

PRÉFET DES ALPES MARITIMES

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Service Territoires Evaluations Logement
Aménagement Connaissances

Unité Politique des Territoires

N° 12 / PAP

Nice, le 21 FEV. 2014

Le Préfet des Alpes Maritimes

à

Monsieur le Maire de Biot
Ville de Biot
BP 339
06906 Sophia Antipolis CEDEX

Objet: Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement pour la mise en compatibilité du PLU de Biot

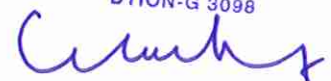
L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Réalisée sous l'autorité du maître d'ouvrage, elle contribue à rendre plus lisibles pour le public les choix opérés par la commune au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Dans ce cadre, et en réponse à votre saisine reçue le 17 décembre 2013, vous trouverez ci-joint l'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Biot.

Cet avis devra être mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la préfecture et sur celui de la DREAL.

En outre, vous voudrez bien me transmettre, avec copie à la DREAL, les indications relatives à la manière dont il a été tenu compte de cet avis lors de l'approbation de la mise en compatibilité du PLU de Biot.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
DTION-G 3098



Gérard GAVORY

PRÉFET DES ALPES MARITIMES

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Provence-Alpes-Côte d'Azur

STELAC
Unité Politique des Territoires
Pôle environnement-évaluation environnementale
des plans et programmes

Adresse postale :
DREAL PACA
SCADE/UPT/pôle EE
16 rue Zattara
CS 70248
13331 – Marseille cedex 3

Affaire suivie par : christophe.freydier@developpement-durable.gouv.fr

Tél. 04 91 00 52 57

Site internet :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/evaluation-environnementale-r290.html>

Nice, le

21 FEV. 2014

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire de Biot
Ville de Biot
BP 339
06906 Sophia Antipolis CEDEX

Avis de l'Autorité environnementale
sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Biot

Dossier	Déclaration de projet de Biot
Maître d'ouvrage	Commune de Biot
Date de réception du dossier par l'Autorité environnementale	17/12/13

Sommaire

1. Contexte juridique
2. Présentation du projet
3. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale
4. Analyse du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le projet
5. Conclusion

Avis élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- Dossier de déclaration de projet de Biot ;
- ^ DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ;
 - ^ PRÉ-DIAGNOSTIC FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE.

1. Contexte juridique

La mise en compatibilité du PLU de Biot est soumise à une évaluation environnementale au titre de l'article L121-10 du code de l'urbanisme et donne lieu au présent avis de « l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière environnementale (article L121-12 du CU) », usuellement appelée « Autorité environnementale ».

Selon l'article R121-15 du code de l'urbanisme, l'Autorité environnementale est le préfet de département. L'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) a été sollicité.

L'avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de mise en compatibilité du PLU. Il doit être signé au plus tard trois mois après la date de réception de la saisine de l'Autorité environnementale.

Le présent avis, transmis au maître d'ouvrage sera joint au dossier d'enquête publique et mis en ligne sur le site internet de la préfecture en tant qu'Autorité environnementale, et sur le site internet de la DREAL.

En outre, l'autorité compétente pour approuver le document d'urbanisme informe le public et l'Autorité environnementale de la manière dont il a été tenu compte de l'avis de l'Autorité environnementale lors de l'approbation du PLU (article L121-14 du CU).

L'évaluation environnementale présentée est incluse dans le rapport de présentation. D'après les termes de l'article R123-2-1 (ou R121-18) du code l'urbanisme, le rapport de présentation :

- expose le diagnostic du territoire et décrit l'articulation du PLU avec les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution ;
- analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU et expose l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ;
- présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan ;
- comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il convient de rappeler à titre liminaire, que l'évaluation environnementale du document d'urbanisme ne se substitue pas à l'étude d'impact ou aux autorisations éventuellement nécessaires pour les aménagements envisagés par la mise en compatibilité du PLU elle-même. Elle vise à informer le public et représente une première approche pour assurer une bonne prise en compte de l'environnement par le projet d'aménagement du territoire. Elle a également pour vocation d'apprécier les impacts de la mise en compatibilité et de déterminer la faisabilité des opérations qu'autorise le PLU au regard de l'environnement.

