PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

Nice, le 13 MAI 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire de Biot
8 Route de Valbonne
06410 BIOT

066-25

LRAR n° 2C 186 572 4788 4

Objet : Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de Biot – Demandes d'ouverture à l'urbanisation – Transmission de la décision préfectorale

P.J. : Copie de l'arrêté préfectoral portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévu par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la révision générale du PLU de Biot.

Par courrier en date du 5 février 2025, en application des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme (CU), vous m'avez sollicité afin d'obtenir une dérogation concernant douze ouvertures à l'urbanisation envisagées dans le cadre de la révision de votre PLU.

Conformément aux dispositions des articles précités, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été amenée à se prononcer sur ces demandes présentées lors de la séance du 8 avril 2025. Ces avis vous ont, à ce titre, été communiqués.

L'assemblée délibérante de la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis (CASA) a émis un avis favorable le 28 avril 2025 sur ces demandes d'ouvertures à l'urbanisation.

Aussi, conformément aux dispositions de l'article L.142-5 du CU, je vous adresse une copie de l'arrêté préfectoral que j'ai pris concernant vos demandes de dérogation.

Cet arrêté devra être joint au dossier d'enquête publique.

Mes services, et en particulier le service aménagement urbanisme et paysage de la DDTM, se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la suite de cette procédure.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
SG 4834
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

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

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

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service Aménagement Urbanisme et Paysage

Nice, le 13 MAI 2025

Arrêté préfectoral n°2025.614.
portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Biot

Le secrétaire général de la préfecture, préfet par intérim

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.142-4, L.142-5, R.142-2 et R.142-3 ;

Vu le courrier de la commune de Biot du 5 février 2025 sollicitant monsieur le Préfet sur douze demandes d'ouverture à l'urbanisation ;

Vu les avis favorables et défavorables de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 8 mars 2025 ;

Vu l'avis favorable du 28 avril 2025 de la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis (CASA) compétente en matière de schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;

Considérant que, dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de Biot, prescrite par délibération du conseil municipal du 22 septembre 2022, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation de différentes parcelles cadastrales actuellement classées en zone naturelle au PLU en vigueur, pour une superficie totale de 2,7 ha ;

Considérant que le territoire de la commune de Biot n'est pas couvert par un SCoT approuvé ;

Considérant qu'il convient, dans ces conditions, de faire application des dispositions des articles L.142-4 et 5 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que les demandes d'ouverture à l'urbanisation présentées ont fait l'objet d'une analyse par les services de l'État afin de vérifier que l'urbanisation envisagée est conforme aux dispositions de l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme, à savoir que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Considérant que ces demandes d'ouverture à l'urbanisation ont fait l'objet d'avis de la CDPENAF ;

Considérant que ces demandes ont fait l'objet d'un avis favorable de l'assemblée délibérante de la CASA le 28 avril 2025 ;

Considérant que ces demandes figurent de manière détaillée en annexe du présent arrêté ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes :

ARRÊTE

Article 1 : La demande de dérogation pour permettre les ouvertures à l'urbanisation envisagées dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Biot fait l'objet de la décision suivante :

1 – Secteur de Sophia-Antipolis « les Templiers » – Surface de 4 200 m² sur 3 sites

Motivation de la commune : Faire correspondre la zone U avec le parcellaire en vigueur et non avec le tracé des anciennes ZAC. Une partie de la zone U existante serait classée en zone N par compensation.

Décision : demande refusée

2 – Secteur de Sophia-Antipolis « Campus Sophia-tech » – Surface de 4 320 m² sur 2 sites

Motivation de la commune : Correction d'une erreur matérielle en recalant le zonage du PLU selon le parcellaire en vigueur mais également d'intégrer à la zone urbaine des constructions réalisées avant le PLU de 2010.

Décision : demande accordée

3 – Secteur de Sophia-Antipolis « Mouratoglou Hotel & Resort » – Surface de 3 300 m² sur un site

Motivation de la commune : Correction d'une erreur matérielle en recalant le zonage du PLU selon le parcellaire en vigueur mais également d'intégrer à la zone urbaine la construction d'un parking avant le PLU de 2010.

Décision : demande accordée

4 – Secteur de Sophia-Antipolis « Pin Montard » – Surface de 4 786 m² sur un site

Motivation de la commune : Correction d'une erreur matérielle en recalant le zonage du PLU selon le parcellaire en vigueur mais également d'intégrer à la zone urbaine la construction d'un parking avant le PLU de 2010.

Décision : demande accordée

5 – Secteur de Sophia-Anipolis « les Chappes » – Surface de 1 735 m² sur un site

Motivation de la commune : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, adaptation de la zone urbaine par rapport à la route et ses abords

Décision : demande accordée

6 – Site du Moulin Neuf – Surface de 864 m² sur un site

Motivation de la commune : adaptation de la zone urbaine aux aménagements réalisés nécessaires pour le fonctionnement d'un équipement public (parking public pour l'école).

