



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

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)

**N° MRAe
000979/A PP**

PRÉAMBULE

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).

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté par Sandrine Arbizzi, Jean-François Desbouis, Vincent Bourjaillat, Jacques Daligaux et Johnny Douvinet, membres de la MRAe.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de Biot pour avis de la MRAe sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de Biot (06). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 24 janvier 2025. Conformément à l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 29 janvier 2025 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 7 avril 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

La commune de Biot, située dans le département des Alpes-Maritimes, comptait une population de 10 306 habitants en 2020 (recensement INSEE) sur une superficie de 1 554 ha. La commune est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (CASA), approuvé le 5 mai 2008, mais qui est aujourd'hui caduc. Elle fait partie des cinq communes sur lesquelles est établie la technopole de Sophia Antipolis.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) vise un objectif démographique autour de 11 000 habitants en 2034, avec un taux annuel de croissance démographique moyen compris entre 0,3 % et 0,4 %. Le dossier prévoit la production d'au moins 500 logements en dix ans (2024-2034).

L'analyse des besoins en logements nécessite d'être précisée ou explicitée concernant le logement étudiant et les résidences secondaires. La définition de la consommation d'espace à échéance du PLU (24 ha en 2034 par rapport à 2021) est définie en tenant compte des objectifs de gestion économe de l'espace portés par la loi Climat et Résilience de 2021, mais il manque une analyse des besoins fonciers basés sur les objectifs communaux à échéance 2034 et qui tiennent compte des possibilités de mutation et de densification à mobiliser en priorité.

La MRAe relève l'absence d'évaluation des incidences du PLU sur le paysage alors que le diagnostic comporte une analyse patrimoniale et paysagère intéressante mettant en évidence les atouts et enjeux importants du territoire en la matière

Dans un territoire soumis à des sécheresses importantes en 2022 et 2023, la question de la ressource en eau revêt un enjeu particulier bien identifié dans le dossier, mais qui est partiellement traduit dans l'évaluation environnementale. La MRAe recommande de compléter l'analyse des besoins et des ressources en eau à l'état initial et à l'échéance du projet de PLU en tenant compte du changement climatique.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.1.1. <i>La commune de Biot.....</i>	<i>5</i>
1.1.2. <i>Les objectifs de la révision du PLU et les secteurs de projet.....</i>	<i>6</i>
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	8
1.4. Compatibilité avec le SRADDET, le SDAGE, le PGRI.....	9
1.5. Indicateurs de suivi.....	9
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	9
2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace.....	9
2.1.1. <i>Perspectives d'évolution de la population et besoins.....</i>	<i>9</i>
2.1.2. <i>Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....</i>	<i>10</i>
2.2. Biodiversité (dont Natura 2000).....	11
2.2.1. <i>Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées.....</i>	<i>11</i>
2.2.2. <i>Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires.....</i>	<i>11</i>
2.2.3. <i>Étude des incidences Natura 2000.....</i>	<i>12</i>
2.3. Paysage.....	12
2.4. Risques naturels.....	13
2.5. Préservation des ressources en eau.....	13
2.6. Énergies renouvelables.....	14
2.7. Qualité de l'air et bruit.....	15

AVIS

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

1.1.1. La commune de Biot

La commune de Biot, située dans le département des Alpes-Maritimes, comptait une population de 10 306 habitants en 2020 (recensement INSEE¹) sur une superficie de 1 554 ha. La commune est comprise dans le périmètre du SCoT² de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (CASA), approuvé le 5 mai 2008 mais qui est aujourd'hui caduc et en cours de révision. Elle fait partie des cinq communes³ sur lesquelles est établie la technopole de Sophia Antipolis, qui occupe environ un tiers de son territoire.

Située entre Nice et Cannes et bien que n'ayant pas de façade littorale⁴, Biot fait partie des communes très urbanisées de la bande côtière de l'ouest des Alpes Maritimes. Plus de la moitié de son territoire est urbanisé, avec plusieurs quartiers dispersés et séparés par des secteurs naturels interstitiels d'une grande valeur écologique, comme le Dôme de Biot à l'est et les vallons boisés de la Brague et de ses affluents qui séparent les différentes entités urbaines. La configuration urbaine de Biot est contrastée avec une centralité autour du vieux village initial, perché sur un éperon rocheux, l'urbanisation spécifique de Sophia Antipolis au sud-ouest du territoire, et plusieurs quartiers d'habitat pavillonnaire qui se sont développés sur le reste du territoire, notamment sur une grande partie nord.

