PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service eau, agriculture,
forêt, espaces naturels

Nice, le 12 MAI 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
8-10 Route de Valbonne
06410 BIOT

Objet : Avis CDPENAF – Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Biot

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Biot a été examinée lors de la séance de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 08 avril 2025.

Au titre de l'article L.153-16 concernant la réduction des surfaces des espaces naturels agricoles et forestiers : la commission a rendu **un avis défavorable** motivé par l'absence d'éléments de diagnostic justifiant le classement en zone agricole de nouveaux secteurs (potentiel agricole, filières visées, études pédologiques, ressource en eau, accès ...). Il est demandé à ce que ces éléments de diagnostic figurent dans les documents d'urbanisme conformément à la recommandation de la CDPENAF reprises dans un courrier du Préfet, en date du 24 janvier 2017, adressé aux communes et aux EPCI qui a fait l'objet d'une mise à jour lors de la CDPENAF du 10 juillet 2024.

Au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime concernant les moyens de contribuer à la limitation de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles : la commission a rendu **un avis favorable.**

Au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme concernant les ouvertures à l'urbanisation suivantes : la commission a rendu les avis suivants :

- Secteur 1 – Sophia-Antipolis : **Avis défavorable.**

- Secteur 2 – Sophia-Antipolis : **Avis favorable.**

- Secteur 3 – Sophia-Antipolis : **Avis favorable.**

- Secteur 4 – Sophia-Antipolis : **Avis favorable.**

- Secteur 5 – Sophia-Antipolis – Terrain du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes : **Avis favorable.**

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 : Secrétariat de la CDPENAF
Mail : ddtm-cdpenaf@alpes-maritimes. gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 74 65

- Secteur 6 – Site du Moulin Neuf : la commission a rendu un **avis défavorable**, motivé par l'existence d'un parking dont la construction est illégale.

- Secteur 7 – Site de la Chèvre d'Or : **Avis favorable.**

- Secteur 8 - Site des Soulières Nord : **Avis favorable.**

- Secteur 9 - Site des Tamarins : **Avis défavorable.**

- Secteur 10 – Site des Issarts : **Avis favorable.**

- Secteur 11 – Site de Saint-Julien : **Avis favorable.**

- Secteur 12 – Site de Saint-Eloi : **Avis favorable.**

Au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme concernant les possibilités d'extensions des constructions à usage d'habitation et des annexes en zones A et N : la commission a rendu **un avis défavorable,** motivé par des points à compléter dans le règlement du PLU arrêté et une mise en cohérence entre le dossier de présentation et le PLU arrêté :

- pour la zone agricole : Il conviendrait d'ajouter les termes « construction d'habitation existante » comme suit dans le règlement écrit: 180 m² de surface de plancher totale (*construction d'habitation existante*, extensions et annexes comprises).

- Pour la zone naturelle non indicée, il conviendrait de :
  - justifier le minimum prévu en zone N de 50 m² pour la construction existante en cas d'extension ;
  - préciser la surface de plancher minimum de l'habitation existante en cas d'annexe ;
  - préciser pour la surface de plancher totale, un maximum de 150 m² avec les termes « (construction existante, annexe, et extension) » en cas d'extension ;
  - préciser la surface de plancher de 165 m² maximum avec les termes « (construction existante, extension et annexes ») en cas de création d'annexe, présentée en CDPENAF sans qu'elle ne figure dans le règlement arrêté ;

- Pour la zone naturelle indicée Np, il conviendrait de :
  - préciser la surface de plancher minimum de l'habitation existante en cas d'annexe ;
  - préciser pour la surface de plancher totale maximum de 180 m² avec les termes « (construction existante, annexe, et extension) » en cas d'extension ;
  - préciser la surface de plancher de 200 m² maximum avec les termes « (construction existante, extension et annexes ») en cas de création d'annexe, présentée en CDPENAF sans qu'elle ne figure dans le règlement arrêté.

Au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme concernant les changements de destination en zones A et N : la commission a rendu **un avis favorable.**

Conformément à l'article L. 112-1-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

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 : Secrétariat de la CDPENAF
Mail : ddtm-cdpenaf@alpes-maritimes. gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 74 65

PLAN LOCAL D'URBANISME

-

Révision générale

Mars 2025

Version 2

CDPENAF

1/ PRESENTATION SOMMAIRE DE LA COMMUNE

2/ RAPPEL DES ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD

3/ LA CONSOMMATION D'ESPACE

4/ LES GRANDES EVOLUTIONS DU ZONAGE ET LES EXTENSIONS URBAINES EN ZONE NATURELLE

5/ LA REGLEMENTATION DES ZONES A ET N

I / PRESENTATION SOMMAIRE DE LA COMMUNE

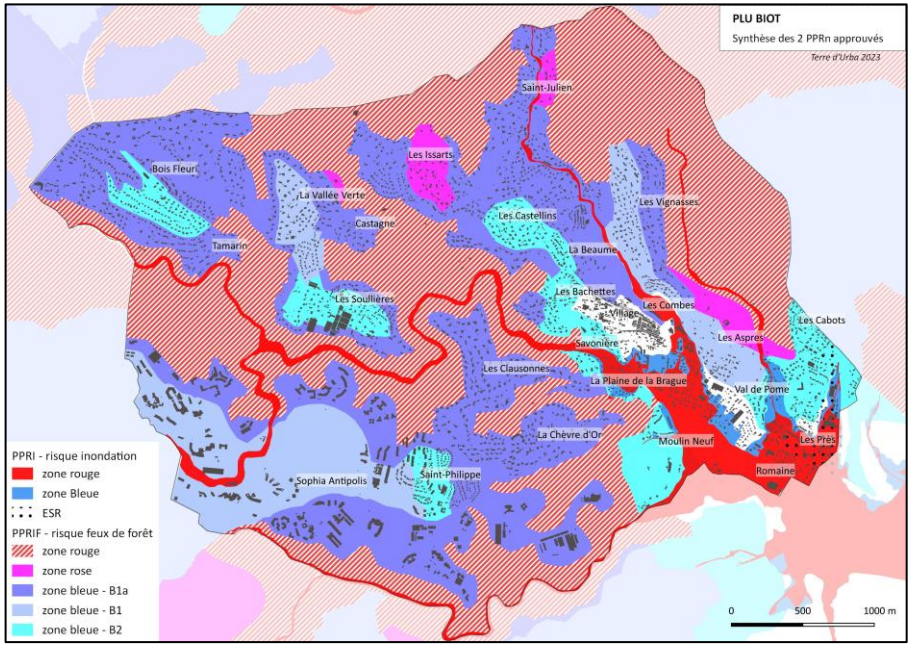
Présentation synthétique de la commune

- La commune de Biot est située dans le département des Alpes Maritimes, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, et est intégrée à la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA).

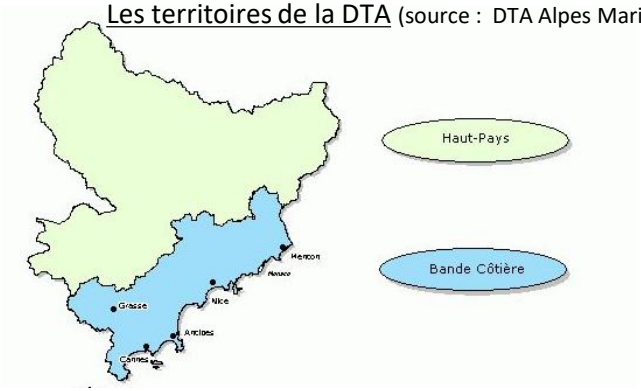
- Elle est notamment concernée par : la DTA, le SCoT de la CASA (en cours de révision), le PLH de la CASA

- C'est une des cinq communes sur lesquelles s'est développée la technopole de Sophia Antipolis, avec les communes d'Antibes, Vallauris, Mougins (hors CASA) et Valbonne

- Elle est couverte par 2 PPR approuvés (PPRi et PPRif) qui couvrent une très grande partie de la commune

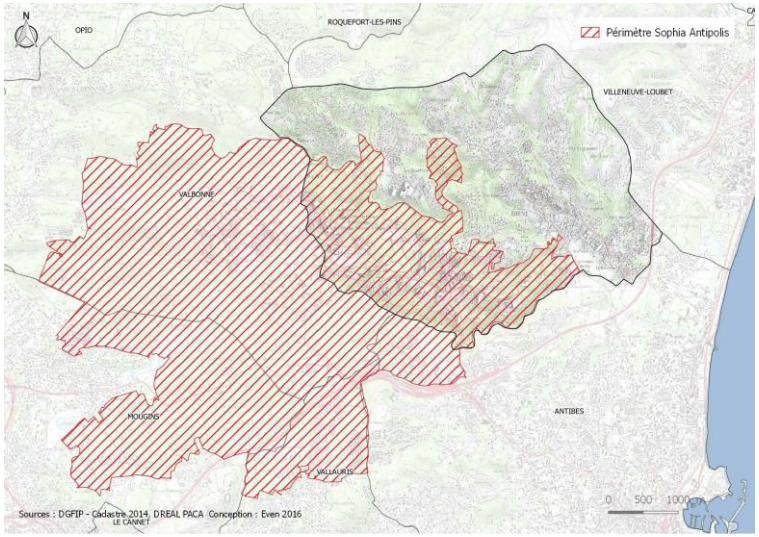


Les territoires de la DTA (source : DTA Alpes Maritimes)



CASA 2040

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Présentation synthétique de la commune

La commune s'organise en trois grandes entités :

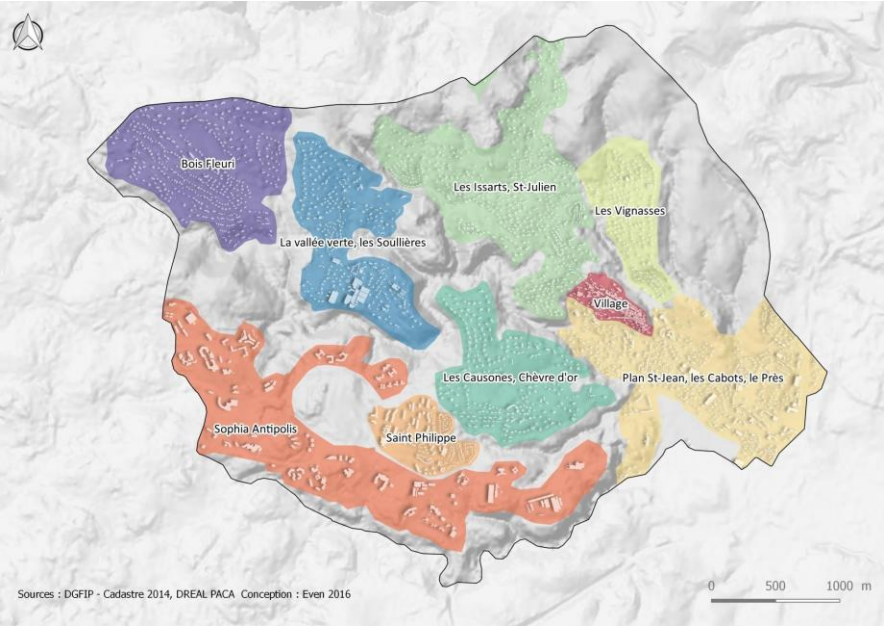
1 - Au sud du territoire :

- Le secteur de Saint-Pierre/les Cabots/Plan St-Jean, situé le long de la route de la Mer, constitue la première entrée sur la commune depuis Antibes ;
- Les Clausonnes/Chèvre d'or,

2 - Sophia Antipolis dans sa fonction de technopole ;

3 - Au nord du territoire :

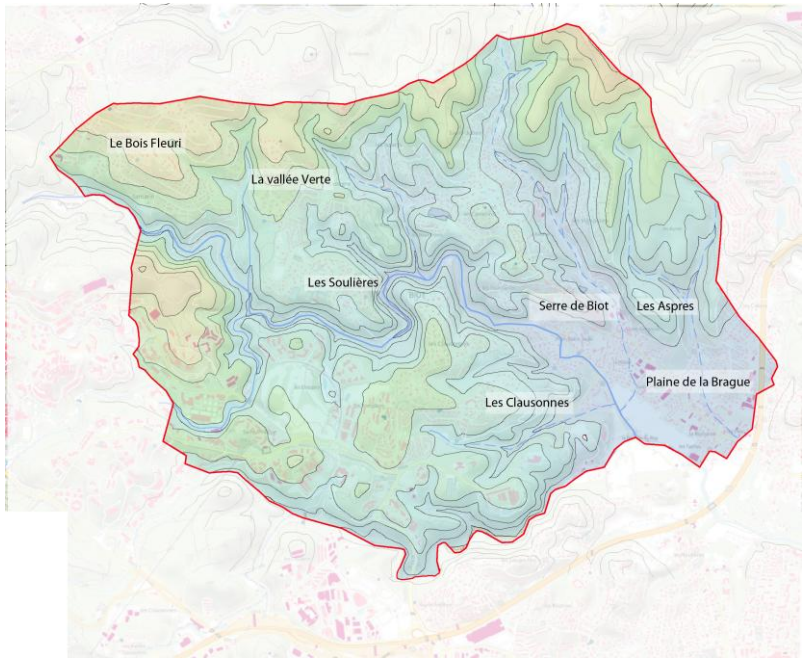
- Les Vignasses
- Les Issarts / Saint-Julien ;
- La Vallée Verte / les Soullières : ce secteur est doté d'un fort passé agricole qui marque aujourd'hui encore l'identité du quartier ;
- Bois Fleuri.



L'ensemble du territoire communal est structuré par ce système de serres dont l'amplitude varie : long et étroit pour accueillir le village de Biot en position défensive, beaucoup plus larges pour accueillir les plateaux agricoles comme les Soullières.

La géomorphologie communale se structure donc sous la forme d'un « amphithéâtre » qui s'enroule autour de la plaine de la Brague.

En son centre, la commune est traversée par les gorges de la Brague, véritable « poumon vert » de la commune qui permet de mailler beaucoup des quartiers de la commune via le Gué des Soullières ou le pont des Tamarins par exemple.



Présentation synthétique de la commune

Socio-démographie et logements

- 10 306 habitants en 2020
- Une dynamique démographique régulière mais un ralentissement observé depuis 2013
- Une baisse progressive de la taille des ménages,

- Commune résidentielle : prédominance des résidences principales, avec un parc de logements assez récent
- 60% des logements sont des maisons, mais avec des disparités fortes entre les quartiers.

- Présence d'un pôle étudiant important sur Sophia-Antipolis

Dynamiques économiques

- Fort taux d'emplois et un chômage bas : un dynamisme porté par la Technopôle de Sophia-Antipolis.
- Mais 61% es biotois travaillent en partie en-dehors de la commune.

- Ville de métiers d'art, Biot concentre une forte activité commerciale liée à ce secteur qui représente 41% des commerces de détails.

- Une activité agricole historique qui a quasi disparu

Etat initial de l'environnement

- 1 APB : « Massif du Terme Blanc » au Nord-Est de la commune
- 1 site Natura 2000 : Directive Habitat « Dôme de Biot » (FR9301618) au Nord-Est de la commune
- 1 ZNIEFF de type 1 : « Massif de Biot »
- 2 ZNIEFF de type 2 : II « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque » et « Prairies et cours de la Brague et ses principaux affluents »
- 1 périmètre d'intervention du Conservatoire du littoral : secteur « cœur de Brague »
- PNA Lézard ocellé

Paysage et patrimoine

- La commune se caractérise par une urbanisation multipolaire autour de différentes zones d'habitation et zones d'activités.
- Un village historique implanté en équilibre entre deux vallées
- La plaine a été largement urbanisée mais également le socle du village, établissant un continuum qu'il conviendrait de limiter.
- La morphologie du territoire laisse transparaitre de grandes entités urbaines qui fonctionnent en secteurs distincts. Chaque entité possède ses caractéristiques, formes, fonctionnement, et évolutions propres.

