et les clôtures des entreprises.  
Le corridor est coupé par la route D504, à très fort trafic, sur laquelle des cas de collisions entre véhicules et faune sauvage ont été observés.  
Les lignes à très haute tension ont un impact relatif pour les oiseaux de haut vol.  
La route départementale n'est pas éclairée sur cette section, l'impact de la pollution lumineuse est donc faible.

### Niveaux de pression

|                            |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|
| Infrastructures            |  |  |  |
| Pression de l'urbanisation |  |  |  |
| Pollution lumineuse        |  |  |  |
| Ripisylve dégradée         |  |  |  |

### Fonctions et orientations

Le corridor est en réseau avec le corridor Valmasque Sophia - Bouillides. Il relie au cœur de Sophia Antipolis le Parc Naturel Départemental de la Valmasque au Parc Naturel Départemental de la Brague via le vallon de la Bouillide.

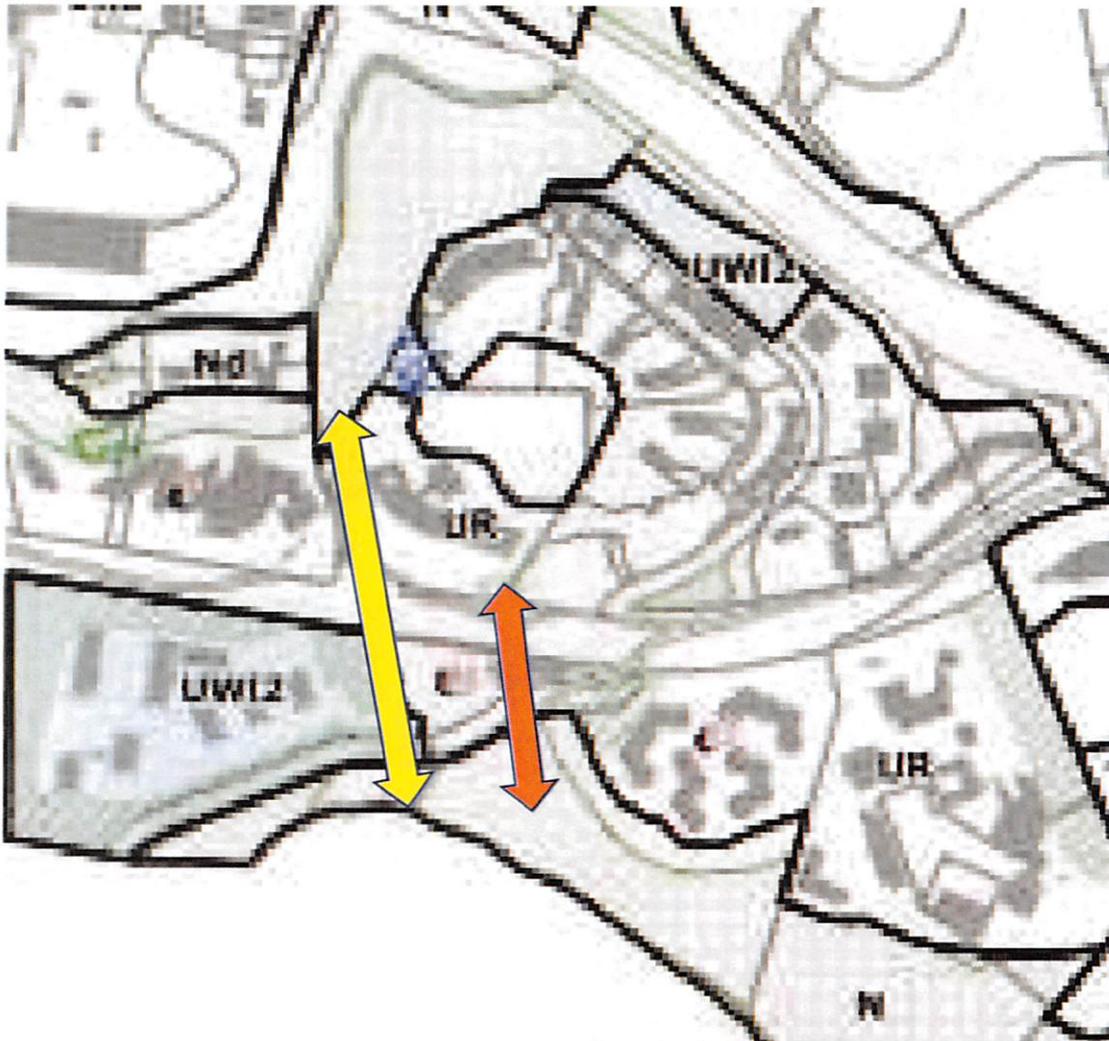
Les réservoirs forestiers sont identifiés au SRADET en tant que « réservoirs complémentaires ».

