

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE NICE**

**N°2205489**

---

**COMMUNE DE BIOT**

---

M.  
Rapporteur

---

M.  
Rapporteur public

---

Audience du 26 mars 2025  
Décision du 30 avril 2025

---

68-01-01-01-02-02  
68-01-01-02-01-01  
C+

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Nice

(4<sup>ème</sup> Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et deux mémoires, enregistrés les 18 novembre 2022, 21 décembre 2023 et 3 avril 2024, la commune de Biot, représentée par Me Amblard, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler la décision du 19 octobre 2022 par laquelle le préfet des Alpes-Maritimes a suspendu l'effet exécutoire de la délibération du 22 septembre 2022 par laquelle le conseil municipal de Biot a approuvé la modification de droit commun n°9 du plan local d'urbanisme de la commune et lui a notifié les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter à ce document ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat une somme de 4 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la décision attaquée méconnaît, d'une part, les dispositions de l'article L. 153-25 du code de l'urbanisme dès lors que ces dispositions ne s'appliquent pas à une modification de droit commun d'un plan local d'urbanisme (PLU) mais uniquement à l'adoption du PLU, et elle méconnaît d'autre part, l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme en l'absence de compromission grave des objectifs fixés par ces dispositions et par le programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération Sophia-Antipolis (CASA) ;

- cette décision est entachée d'erreur d'appréciation pour le même motif ;

- elle est également entachée d'erreur de droit dès lors que les modifications demandées par le préfet consistent dans la prescription d'études, et l'établissement de diagnostics, qui ne relèvent pas de l'article L. 153-25 du code de l'urbanisme.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 17 août 2023 et 22 février 2024, le préfet des Alpes-Maritimes conclut au rejet de la requête.

Il soutient que les moyens soulevés dans la requête ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 16 mai 2024, la clôture de l'instruction a été prononcée avec effet immédiat, en application de l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- la décision du Conseil d'Etat n°470006 du 9 juin 2023 ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, notamment son article 192 ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 26 mars 2025 :

- le rapport de M. , rapporteur,
- les conclusions de M. , rapporteur public,
- les observations de Me Amblard, représentant la commune de Biot, et de Mme , représentant le préfet des Alpes-Maritimes.

Une note en délibéré, enregistrée le 26 mars 2025, présentée pour le compte de la commune de Biot n'a pas été communiquée.

Considérant ce qui suit :

1. La commune de Biot, qui est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) portant sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, a lancé une procédure de modification de droit commun de ce document d'urbanisme. Après que le conseil municipal ait approuvé, par une délibération du 22 septembre 2022, cette neuvième modification, le préfet des Alpes-Maritimes a, par une décision du 19 octobre 2022, prononcé la suspension de l'effet exécutoire de cette délibération et notifié à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter à ce document. Par la présente requête, la commune de Biot demande l'annulation de cette décision.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne le cadre juridique applicable au litige :

2. D'une part, aux termes de l'article L. 153-25 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, l'autorité administrative compétente de l'Etat notifie, dans le délai d'un mois prévu à l'article L. 153-24, par lettre motivée à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la commune, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque les dispositions de celui-ci : (...) / 2° Compromettent gravement les principes énoncés à l'article L. 101-2, sont contraires à un projet d'intérêt général, autorisent une consommation*

*excessive de l'espace, notamment en ne prévoyant pas la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs, ou ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux relatifs à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques ; (...) 6° Sont de nature à compromettre la réalisation d'un programme local de l'habitat (...) / Le plan local d'urbanisme ne devient exécutoire qu'après l'intervention, la publication et la transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat des modifications demandées ». Aux termes de l'article L. 101-2 du même code : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 1° L'équilibre entre : (...) c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; / (...) 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat (...) ».*

3. Les dispositions de l'article L. 153-25 du code de l'urbanisme, qui donnent au préfet, dans un délai d'un mois suivant la transmission du plan local d'urbanisme d'une commune non couverte par un schéma de cohérence territoriale, le pouvoir de suspendre le caractère exécutoire de cet acte poursuivent un objectif d'intérêt général consistant à assurer la compatibilité du plan avec les principes et documents d'urbanisme qu'elles mentionnent. Il résulte également de l'article L. 153-25 du code de l'urbanisme que l'exécution d'un PLU est différée tant que la commune qui en est l'auteur ne lui a pas apporté les modifications demandées par le préfet. Ainsi, lorsque le juge administratif, saisi d'une demande d'annulation de la décision du préfet prise sur le fondement de ces dispositions, estime qu'un moyen est de nature à entacher d'illégalité l'une des demandes de modification du plan local d'urbanisme, il lui appartient d'annuler la décision préfectorale contestée, uniquement en tant qu'elle a enjoint à la commune d'apporter la modification en cause.