2 / RAPPEL DES ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD

Rappel des grands enjeux issus du diagnostic

Des enjeux socio-démographiques

- ✓ Maintenir un dynamisme démographique en cohérence avec les futurs objectifs du SCoT CASA 2040
- ✓ Prendre en compte l'évolution de la structure démographique notamment dans l'adaptation de l'offre de logements
- ✓ Relever le défi de diversification progressive et adaptée du parc de logements, dont les LLS
- ✓ Equilibrer la production de nouveaux logements entre le secteur de Sophia-Antipolis et le reste de la commune

Des enjeux économiques

- ✓ Accroître la compétitivité économique au sens large et créer des emplois
- ✓ Accompagner les ambitions économiques de la Technopole
- ✓ Maintenir un centre-ville dynamique et attractif afin de continuer à proposer à sa population une offre en commerces et services adaptée et facilement accessible
- ✓ Enclencher une nouvelle dynamique agricole adaptée aux contraintes du territoire

Des enjeux environnementaux

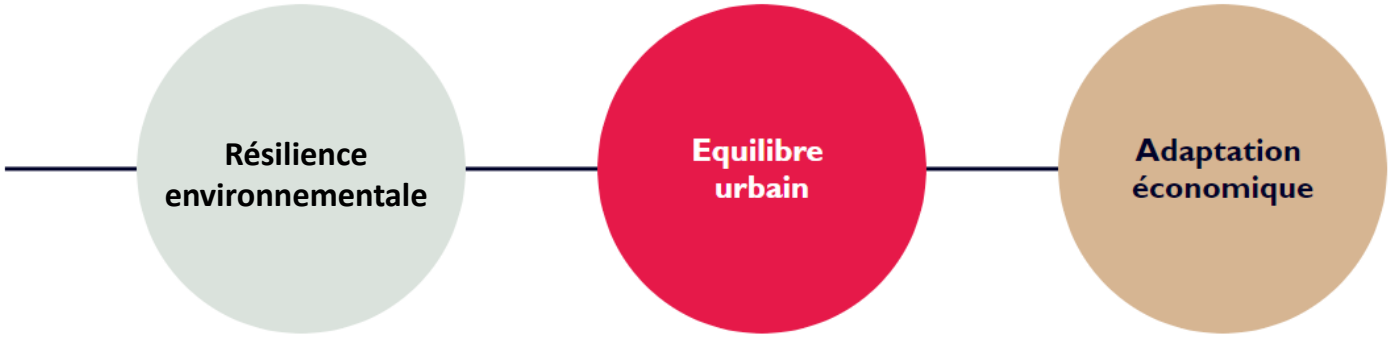
- ✓ Réduire les vulnérabilités du territoire face aux risques
- ✓ Se doter d'une approche globale autour de la transition écologique et de la protection de l'environnement
- ✓ Adapter les évolutions urbaines aux capacités des ressources et des réseaux

Des enjeux urbains et patrimoniaux

- ✓ Prendre en compte les spécificités urbaines et géographiques de Biot pour définir le projet réglementaire
- ✓ Ne pas uniformiser la ville, en tenant compte des ambiances urbaines et paysagères de chaque quartier
- ✓ Préserver la qualité paysagère et tout le patrimoine (naturel et bâti), constitutifs de l'image de Biot

Un fil rouge pour guider le projet de territoire : les bases du PADD

Biot, une ville-village tournée vers l'avenir



3 notions clés pour le projet communal :

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

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

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

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

Les grands chiffres et trajectoires à retenir pour le PLU

Croissance démographique annuelle entre **0.3% et 0.4%**

Soit + 450 à + 600 nouveaux habitants d'ici 10 ans

La nécessité d'accueillir des **étudiants** sur Sophia :
une population non permanente à accueillir en plus

Un besoin estimé au minimum à **500 nouveaux logements** à produire à horizon PLU (2024-2034) pour la croissance démographique **+ logement** pour les **étudiants**

Une réduction de **55% de la consommation d'ENAF** par rapport à la période 2011-2021 : un projet qui doit mobiliser maximum **24 ha d'ENAF** entre 2024 et 2034

3 / LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'analyse de la consommation d'ENAF

La méthode utilisée pour le PLU de Biot

LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE : LES MODALITES D'APPLICATION

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

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

3 Analyse du potentiel de renouvellement urbain et de la vacance

4 Etude de densification des zones déjà urbanisées

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

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

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

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

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

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

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

3 Analyse du potentiel de renouvellement urbain et de la vacance

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

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

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

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

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

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

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

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

Synthèse de la consommation foncière depuis 2011

Périodicité : janvier 2011 à décembre 2020

→ *Consommation totale 2011-2021 = 49 ha*

Dont

→ **Consommation ENAF 2011-2021 = 43.5 ha**

+

Périodicité : janvier 2021 à janvier 2024

→ *Consommation foncière totale après 2021 avec démarrage de travaux = 5.7 ha*

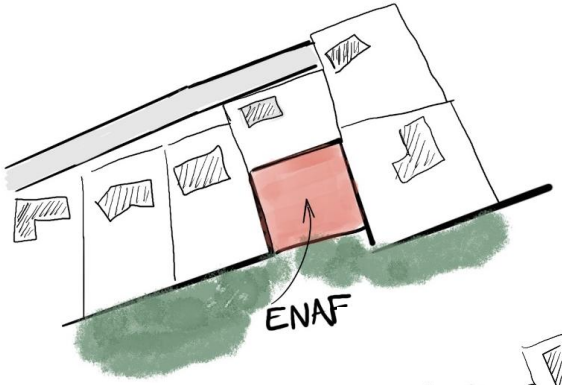
→ *Consommation d'ENAF après 2021 avec démarrage de travaux = 4 ha*

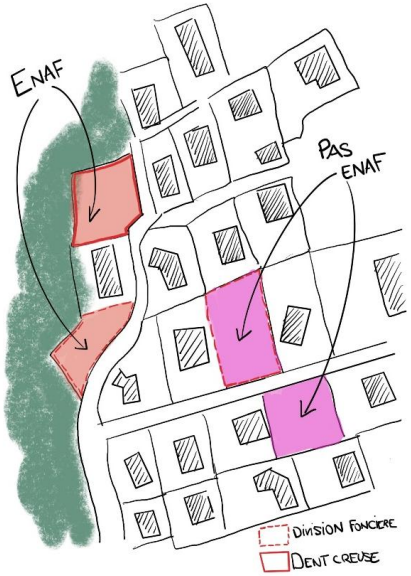
L’analyse de la consommation d’ENAF : un référentiel validé par la DDTM

La méthode utilisée pour le PLU de Biot

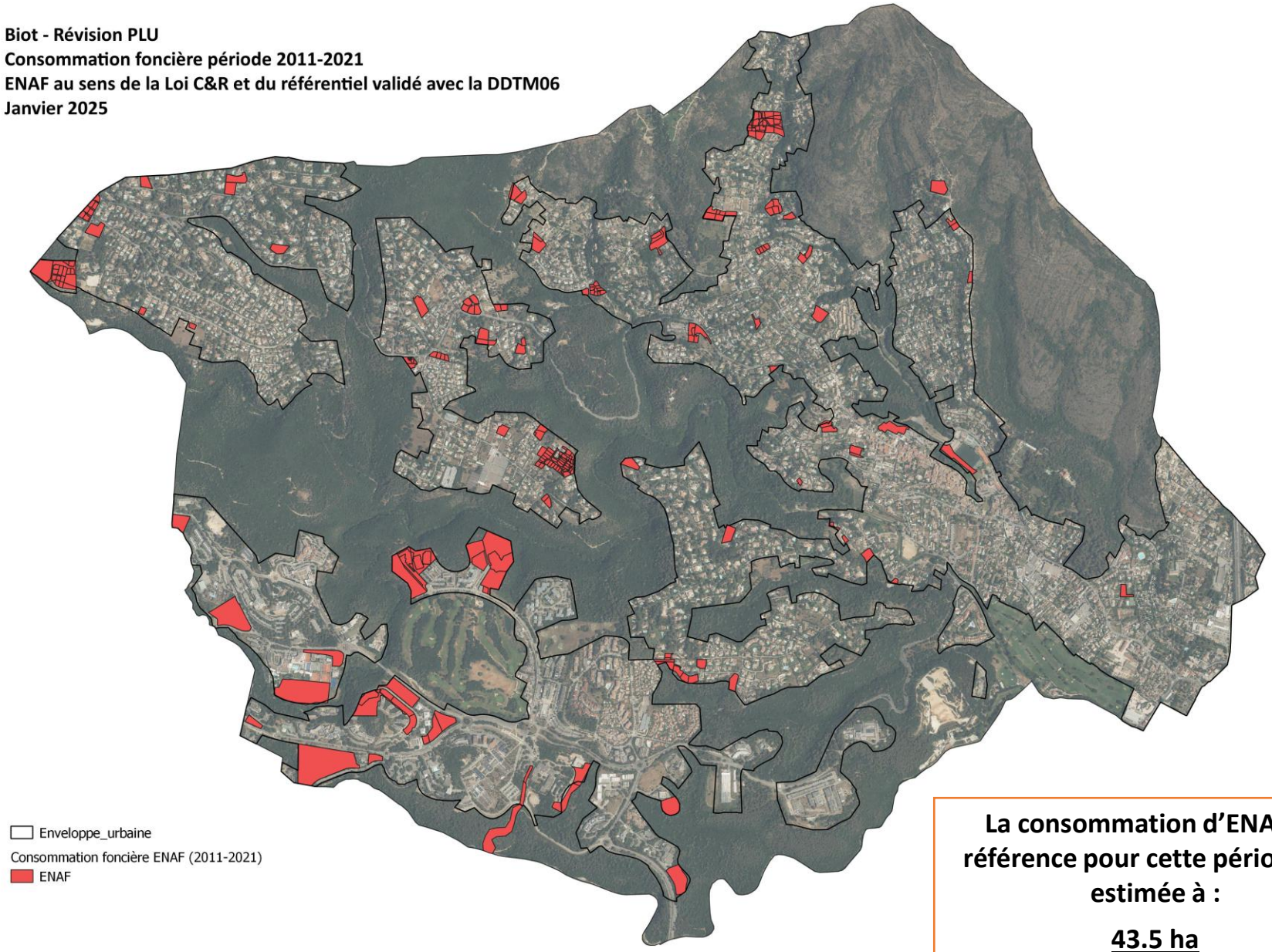
Référentiel s’appuyant en partie sur la méthode donnée par le CEREMA (fascicules 2024) et adapté en fonction du territoire

Nature du terrain (référentiel à adapter à chaque commune notamment pour les surfaces)	Classement ENAF	Intitulé dans SIG
Terrain boisé en frange urbaine > 2 000 m²	ENAF	Boisé
Terrain non boisé en frange urbaine > 2 000 m²	ENAF	Naturel
Terrain boisé en frange urbaine < 2 000 m² mais constituant une continuité de boisements existants	ENAF	Boisé
Terrain non boisé en frange urbaine < 2 000 m² mais constituant une continuité avec l’espace naturel existant	ENAF	Naturel
Terrain agricole au sein d’un espace urbanisé	ENAF	Agricole
Terrain agricole hors espace urbanisé	ENAF	Agricole
Terrain boisé à l’intérieur d’un espace urbanisé rattaché à une maison en terme d’usage et < 2 000 m²	PAS ENAF	Jardin d’agrément
Terrain boisé à l’intérieur d’un espace urbanisé rattaché à une maison en terme d’usage et > 2 000 m²	Cas par cas	Jardin d’agrément Ou Boisé
Terrain non boisé à l’intérieur d’un espace urbanisé rattaché à une maison en terme d’usage et < 2 000 m²	PAS ENAF	Jardin d’agrément
Terrain non boisé à l’intérieur d’un espace urbanisé rattaché à une maison en terme d’usage et > 2 000 m²	Cas par cas	Jardin d’agrément Ou Naturel
Terrain à l’intérieur d’un espace urbanisé présentant une artificialisation partielle sur au moins la moitié de la surface (ex. : parking, un bâti, un espace de stockage, des remblais, etc.)	PAS ENAF	Déjà artificialisé





L’analyse de la consommation d’ENAF : période 2011-2021



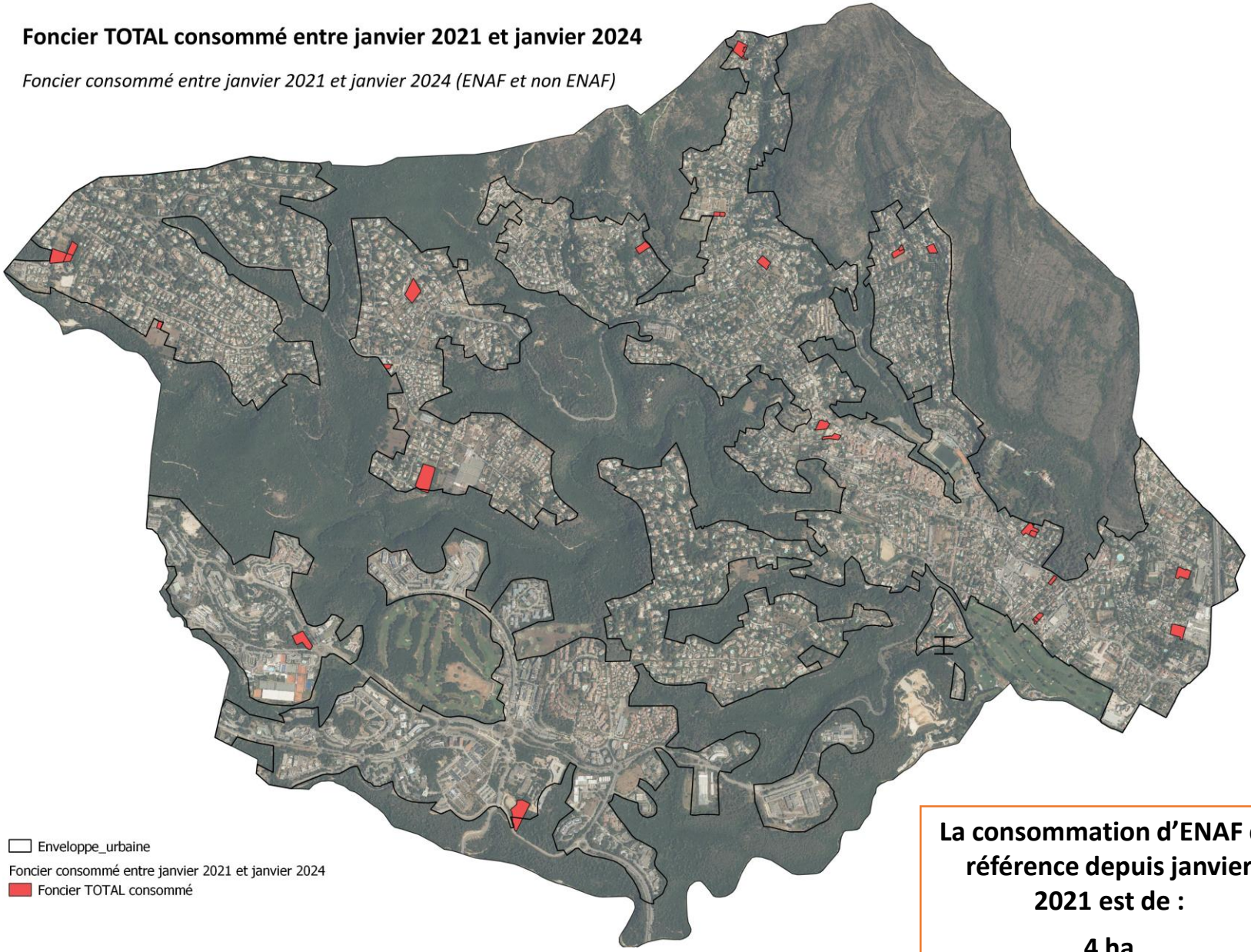
La consommation d’ENAF de référence pour cette période est estimée à :

<u>43.5 ha</u>

L’analyse de la consommation d’ENAF : après 2021

Foncier TOTAL consommé entre janvier 2021 et janvier 2024

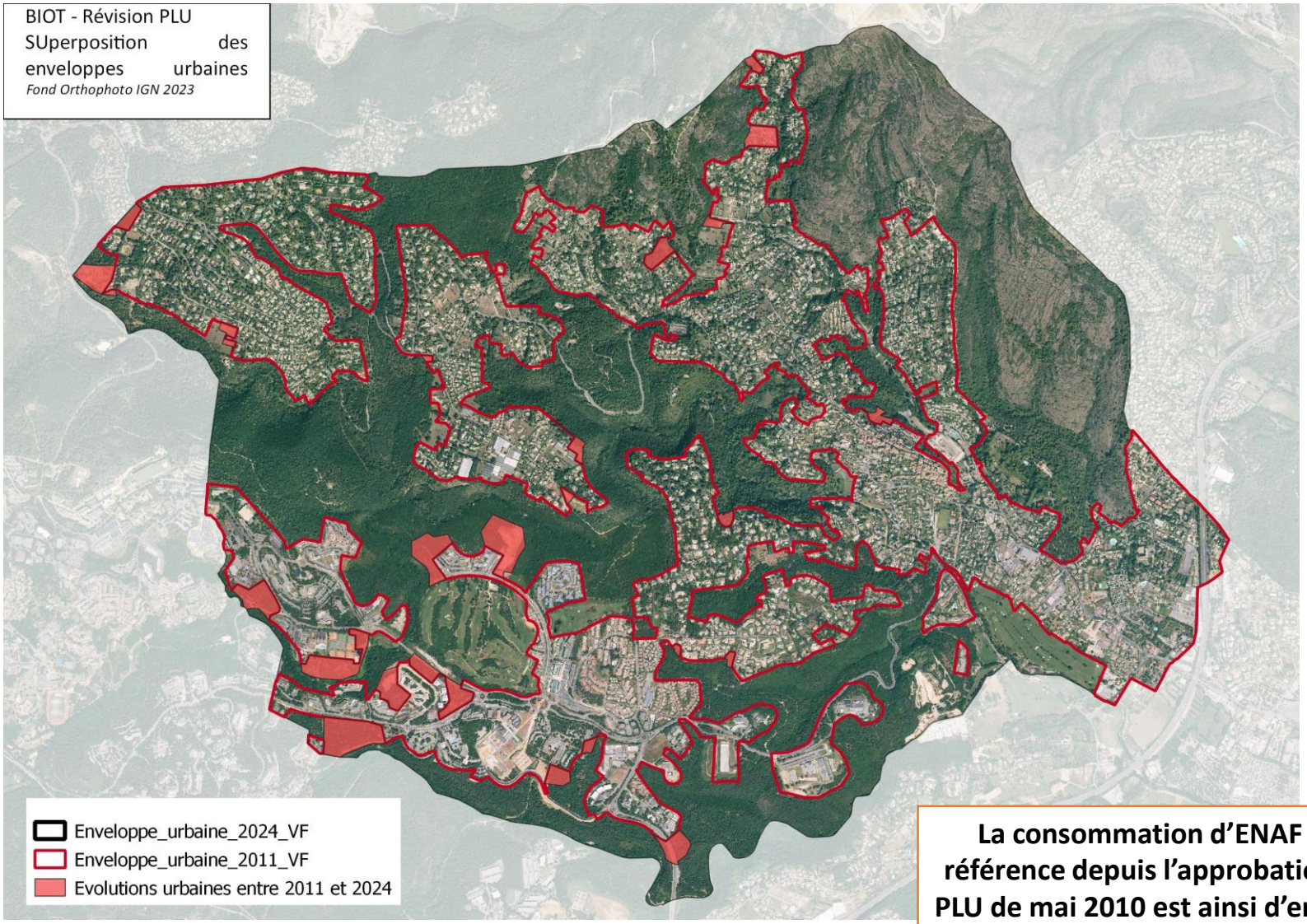
Foncier consommé entre janvier 2021 et janvier 2024 (ENAF et non ENAF)



