

COMMUNE DE BIOT

Pièce 1 : Rapport de présentation

PLU prescrit par DCM du 22/09/2022

PLU arrêté par DCM du 23 janvier 2025

PLU approuvé par DCM du 30 septembre 2025

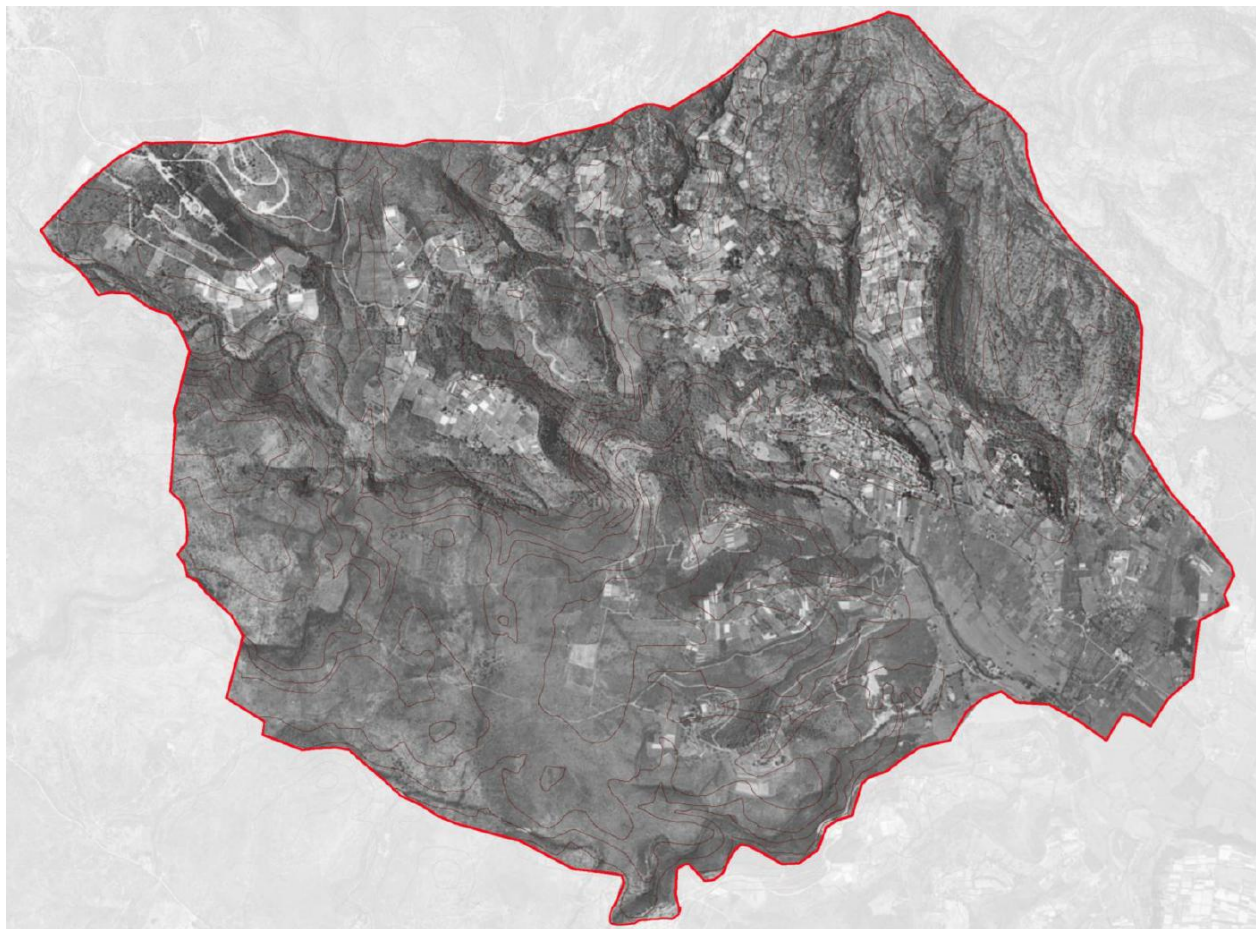
*Annexe : analyse du potentiel des nouvelles zones
« A » définies dans le projet de PLU*





Historique agricole local :

Situé dans les collines du bassin versant de la Brague, le territoire de Biot a toujours constitué une terre d'accueil pour les activités agricoles. Ce secteur constituait autrefois un bassin de production, dans lequel l'agriculture s'imposait comme composante structurante du paysage local, en témoignent encore de nombreux ouvrages tels que restanques, moulins, béals, norias, bassins etc.