¹ Le diagnostic a été établi sur la base des chiffres du recensement de 2020. Selon le dossier : « Ces éléments ont depuis été mis à jour par l'INSEE, qui actualise régulièrement les statistiques. Or il apparaît difficile de faire évoluer l'ensemble des analyses à chaque actualisation de l'INSEE, d'autant que le diagnostic présente un comparatif entre Biot et la CASA. » « Des encarts et notes sont insérés dans certaines pages pour indiquer les actualisations de l'INSEE les plus significatives. »

² Schéma de cohérence territoriale.

³ Avec Antibes, Mougins, Valbonne et Vallauris.

⁴ La limite Sud-Est de la commune n'est qu'à 1 km de la mer.

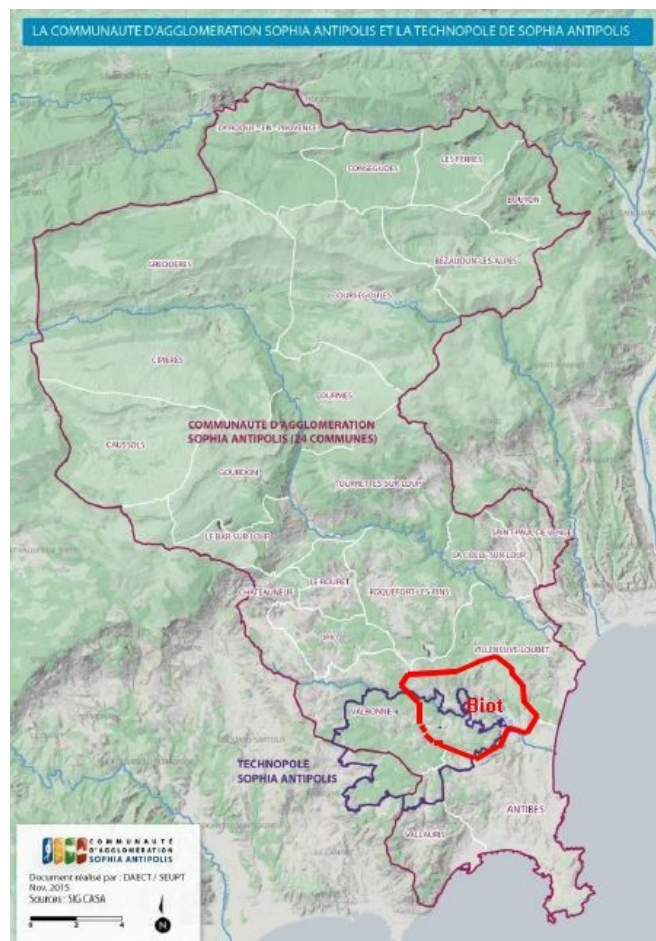


Figure 1: situation de Biot au sein de la CASA et en rapport avec la technopole de Sophia Antipolis- Source : dossier. Limites communales (en rouge) ajoutées par la MRAe.

Selon le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), « Biot doit affirmer et assumer cette structuration atypique de « ville-village » ». Les objectifs de la commune s'articulent autour de trois notions clés :

- la « 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 ; »
- l'« équilibre, 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 ; »
- l'« adaptation, pour accompagner le développement économique de Biot, avec ses spécificités et ses atouts [...] »

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 6 mai 2010. Par délibération du 23 janvier 2025, la commune a arrêté le projet de révision du PLU.

1.1.2. Les objectifs de la révision du PLU et les secteurs de projet

Le projet de PLU décline les trois notions clés du projet communal (résilience, équilibre, adaptation) en 15 grands objectifs, eux-mêmes déclinés en différentes actions concrètes et traduisibles dans le projet de PLU au travers de ses outils réglementaires.

Le PLU vise un objectif démographique « *autour de 11 000 habitants en 2034, pour un taux de variation annuel moyen compris entre 0,3 % et 0,4 % au maximum.* ». Le dossier affiche la production d'au moins 500 logements en dix ans (2024-2034), à la fois pour répondre au développement démographique et aux évolutions structurelles de la population « *ainsi que des logements étudiants⁵* ». Il ambitionne la remise sur le marché d'au moins 20 logements vacants.