La consommation d’ENAF de référence depuis janvier 2021 est de :

<u>4 ha</u>

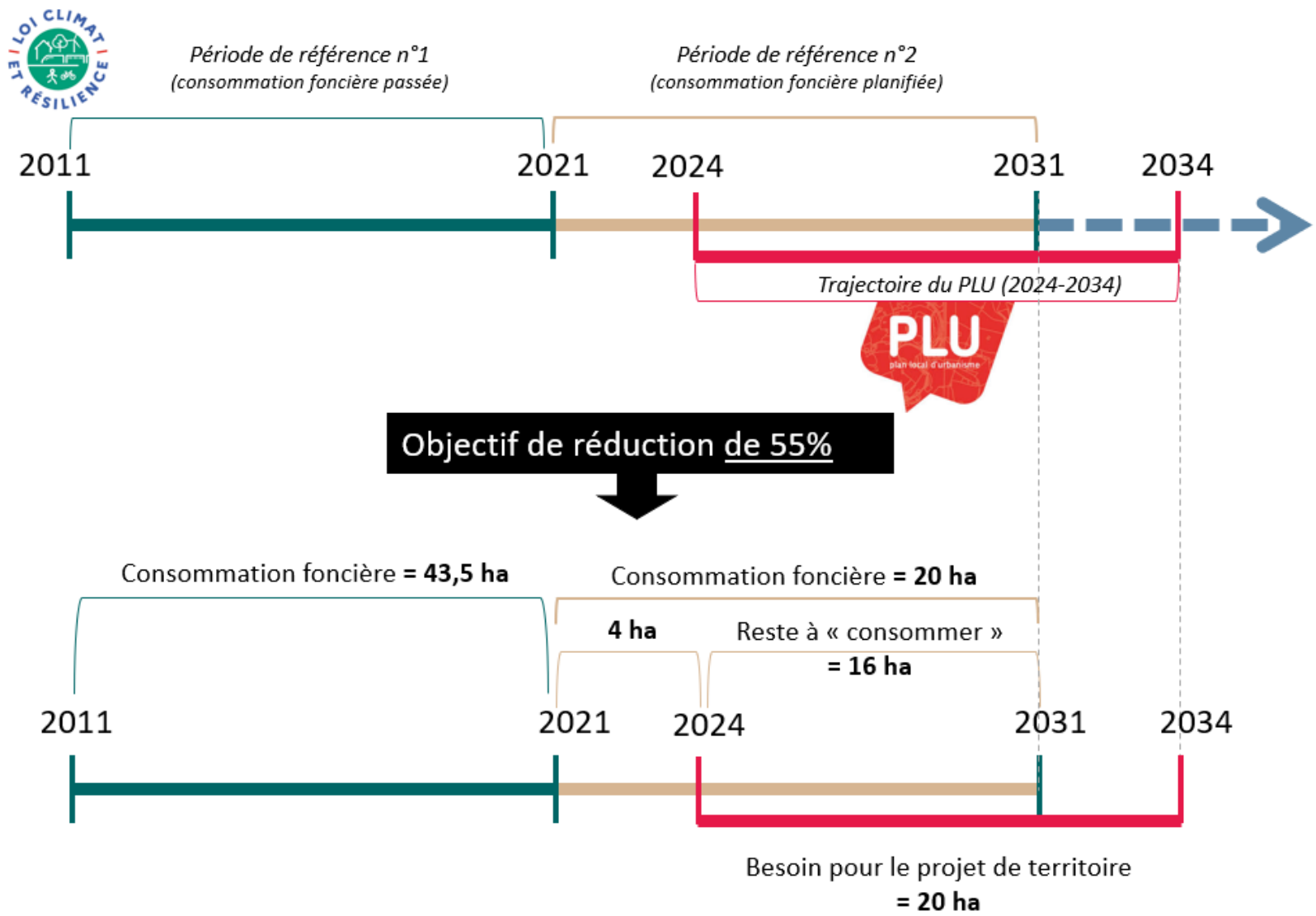
L’analyse de la consommation d’ENAF : depuis l’approbation du PLU de 2010



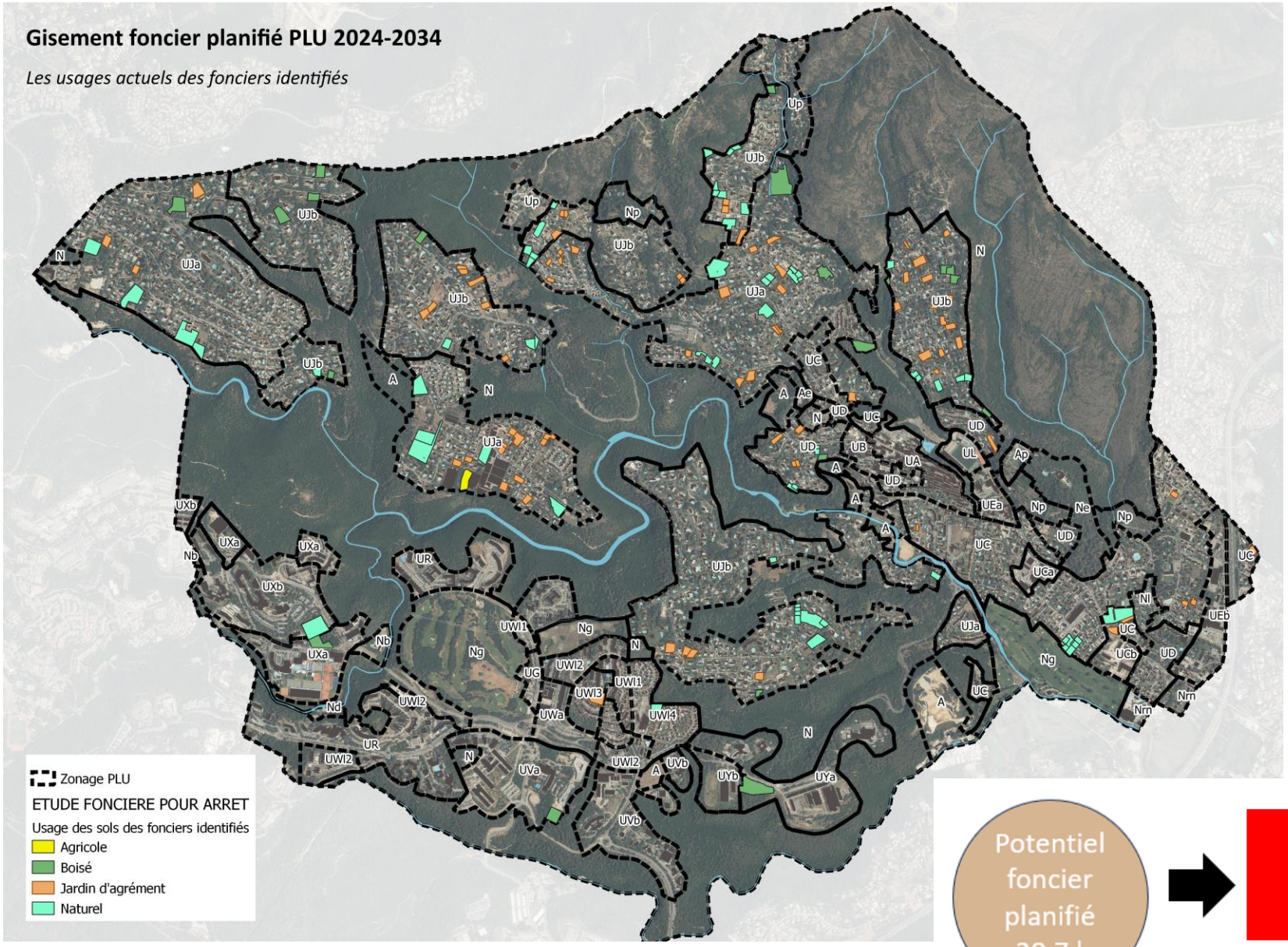
La consommation d’ENAF de référence depuis l’approbation du PLU de mai 2010 est ainsi d’environ <u>47.5 ha</u>.

L'analyse de la consommation d'ENAF : le gisement foncier planifié

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



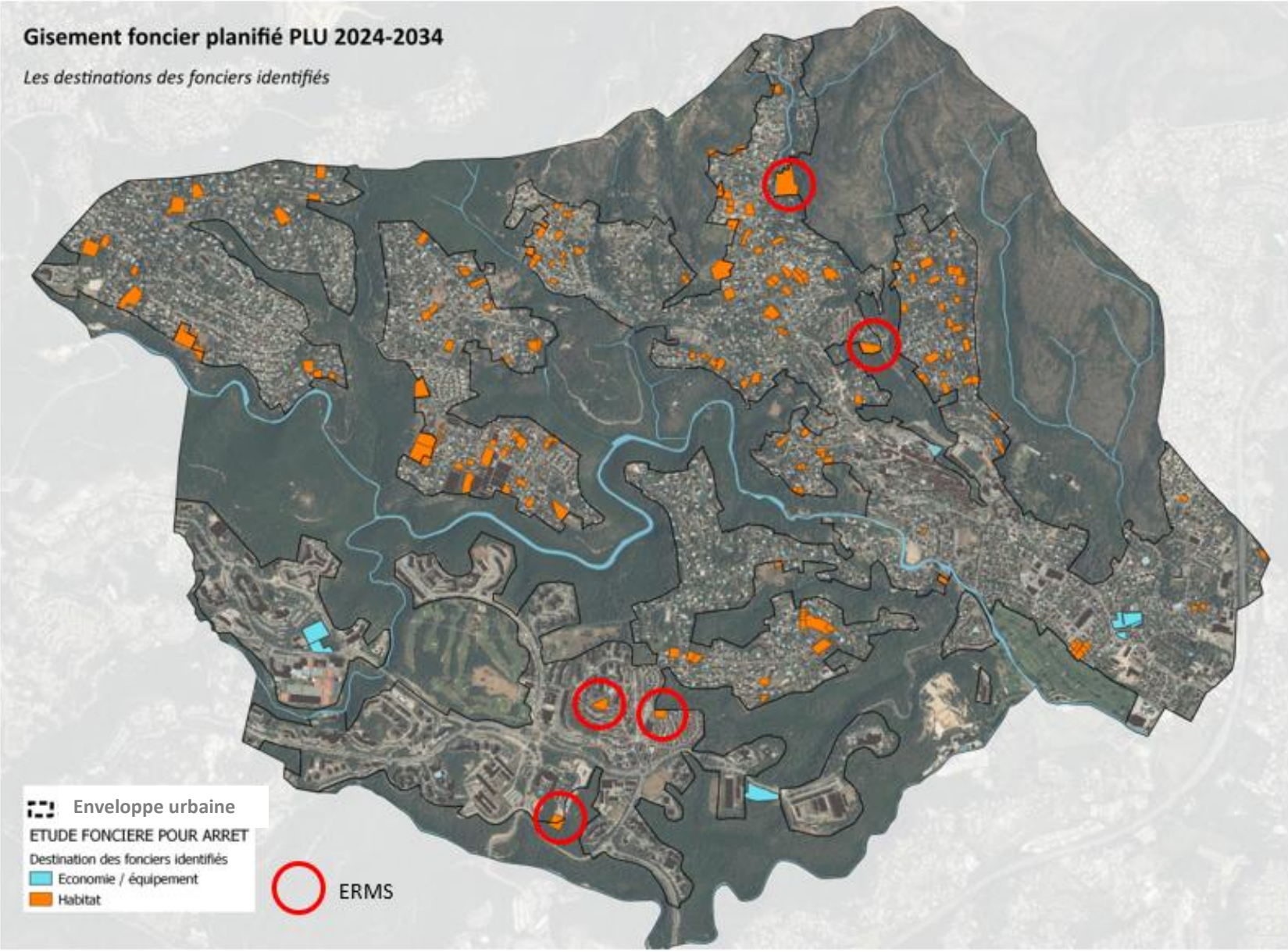
L'analyse de la consommation d'ENAF : le gisement foncier planifié



Potentiel foncier planifié = 28,7 ha

Dont 19,6 ha d'ENAF

L’analyse de la consommation d’ENAF : le gisement foncier planifié



4 / LES GRANDES EVOLUTIONS DU ZONAGE

Evolution des zones / synthèse chiffrée : un PLU vertueux

	PLU en vigueur			PLU révisé	
UA	4,2 ha		9,7 ha	UA	8,7 ha
UB	5,5 ha			UB	3,2 ha
UC	30,8 ha			UC	79,5 ha
UD	77,5 ha			UD	26,6 ha
UE	434,2 ha			UJ	390,0 ha
UF	1,2 ha			Up	12,3 ha
UG	3,4 ha			UG	2,2 ha
UH	0,4 ha				
UL	2,9 ha			UL	2,9 ha
Up	11,2 ha				
Uv	41,1 ha			Uv	38,7 ha
Uw	57,8 ha			Uw	39,2 ha
Ux	41,0 ha			Ux	42,1 ha
Uy	27,9 ha			Uy	27,9 ha
TOTAL	**1548,1 ha**			**TOTAL**	**1548,1 ha**

	PLU en vigueur	PLU révisé	Ecart	Evolution
U	775,4 ha	730,6 ha	-44,8 ha	-5,8%
A	4,8 ha	23,8 ha	19,0 ha	394,5%
N	767,9 ha	793,7 ha	25,8 ha	3,4%

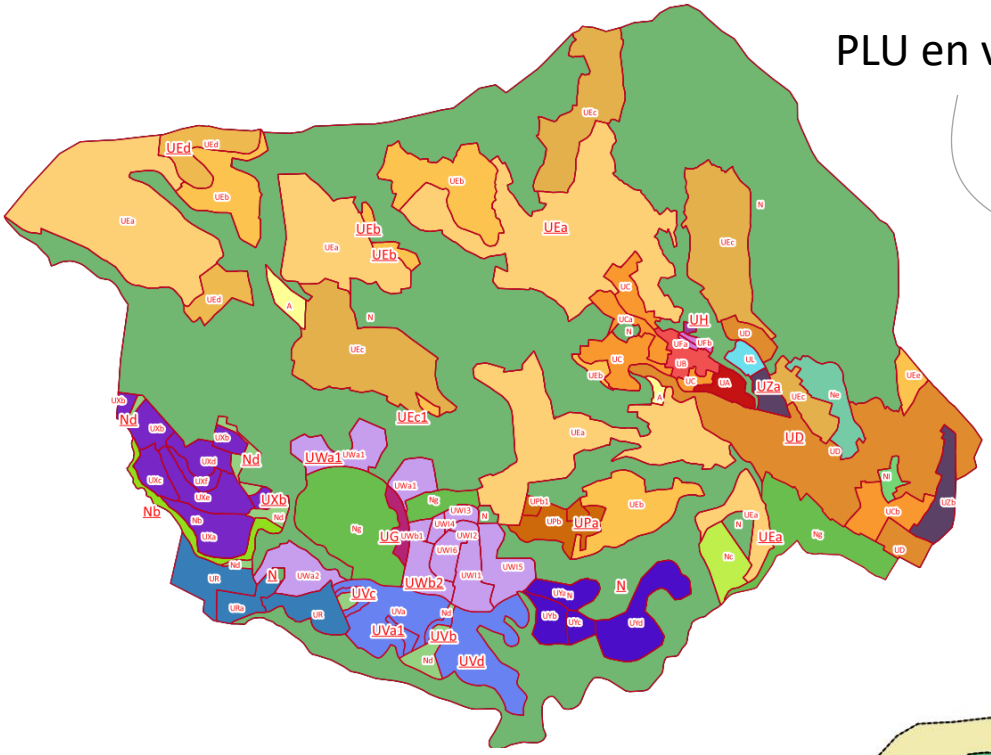
Renforcement des protections

	PLU en vigueur	PLU révisé	Evolution
L 151-23 et L 151-19	12,6 ha	35,4 ha	22,8 ha
Dont en zone :			
U	7,9 ha	27,4 ha	19,5 ha
A	0,0 ha	0,4 ha	0,4 ha
N	4,7 ha	7,6 ha	2,9 ha
TOTAL	*12,6 ha*	*35,4 ha*	181%
	PLU en vigueur	**PLU révisé**	**Evolution**
EBC	613,4 ha	611,4 ha	-2,0 ha