La superposition des courbes de niveaux sur la photographie aérienne des années 1950 révèle un territoire très agricole qui se décompose :

- En prairie et terres labourables dans la plaine de la Brague ;
- Restanques sur les quartiers des Aspres, des Vignasses et de Saint Julien ;
- Vaste plateau agricole horizontal (Les Soullières et les Clausonnes ;
- Un plateau pâturé composé d'une garrigue méditerranéenne sur la rive droite de la Brague (actuel Sophia Antipolis).



Cependant l'aménagement du territoire de ces dernières décennies et le contexte agricole global ont engendrés une décroissance de l'activité agricole.

Cette situation se ressent dans l'évolution des statistiques agraires relatives au territoire communal : en 1970 Biot n'abritait pas moins de 87 hectares de Surface Agricole Utile (SAU), soit près de 5,6% de la surface communale, contre **5 hectares** (0,4% du territoire communal) **au recensement agricole de 2020.**



L'économie agricole a connu une forte chute entre 1970 et 2010, avec la disparition de 124 exploitations et de 245 emplois liés à leurs activités. Depuis 2010, elle continue de diminuer doucement (- 14% en 10 ans).

Il y a encore une dizaine d'années, l'agriculture communale était fortement dominée par le maraichage, l'horticulture et l'oléiculture (≈ 90% des espaces agricoles).

Depuis 10 ans, la situation des filières a évolué, et la pérennité de certaines exploitations a été remise en question. En 2020, la filière agricole est surtout à dominante polycultures, alors que c'était l'horticulture en 2010, mettant en avant les difficultés de la filière sur Biot, malgré une relance des plantes à parfum dans le département et le secteur de Grasse. Le recensement MSA de 2023 indique que 17 Chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole sont présents sur Biot.

(source : AGRESTE)

	1970	1979	1988	2000	2010	2020
NOMBRE EXPLOITATIONS	135	100	69	23	11	6
SAU (EN HA)	87	69	29	9	6	5
UTA	268	236	153	46	23	nr

Evolution du secteur agricole à Biot entre 1970 et 2020

Orientations du PLU en cours de révision :

L'agriculture représente un secteur d'activité peu présent sur la commune, malgré son passé agricole et notamment horticole. La préservation des terrains cultivés, ou à potentiel agricole, est important, les élus souhaitant soutenir l'agriculture de proximité qui participe à la qualité du cadre de vie. Les objectifs du PADD pour soutenir cette filière sont ainsi :

- Préserver les parcelles agricoles existantes encore exploitées et permettre le développement d'une agriculture productive de proximité ;
- Créer un verger communal sur le secteur de Saint-Eloi pour approvisionner en circuit court les cantines des trois groupes scolaires, des crèches et du CCAS, avec un projet qui intègre les principes d'une agriculture raisonnée et respectueuse de l'environnement ;
- Encourager le développement d'une agriculture urbaine diversifiée, que ce soit dans les différents projets et aménagements urbains en préconisant la création de jardins partagés, de jardins pédagogiques, etc., mais aussi sur les terrains privés, voire en toiture de bâtiments privés et publics, par la création de jardins potagers, fruitiers, aromatiques, etc. ;
- Inciter la réinterprétation de tout ou partie du patrimoine agricole (bassin d'arrosage, serre...) dans les aménagements.

Cette volonté se traduit dans le projet règlementaire du PLU par la préservation des espaces agricoles classés en zone agricole « A » au PLU de 2010, en ajoutant des espaces complémentaires sur lesquels soit des projets sont pressentis, soit le potentiel de remise en agriculture est possible.