En matière de consommation d'espace, la commune s'inscrit dans la trajectoire définie par la loi Climat et Résilience, en visant la réduction de 50 % de la consommation d'espaces par rapport à la période 2011-2021, estimée à 44 ha et en s'inscrivant dans l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » à horizon 2050. Dans cette optique, la commune prévoit à l'horizon 2031 une consommation d'espace de 28,7 ha, dont 19,6 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et à l'horizon 2034 une consommation de 24 ha d'ENAF (par rapport à 2021), dont 4 ha considérés déjà consommés depuis 2021 (permis accordés avec démarrage des travaux).

Le projet de PLU porte plus particulièrement sur :

- la définition de l'OAP sectorielle des Soullières, qui a pour objectif de redéfinir l'urbanisation de ce quartier ;
- la définition de l'OAP sectorielle des Aspres, ayant pour objectif d'encadrer l'évolution de cet espace collinaire à forts enjeux paysagers et environnementaux ;
- l'urbanisation de parcelles situées en dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, mais constitutives d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- deux OAP thématiques, l'une dédiée à la trame verte et bleue, l'autre à la qualité des aménagements ;
- 36 emplacements réservés (ER) dont certains situés en zones naturelles, voire en espaces boisés classés ; la MRAe note par exemple à ce titre l'ER n°14, créé dans l'objectif de réaliser une voirie de bouclage du quartier de Saint-Philippe, ou l'ER n°22 consistant à créer un piège à embâcles dans le secteur des Horts ;
- la création de zones agricoles pour un total de 24 ha.

Une analyse fine de l'enveloppe urbaine et des enjeux environnementaux des terrains classés en zone urbaine au PLU en vigueur mais non encore urbanisés, a permis d'affiner la limite des zones urbaines, permettant de basculer environ 45 ha de zones urbaines en zones naturelles. La révision du PLU ne prévoit par ailleurs aucune nouvelle zone urbaine ni extension de zone urbaine. Toutefois, le projet de PLU conserve au sein des zones urbaines redessinées des capacités résiduelles importantes, de l'ordre de 24 ha.

1.2. 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 ;

⁵ Selon les termes du résumé non technique intégré au tome 3 du rapport de présentation.

- la réduction de l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le rapport de présentation contient sur la forme les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par le Code de l'urbanisme. Il aborde l'ensemble des thématiques attendues.

Le dossier identifie 12 « *secteurs susceptibles d'être impactés (SSI)* », par la mise en œuvre du PLU : il s'agit des deux OAP sectorielles, d'une zone Np⁶ au nord de la commune et des neuf « dents creuses » d'une surface supérieure à 0,5 ha sur lesquelles une densification est planifiée (hors OAP).

Les incidences du PLU sont évaluées sur ces secteurs pour chacune des grandes thématiques environnementales suivantes, correspondant aux thématiques examinées dans l'état initial de l'environnement :

- climat, énergie, qualité de l'air ;
- milieux naturels et biodiversité ;
- ressources naturelles ;
- risques ;
- pollutions et nuisances.

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.

Sur le fond, l'examen par grandes thématiques environnementale conduit à une analyse parfois sommaire de certaines thématiques. Par ailleurs, le paysage n'est pas du tout abordé dans cette partie relative à l'analyse des incidences qui ne reprend que les thématiques listées ci-dessus, correspondant à celles abordées dans l'état initial. Une analyse paysagère correspondant à un état initial du paysage est pourtant présent mais dans la partie diagnostic.

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.

⁶ Les zones Np concernent des « *espaces naturels présentant ponctuellement des maisons avec une forte sensibilité paysagère et dans laquelle seules des extensions limitées des constructions existantes sont possibles* »

1.4. 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.

L'orientation 7 du SDAGE concerne la gestion de la ressource en eau. Le PLU est particulièrement concerné par les dispositions 7-04 « Anticiper face aux effets du changement climatique » et 7-05 : « Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource ». Le dossier indique que le PADD prend en compte ces dispositions et que « l'évaluation des incidences a démontré l'adéquation de la ressource en eau potable avec les besoins futurs. »

La MRAe partage en partie ce constat. L'évaluation environnementale n'ayant pas complètement démontré l'adéquation de la ressource au projet communal, elle recommande d'approfondir cette analyse. (Cf. §2.5 du présent avis)

Concernant le SRADDET, le dossier indique que c'est le SCoT de la CASA qui doit être compatible avec lui et que le PLU devra donc seulement être compatible avec le SCoT une fois approuvé. Or en l'absence de SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec le SRADDET. L'analyse n'est pas faite, sauf pour le volet SRCAE¹⁰.