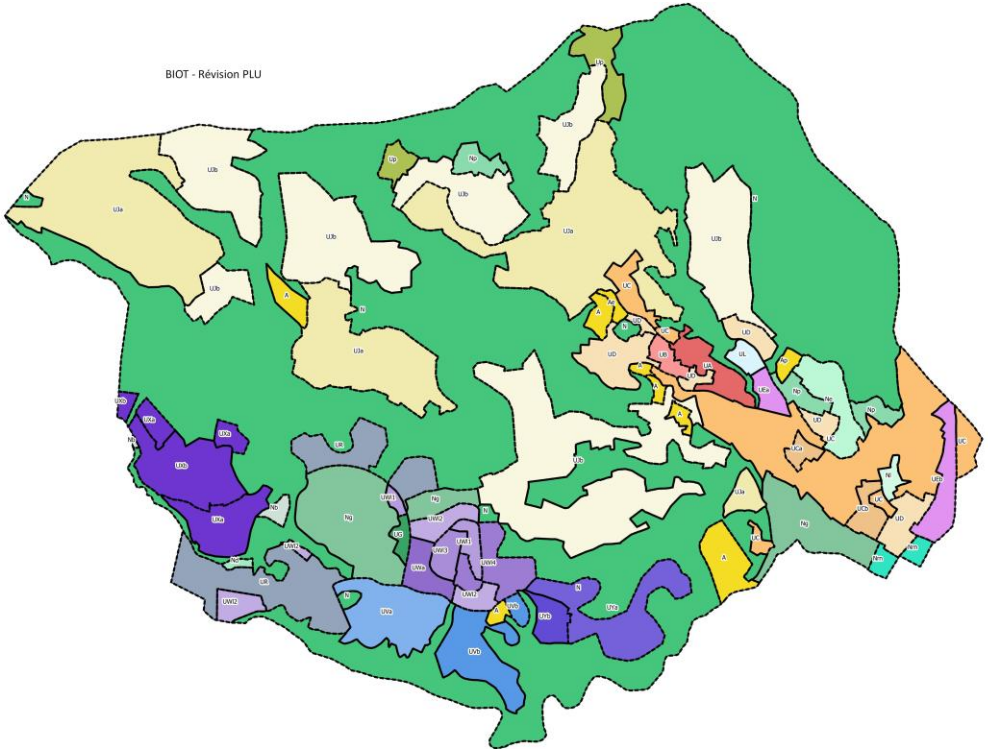
- Une diminution de plus de 5,8 % des zones urbaines
- Une augmentation de 3,4% des zones naturelles
- Des zones agricoles multipliées par 4
- Une augmentation significative des protections (paysage, patrimoine, environnement)

Evolution des zones : le nouveau zonage

PLU en vigueur



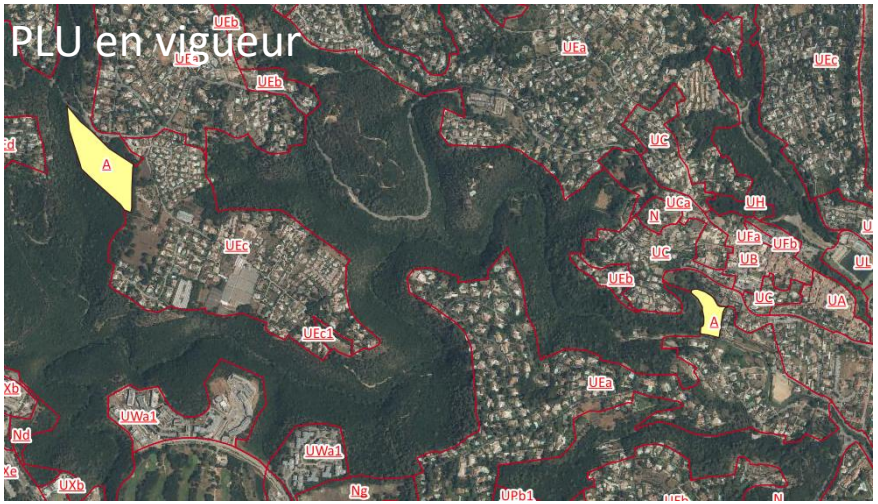
PLU révisé



	PLU en vigueur	PLU révisé
U	775,4 ha	730,6 ha
A	4,8 ha	23,8 ha
N	767,9 ha	793,7 ha

Une préservation des espaces agricoles et naturels

PLU en vigueur		PLU révisé	
A	4,8 ha	A	20,7 ha
		Ae	1,3 ha
		Ap	1,8 ha

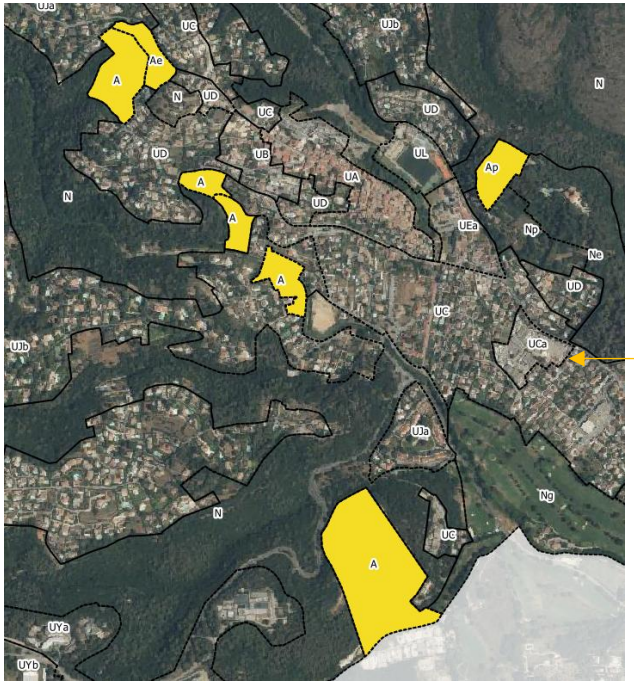


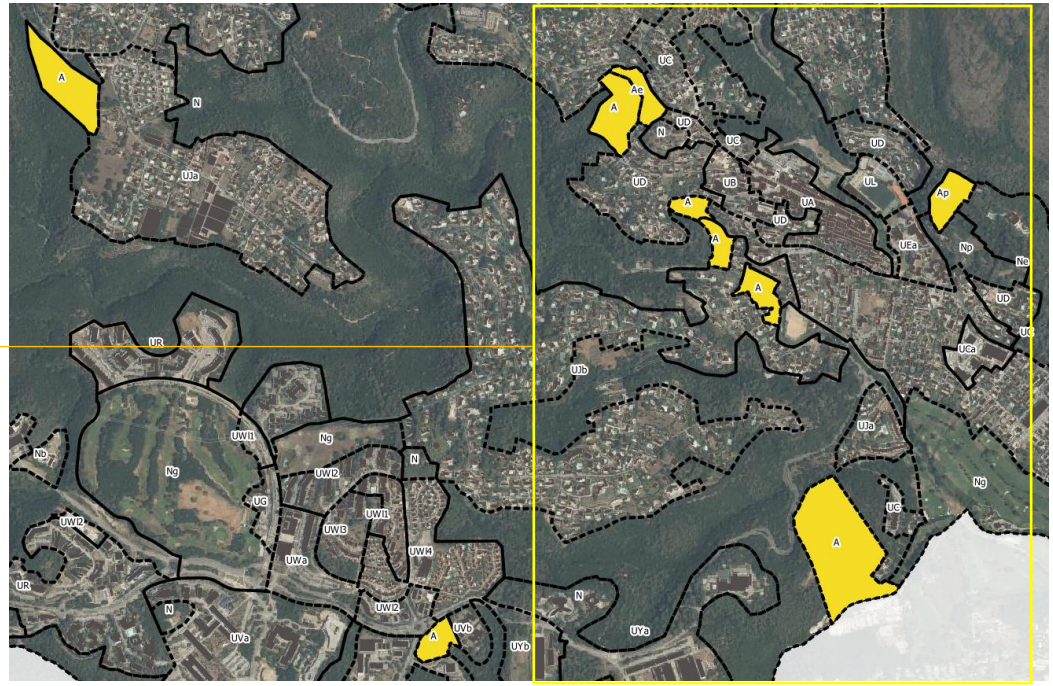
- Il s'agit de prendre en compte des projets en cours sur plusieurs espaces anciennement classés en zone U ou N.

La zone A comporte deux sous-zones :

- Ae : zone agricole destinée à recevoir en complément des équipements publics (espace pédagogique) sur le secteur de Saint-Eloi ;
- Ap : secteur des Aspres à protéger en raison de son caractère paysager et de son intérêt biologique.

Evolution PLU révisé



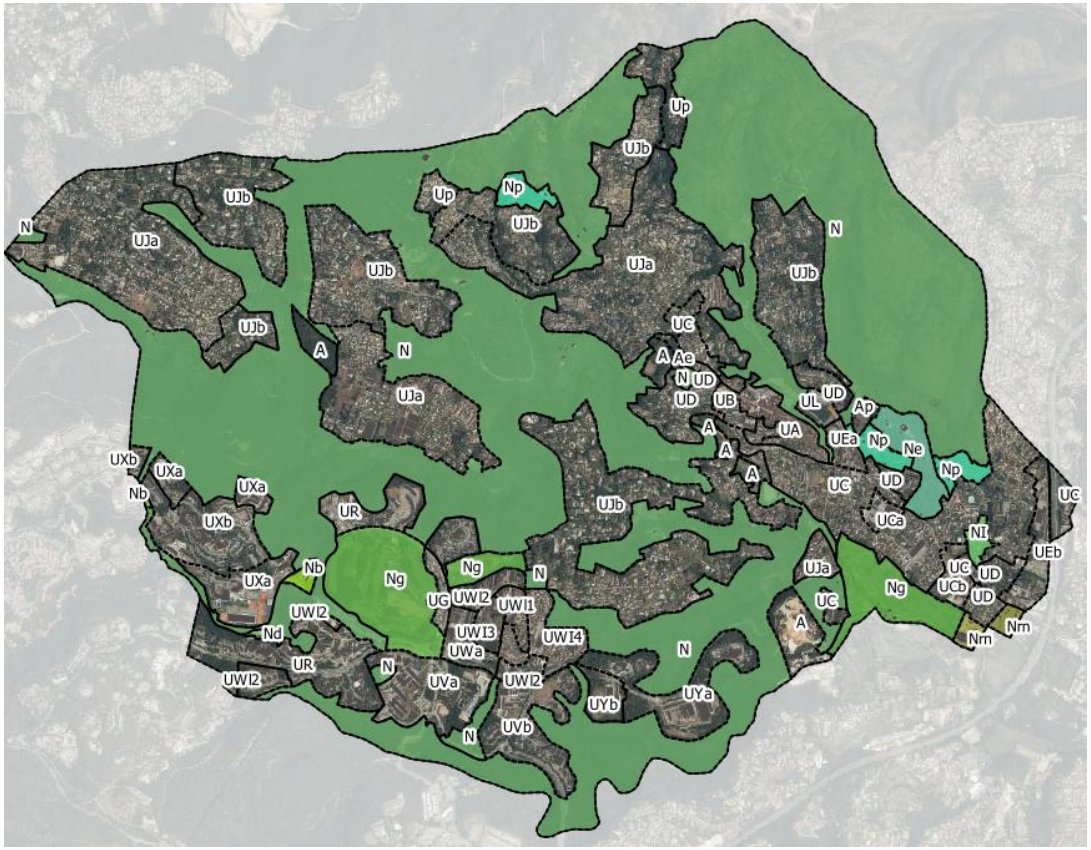


Une préservation des espaces agricoles et naturels

	PLU en vigueur	PLU révisé	Ecart	Evolution
N	767,9 ha	793,7 ha	25,8 ha	3,4%

PLU en vigueur		PLU révisé	
N	670,7 ha	N	706,0 ha
Nb	5,8 ha	Nb	2,0 ha
Nc	8,4 ha	Nd	0,9 ha
Nd	11,9 ha	Ne	10,9 ha
Ne	10,4 ha	Nl	2,3 ha
Nl	2,3 ha	Np	11,9 ha
Ng	58,4 ha	Nrn	4,0 ha
		Ng	55,7 ha

- La zone N augmente de 35 ha en grande partie du fait d'un déclassement de zones U (franges + zones Np)
- La zone Nb a été réduite pour ne concerner que le centre équestre « Les Ecuries de Biot »
- La zone Nd a été réduite pour ne concerner que la station d'épuration des Bouillides
- La zone Nl (loisirs / camping Eden) n'a pas évolué
- La zone Nc (carrière) a été supprimée, pour devenir une zone agricole
- La création de la zone Nrn est justifiée par le projet « Cœur de Nature » qui concerne la plaine de la Brague, et qui s'inscrit dans le plan-guide d'aménagement et de gestion durable de la plaine de la Brague



Demande de dérogation au principe dit d'urbanisation limitée en application de l'article L142-4 du Code de l'urbanisme

La commune de Biot n'étant pas couverte par un SCoT applicable, des évolutions de zonages impliquent une « ouverture à l'urbanisation » : des parcelles ou parties de parcelles sont reclassées de N eu U en fonction de l'usage observé.

Article L142-5

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

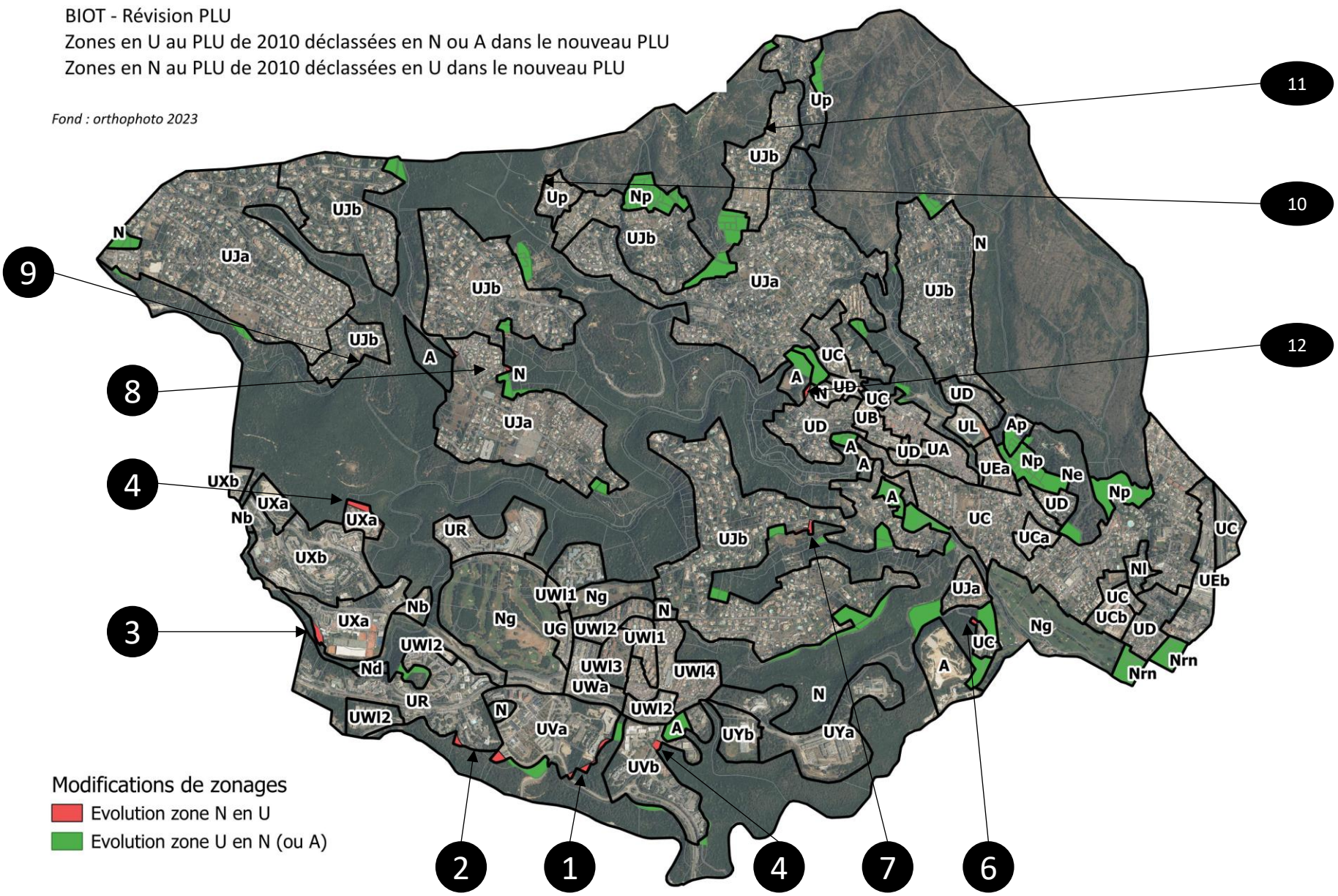
La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

