

MEMOIRE EN REPONSE
Sur l'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de Biot (06)

Le présent mémoire en réponse apporte des précisions suite à l'avis rendu par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 24 avril 2025, dans le cadre de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de BIOT.

Afin de permettre une lecture aisée de ce dernier, des extraits de l'avis de la MRAe sont cités. Ils sont ensuite précisés par le porteur de projet. Ainsi, les compléments apportés dans le mémoire en réponse seront mentionnés en encadré.

INTRODUCTION

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

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet.

Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

PRINCIPALES REMARQUES DE LA MRAe

Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :

- La MRAe salue l'effort d'analyse des incidences environnementales au sein des secteurs susceptibles d'être touchés par l'application du PLU. Elle note toutefois l'absence d'évaluation spécifique pour les emplacements réservés situés en espaces naturels, qui ne font pas l'objet d'une analyse de leurs incidences sur l'environnement. **La MRAe recommande de compléter le périmètre de l'évaluation environnementale en incluant les emplacements réservés dont l'aménagement est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement.**
- Sur la forme, l'analyse conclut à un niveau d'incidence qui est évalué non pas dans l'absolu (incidences des aménagements permis par le PLU par rapport à l'état actuel du secteur) mais par rapport aux dispositions du PLU en vigueur. Cela conduit dans certains cas à une appréciation d'incidences « positives » même si le projet de révision permet une artificialisation du secteur, simplement parce que celle-ci est plus encadrée ou moins dense que dans le PLU en vigueur. **La MRAe recommande de revoir la qualification des incidences du projet de révision du PLU dans l'absolu, par rapport à l'état initial, et non par comparaison avec le PLU en vigueur.**
- D'autre part, si l'analyse par secteurs susceptibles d'être impactés (SSI) est intéressante car concrète, certaines thématiques comme la ressource en eau méritent d'être abordées à l'échelle de la commune. Ces aspects sont sommairement abordés dans une partie examinant l'« Impact sur l'environnement du PADD », mais le PLU ne se résume pas au PADD, qui fixe les grandes orientations communales. **La MRAe recommande d'approfondir l'évaluation des incidences du PLU en abordant l'ensemble des thématiques environnementales et en conduisant la démarche d'analyse à l'échelle communale pour les thématiques qui nécessitent une approche globale.**

Le rapport de présentation sera complété concernant les incidences des emplacements réservés en ajoutant les emplacements réservés (ER) comme SSI. Pour coller à la méthodologie de définition des SSI utilisée, il est proposé de ne sélectionner que les ER d'au moins 0,5 ha : cela rajoute 5 SSI + l'ER piège à embâcles, qui n'atteint pas le seuil surfacique.

La qualification des incidences sera complétée : l'état actuel peut être évalué précisément pour les SSI ayant fait l'objet d'une visite naturaliste, comme cela a été fait dans l'évaluation environnementale.

Pour le reste, la comparaison avec le PLU en vigueur revient à analyser l'état actuel des choses, car le PLU en vigueur correspond bien à ce qui est actuellement autorisé et donc possible de faire sur les différentes zones du territoire. Le renforcement des règles dans le projet de PLU constitue donc bien une amélioration de la situation. Il est donc proposé de ne pas modifier la rédaction.

La thématique de la ressource en eau sera complétée sous réserve des données qui seront transmises par la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Concernant le paysage, une évaluation sera produite en s'appuyant sur les nombreuses mesures en faveur de la prise en compte et de la protection du paysage et du patrimoine, largement renforcées.

I- Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

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

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

- la préservation des ressources en eau ;
- le développement des énergies renouvelables ;
- la réduction de l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air.

Compatibilité avec le SRADDET7, le SDAGE8, le PGRI9

En l'absence de SCoT, le PLU doit être compatible avec les règles du SRADDET, avec le SDAGE et le PGRI. Le dossier présente une analyse de la compatibilité du projet de PLU avec ces documents.

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

L'analyse de la compatibilité et de la prise en compte du SRADDET a bien été réalisée, en pages 13 (SRCAE) et 24 à 26 du Tome 3 du Rapport de présentation. Il restera à compléter en fonction de retours reçus sur la ressource en eau. Des compléments pourront être apportés sur les autres thématiques après analyse.