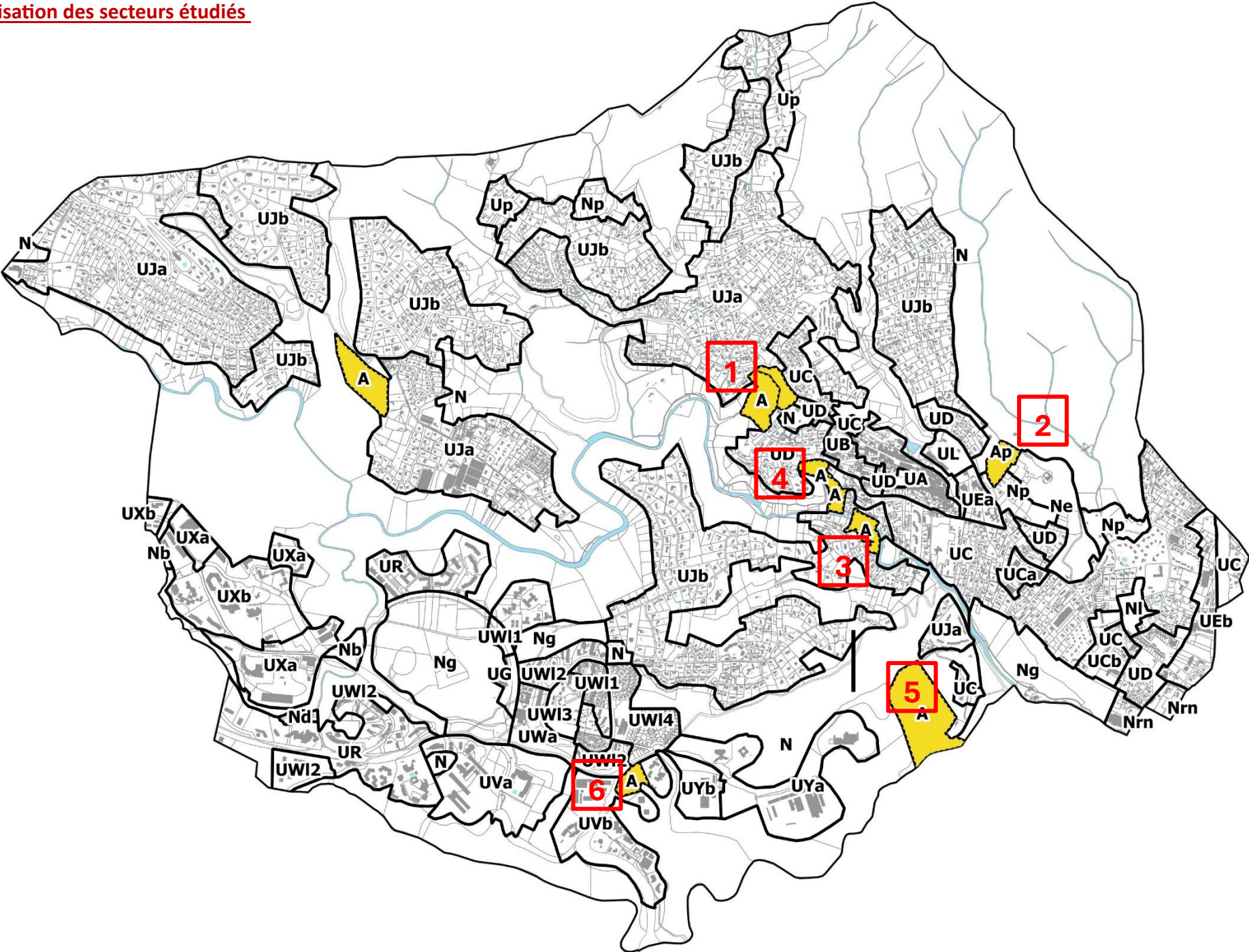
Ainsi, les zones agricoles ont été multipliées par 4 entre l'ancien PLU et le nouveau. Il s'agit de prendre en compte des projets en cours sur plusieurs espaces anciennement classés en zone urbaine ou naturelle du PLU. Elles passent de 4.8 ha à 23.8 ha. Ils s'agit de secteurs dont la vocation agricole est soit avérée (bord de Brague, colline des Aspres), soit en projet (ancienne carrière, secteur de Saint-Eloi), soit correspondant à des usages agricoles spécifiques (terrain de l'INRAE sur Sophia).