Il conviendrait donc d'améliorer la fonctionnalité du corridor notamment par rapport à l'impact de la D504.

### Actions à mener

- Mettre en place des clôtures perméables à la petite faune (voir orientation 9)
- Adapter l'éclairage nocturne (voir orientation 12)
- Préserver de toute urbanisation l'intégralité de la largeur du corridor
- Conserver la naturalité du corridor
- Travailler avec l'agglomération et le département pour réaliser un passage à faune pour franchir la route départementale
- Diminuer la vitesse de la circulation sur la voie
- En coordination avec RTE, installer des dispositifs pour rendre les lignes hautes tensions visibles pour les oiseaux et pour isoler les poteaux (où il y a un fort risque d'électrocution).

Positionner sur le plan du PLU un passage inconstructible à l'emplacement de la flèche orange. Interdire les clôtures.  
Une variante pourrait s'étudier selon la flèche jaune



## OAP SECTORIELLE n°3 Quartier des Soullières

### Un périmètre global et 4 îlots prioritaires



#### **Programmation urbaine**

Ce secteur d'OAP est destiné à accueillir une production de logements proposée sous forme d'organisation villageoise et offrant une plus grande mixité dans les typologies. L'objectif de production global de logements neufs sur le quartier est d'environ 100 à 120 logements.

L'urbanisation se fera :

- d'une part sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble sur les 4 îlots identifiés ci-contre : l'objectif est d'atteindre un total de 80 à 100 logements sur ces secteurs de projets,
- d'autre part par le biais d'une densification douce du reste du quartier par des opérations individuelles (constructions de maisons sur des dents creuses ou terrains issus de divisions parcellaires) : un potentiel d'environ 15 nouveaux logements est estimé.

Le programme de logements dans les 4 îlots devra présenter une mixité des formes urbaines avec de l'habitat individuel groupé et de l'habitat individuel classique.

Pour le reste du quartier, il s'agit de densifier progressivement et de façon adaptée le tissu pavillonnaire existant avec de l'habitat individuel.

Après l'abandon des activités horticoles sous serres, une urbanisation modérée et étalée dans le temps peut s'envisager sous des formes diverses d'habitat individuel qui respectent la végétation et arbres existants ainsi que les restanques dans chaque parcelle de terrain.

Les autres conditions préalables générales à toute construction dans le quartier sont :

- Un accès sécurisé pour les piétons depuis la route départementale jusqu'à l'extrémité ouest du quartier
- Un corridor écologique F1 rendu viable par un large passage libre et naturel à travers les îlots constructibles 2 et 4
- Des réseaux Eau et EU suffisants et en bon état
- Une défense contre l'incendie à l'écart des zones naturelles.
- L'identification préalable par le PLU des pollutions des sols notamment horticoles sous serres.
- Une urbanisation limitée à 100 à 120 logements comme le préconise l'OAP **soit 13 à 15 logements par hectare.**

#### DENSITE ET ZONAGE

La surface des principaux îlots prioritaires totale est d'environ 78.000 m<sup>2</sup> décomposée comme suit :