Indicateurs de suivi

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

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

Le rapport sera complété en renseignant l'état initial pour les indicateurs disponibles en ligne (type INSEE). Les autres indicateurs ne seront complétés que si des valeurs de référence existent et sont mises à disposition (notamment par la Chambre d'agriculture, les associations naturalistes ...).

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

Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

Au regard de l'évolution démographique attendue et du desserrement des ménages, le besoin en logements est évalué à au moins 500 logements entre 2024 et 2034. Ce calcul intègre également les résidences secondaires, qui selon le rapport de présentation, se maintiendront autour de 12 % par rapport à l'ensemble du parc de logements.

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

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

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

Le rapport de présentation sera complété concernant l'estimation des résidences secondaires. Concernant le logement étudiant, des données sont présentées dans le Tome I, avec un chapitre « perspectives pour le logement étudiant ». Il n'y a pas d'estimation chiffrée détaillée pour Biot, étant donné que le besoin est défini par l'ADIL à l'échelle de la technopole de Sophia Antipolis.

Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

- Consommation d'espace des 10 dernières années :

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

- *Consommation d'espace prévue par le PLU*

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

Toutefois, il est indispensable de justifier que cette consommation est nécessaire à la réalisation des objectifs communaux, ce que le dossier ne fait pas. Plusieurs points nécessitent d'être précisés. Si le rapport de présentation aborde les questions de densification, le dossier ne comporte pas l'étude de densification prévue à l'article R151-5 du code de l'urbanisme qui doit venir à l'appui de l'estimation des besoins fonciers résiduels.

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

Le rapport de présentation sera complété par une étude de densification.

Le Tome 3 intègre un paragraphe spécifique dédié à l'estimation des besoins en logements pour la commune, ainsi qu'un chapitre concernant l'adéquation entre les besoins en logements et le potentiel foncier.

La carte p.60 du Tome 3 indique le potentiel de logement par quartiers, basés sur la mobilisation des fonciers identifiés (en densification et divisions parcellaires) et incluant le renouvellement urbain.

Des précisions seront apportées concernant la mobilisation des fonciers ENAF et non ENAF, du renouvellement urbain (dont résorption de la vacance), et la part dans la production de logements.

Il n'y a pas de zones d'ouverture à l'urbanisation (comme le précise l'avis de la MRAe en page 7), de fait la mobilisation du foncier ne comporte pas de programmation des futures constructions.

La mobilisation des terrains et le renouvellement urbain s'opéreront au fur et à mesure en fonction des opportunités.

Biodiversité (dont Natura 2000)

- *Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées*

L'état initial de l'environnement présente les grandes lignes de la biodiversité à l'échelle de la Commune. Les dates, pressions de prospections et conditions rencontrées ne sont pas mentionnées. Par ailleurs il est indiqué que les SSI n°2 du vallon des Horts et n°4 localisé à Sophia Antipolis n'ont pas été visités. Des précisions sont nécessaires sur ces points.

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

Le Tome 3 du rapport de présentation précise p.211 la méthodologie utilisée lors des visites naturalistes.

Au regard du nombre de secteurs de projet prévus dans le PLU (dents creuses, etc), une hiérarchisation des zones a été faite en fonction des critères écologiques, des surfaces, de leur localisation etc..., qui a permis de sélectionner les secteurs qui ont fait l'objet de visite naturaliste. Les SSI n°2 et 4 n'en faisaient pas partie.

- *Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires*

Le dossier s'appuie sur les trames verte et bleue établies dans le cadre de la révision du SCOT en cours, et affinées à l'aide d'une analyse par photo-interprétation.

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

La MRAe souligne l'intérêt de cette démarche qui aurait pu être exploitée plus complètement en mettant là aussi en évidence les réponses apportées par la partie réglementaire du PLU (par exemple, la nature du zonage réglementaire couvrant le corridor) et les compléments propres à l'OAP.

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

La mention de terrain naturaliste dans l'OAP TVB en page 6 sera supprimée : ce sont les SSI qui ont fait l'objet d'une visite, ainsi que les dents creuses de l'OAP des Soullières. Il y a ainsi 4 terrains qui sont dans ou à proximité immédiate d'un corridor écologique qui ont fait l'objet d'un terrain, et non l'ensemble des corridors.