L'objectif pour la commune est de retrouver petit à petit des espaces à vocation agricole pour développer une agriculture essentiellement de proximité, ou sur des filières de niche (plantes à parfum/aromatiques).

Méthodologie employée

Cette analyse s'appuie sur des visites sur site et sur des recherches historiques et bibliographiques et vise à donner une appréciation générale du potentiel de remise en culture de zones naturelles, sous deux formes différentes :

- Qualitativement, en décrivant chaque secteur, son historique, sa topologie, et les différentes composantes d'analyse agronomique ;
- Quantitativement, grâce à l'élaboration d'un indicateur chiffré, appuyé sur la pondération de l'évaluation des principaux critères de qualité d'un terrain à reconquérir (orientation, pente, desserte par les réseaux, occupation actuelle, contraintes réglementaires etc.).



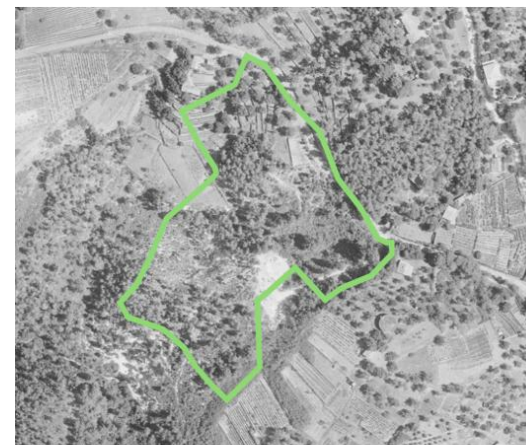
1/ SAINT-ELOI

La mairie de Biot, en partenariat avec le Conseil Département des Alpes-Maritimes, a sollicité la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes (CA06) pour l'accompagner dans un projet de création d'un verger sur le site de Saint-Eloi.

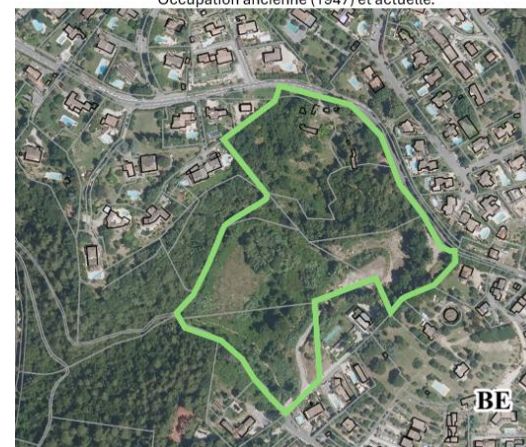
- **Superficie du secteur** : 49 352m²
- **Occupation ancienne et actuelle** : d'après les photos anciennes, le site était déjà cultivé sur sa partie haute. Le bas du terrain a en revanche longtemps servi de décharge.
- **Altitude et pentes** : le secteur se situe entre 60m et 90m. Il est en pente sur toute sa partie haute et aménagé en restanques étroites (entre 3 et 6 m de profondeur) qu'il convient de retravailler. La partie basse présente une surface relativement plane.
- **Exposition et luminosité** : orienté sud-ouest, le site bénéficie d'un bel ensoleillement, propice aux cultures professionnelles.
- **Caractéristiques du sol** : au vue des caractéristiques du sol un verger diversifié est préconisé sur la partie haute et une culture hors sol sur la partie basse (serre à petits fruits par exemple).
- **Accès, eau et réseaux** : les réseaux sont présents et disponibles sur le site. L'accès au site peut se faire en deux points depuis la RD4. L'accès au bas du terrain s'effectue par une piste à conforter.
- **Synthèse potentiel agricole** : le site présente un potentiel intéressant mais nécessite la réalisation de travaux et d'aménagements importants (défrichage, rénovation des restanques, dépollution de la partie basse etc.). Le terrain est exposé au risque incendie (aléa faible à modéré sur la partie haute du terrain et aléa modéré à fort sur la partie basse). Des enjeux environnementaux (gîtes de chiroptères à préserver) sont également à prendre en compte sur la partie ouest du terrain. Le site est soumis à autorisation de défrichage.