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

1.5. 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.

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

2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

2.1.1. Perspectives d'évolution de la population et besoins

Le taux annuel moyen de la variation de la population à Biot est de 0,9 % selon l'INSEE entre 2010 et 2015, et de 0,0 % entre 2015 et 2021. Le projet de PLU retient un taux annuel moyen de 0,3 à 0,4 % de 2024 à 2034.

Le programme local de l'habitat de la CASA actuellement en vigueur (2020-2025), mise sur un taux annuel moyen de 0,02 % à l'échelle de l'ensemble des communes du territoire sur la période 2020-2025, « dans le prolongement des tendances récentes ».

⁷ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

⁸ Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

⁹ Plan de gestion des risques d'inondation.

¹⁰ Schéma régional climat, air, énergie.

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. Avec un besoin total en nouveaux logements estimés entre 599 et 525 logements, le chiffre annoncé de 126 résidences secondaires est toutefois supérieur aux 12 % annoncés.

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.

2.1.2. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

2.1.2.1. 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.

2.1.2.2. 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.

Le dossier estime une consommation effective engagée de 4 ha mais ne précise pas ce qu'a permis cette consommation foncière et notamment dans quelle mesure elle a pris part à la réalisation des objectifs de production de logements.

Le projet de PLU comporte des emprises foncières ENAF (24 ha) ou non ENAF au sein des zones urbaines, mais le dossier n'évalue pas la capacité de production de logements permise par ces gisements fonciers. Cette analyse est indispensable à la justification de la consommation d'ENAF envisagée dans le PLU, qui ne doit venir qu'en complément des autres possibilités : consommations foncières hors ENAF, mobilisation de logements vacants, potentiels de mutation et de densification.

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.

2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)

2.2.1. 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 : types de milieux, espèces remarquables présentes sur la commune, périmètres d'inventaire et de protection, continuités écologiques. Il ne fait pas état de prospections écologiques contrairement à la partie « *analyse des incidences sur l'environnement* » qui indique : « *Les inventaires de terrain naturaliste ont été réalisés en mars 2024. Ils ont eu pour premier objectif de vérifier les habitats et les éléments de la TVB, ainsi que leur fonctionnalité, identifiés par le CEN en 2014. En parallèle, ces passages de terrain ont permis de préciser les enjeux potentiels ou avérés, d'un point de vue environnemental, sur les sites.* » Les « sites » évoqués sont les secteurs susceptibles d'être touchés par l'application du PLU, définis par le rapport de présentation.

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.

2.2.2. 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. Le résultat est présenté sous forme de cartes aussi bien dans le PADD, le rapport de présentation et l'OAP « trame verte et bleue ». Bien que formellement différentes, elles sont cohérentes sur le fond et identifient des réservoirs écologiques, des « espaces naturels relais » et des corridors fonctionnels ou « partiellement fonctionnels », en distinguant trame verte et trame bleue. L'OAP mentionne en plus de l'analyse par photo-interprétation que des « *passages terrains de naturalistes* » ont été effectués. Aucune précision n'est donnée sur le nombre, la localisation, la période ou encore les conditions rencontrées lors de ces passages.

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.

L'OAP présente 12 orientations générales visant à préserver les éléments de la TVB et les met en regard des dispositions réglementaires (zonage, règlement) du projet de PLU ou du plan de prévention de risques inondation pour les cours d'eau (orientation 3). Elle comporte peu de dispositions supplémentaires à celles déjà présentes par ailleurs dans le PLU. Une superposition des éléments de la TVB avec les dispositions du PLU aurait permis de mettre en évidence les réponses apportées par le PLU aux enjeux de préservation de la TVB et le cas échéant de détecter les points de fragilité ou d'amélioration du document.

L'OAP comporte également une fiche par corridor avec des actions à mettre en œuvre pour les maintenir ou les améliorer (cas des corridors « partiellement fonctionnels »). 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.

2.2.3. 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 Habitats¹¹. 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.