Pour la détermination des corridors (fonctionnels, partiellement fonctionnels, etc.), il s'agit de la méthodologie du SCOT.

Des précisions seront données dans l'OAP TVB pour distinguer ce qui relève de la retranscription réglementaire et de la recommandation.

▪ *Étude des incidences Natura 2000*

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

L'OAP des Aspres est classée uniquement en zones naturelles (N, Np ou Ne12) ou agricoles protégées (Ap). Le secteur comprend des enjeux paysagers et patrimoniaux, pour lesquels l'OAP a été définie. Le dossier argumente sur les objectifs de préservation paysagère et de mise en valeur patrimoniale portées par l'OAP pour justifier l'absence d'incidence significative de l'OAP sur le site Natura 2000.

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

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

Le rapport de présentation sera complété pour préciser l'incidence de l'ER22 au regard des enjeux environnementaux existants en fonction des données d'entrée disponibles.

A noter qu'un ER était prévu dans l'ancien PLU pour un bassin de rétention d'une surface de 3085 m².

Le nouvel ER concerne un piège à embâcle avec une emprise de 1 680 m², soit une diminution de l'emprise prévue de près de 50%. Le dossier sera complété pour les incidences Natura 2000 de cet ER.

Paysage

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

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

Le rapport de présentation sera complété avec un volet dédié à la prise en compte du paysage.

Les incidences du projet de PLU sont favorables concernant la prise en compte, la protection et la valorisation des paysages :

- La définition d'une enveloppe urbaine resserrée, soulignée dans l'avis de la MRAe à plusieurs reprises.
- La réduction des zones urbaines, limitant l'impact sur les franges urbaines.
- Une augmentation significative des protections au titre du L.151-19 et L.151-23, permettant de préserver le patrimoine bâti et non bâti, dont de nombreux espaces de nature en ville.

- L'OAP des Aspres permet de protéger entièrement ce quartier, avec une évolution très favorable : classement de zones U en N, protections renforcées.
- L'OAP des Soullières intègre un volet paysager, avec une adaptation du programme de logements tenant compte des enjeux paysagers du quartier.

Risques naturels

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

Préservation des ressources en eau

La problématique est bien identifiée dans les objectifs du PADD (« adapter le développement du territoire aux capacités quantitatives et qualitatives des systèmes d'eau potable et d'assainissement ») et dans le rapport de présentation où « l'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et à la capacité des réseaux » est inscrite parmi les enjeux environnementaux à priorité forte (« enjeu structurant »).

Le dossier comporte, en annexe, un document intitulé « Adéquation PLU Biot et disponibilités eau potable » qui s'efforce de répondre au dire de l'État. La MRAe constate que l'analyse est incomplète. D'une part, elle ne prend en compte que les besoins liés à l'augmentation de la population, sans tenir compte des autres usages et sans évaluer les besoins en période estivale. D'autre part, elle ne comporte pas d'analyse de l'état de la ressource et des perspectives de son évolution tenant compte du changement climatique et de l'ensemble des pressions qui s'exercent sur la nappe alluviale dans ce secteur très urbanisé.

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

La thématique de la ressource en eau sera complétée sous réserve des données qui seront transmises par la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Énergies renouvelables

Le PLU présente plusieurs éléments relatifs aux énergies renouvelables.

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

Une réflexion est actuellement menée par la commune pour fixer les ZAER.

Des objectifs plus précis seront étudiés, et en fonction de la validation politique pourront être annexés dans le PLU ultérieurement.

Qualité de l'air et bruit

Le dossier présente l'état initial de la qualité de l'air sur la commune.

La commune affiche la volonté de favoriser les modes de déplacement doux et d'« encourager les modes de transports alternatifs (transport à la demande, véhicule partagé, véhicule électrique) pour diminuer l'usage de la voiture individuelle » et les nuisances associées (bruit et qualité de l'air), au travers du PADD.

Le dossier évoque des mesures ponctuelles du PLU comme l'intégration de cheminements doux dans l'OAP des Soullières mais ne fait pas de bilan global des apports du PLU en matière de réduction de l'usage de la voiture et de limitation des nuisances associées.