- Ilot 1 : 4.800 m<sup>2</sup>
- ilot 2 : 14.000 m<sup>2</sup>
- ilot 3 : 29.000 m<sup>2</sup>
- ilot 4 : 30.000 m<sup>2</sup>

En appliquant le règlement de la zone UJa

les simulations montrent qu'en villas groupées de 80 m<sup>2</sup> habitables (sans recul sur limites séparatives) on pourrait construire sur des parcelles privatives de 250 m<sup>2</sup> associés à 60 m<sup>2</sup> de voirie et espaces communs soit environ 32 maisons/hectare et donc 250 logements sur les 4 îlots.

Si la surface par logement est inférieure à 80 m<sup>2</sup> habitables **le nombre de logements sera très supérieur à 250 logements soit plus de 32 logements par hectare.**

En revanche si le zonage était modifié par un zonage UJb la densité serait réduite à 20 maisons/hectare soit un total de 156 maisons. En cas de petits logements, ceux-ci excèderaient 156 logements. Pour aboutir à l'objectif de 100/120 logements ce seront les contraintes paysagères qui devront impérativement s'appliquer.

**Nous demandons que dans ce secteur le zonage UJa soit remplacé par un zonage UJb.**

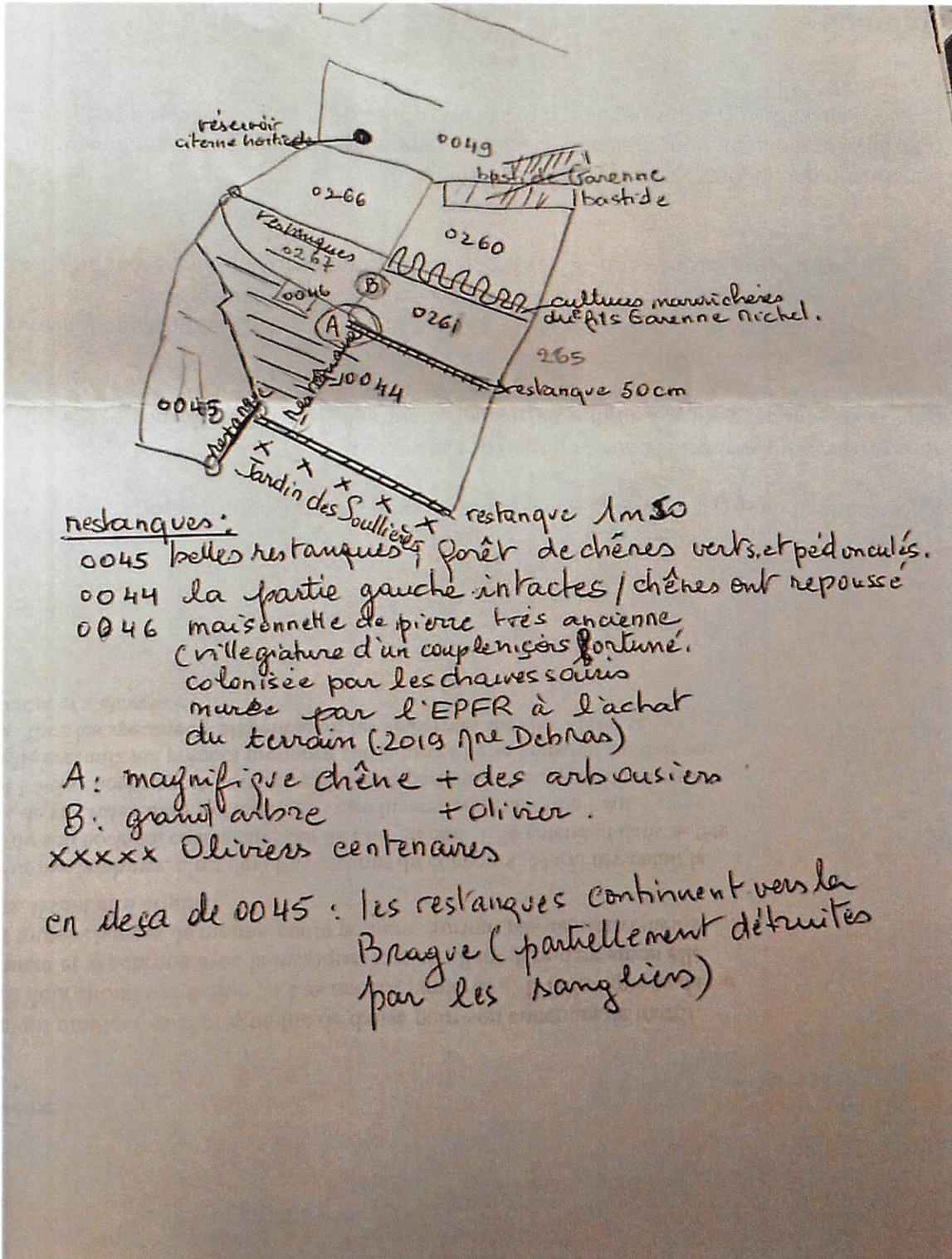
| PLU BIOT 2025    |   |                        |                        |
|------------------|---|------------------------|------------------------|
| Christophe DUBLY |   |                        |                        |
| Articles         | ZONAGE  | UJa                    | UJb                    |
|                  | <b>REGLEMENT</b>  | quartiers- jardins     | quartiers- jardins     |
| <b>1</b>         | <b>Destination</b>                                      |                        |                        |
|                  | <b>interdit :</b>                                       | activités sauf bureaux | activités sauf bureaux |
| <b>2</b>         | <b>Mixité sociale</b>                                   | non réglementé         | non réglementé         |
| <b>3</b>         | <b>Emprise au sol</b>                                   | <b>30%</b>             | <b>20%</b>             |