2. Présentation du projet

La commune de Biot, qui s'étend sur 1554 hectares, est une des cinq communes sur lesquelles s'est développée la technopole de Sophia Antipolis. Près du tiers de son territoire est inclus dans le périmètre du parc de Sophia. Biot est ainsi concernée par cinq Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) qui forment une continuité urbaine de 250 hectares au sud-ouest de son territoire.

La mise en compatibilité du PLU vise à permettre l'extension du site de Galderma implanté dans la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Funel à Biot - Sophia Antipolis.

Galderma, laboratoire pharmaceutique exclusivement dédié à la dermatologie, a depuis 2004 développé son centre de Recherche et Développement qui comprend aujourd'hui 24 000 m² d'installations. Pour permettre une extension de ce site, Galderma R&D a fait l'acquisition en juin 2013 auprès du Syndicat Mixte de Sophia Antipolis (SYMISA), aménageur de la ZAC, d'un terrain de 19 000 m² contigu à ses installations actuelles.

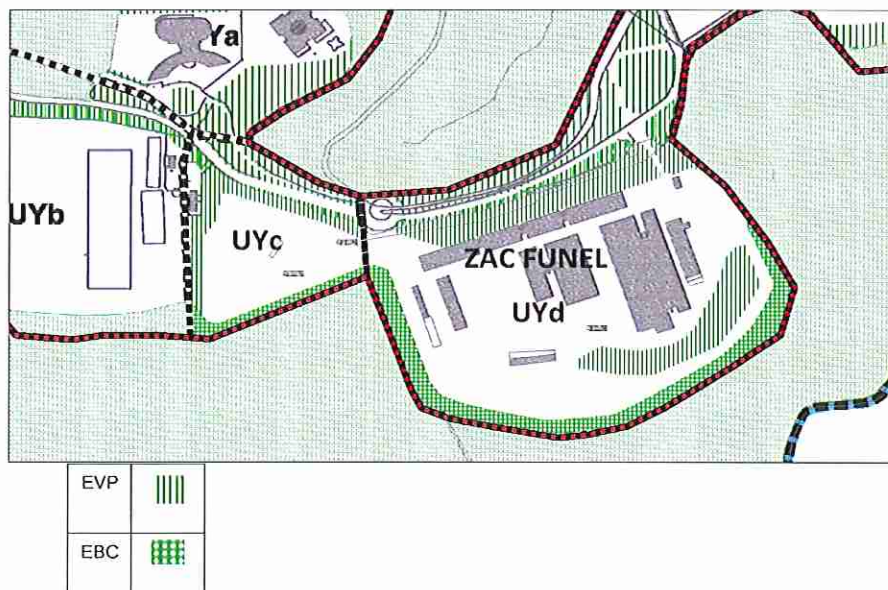
Or, sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, les terrains sont séparés par un Espace Boisé Classé (EBC) interdisant toute liaison fonctionnelle et sécurisée entre le site actuel et sa future extension.

La mise en compatibilité du PLU prévoit donc de supprimer une partie de cet Espace Boisé Classé et modifie uniquement le plan de zonage pour les zones UYd (site actuel de Galderma) et UYc (site d'extension de Galderma).

Dans la zone UYd, l'EBC instauré par le PLU de 2010 n'avait pas été délimité avec pertinence et concernait en partie des espaces déjà aménagés. L'EBC rectifié prend en compte cette réalité et se limite à un cordon de boisement qui assure un espace tampon, d'une largeur de 10 à 20 mètres, entre la zone aménagée et l'espace naturel forestier au sud. En outre, les EBC qui jouxtent la zone UYc sont déclassés.

Dans la zone UYc, site de la future extension de Galderma, l'EBC est réduit pour permettre la liaison entre les deux zones, mais un cordon d'une largeur d'au minimum 10 mètres est maintenu, au sud. Sa délimitation s'inscrit en continuité de l'EBC de la zone UYd et s'appuie sur la topographie naturelle du terrain. Un espace vert à planter (EVP) est prévu à l'ouest de la zone assurant une liaison végétale nord-sud.

Représentation du plan de zonage modifié :



3. Enjeux identifiés par l'Autorité environnementale

L'avis de l'Ae porte sur l'analyse des incidences environnementales du projet et sur la qualité de son évaluation environnementale.