12 secteurs sont concernés par ce changement dont :

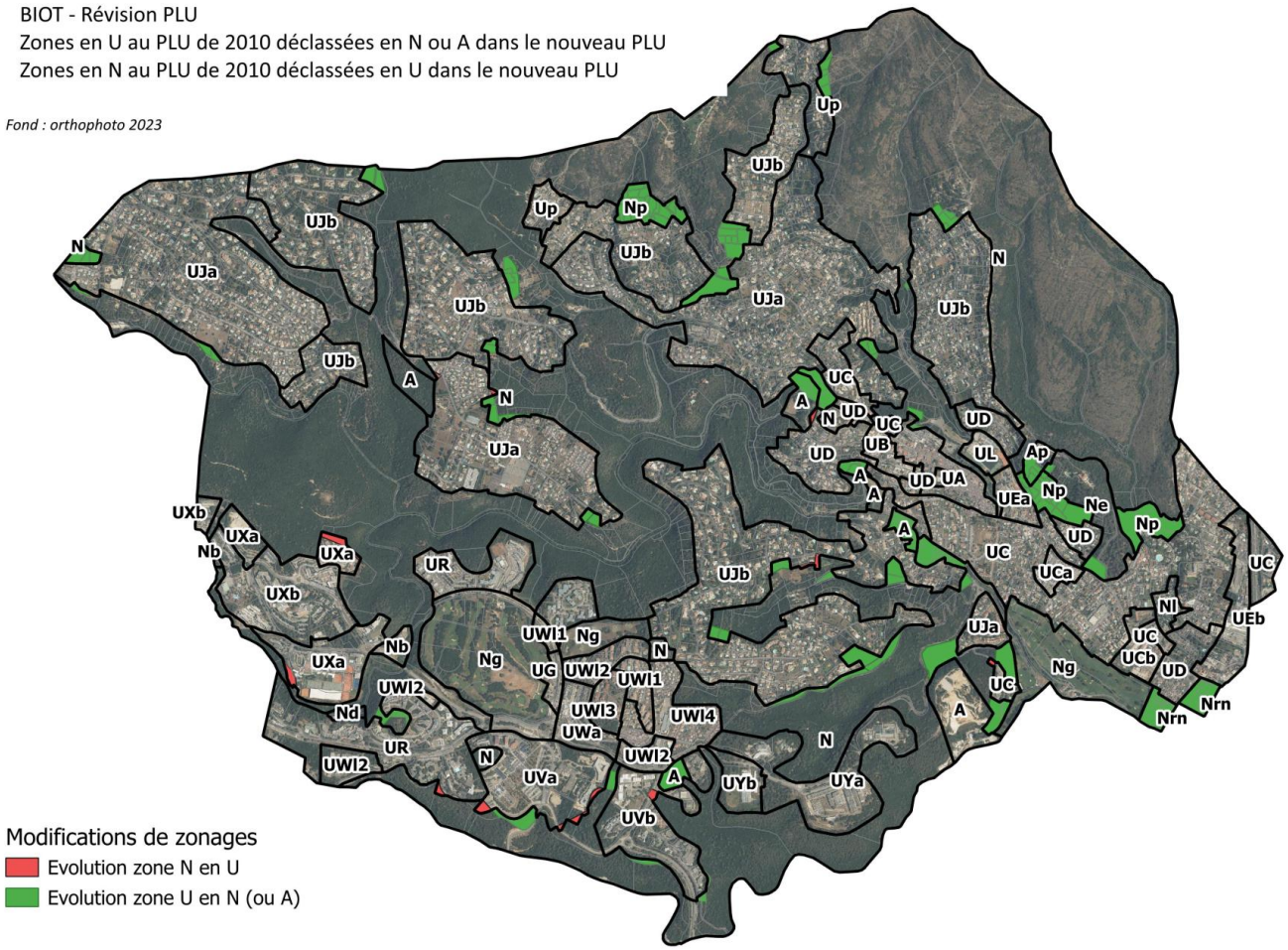
- 9 concernent **des corrections** d'**erreurs matérielles** ***(constructions légales, autorisées avant le PLU de 2010 = erreurs lors du tracé du zonage de 2010)***: n°2-3-4-5-7-8-9-10-11
- 2 concernent des rectifications de zonage pour **recaler le trait de la zone urbaine sur le parcellaire avec des compensations** *(zones U basculées en N)* : n°1 et 12
- 1 concerne **une extension urbaine** pour un **équipement public** : n°6

Aucune urbanisation nouvelle n'est prévue sur ces fonciers reclassés en U, leur usage ayant d'ores et déjà évolué. Le reclassement en zone U permet uniquement de réintégrer des espaces déjà bâtis ou aménagés (entièrement ou partiellement).

LES EVOLUTIONS DES ZONES N (parcelles en zone U du nouveau PLU)



LES EVOLUTIONS DES ZONES N (parcelles en zone U du nouveau PLU)



- 2,7 ha

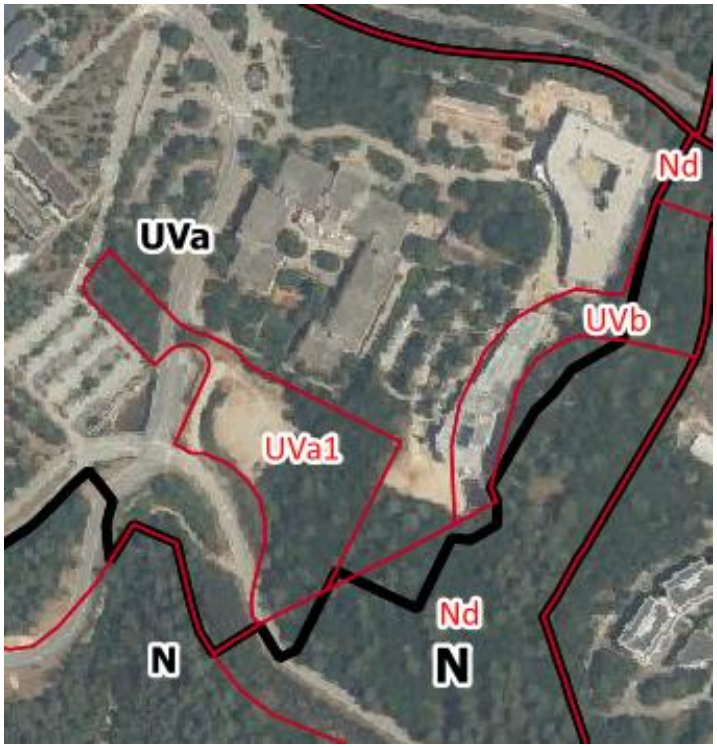
Zone N du PLU en vigueur, passée en zone U du PLU révisé

+ 50 ha

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

Site 1 - surfaces concernées = 4 200 m²

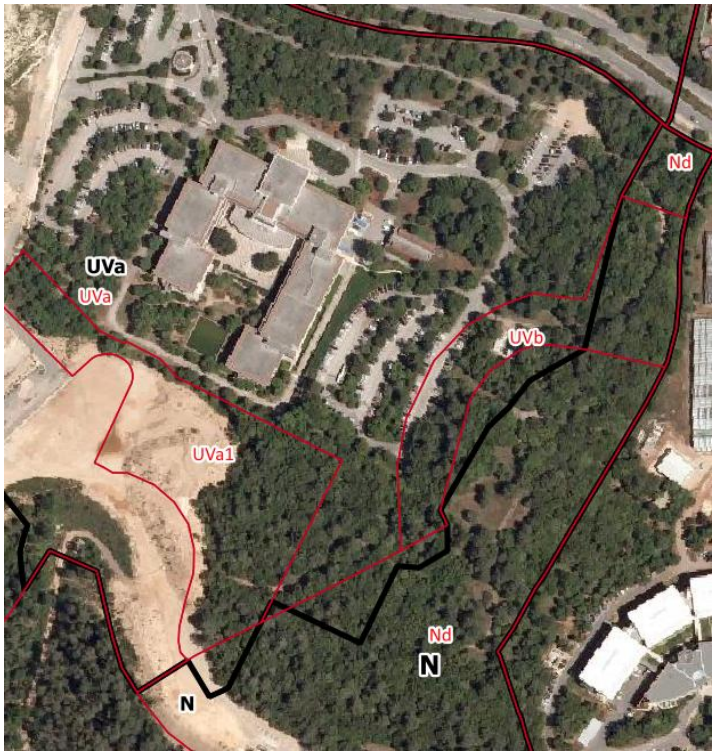
Orthophoto 2023

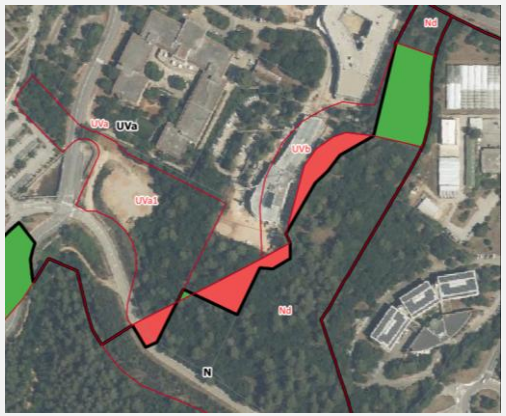


N — PLU en vigueur

N — PLU révisé

Orthophoto 2009





Evolution

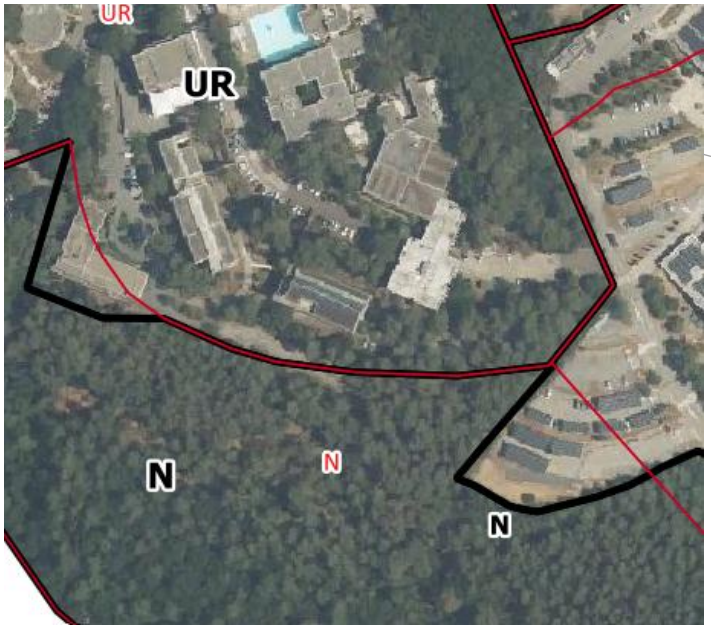
Zone N du PLU en vigueur, passée en zone U du PLU révisé

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

<u>Justifications</u> : permettre une redéfinition de la zone U du PLU recalée sur le parcellaire, adaptation de la zone urbaine (tracé issu des anciennes ZAC peu adapté), avec une partie de zone U remise en N en compensation.

Site 2 - surfaces concernées = 4 320 m²

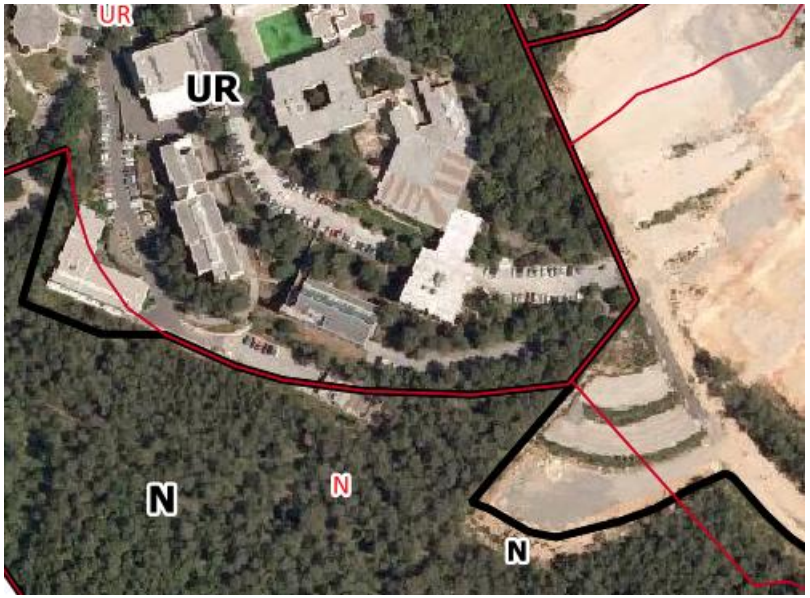
Orthophoto 2023



N PLU en vigueur

N PLU révisé

Orthophoto 2009



Evolution

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

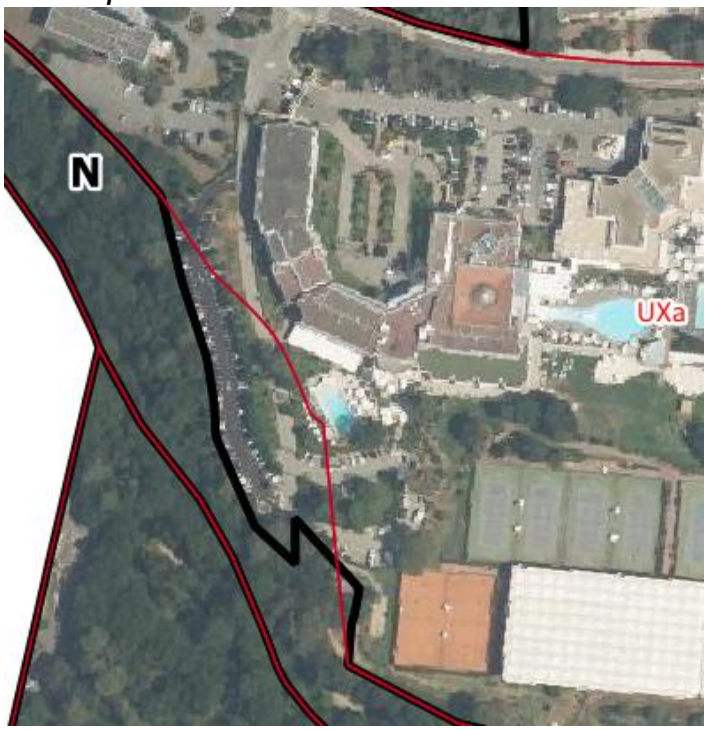
Zone U du PLU en vigueur, passés en zone N (ou A) du PLU révisé

<u>Justifications</u> : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, adaptation de la zone urbaine aux constructions réalisées avant le PLU de 2010 (bâti et parking)

<u>Permis ETAT sous le régime des anciennes ZAC (Saint-Philippe 1 et Sophia Antipolis 2)</u>
PC de l'INRIA = PC04B0068 délivré le 28/06/2005
PC Campus STIC (CG des AM) = PC06B0011 délivré le 06/10/2006

Site 3 - surfaces concernées = 3 300 m²

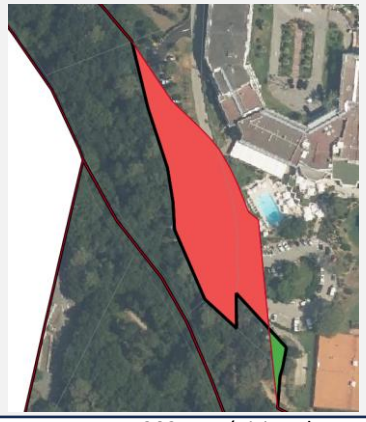
Orthophoto 2023



N PLU en vigueur

N PLU révisé

Orthophoto 2009



Evolution

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

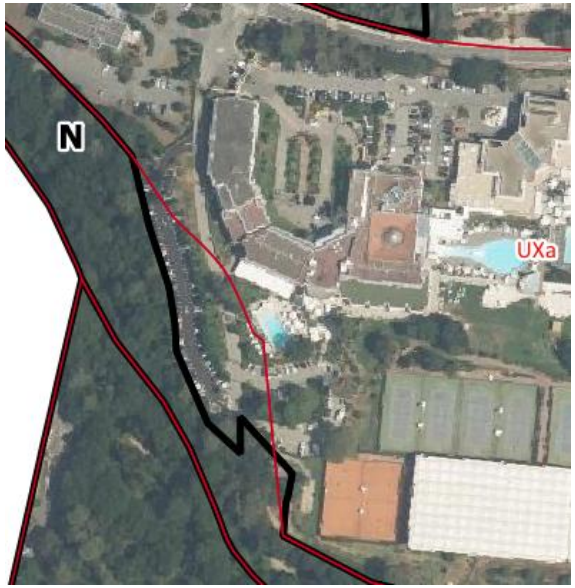
Zone U du PLU en vigueur, passée en zone N (ou A) du PLU révisé

<u>Justifications</u> : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, adaptation de la zone urbaine aux constructions réalisées avant le PLU de 2010 (parking)