| <b>4</b>         | <b>Hauteur</b>  | R+1                    | R+1                    |
|                  |   | 7 m                    | 7 m                    |
| <b>5</b>         | <b>Recul sur voirie</b>                                 | 5 m                    | 5m                     |
| <b>6</b>         | <b>Recul sur limites séparatives</b>                    | 5 m                    | 5 m                    |
| <b>7</b>         | <b>Distance entre constructions sur un même terrain</b> | non réglementé         | non réglementé         |
| <b>8</b>         | <b>Qualité des constructions</b>                        |                        |                        |
|                  | - toiture terrasses                                     | inf 50%                | inf 50%                |
|                  | - panneaux solaires                                     | possible               | possible               |
|                  | - clôtures  | article DG-1.18        | article DG-1.18        |
| <b>9</b>         | <b>Qualité des abords des constructions</b>             |                        |                        |
|                  | - coefficient de jardins                                | <b>60%</b>             | <b>75%</b>             |
| <b>10</b>        | <b>Stationnement</b>                                    | article DG-1.19        | article DG-1.19        |
|                  | - sous bâtiments collectifs                             | <b>80%</b>             | <b>80%</b>             |
| <b>11</b>        | <b>Desserte voirie</b>                                  | article DG-1.21        | article DG-1.21        |
| <b>12</b>        | <b>Desserte réseaux</b>                                 | article DG-1.22        | article DG-1.22        |

### CONTRAINTES PAYSAGERES

A titre d'exemple l'îlot 3 présente des qualités paysagères de très grande qualité (restanques et arbres) qu'il faut préserver dont certaines seulement ont été traduites dans le PLU.