Les principaux enjeux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la justification de la localisation du projet au regard de l'environnement
- la proportionnalité aux enjeux des mesures de réduction d'impact adoptées

4. Analyse du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le projet

Le dossier expose les enjeux et incidences environnementales du projet notamment sur l'aspect biodiversité (il comprend un diagnostic faunistique et floristique) mais ne présente pas de rapport environnemental tel que défini à l'article R 121-18 du code de l'urbanisme. Il devra en conséquence être complété, notamment par :

- ^ l'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard de l'environnement et des solutions de substitution éventuelles. En effet l'absence de solution alternative moins pénalisante en termes de consommation d'espaces naturels n'est pas démontrée.
- ^ un résumé non technique
- ^ une analyse des enjeux et incidences notamment sur les questions du paysage et de la gestion de l'eau (assainissement, gestion des eaux pluviales, ...)

Le plan de zonage modifié par la mise en compatibilité entraîne la suppression 19 700 m² d'Espaces Boisés Classés dont 16 650 m² concernent, en réalité, des espaces déjà aménagés non boisés. En outre, le projet met en avant des espaces verts à planter (EVP) qui visent à permettre la conservation de certaines fonctionnalités écologiques (espaces paysagers, corridors écologiques «secondaires» entre les massifs forestiers situés au nord et au sud du site de projet).

L'Autorité environnementale préconise que le rapport fournisse des recommandations concernant les espèces végétales à utiliser afin que ces EVP jouent un rôle efficace pour les continuités écologiques et contribuent à l'insertion paysagère des nouveaux équipements de Galderma.

Les impacts de ce déclassement d'EBC sont globalement faibles en l'absence d'enjeux écologiques majeurs (cf diagnostic faune flore fourni). En outre le dossier met en avant des mesures de réduction d'impact proportionnées :

- ^ certains arbres remarquables pouvant jouer un rôle de gîtes, de nidification et de pontes pour les oiseaux, les chiroptères et les insectes seront préservés ;
- ^ des continuités écologiques nord sud seront maintenues.

La traduction réglementaire garantissant la mise en œuvre de ces mesures et notamment la réalisation des espace verts à planter présentés par le dossier devra cependant être précisée.

Le projet n'est pas situé en zone de risque naturel ou d'enjeux biologiques et paysagers qui rendrait sa réalisation problématique.

Selon le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Incendies de Forêt (PPRIF) approuvé le 23 juin 2008, le site de Galderma et de sa future extension sont classés en zone de danger modéré qui n'interdit donc pas l'urbanisation.

Le souci de préservation et d'insertion visuelle ont conduit à ne retenir comme aires constructibles que les replats du sommet du plateau et une partie du versant nord-est mais les enjeux paysagers ne sont pas exposés et devront être développés.

Selon le rapport de présentation, le massif forestier auquel appartient le site du projet est marqué par de fortes ruptures écologiques, constituées par la route départementale 504 d'une part et l'implantation de bâtiments d'activités d'autre part. En raison de sa proximité avec la zone urbanisée, le site ne présente pas d'habitat naturel très favorable à la présence de biocénoses faunistique d'intérêt patrimonial. En outre, aucune espèce végétale remarquable n'a été observée sur le site.

5. Conclusion

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité est principalement axée sur les enjeux et incidences concernant la biodiversité.

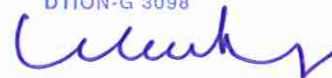
Elle présente un bon degré de précision sur cet aspect mais devra être davantage étayée notamment sur les questions liées aux continuités écologiques, au paysage et à la gestion de l'eau.

L'autorité environnementale préconise d'assurer la pérennité de la nouvelle trame végétale prévue sur la parcelle concernée par le site d'extension de Galderma en la classant en EBC ou au titre du 123-1-7 du code de l'environnement.

Enfin, l'Autorité environnementale recommande de compléter cette évaluation au regard des préconisations de l'article R 121-18 du code de l'urbanisme et d'y introduire :

- ⤴ une justification du projet au regard de l'environnement ;
- ⤴ une présentation des mesures opposables visant à éviter ou réduire les impacts dommageables ;
- ⤴ un résumé non technique.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
DTION-G 3098



Gérard GAVORY