Parkings autorisés dans le cadre du PC90A0013 délivré le 28/05/1990 (pour la partie Sud est du parking) et du PC 99B0071 (pour l'extension du parking en frange ouest) du 17/03/2000 avec un achèvement en mars 2002

Site 3 - surfaces concernées = 3 300 m²

Orthophoto 2023



Orthophoto 2009

Orthophoto 2004

Site 4 - surfaces concernées = 4 786 m²

Orthophoto 2023

N PLU en vigueur

N PLU révisé

Orthophoto 2009

PC 99B0065 du 29/10/1999 - achèvement des travaux en 2003

Evolution

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

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

<u>Justifications</u> : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, adaptation de la zone urbaine aux constructions réalisées avant le PLU de 2010 (parkings)

Site 4 - surfaces concernées = 4 786 m²

Orthophoto 2023

Orthophoto 2009

Orthophoto 2004

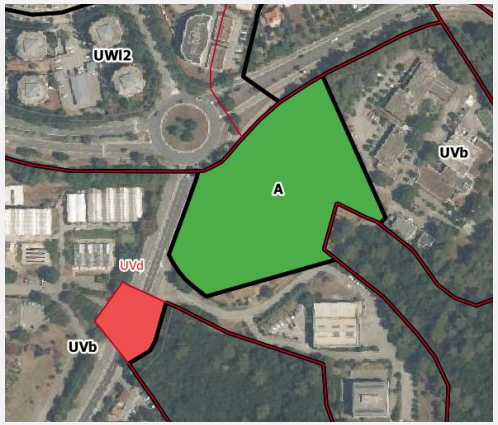
Site 5 - surfaces concernées = 1 735 m²

Orthophoto 2023

N PLU en vigueur

N PLU révisé

Orthophoto 2009



Evolution

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

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

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

Site 6 - surfaces concernées = 864 m²

Orthophoto 2023

N — PLU en vigueur

N — PLU révisé

Orthophoto 2009

Evolution

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

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

<u>Justifications</u> : adaptation de la zone urbaine aux aménagements réalisés nécessaires pour le fonctionnement d'un équipement public (parking public pour l'école)

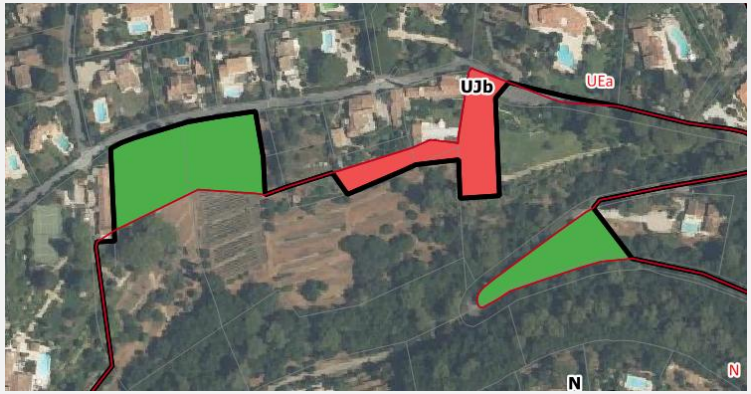
Site 7 - surfaces concernées = 4 497 m²

Orthophoto 2023

N	PLU en vigueur
N	PLU révisé

Orthophoto 2009

PC 09B0004 du 23/03/2009



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

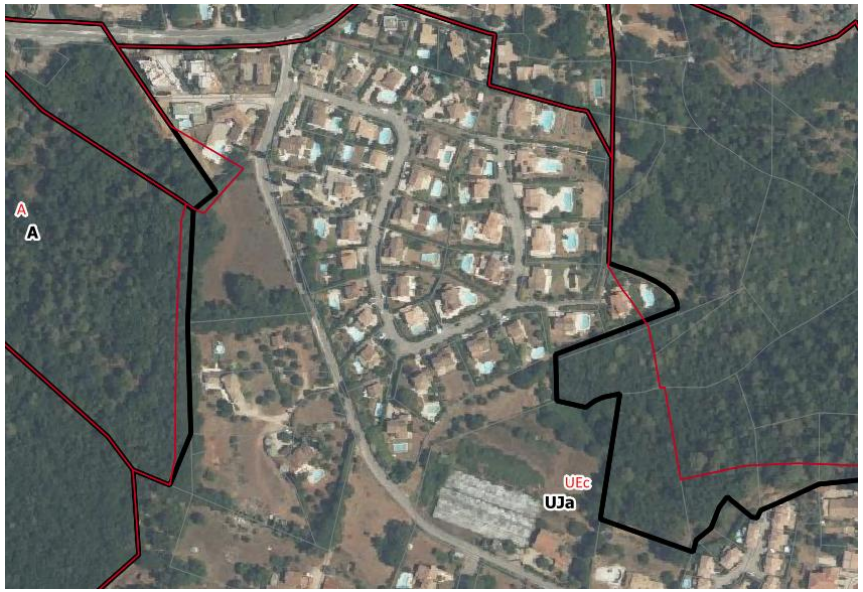
Zone U du PLU en vigueur, passés en zone N (ou A) du PLU révisé

<u>Justifications</u> : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, intégrant des constructions autorisées avant le PLU de 2010

Au POS de 2000, parcelles en zone ND (autorise notamment l'aménagement et l'extension mesurée des constructions sans changement d'affectation et les équipements d'infrastructure) pour la partie Est de la parcelle AI218, et en UEb1 (autorise notamment les constructions à usage d'habitation) pour les autres parcelles concernées.

Site 8 - surfaces concernées = 1 368 m²

Orthophoto 2023



N	PLU en vigueur
N	PLU révisé

Orthophoto 2009

<u>Justifications</u> : 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)

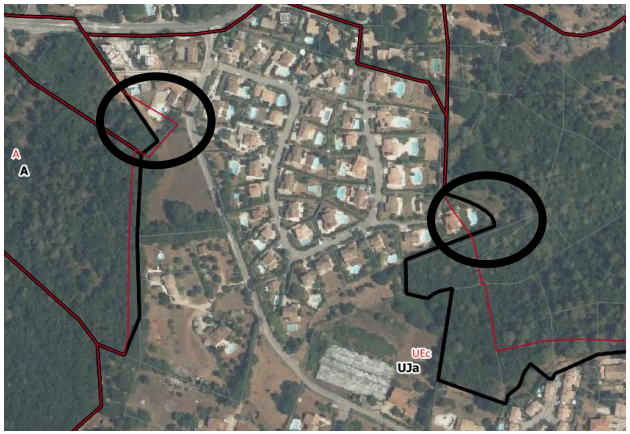
Zone N du PLU en vigueur, passés en zone U du PLU révisé

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

DT96B0014 du 13/06/1996 pour une piscine et DT99B0038 du 20/08/1999 pour une piscine
Zonage en vigueur à ces dates : en zone NBc du POS de 1979

Site 8 - surfaces concernées = 1 368 m²

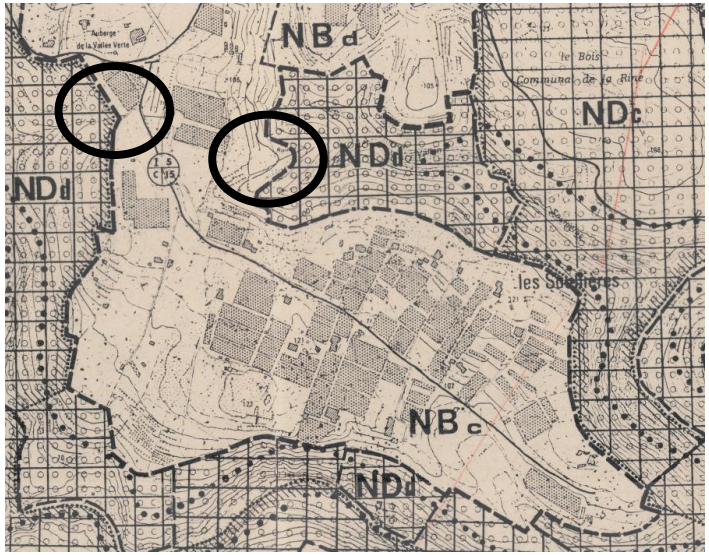
Orthophoto 2023



Orthophoto 2009

Orthophoto 2005

POS 1979



Site 9 - surfaces concernées = 588 m²

Orthophoto 2023

N — PLU en vigueur

N — PLU révisé

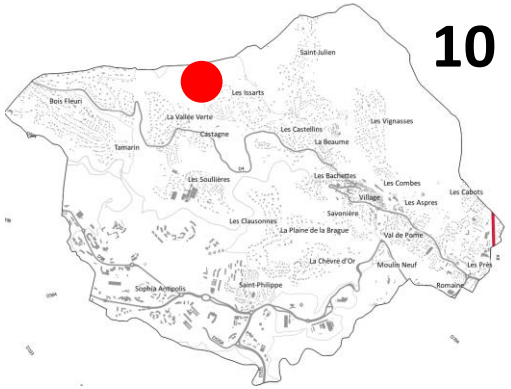
Orthophoto 2009

Evolution

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

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

Site 10 - surfaces concernées = 1 464 m²



Orthophoto 2023

N	PLU en vigueur
N	PLU révisé

Orthophoto 2009

Evolution

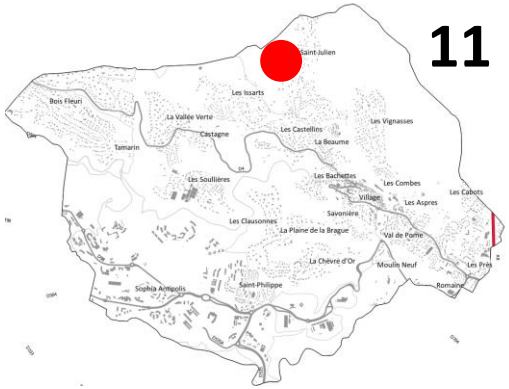
Zone N du PLU en vigueur, passée en zone U du PLU révisé

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

<u>Justifications</u> : correction d'erreur matérielle / zone du PLU recalée sur le parcellaire, intégrant des constructions autorisées avant l'entrée en vigueur du PLU de 2010

- PC12B00110 SCI BIOT ISSARTS pour les 2 maisons au nord = parcelles en majorité en Ueb du PLU de 2010. Le PLU a été instruit en considérant qu'il y avait bien une erreur de calage du trait entre la zone N et U. (problème issu du PPRIF de 2008 comportant des erreurs de traits).
- PC04B0056 CALDARARA et PC08B0018 BERROUDJI pour les maisons au sud : le bâti est entièrement en Ueb au PLU de 2010.

Site 11 - surfaces concernées = 737 m²



Orthophoto 2023

N	PLU en vigueur
N	PLU révisé

<u>Justifications</u> : zone du PLU recalée sur le parcellaire, intégrant des constructions autorisées avant l'entrée en vigueur du PLU de 2010

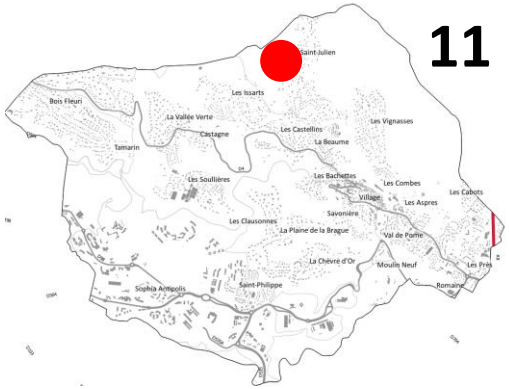
Evolution

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

Orthophoto 2009

Orthophoto 2012

Site 11 - surfaces concernées = 737 m²



Orthophoto 2023

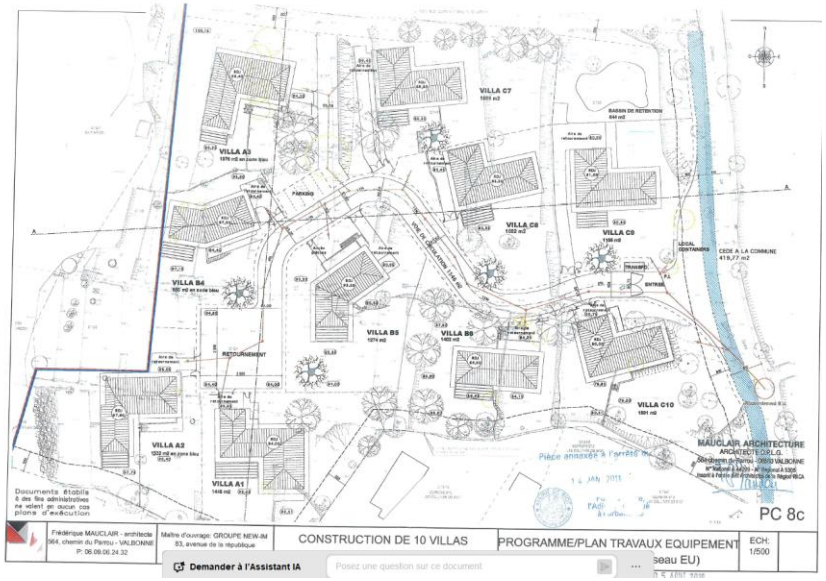
N	PLU en vigueur
N	PLU révisé

Next'ADS : CUa a été délivré le 14/08/2009 pour 10 villas

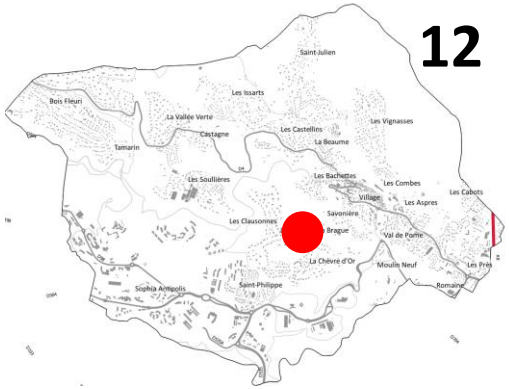
- Au nord : PCMI87A93 du 21/05/1987 en zone NBc du POS de 1979
- Au Sud PC10B0043 SNC Villa Sainte Marguerite du 05/08/2010 : en zone UEb du POS de 2000 (et pas en N) mais PC instruit sur PLU de 2010 en zone UEc et N, *A noter que pour ces constructions, en effet les travaux ne respectent pas le PC initial : les villas auraient dû être en UEc et non en N*

Evolution

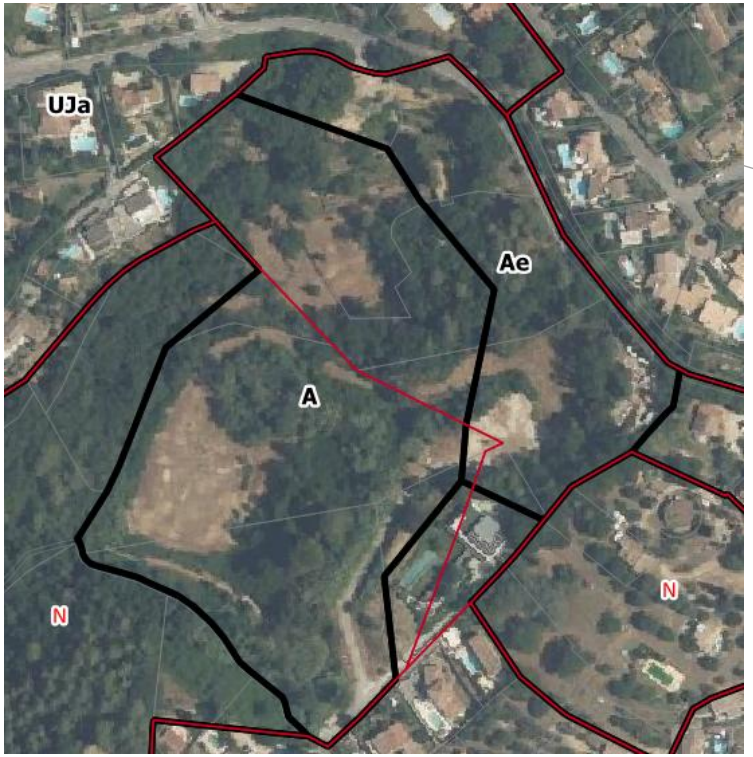
Zone N du PLU en vigueur, passés en zone U du PLU révisé



Site 12 - surfaces concernées = 1 258 m²



Orthophoto 2023

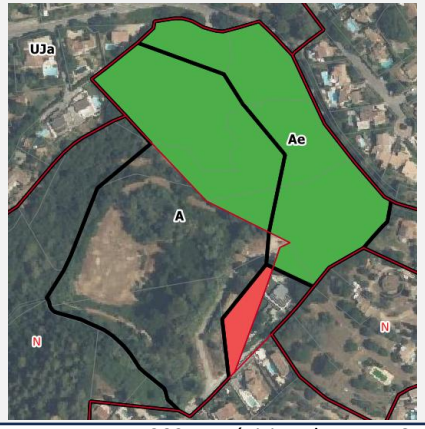


N — PLU en vigueur

N — PLU révisé

Orthophoto 2009

BE54 - PCMI 10B0021 autorisé le 23/04/2010



Evolution

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

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

<u>Justifications</u> : zone du PLU recalée sur le parcellaire, adaptation de la zone urbaine aux constructions réalisées (piscine)

Demande de dérogation au principe dit d'urbanisation limitée en application de l'article L142-4 du Code de l'urbanisme

12 secteurs sont concernés par ce changement dont :

- 9 concernent **des corrections** d'**erreurs matérielles** ***(constructions légales, autorisées avant le PLU de 2010 = erreurs lors du tracé du zonage de 2010)***: n°2-3-4-5-7-8-9-10-11

- 2 concernent des rectifications de zonage pour **recaler le trait de la zone urbaine sur le parcellaire avec des compensations** *(zones U basculées en N)* : n°1 et 12

- 1 concerne **une extension urbaine** pour un **équipement public** : n°6

Article L142-5

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.
La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Conformément à l'article L 142-5 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation envisagée sur ces secteurs :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques : il s'agit de rectifications d'erreurs matérielles dans la grande majorité des cas, avec un usage du sol qui a déjà évolué (donc des secteurs qui ne sont plus naturels, agricoles et forestiers), sauf pour le site n°1. Cependant, il n'est pas envisagé de constructions sur la partie reclassée en U : un PC pour une résidence étudiante sociale correspondant à l'ERMS actuelle vient d'être délivrée et le projet se concentre dans l'emprise de la zone U actuelle.
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace : les 12 sites représentent en cumulé 2,7 ha, quand le projet de PLU reclasse en parallèle 50 ha de zones U en zone N,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements : aucun des sites ne génère d'impacts négatifs (ils sont tous aménagés et leurs dimensions respectives ne peuvent pas entraîner à terme de changement d'usage pouvant générer des constructions importantes)
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services : aucun des sites ne génère d'impacts négatifs

La commune demande ainsi une dérogation à l'article L.142-4, ayant démontré le faible impact du reclassement de ces terrains en zone U du nouveau PLU.