Google Pro 2004





restanques:

- 0045 belles restanques; forêt de chênes verts et pédonculés.
- 0044 la partie gauche intactes / chênes ont repoussé
- 0046 maisonnette de pierre très ancienne  
Cillegrature d'un couple nîçois fortuné.  
colonisée par les chaires souris  
murée par l'EPFR à l'achat  
du terrain (2019 M<sup>re</sup> Debras)

- A: magnifique chêne + des arbousiers
- B: grand arbre + olivier.
- xxxxx Oliviers centenaires

en deça de 0045 : les restanques continuent vers la Brague (partiellement détruites par les sangliers)

## **POLLUTION**

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) peut intégrer les risques de pollution des sols de plusieurs manières, notamment pour prévenir les atteintes à la santé humaine et à l'environnement, mais aussi pour adapter les projets d'aménagement.

- Code de l'urbanisme – article L.101-2 : les documents d'urbanisme doivent prendre en compte la prévention des risques et la gestion économe des sols.
- Code de l'environnement – articles L.556-1 à L.556-6 : encadre les obligations liées aux SIS et aux pollutions connues ou suspectées.

**Dans le secteur des Soulières et plus particulièrement dans les terrains horticoles sous serres, nous suspectons une pollution des sols.**

Voici comment un PLU peut prendre en compte les risques de pollution des sols :

---

## 1. Identification des sites pollués ou potentiellement pollués

Le PLU peut :

- S'appuyer sur les bases de données comme BASOL (sites pollués nécessitant une action) ou BASIAS (anciens sites industriels ou activités potentiellement polluantes).
- Intégrer ces informations dans le rapport de présentation du PLU, qui dresse un état des lieux du territoire.

---

## 2. Traduction dans le zonage

- Les zones où une pollution des sols est avérée ou suspectée peuvent être classées en zones inconstructibles, ou avec des prescriptions particulières.
- Exemple : Une ancienne station-service peut être en zone urbaine mais non constructible tant qu'une dépollution n'est pas menée.

---

## 3. Règlement du PLU

Le règlement peut :

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

---

## 4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les OAP peuvent prévoir une dépollution dans le cadre d'un projet d'aménagement (ZAC, écoquartier...).
- Elles peuvent guider la reconversion de friches industrielles en prenant en compte les contraintes de pollution.

---

## 5. Articulation avec d'autres documents

- Le PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux, comme les PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) ou les documents d'urbanisme intercommunaux.
- Il doit aussi tenir compte du Code de l'environnement.

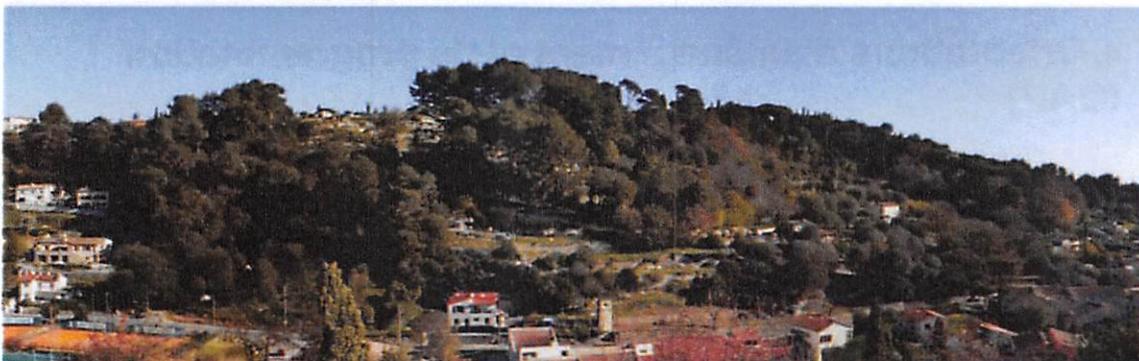
## **OAP SECTORIELLE n°4 Quartier des Aspres**

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

Cet espace collinaire présente de très forts enjeux paysagers, couplés à des enjeux environnementaux à mieux prendre en compte.



**Une colline qui participe du paysage écrin de Biot**



**Cette colline phare dans le paysage est enfin reconnue comme un paysage exceptionnel constitutif de l'identité de la commune de Biot. Nous soutenons cette décision salubre de le préserver et de le mettre en valeur dans son état actuel.**