Décision : demande refusée

7 – Secteur de la Chêvre d'or – Surface de 4 497 m² sur un site

Motivation de la commune : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, intégrant des constructions autorisées avant le PLU de 2010.

Décision : demande accordée

8 – Site des Soulières Nord – Surface de 1 368 m² sur deux sites

Motivation de la commune : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, intégrant des constructions autorisées avant le PLU de 2010 (maisons et leurs annexes dont les piscines).

Décision : demande accordée

9 – Site des Tamarins – Surface de 588 m² sur un site

Motivation de la commune : correction d'erreur matérielle (tracé ne suivant pas le parcellaire) / zone du PLU recalée sur le parcellaire, mais parcelle couverte par une EBC donc non constructible = pas d'impact sur la constructibilité.

Décision : demande refusée

10 – Site des Issarts – Surface de 1 464 m² sur un site

Motivation de la commune : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, intégrant des constructions autorisées avant l'entrée en vigueur du PLU de 2010

Décision : demande accordée

11 – Site de Saint-Julien – Surface de 737 m² sur deux sites

Motivation de la commune : zone du PLU recalée sur le parcellaire, intégrant des constructions autorisées avant l'entrée en vigueur du PLU de 2010

Décision : demande accordée

12 – Site de Saint-Éloi – Surface de 1 258 m² sur un site

Motivation de la commune : zone du PLU recalée sur le parcellaire, adaptation de la zone urbaine aux constructions réalisées (piscine)

Décision : demande accordée

Ces secteurs sont représentés en annexe du présent arrêté.

Article 2 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de Biot.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs des services de l'État des Alpes-Maritimes.

Article 3 : Le présent arrêté pourra faire l'objet, dans le délai de deux (2) mois à compter de sa publication :
– soit d'un recours gracieux auprès du préfet des Alpes-Maritimes,
– soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice (18, avenue de Fleurs – CS 61035, 06 050 Nice Cedex 1).

Le tribunal administratif de Nice pourra également être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Article 4 : Le secrétaire général de préfecture, le maire de la commune de Biot et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie leur sera adressée, ainsi qu'au président de la communauté d'agglomération de la Riviera française.

Article 5 : Une copie du présent arrêté sera transmise :
- au maire de Biot,
- au président de la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis,
- au directeur départemental des territoires et de la mer.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
SG 4824
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES

Liberté
Égalité
Fraternité

Arrêté préfectoral n°2025.614.

portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Biot

Annexe unique (article 1) :
Identification des décisions sur les demandes d'ouverture à l'urbanisation présentées

Légende :

Zone N du PLU en vigueur, passés en zone U du PLU révisé

Zone U du PLU en vigueur, passés en zone N (ou A) du PLU révisé

Sources cartographiques : dossier de demandes d'ouverture à l'urbanisation de la commune de Biot à l'appui de sa demande formulée par courrier en date du 05/02/2025.

1 – Secteur de Sophia-Antipolis « les Templiers » – Surface de 4 200 m²

Décision : demande refusée compte tenu de l'absence de justification du besoin et de l'état naturel des fonciers.

2 – Secteur de Sophia-Antipolis « Campus Sophia-tech » – Surface de 4 320 m²

Décision : demande accordée

3 – Secteur de Sophia-Antipolis « Mouratoglou Hotel & Resort » – Surface de 3 300 m²

Décision : demande accordée

4 – Secteur de Sophia-Antipolis « Pin Montard » –Surface de 4 786 m²

Décision : demande accordée

5 – Secteur de Sophia-Anipolis « les Chappes » – Surface de 1 735 m²

Décision : demande accordée

6 – Site du Moulin Neuf - Surface de 864 m²

Décision : demande refusée compte tenu de l'aménagement réalisé en infraction au titre du code de l'urbanisme et du code forestier.

7 – Secteur de la Chêvre d'or – Surface de 4 497 m²

Décision : demande <u>accordée</u>

8 – Site des Soulières Nord – Surface de 1 368 m²

Décision : demande <u>accordée</u>

9 – Site des Tamarins – Surface de 588 m²

Décision : demande <u>refusée</u> compte tenu du classement en espace boisé classé (EBC) de ce foncier au PLU révisé.

10 – Site des Issarts – Surface de 1 464 m²

Décision : demande <u>accordée</u>

11 – Site de Saint-Julien – Surface de 737 m²

Décision : demande <u>accordée</u>

12 – Site de Saint-Éloi – Surface de 1 258 m²

Décision : demande <u>accordée</u>

******