Notation du potentiel agricole :

3/5



Occupation ancienne (1947) et actuelle.



2/ ASPRES

Malheureusement, le secteur anciennement agricole des Vignasses a été urbanisé dans les années 1980. En revanche, la colline des Aspres conserve un paysage agricole et naturel de très grande qualité qui constitue un repère depuis de très nombreux points du territoire et notamment depuis la route des Colles menant à Sophia Antipolis. Cette colline offre en effet, un espace de respiration très important dans le continuum urbain qui s'étire d'Antibes à Nice.

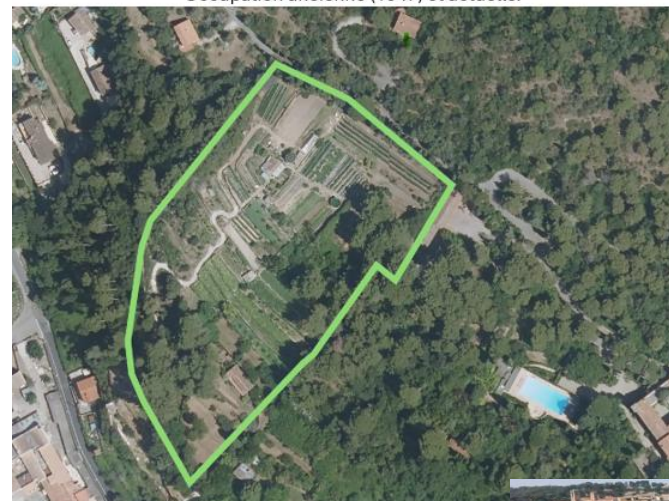
- **Superficie du secteur** : 17 895m²
- **Occupation ancienne et actuelle** : d'après les photos anciennes, le secteur est de longue date aménagé en restanques (au moins depuis 1947), et complanté de vergers ou de cultures, en particulier sur sa partie haute. Cette occupation perdure aujourd'hui avec une production de fruits et légumes bio et de fleurs vendus sur les marchés locaux.
- **Altitude et pentes** : le secteur se situe entre 40m et 80 m. Il est exclusivement en pente, aménagé en larges restanques bien entretenues.
- **Exposition et luminosité** : situé sur un coteau orienté ouest, le secteur bénéficie d'un bel ensoleillement.
- **Caractéristiques du sol** : sol fertile et profond.
- **Accès, eau et réseaux** : les réseaux sont présents et disponibles sur le site. En revanche, pas d'accès par le haut depuis la voie interne de la propriété privée du « Domaine des Aspres » et l'accès par le bas est contraint (très pentu et peu large).
- **Synthèse potentiel agricole** : le site présente des terres fertiles, propices à la culture sur lesquelles une activité agricole professionnelle est déjà présente et qu'il convient de protéger au regard de la pression foncière. La partie haute est concernée par aléa feu de forêt moyen et le bas par un aléa feu de forêt faible. Les problématiques d'accès limitent la productivité du site. Les enjeux paysagers du site à préserver peuvent également présenter une contrainte.

Notation du potentiel agricole :

4/5



Occupation ancienne (1947) et actuelle.





3/ BRAGUE

Au pied du centre historique, les quartiers qui bordent la Brague font l'objet d'un vaste programme d'aménagement et de gestion. Les Fonds Barnier ont été mobilisés pour le rachat et la démolition d'habitats très vulnérables (lotissement du Hameau de la Brague notamment). En parallèle, la CASA a engagé depuis plusieurs années une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin d'acquérir les berges de la Brague pour des travaux d'entretien, de restauration et d'aménagements hydrauliques. Des terrains sont ainsi reclassés de zones urbaines dans l'ancien PLU en zones agricoles et naturelles, afin d'acter de façon définitive l'évolution de leurs usages.