Selon le dossier, une expertise a été menée sur le SSI n°7. Le dossier en cite les conclusions : « « [...] Cette parcelle est située à 75 m à l'Ouest de la zone Natura 2000 « Dôme de Biot » (FR9301572) désignée comme telle pour la richesse de ces habitats notamment une lande acidophile, des bosquets de Pins d'Alep et de Chênes verts et des pelouses humides exceptionnelles. » L'enjeu réglementaire est qualifié de faible car le SSI n'est pas inclus dans le périmètre du site Natura 2000, mais ses caractéristiques coïncident avec les enjeux du site Natura 2000. Par rapport au site Natura 2000 et à ses habitats d'intérêts communautaires, le SSI ne présente pas de sensibilité particulière car il abrite principalement des habitats communs. » Le dossier considère de plus que la définition réglementaire de la zone (zone UJa : « Quartier jardin avec trame bâtie peu à moyennement dense, enjeux paysagers ») s'accompagnant « d'un coefficient de jardin au moins égal à 60 % » permettra de conserver une part de naturalité importante et un attrait pour la biodiversité.

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 ».

2.3. Paysage

Comme indiqué dans le point 1.3 du présent avis, l'évaluation environnementale n'aborde pas la question du paysage. Le diagnostic comprend pourtant une analyse paysagère intéressante qui met en évidence les multiples enjeux et les qualités paysagères du territoire de Biot, autant à échelle locale (patrimoine, village perché, gorges, trame boisée, dôme de Biot...) qu'au niveau du grand paysage avec des vues remarquables sur les Préalpes de Grasse et jusqu'au Mercantour en toile de fond de la commune, ainsi que sur le littoral.

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.

¹¹ Directive « Habitats, faune, flore » : appellation courante de la Directive 92/43/CEE du Conseil des Communautés Européennes du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Ce texte sert de fondation juridique au réseau Natura 2000. Il prévoit notamment la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC), ainsi que la protection d'espèces sur l'ensemble du territoire métropolitain.

¹² Ne : espaces à dominante naturelle où existent déjà des constructions éparpillées et qui présente un intérêt patrimonial et paysager (Domaine des Aspres).

2.4. Risques naturels

La commune de Biot est particulièrement exposée aux risques d'incendie de forêt et d'inondation. Des risques de mouvements de terrain et des risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen à fort sur la plus grande partie du territoire, hors dôme de Biot) y sont également présents.

Biot fait partie du territoire à risque d'inondation (TRI) du secteur de Cannes-Mandelieu. La commune a été particulièrement affectée par les inondations exceptionnelles du 3 octobre 2015, qui ont affecté le sud-ouest des Alpes-Maritimes et qui ont provoqué une crue majeure de la Brague notamment, avec des dégâts importants et des victimes. A Biot, c'est la partie sud-est du territoire, au pied du village et dans la plaine alluviale de la Brague en limite d'Antibes qui est la plus exposée et a été la plus touchée.

La commune est couverte par un Plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) révisé le 27 juin 2022. Il est annexé au PLU. Le dossier mentionne également l'existence d'un plan de gestion des cours d'eau du bassin versant de la Brague de mars 2017, et l'élaboration en cours d'un plan-guide d'aménagement et de gestion durable de la plaine de la Brague, qui comporterait parmi ses « *grands principes* » la « *Création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Gestion du risque dans les aménagements »* ». Une telle OAP n'est pas présente dans le projet de PLU et le dossier ne donne pas de perspective quant à sa réalisation.

La commune est également couverte par un Plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF) approuvé le 23 juin 2008, également annexé au PLU.

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.

2.5. Préservation des ressources en eau

Les années 2022 et 2023 ont été marquées dans les Alpes-Maritimes par des sécheresses importantes ayant conduit à des restrictions d'eau allant jusqu'à concerner l'ensemble des communes du département. Des assises de l'eau se sont tenues le 23 janvier 2023 afin de « *prendre un engagement collectif en faveur d'une meilleure préservation et gestion de la ressource en eau.* »¹³ En effet, le contexte de changement climatique devrait conduire à une augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes extrêmes dont les sécheresses, associée à « *une baisse globale de la ressource en eau à l'échelle annuelle et principalement en période estivale* »¹⁴. Parmi les actions prioritaires définies dans le cadre de ces assises, il a été mis en avant la nécessité de conditionner l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau. Ces actions prioritaires ont été énoncées dans un dire de l'État « eau et urbanisme » en juillet 2024.