5 / LES REGLES SPECIFIQUES DES ZONES A ET N

La réglementation des zones A : les grandes règles

Les occupations des sols sont adaptées aux enjeux de confortement de l'agriculture. De manière générale, toutes occupations et utilisations non nécessaires à l'activité agricole sont interdites à l'exception des locaux techniques nécessaires aux services publics.

Des exceptions sont données pour la destination « logement », afin de permettre aux exploitants, si nécessaire, d'avoir leur logement sur place. Mais ces constructions restent très encadrées pour éviter toute dérive.

Ainsi sont admises les constructions de la sous-destination « Logement » aux conditions suivantes :

- *qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate et dans la limite d'une construction par exploitation (hors annexes),*
- *que la SDP totale des constructions à usage d'habitation (extensions et constructions annexes incluses) soit inférieure ou égale à **200 m²,***
- *sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction.*

En **zone A** sont autorisées sous conditions les extensions des constructions existantes (en démontrant l'existence légale avec **minimum de 70 m²**) dans la **limite de 20% de SDP** et de **180 m²** de SDP totale (extensions et annexes comprises), à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, ni augmentation du nombre de logements.

*Sont admises les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone : l'emprise au sol totale cumulée des annexes n'excède pas **40 m²** et elles sont situées **dans leur intégralité dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal.***

Les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions :**

		A	Ae	Ap
Destination	Exploitation agricole ou forestière			
Sous-destinations	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Destination	Habitation			
Sous-destinations	Logement			
	Hébergement			
Destination	Commerce et activités de service			
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Sous-destinations	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

La réglementation des zones A : la prise en compte des recommandations de la CDPENAF

	Extensions (CDPENAF)	**Extension projet (PLU Biot)**	Annexes (CDPENAF)	**Annexes (PLU Biot)**
Surface de plancher	Minimum de 40 m² de surface de plancher initiale et une extension limitée à 30 % de cette surface	SP initiale doit être supérieure à **70 m²** et extension dans la limite de **20 %** de SDP supplémentaire.	Minimum de 70 m² de la surface de plancher à l'habitation existante et des annexes limités à 60 m² (Toutes annexes confondues dont piscine)	Emprise au sol cumulé des annexes de **40 m²**
Surface totale (surface existante + extension + annexes)	180 m² (surface existante + extension + annexes)	**180 m²** (surface existante + extension + annexes)	180 m² (surface existante + extension + annexes)	**180 m²** (surface existante + extension + annexes)
Condition d'implantation	Accolée à la construction existante	L'extension doit être réalisée en 2 fois maximum et en contiguïté avec le bâtiment originel.	Dans un rayon fixé jusqu'à 20 m maximum autour de l'habitation	Dans leur intégralité dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal.
Hauteur	Max 9 m	Max 9 m	Rez-de-chaussée	Maximum 3 m (soit 1 seul niveau = RDC)

La réglementation des zones N : la prise en compte des recommandations de la CDPENAF

Les occupations des sols sont adaptées aux enjeux de préservation de ces espaces.

De manière générale, les constructions autorisées dans les différentes zones répondent exclusivement aux besoins induits par les destinations et sous-destinations autorisées (cf. tableau ci-contre).

Des exceptions sont données pour la destination « logement », afin de permettre l'entretien et l'extension limitée des habitations existantes.

- En **zone N** sont autorisées sous conditions les extensions des constructions existantes (en démontrant l'existence légale) dans la **limite de 15% de SDP et de 150 m² de SDP totale**, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, ni augmentation du nombre de logements. L'extension doit être réalisée en 2 fois maximum et en contiguïté avec le bâtiment originel.

- **Les annexes aux habitations existantes** à la date d'approbation du PLU :
  - ✓ sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone ;
  - ✓ à condition que l'emprise au sol totale cumulée des annexes n'excède pas **15 m²** et qu'elles soient situées dans leur intégralité dans un rayon de **20 mètres** du bâtiment principal

Les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions :**

		N
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	N-Ne-Np
	Hébergement	
Destination	Commerce et activités de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ng
	Hôtels	Ne-Np
	Autres hébergements touristiques	Ne-Nl
	Cinéma	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	Nb-Ng
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

La réglementation des zones N

- En **zone Np** sont autorisées sous conditions les extensions des constructions existantes (en démontrant l'existence légale et avec une surface minimale de 50 m²) dans la **limite de 20% de SDP et de 180 m² de SDP totale**, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, ni augmentation du nombre de logements. L'extension doit être réalisée en 2 fois maximum et en contiguïté avec le bâtiment originel.

- **Les annexes aux habitations existantes** à la date d'approbation du PLU :
  - ✓ sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone ;
  - ✓ à condition que l'emprise au sol totale cumulée des annexes n'excède pas **20 m²** et qu'elles soient situées dans leur intégralité dans un rayon de **20 mètres** du bâtiment principal

- Pour la **zone Ne**, le Domaine des Aspres, afin de protéger le caractère patrimonial des bâtiments existants, seules les réhabilitations sont possibles. Il ne peut y avoir aucune extension ou nouvelles constructions,
- Pour la **zone Ng**, des constructions uniquement destinées aux besoins des golfs sont possibles.

Les destinations et sous-destinations **interdites**, **autorisées** ou **autorisées sous conditions :**

		N
Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	N-Ne-Np
	Hébergement	
Destination	Commerce et activités de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ng
	Hôtels	Ne-Np
	Autres hébergements touristiques	Ne-Nl
	Cinéma	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	Nb-Ng
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

La réglementation des zones N : la prise en compte des recommandations de la CDPENAF

Zones N et Np concernées	Extensions (CDPENAF)	**Extension projet (PLU Biot)**	Annexes (CDPENAF)	**Annexes (PLU Biot)**
Surface de plancher	Minimum de 40 m² de surface de plancher initiale et une extension limitée à 30 % de cette surface	**En N** : SP minimale de **50 m²** et extension dans la limite de **15 %** de SDP supplémentaire de **150 m²** de surface de plancher totale. **En Np** : SP minimale de **50 m²** et extension dans la limite de **20 %** de SDP supplémentaire de **180 m²** de surface de plancher totale.	Minimum de 70 m² de la surface de plancher à l'habitation existante et des annexes limités à 60 m² (Toutes annexes confondues dont piscine)	**En N** : Emprise au sol cumulé des annexes de **15 m²** **En Np** : Emprise au sol cumulé des annexes de **20 m²**
Surface totale (surface existante + extension + annexes)	180 m² (surface existante + extension + annexes)	**En N** : **150 m²** (surface existante + extension) **En Np** : **180 m²** (surface existante + extension)	180 m² (surface existante + extension + annexes)	**En N** : **165 m²** (surface existante + extension + annexes) **En Np** : **200 m²** ***(spécificité de la zone Np = ancienne zone U avec des grandes maisons, d'où une surface légèrement supérieure pour prendre en compte l'existant)***
Condition d'implantation	Accolée à la construction existante	L'extension doit être réalisée en 2 fois maximum et en contiguïté avec le bâtiment originel.	Dans un rayon fixé jusqu'à 20 m maximum autour de l'habitation	Dans leur intégralité dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal.
Hauteur	Max 9 m	Max 9 m	Rez-de-chaussée	Maximum 3 m (soit 1 seul niveau = RDC)

La réglementation des zones N : le changement de destinations en Ne et Np (L.151-11 CU)

Actuellement, l'ensemble des bâtiments relève de la destination « logements »

Zones	Libellé	Extrait du règlement	Justifications
Ne	Espaces à dominante naturelle où existent déjà des constructions éparpillées et qui présente un intérêt patrimonial et paysager (Domaine des Aspres),	Sont autorisés : • Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments existants, • Les ouvrages, installations et constructions annexes directement liés à l'entretien et à la valorisation des jardins existants, • **Sont admises les sous-destinations « Logements », « hôtels et autres hébergements touristiques » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :** - sous réserve qu'elles n'entraînent pas une fréquentation trop importante, induisant des nuisances pour le voisinage, - sous réserve de valorisation architecturale des bâtiments existants sur l'ensemble de la zone permettant d'assurer une unité architecturale et fonctionnelle d'ensemble, - concernant la construction principale dénommée « le Château », ainsi que la « Maison Rose » et l'ensemble des annexes bâties, seule la restauration des bâtiments est autorisée et sous réserve d'un accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.	N'ayant pas de projet concret défini sur le Domaine privé des Aspres, la commune a décidé d'encadrer réglementairement la mutation de ce secteur très spécifique par le biais de l'OAP, de l'instauration d'une zone Ne et d'une règle écrite permettant le changement de destination. Aucune constructibilité nouvelle n'étant possible, une certaine flexibilité a été recherchée en ne désignant pas de bâtiments (puisque pas de projet). A ce titre, il n'y a pas eu de repérage au bâti pour le changement de destination, l'objectif affiché étant que ce Domaine puisse évoluer dans sa globalité, sans fragmentation des espaces.
Np	Espaces naturels présentant ponctuellement des maisons avec une forte sensibilité paysagère et dans laquelle seules des extensions limitées des constructions existantes sont possibles	• Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments existants, • **les sous-destinations « Logements », « hôtels et autres hébergements touristiques » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics »**	Le changement de destination de concerne que les maisons rattachées au Domaine privé des Aspres, dans la zone Np à l'est de la zone Ne, La situation est identique à celle de la zone Ne, Sur les autres zones Np (le bas de la colline des Aspres et le secteur nord des Issarts en zone rose du PPrif), par contre le changement de destination n'est pas souhaité par la commune.

La réglementation des zones N : le changement de destinations en Ne et Np (L.151-11 CU)

Rappel de l'OAP des Aspres

biot
l'art de vivre

I – Périmètre et objectifs de l'OAP

Objectif de l'OAP

L'objectif de cette OAP sectorielle est de définir les grands principes qui visent à :

- protéger les ensembles remarquables (bâtis et naturels),
- conserver une logique fonctionnelle cohérente, entre le Domaine des Aspres d'une part et les parcelles privées d'autre part,
- permettre l'évolution et la valorisation de cette colline anciennement agricole.

Programmation urbaine

L'OAP étant essentiellement à visée paysagère, la programmation urbaine est très limitée.

Il s'agit essentiellement d'accompagner la mutation possible de la propriété privée du Domaine des Aspres et de la villa Château. Plusieurs destinations sont envisageables, qui peuvent être soit exclusives, soit mixées pour permettre le développement d'un site hybride par exemple. Les vocations possibles sont les suivantes :

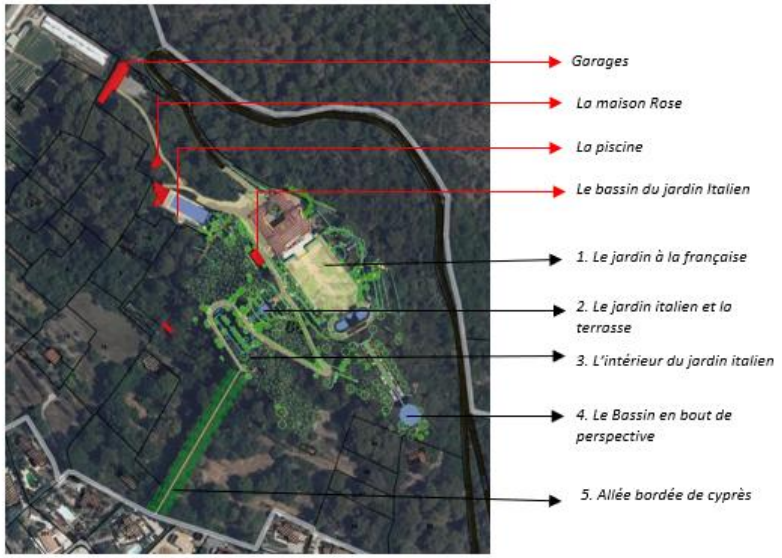
- Résidentielle (dans le cas d'une résidence principale ou secondaire),
- Hôtelière et d'hébergement touristique,
- Culturelle,
- Agricole.

Dans tous les cas, il s'agira d'un projet global qui ne devra pas porter atteinte à l'unité d'ensemble du site.

Pour le Domaine (château et bâtis proches), les principaux bâtiments présentant un enjeu patrimonial sont protégés, et en l'état aucune extension n'est envisageable.

Pour les parcelles en-dehors du Domaine, seules les extensions des constructions existantes, sans création de nouveaux logements, sont autorisées, pour éviter tout mitage résidentiel supplémentaire.

La villa château un ensemble patrimonial de premier plan



Crédit photo : site Internet https://asspareve.weebly.com/

OAP des Aspres 70

L'OAP indique les conditions de mutabilité du Domaine, en complément du règlement écrit

La réglementation des zones N : le changement de destinations en Ne et Np (L.151-11 CU)

Article L.151-11

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Conformément à l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination envisagé sur ces secteurs :

- ne sont pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière : il n'y a pas d'activités de ce type sur les zones concernée, donc **pas d'impact négatif**. Au contraire, le reclassement en N de toute la colline des Aspres, ainsi qu'en zone Ap, **va dans le sens d'une préservation de ces terrains** ;

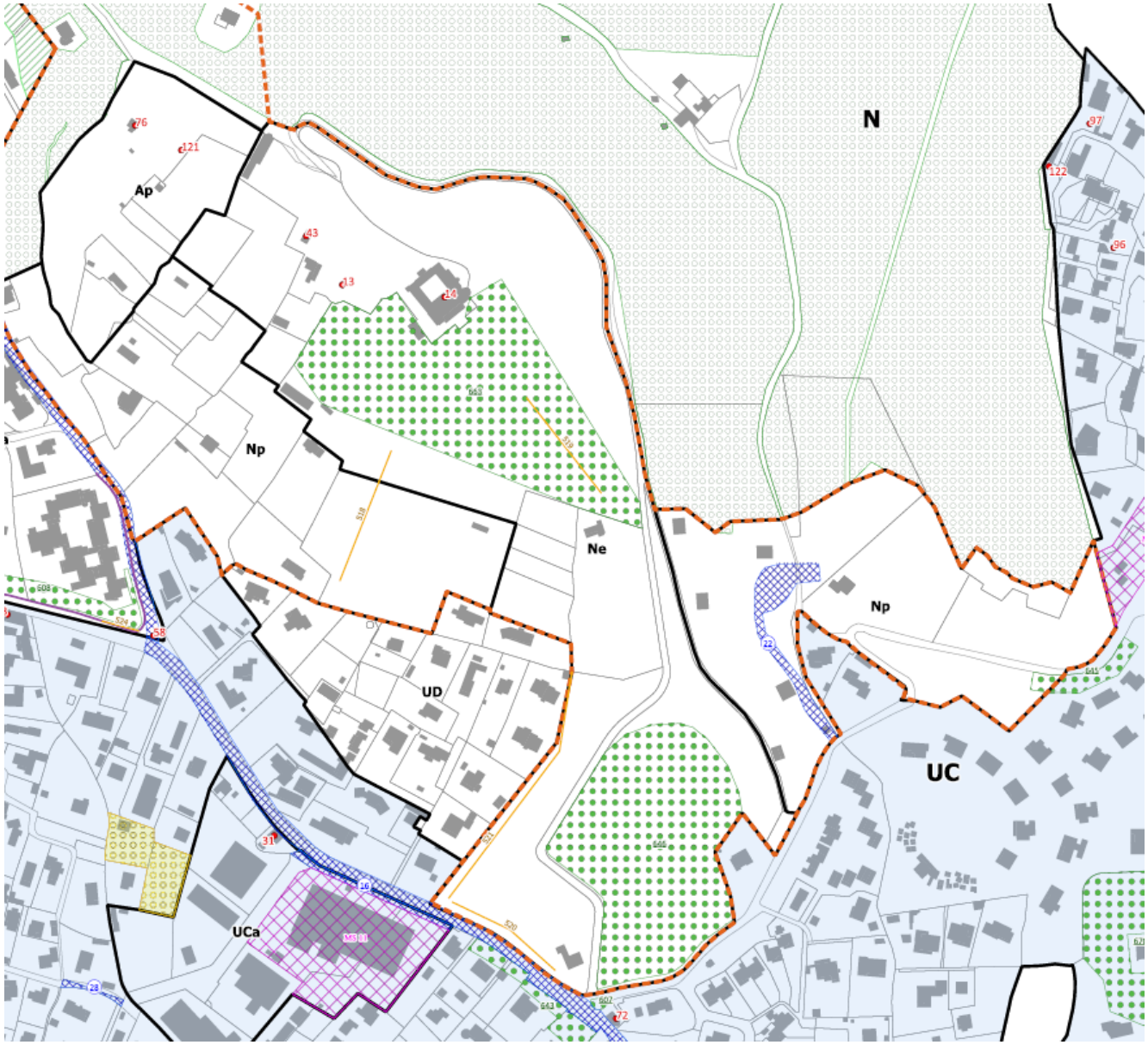
- ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et agricoles : en complément de la règle, **l'OAP des Aspres vient conforter la préservation des enjeux paysagers**, et le reclassement d'anciennes zones urbaines (UD) en zones naturelles indicées (Ne et Np) va également dans ce sens (pas d'extensions en zone Ne, et extensions très limitées en Np). **Le changement de destination n'aura pas d'impact sur le paysage, au contraire le projet va complètement dans le sens d'une valorisation du patrimoine bâti et naturel** ;

- Désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : au vu de la spécificité de ce site du Domaine privé des Aspres, il a été proposé dans le projet de PLU **d'autoriser le changement de destination à l'ensemble de la zone Ne, sans localiser au bâti le changement de destination pour conserver le principe d'unité fonctionnelle du site (éviter toute fragmentation des usages)**

Au regard des échanges avec la DDTM concernant le risque juridique de ne pas encadrer suffisamment le changement de destination, il est proposé de faire évoluer le projet de PLU pour l'approbation, en indiquant de façon spécifique par une étoile sur le plan graphique les bâtis concernés. Cette proposition est soumise à l'avis de la CDPENAF.