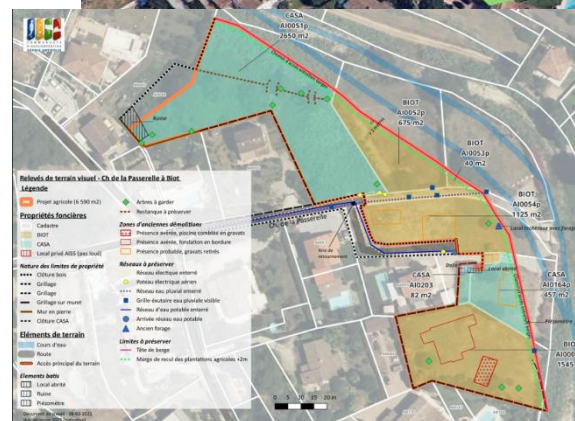
- **Superficie du secteur** : 15 726m²
- **Occupation ancienne et actuelle** : d'après les photos anciennes, le site était auparavant intégralement aménagé et complanté de vergers ou de cultures. Ce secteur en bord de Brague perd ensuite sa vocation de production, au profit de l'urbanisation et des jardins d'agrément. A ce jour, la démolition des constructions acquises dans le cadre des Fonds Barnier et le réaménagement du méandre de la Brague permettent de dégager une surface agricole utile relativement conséquente.
- **Altitude et pentes** : le terrain se situe à 18m d'altitude, à l'entrée de la plaine de la Brague. Il est quasiment plat.
- **Exposition et luminosité** : en rive droite, le terrain est exposé sud/sud-ouest et bénéficie d'un bel ensoleillement favorable aux cultures professionnelles. En rive gauche (privée), la zone est aménagée en larges restanques et exposée sud/sud-ouest.
- **Caractéristiques du sol** : sol alluvionnaire, fertile et profond.
- **Accès, eau et réseaux** : le site est facilement accessible, directement desservi par le chemin de la Passerelle. Les réseaux sont également disponibles. Deux forages sont présents sur le terrain rive droite.
- **Synthèse potentiel agricole** : le site présente des terres fertiles et propices à la culture notamment de fruitiers. Le secteur offre un potentiel de création d'une activité agricole professionnelle rentable. Les plantations devront cependant être résistantes aux inondations (le terrain est concerné par un risque inondation fort). Ainsi, la plantation d'arbres ou arbustes est à privilégier.

Notation du potentiel agricole :

4/5



Occupation ancienne (1947) et actuelle.



4/ GORGUE

- **Superficie du secteur :** 8 555 m²
- **Occupation ancienne et actuelle :** d'après les photos anciennes, le site était auparavant intégralement aménagé en restanques, et complanté de cultures. Il est longé au sud par un ancien béal. A ce jour, ce vallon, présente une végétation peu dense, bien que situé en zone urbaine, il n'est pas encore anthropisé. Le secteur est riverain d'une zone agricole déjà existante située en contrebas du béal (oliveraie notamment).
- **Altitude et pentes :** le secteur se situe entre 48 m et 52 m. Il est en pente douce, aménagé en larges restanques (entre 10 et 15 m de profondeur) bien entretenues.
- **Exposition et luminosité :** bien que situé dans un vallon, le secteur exposé sud/sud-est, bénéficie d'un bel ensoleillement propice aux cultures professionnelles, notamment à la plantation de vignes ou d'arbres fruitiers : oliviers, figuiers, grenadiers, amandiers, abricotiers, pêchers, nectariniers (choisir des variétés résistantes à la cloque), cognassiers (sur les zones un peu plus fraîches), cerisiers (à préférer sur la partie la plus haute et fraîche).
- **Caractéristiques du sol :** au vu de la végétation présente, sol fertile et profond.
- **Accès, eau et réseaux :** le site est facilement accessible, directement desservi par le chemin de la Gorgue situé en contrehaut. Les réseaux sont présents et disponibles. Le béal existant pourrait également être remis en état de fonctionnement.
- **Synthèse potentiel agricole :** le site présente des terres fertiles et propices à la culture. Le secteur offre un potentiel de création d'une activité agricole professionnelle rentable en associant les secteurs agricoles proches. Il permettrait ainsi l'extension de la zone agricole déjà existante située en contrebas. Le terrain est situé en zone de risque incendie de forêt faible. Le foncier est privé. Il est intéressant de préserver le secteur au regard de la pression foncière.