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

Les données disponibles dans le cadre de la révision du PLU ne permettent pas de quantifier l'apport de ce dernier sur la réduction de l'usage de la voiture.

Le Tome 3 du rapport de présentation pourra être complété avec les précisions suivantes :

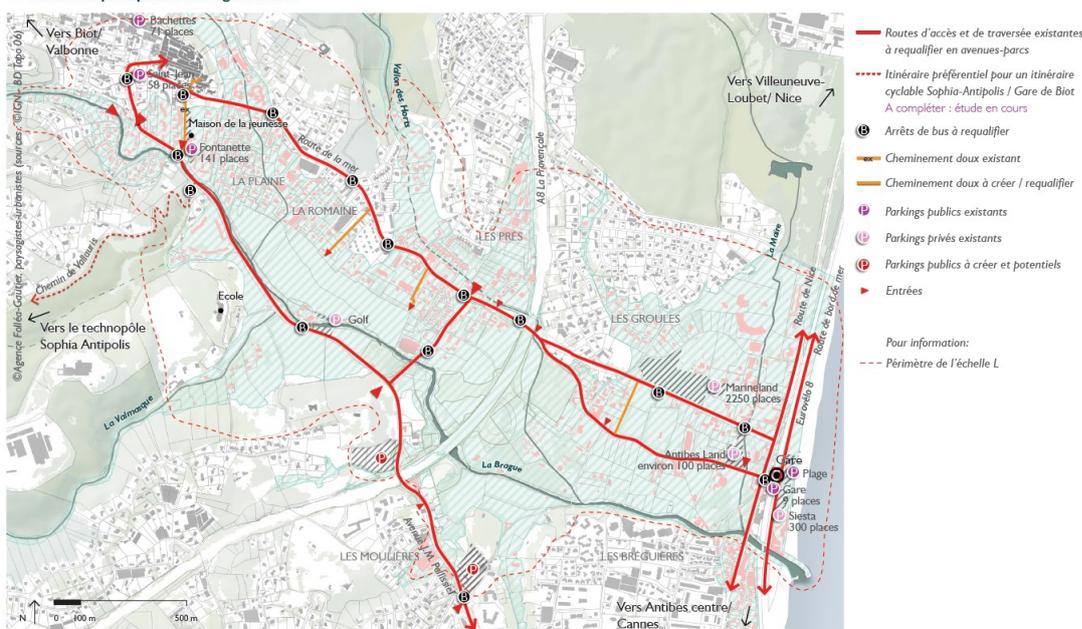
- Le projet de PLU prévoit 5 nouveaux emplacements réservés pour la création de cheminements piétons : ER15, ER21, ER23, ER35 et ER36.
- L'OAP des Soullières précise également que des cheminements doux sont à créer dans les opérations d'aménagement à venir.
- L'arrêt de l'étalement urbain limite l'extension des voies, et de fait un usage plus important induit de la voiture.

A noter qu'il existe déjà un réseau de cheminements doux, avec notamment le Parc Départemental de la Brague, un aménagement en cours des berges sur le quartier de l'ancien Hameau de la Brague.



- Le projet de PLAN-GUIDE D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DURABLE DE LA PLAINE DE LA BRAGUE : le futur parc de la plaine de la Brague, sera composé par une trame paysagère qui offrira une continuité douce le long de la Brague, reliant Biot à la mer

► Schéma de principe de la stratégie d'accueil



CASA - Plan-guide d'aménagement et de gestion durable de la plaine de la Brague - Tome II : Orientations et objectifs

La création de plusieurs ERMS proches des deux centralités (village et Saint-Philippe), ainsi que dans la plaine, conforte le développement de l'habitat à proximité des services, commerces, limitant certains déplacements en voiture.

L'ERMS4, la commune sera bien évidemment attentive aux projets proposés et aux modes constructifs, avec la prise en compte des nuisances sonores.

CONCLUSION

Le présent mémoire en réponse apporte des éléments de réponse ou des précisions permettant de répondre à l'ensemble des observations de la MRAE. Il est joint aux pièces des documents mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.