La réglementation des zones N : le changement de destinations en Ne et Np (L.151-11 CU)

Zonage du PLU proposé

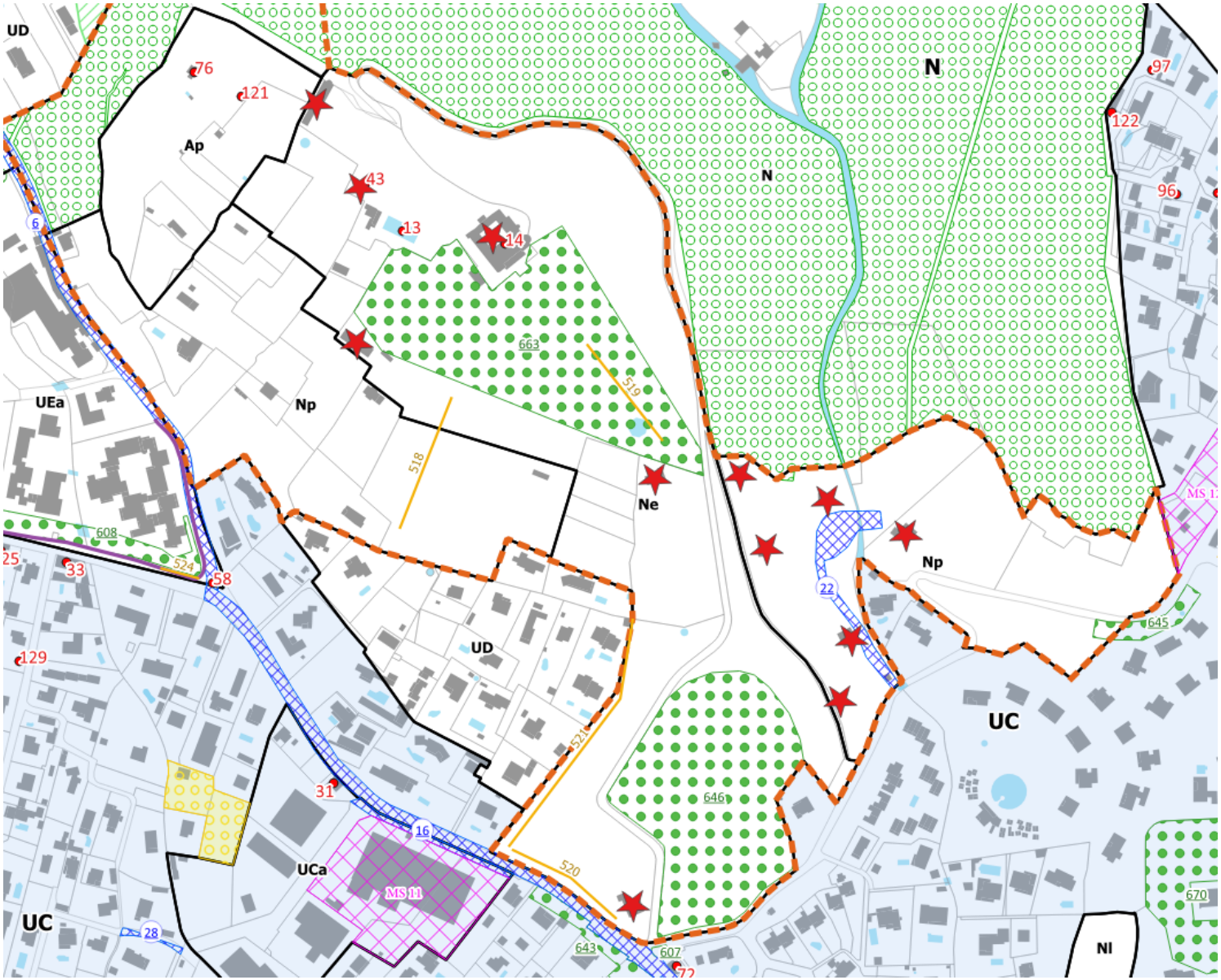


La réglementation des zones N : le changement de destinations en Ne et Np (L.151-11 CU)

Propositions de modifications pour l'approbation

L'identification des bâtis intégrés entièrement au Domaine privé des Aspres concerne :

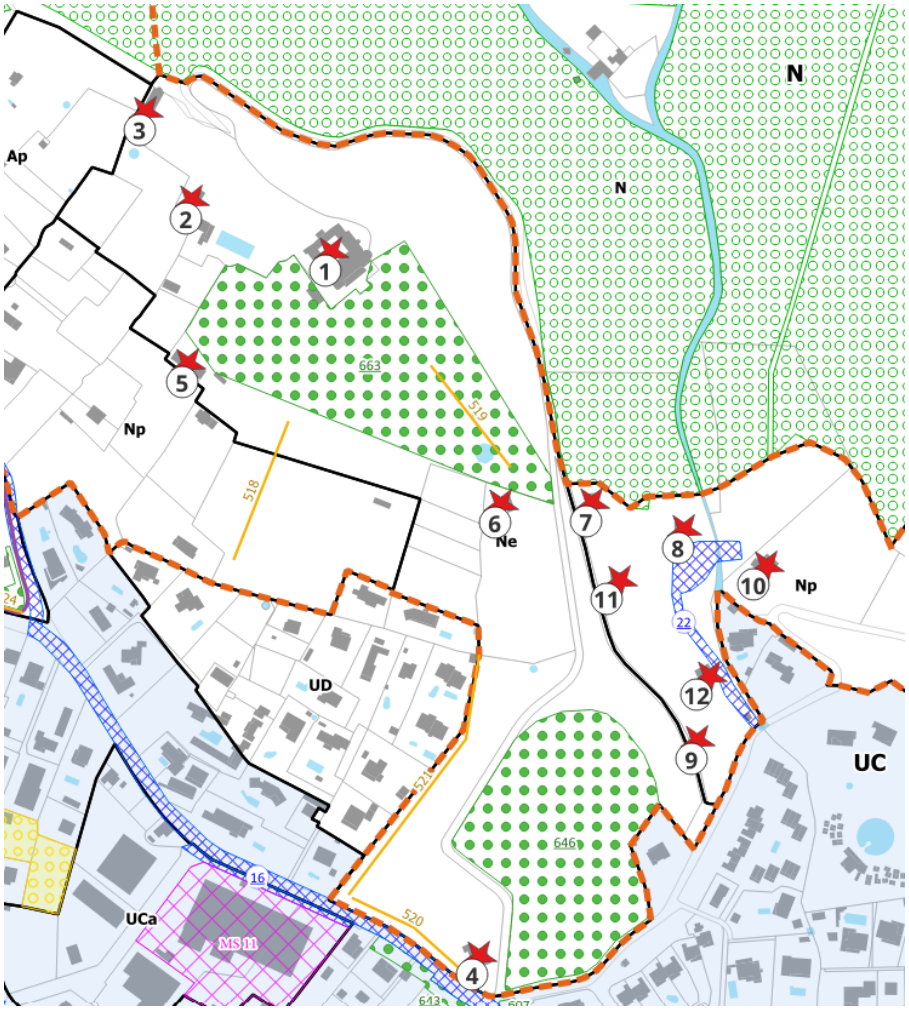
- ***6 bâtis en zone Ne***
- ***6 bâtis en zone Np***

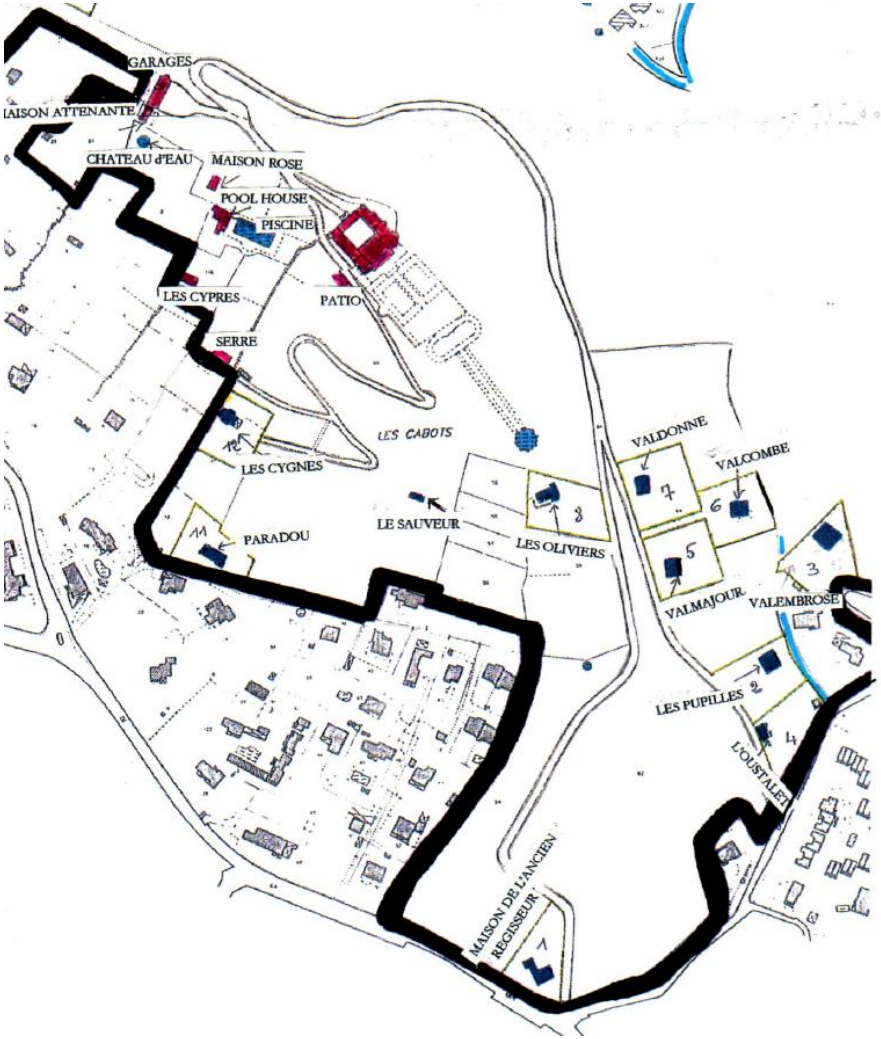


La réglementation des zones N : le changement de destinations en Ne et Np (L.151-11 CU)

Propositions de modifications pour l'approbation

L'identification des bâtis se base sur le relevé cadastral du Domaine privé des Aspres





Bâtis concernés en Ne : le Château, la Maison Rose, les garages, les Cyprès, les Oliviers, la maison du régisseur

Bâtis concernés en Np : Valdonne, Valcombe, Valmajour, Valembrose, les Pupilles, l'Ouestalet

La réglementation des zones N : le changement de destinations en Ne et Np (L.151-11 CU)

Propositions

Bâtis concernés en Ne : 1) le Château 2) la Maison Rose 3) les garages 4) la maison du régisseur 5) les Cyprès 6) les Oliviers

1

3

5

2

4

6

La réglementation des zones N : le changement de destinations en Ne et Np (L.151-11 CU)

Propositions

Bâtis concernés en Np : 7) Valdonne 8) Valcombe 9) l'Ouestalet 10) Valembrose 11) Valmajour 12) les Pupilles

7

9

11

8

10

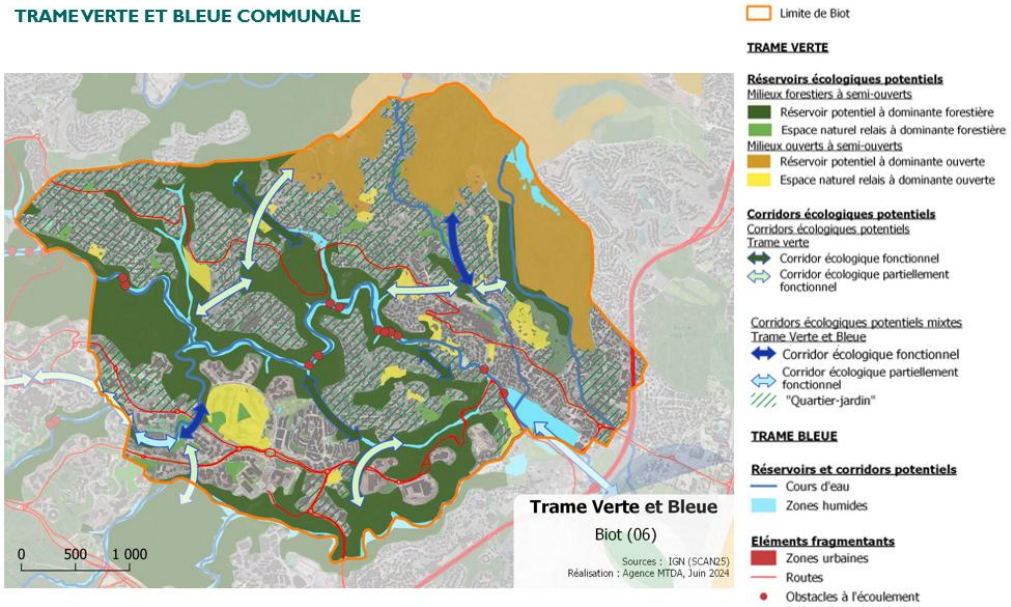
6 / ANNEXES

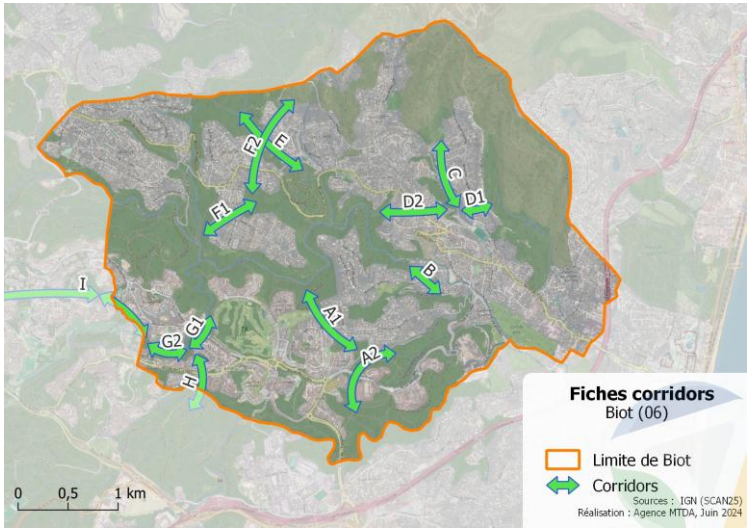
OAP n°1 – L'OAP TVB et sa déclinaison réglementaire

Deux grandes thématiques :

→ **12 orientations générales**

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





9 fiches corridors (carte des corridors ci-contre)

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