Notation du potentiel agricole :

3/5



Occupation ancienne (1947) et actuelle.



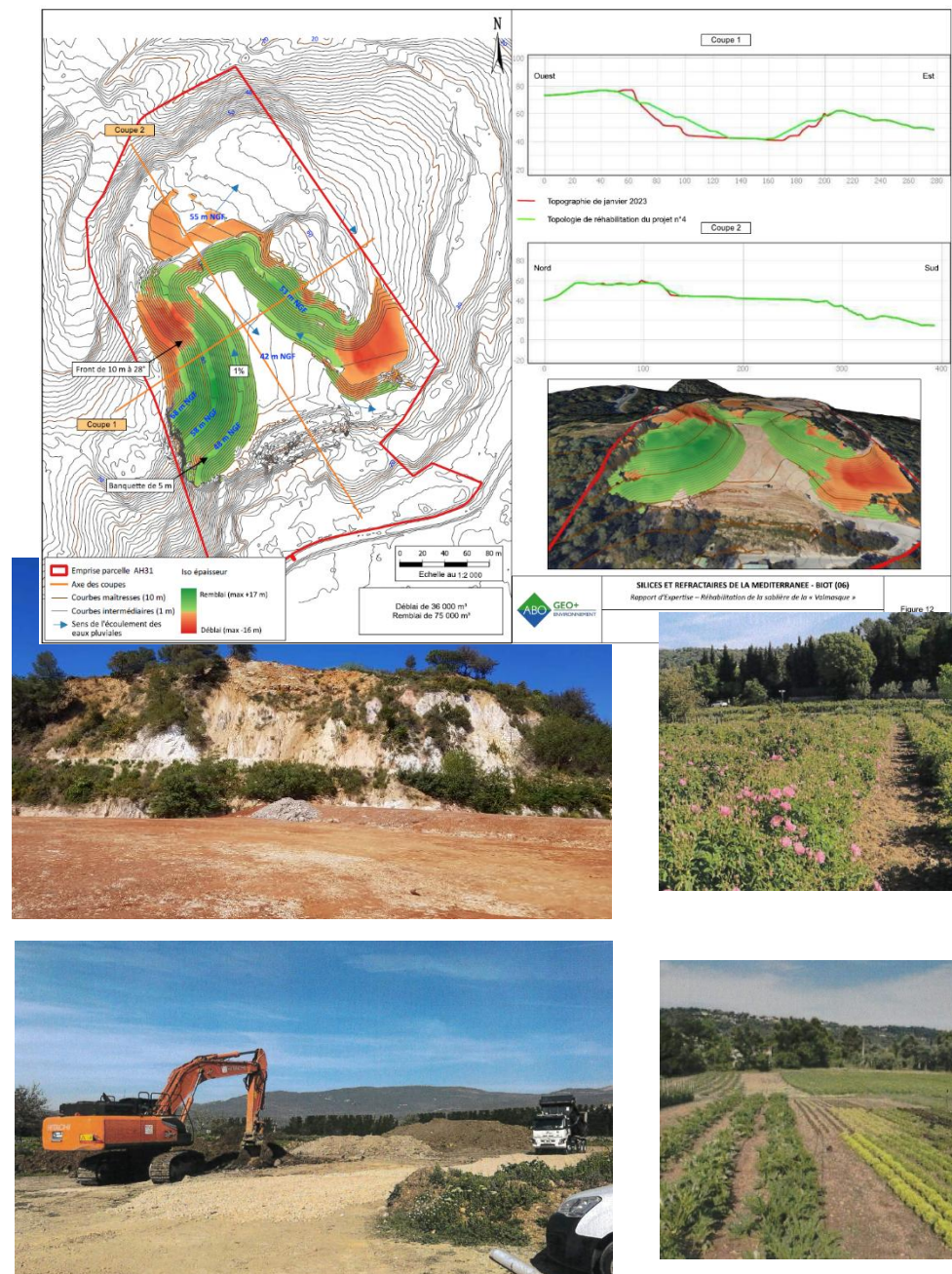
5/ CARRIERE

Un arrêté préfectoral en date du 16 janvier 2024 impose aux exploitants de la carrière Silices & Réfractaires de la Méditerranée de sécuriser et de remettre le site en état avant le 16 septembre 2025. Le site pourrait dès lors se prêter à la création d'une zone agricole.