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. Selon ce document, un Schéma directeur d'alimentation en eau potable est en cours d'élaboration à l'échelle de la CASA et l'estimation de l'évolution envisagée de la ressource vis-à-vis du changement climatique ainsi que la prise en compte éventuelle de nouvelles ressources « *préalablement autorisées* » nécessitent la finalisation du schéma pour pouvoir être évaluées.

¹³ [Assises de l'eau 2023 - Dossier de presse](#)

¹⁴ Source : [Le cahier "ressource en eau" - GREC-Sud - juillet 2017](#)

La ressource principale provient de la nappe alluviale du Var captée à Saint-Laurent-du-Var et qui alimente plusieurs communes de la CASA, dont Biot, Antibes et Roquefort-les-Pins notamment.

L'analyse des consommations montre une forte saisonnalité avec des consommations en juillet et août deux à trois fois plus importantes que le reste de l'année. Le document présente une simulation de la hausse de la consommation du fait de l'augmentation de la population à l'horizon 2034 par rapport aux consommations observées en 2024, sur la base de 600 habitants supplémentaires.

Pour la MRAe, en n'évaluant que cette donnée démographique concernant la population permanente, l'analyse ne permet pas d'évaluer l'évolution du pic de consommation estival, qui est pourtant essentielle à l'évaluation de la capacité de la ressource à répondre aux besoins du territoire, s'agissant de la période où la tension sur la ressource est la plus importante.

Le document fait par ailleurs état d'une probable amélioration du rendement du réseau (qui est de seulement 68,9 % en 2034). Il indique qu'un gain de seulement trois points du rendement suffirait à compenser la hausse de consommation estimée.

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.

Par ailleurs, si le rapport de présentation et le PADD identifient bien l'importance de l'enjeu, le règlement du PLU pourrait édicter des mesures plus prescriptives telles que la limitation des usages consommateurs d'eau, l'obligation et non seulement l'incitation d'une infiltration à la parcelle des eaux pluviales...

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.

2.6. Énergies renouvelables

Le PLU présente plusieurs éléments relatifs aux énergies renouvelables. L'objectif R3 du PADD « *Favoriser des objectifs énergétiques ambitieux en veillant à l'optimisation de la consommation* » cible cette thématique autant sur la maîtrise des consommations énergétiques que sur le développement des énergies renouvelables, avec l'ambition de « *Fixer des objectifs énergétiques ambitieux en encourageant réglementairement le développement de dispositifs de production d'Energie Renouvelable (EnR) dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers* ». Ces objectifs ne sont pas chiffrés.

Le diagnostic qualifie de « *défi à relever* » « *la généralisation de l'utilisation des énergies renouvelables dans les équipements et services publics* ». La MRAe regrette que cet objectif ne soit pas précisé par une étude des potentialités d'équipement en énergies renouvelables du parc public et assorti d'objectifs chiffrés.

L'état initial de l'environnement identifie la faiblesse de la production d'énergies renouvelables sur la commune qui constitue la seule production d'énergie sur le territoire, mais ne représente que 3,4 % de l'énergie consommée. Il identifie le solaire et dans une moindre mesure le « bois-énergie » comme potentiels de développement des énergies renouvelables, sans préciser les ambitions communales en la matière dans le cadre de l'application du PLU.

Le règlement et l'OAP thématique « qualité des constructions » traduisent ces objectifs en matière d'insertion des énergies renouvelables dans le bâti. Le dossier ne montre cependant pas en quoi et dans quelle mesure le projet de PLU permettra de développer les énergies renouvelables sur le territoire.

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.

2.7. Qualité de l'air et bruit

Le dossier présente l'état initial de la qualité de l'air sur la commune. Celle-ci est globalement moyenne et dégradée le long des axes routiers. 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 (objectif 1 – résilience environnementale et particulièrement R-5 « *Faire évoluer progressivement les habitudes de déplacement* »

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. Le dossier indique également que le SSI n°2 est localisé au droit de la RD4 et qu'« *il sera impacté par les nuisances sonores de cette dernière* », mais sans proposer de mesure de réduction particulière en dehors des marges de recul réglementaires. La MRAe constate par ailleurs que l'emplacement réservé pour mixité sociale n°4 « les Prés Est » est accolé à l'autoroute A8 et est donc potentiellement soumis aux pollutions et nuisances sonores 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.