- **Superficie du secteur :** 90 478m²
- **Occupation ancienne et actuelle :** d'après les photographies aériennes anciennes consultables sur le site Internet <https://remonterletemps.ign.fr/>, le site faisait déjà l'objet d'une exploitation en 1929, date la plus ancienne disponible.
- **Altitude et pentes :** l'aménagement de la carrière tel que demandé dans l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2024, prévoit le comblement du carreau et l'arasement des banquettes latérales. Le futur profil du terrain sera ainsi en pente douce, situé entre 20m et 65m avec un vaste plateau central.
- **Exposition et luminosité :** le secteur présente une exposition sud et bénéficie d'un ensoleillement maximal.
- **Caractéristiques du sol :** le dernier niveau de remblais de la carrière sera réalisé avec des terres extérieures spécialement sélectionnées. Un apport de déchets verts broyés sera également réalisé afin d'enrichir le sol. Un premier labour pourra être réalisé dans un délai de 4 à 6 mois.
- **Accès, eau et réseaux :** l'accès est direct par le chemin de la Valmasque. Les réseaux sont présents et disponibles sur le site. Les locaux de stockage de la carrière pourront également se prêter à un usage agricole.
- **Synthèse potentiel agricole :** une fois sécurisé, remblayé et préparé selon le processus évoqué ci-dessus, la carrière peut présenter un potentiel intéressant pour la création d'une activité agricole professionnelle rentable. Cette méthode de remise en état de carrières ou de friches industrielles a déjà été mise en œuvre avec succès dans le Var, à Fayence (rose à parfum) et dans les Alpes-Maritimes, sur les communes de Mouans-Sartoux (maraichage) et de Tournettes-sur-Loup (chênes truffiers). Le terrain est situé en zone de risque incendie de forêt faible.

Notation du potentiel agricole :

3/5



6/ Sophia-Antipolis

Terrain agricole utilisé par l'Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (INRAE) dans le cadre de son travail sur le fonctionnement des interactions entre plantes, bioagresseurs et symbiotes et leur dynamique dans le temps et l'espace.

- **Superficie du secteur :** 13 193m².
- **Occupation ancienne et actuelle :** d'après les photos anciennes, le site était auparavant intégralement complanté de cultures. Avec la création de Sophia Antipolis, le secteur conserve sa vocation agricole puisque l'INRA s'implante à proximité immédiate et y réalise des plantations de pommiers dans une finalité de recherche et développement. Aujourd'hui le site appartient au Département des Alpes-Maritimes et est toujours occupé par l'INRAE dans le cadre d'un bail emphytéotique.
- **Altitude et pentes :** le secteur se situe entre 100 et 110 m. Aménagé en pente très douce.
- **Exposition et luminosité :** le terrain est exposé sud et bénéficie d'un ensoleillement optimal.
- **Caractéristiques du sol :** au vu de la végétation présente, sol fertile et profond.
- **Accès, eau et réseaux :** l'accès est direct depuis la route des Chappes. Les réseaux sont présents et disponibles sur le site.
- **Synthèse potentiel agricole :** le site présente des terres fertiles et propices à la culture. La durée du bail emphytéotique restant encore à courir limite l'usage agricole de ce terrain à la recherche agronomique. Cet usage spécifique est toutefois compatible et cohérent avec les activités de R&D développées sur la technopole. Le terrain est situé en zone de risque incendie de forêt modéré.

Notation du potentiel agricole :

4/5



Occupation ancienne (1978) et actuelle.



Institut Sophia Agrobiotech