4. D'autre part, aux termes de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction en vigueur à la date d'édiction de la décision attaquée : « I. – Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants sur le reste du territoire qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales. (...) ». En vertu du I de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, pour que les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales, atteignent le taux de ces logements exigé par l'article L. 302-5 du même code, le représentant de l'Etat dans le département notifie à la commune un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale, qui précise la typologie des logements à financer. Le III de cet article dispose que « Pour atteindre l'objectif défini au I, la part des logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration est au moins égale à 30 %. (...) » et son IV prévoit que le programme local de l'habitat prend en compte les objectifs quantitatifs et de typologie définie aux I et III sur le territoire des communes concernées. Le VII du même article fixe l'objectif de réalisation par période triennale mentionné au I à 33 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux mentionné à l'article L. 302-5.

5. Enfin, aux termes de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable à la date d'édiction de la décision en litige : « (...) II.-Le programme

*local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1. (...) ».*

6. Il résulte de la combinaison des dispositions précitées du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation et de la décision susvisée du Conseil d'Etat du 9 juin 2023, que la décision du préfet de différer l'entrée en vigueur de la modification d'un PLU poursuit l'objectif d'intérêt public d'éviter que cette modification n'aggrave la situation de la commune, au regard de son obligation d'atteindre le taux de logements locatifs sociaux fixé en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, et ne compromette ainsi gravement ses chances d'atteindre l'objectif de mixité sociale dans l'habitat fixé par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme et, en particulier, la réalisation du programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération à laquelle elle appartient.

7. Le programme local de l'habitat (PLH) 2020-2025 adopté le 14 octobre 2019 par la communauté d'agglomération Sophia-Antipolis qui est accessible tant au juge qu'aux parties, vient déterminer, dans les conditions prévues aux articles L. 302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, les principes d'une politique locale de l'habitat sur son territoire, c'est-à-dire une politique impliquant le développement organisé d'une offre de logements adaptée aux besoins propres de chaque catégorie de population. Ce document comprend ainsi une orientation n°2 intitulée « Garantir une offre diversifiée au service du lien emploi-logement-déplacements », précisée dans une fiche action n°7 intitulée « Soutenir la diversification de l'offre en logements permettant de répondre aux besoins du territoire ». Cette fiche relève que la commune de Biot, tout comme quatre autres communes, sont carencées et ont un taux de logements locatifs sociaux inférieur au taux de 25% figurant au I de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. De façon plus générale, huit communes, dont celle de Biot, présentent un déficit de logement social, alors qu'une seule de ces communes satisfait à l'objectif fixé. Cette fiche relève également qu'à l'échelle de la CASA, 62% des demandes de logement social relèvent de logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), c'est-à-dire à destination de locataires en situation de grande précarité. Tirant les conséquences de ce constat, le PLH impose à la commune de Biot un objectif de réalisation de 34 logements sociaux par an, soit au total 204 logements sociaux sur l'ensemble de la période d'application du PLH, et prévoit une clé de répartition du mode de financement des logements locatifs sociaux, à savoir 25 à 35% des logements devant être financés en PLAI, 60 à 70% des logements devant être financés par le prêt locatif à usage social (PLUS), et enfin 0 à 15% des logements financés par le prêt locatif social (PLS). Le PLH précise que cette clé de répartition s'entend à l'échelle de la CASA, ce que corrobore la fiche action n°13 du PLH intitulée « Mettre en œuvre la réforme du Logement d'abord sur le territoire de la CASA pour mieux répondre aux personnes sans-abris et mal logées ». L'orientation n°2 contient également une fiche n°11 intitulée « Diversifier les réponses pour les actifs en développant une offre locative régulée, inférieure au prix du marché privé ». Cette fiche prévoit notamment un objectif de 15% de logements sociaux financés par le prêt locatif social (PLS) à l'échelle de la CASA, soit 70 logements par an. Enfin, le PLH comprend une orientation

n°3 « vers des réponses plus ambitieuses pour répondre aux attentes de tous les ménages », laquelle comprend une fiche action n°16 « Accompagner le public jeune dans la diversité de leurs besoins » qui préconise d'envisager le développement d'une offre de logements étudiants financés par le prêt locatif à usage social (PLUS), voire par le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) le long du bus-tram.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'inapplicabilité des dispositions de l'article L. 153-25 du code de l'urbanisme à la procédure de modification d'un PLU :

8. Aux termes de l'article L. 153-44 du code de l'urbanisme, applicable aux modifications de droit commun d'un PLU : « *L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26* ».

9. Il ressort des pièces du dossier, notamment du rapport de présentation du document d'urbanisme en litige, que la commune de Biot a entendu mettre en œuvre une procédure de modification de droit commun de son PLU. Par suite, l'article L. 153-44 du code de l'urbanisme qui inclut par renvoi, l'article L. 153-25 du code de l'urbanisme, était applicable à cette procédure. Dans ces conditions, le moyen tiré de l'inapplicabilité des dispositions de l'article L. 153-25 du code de l'urbanisme à la procédure de modification d'un PLU ne peut qu'être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'erreur d'appréciation quant à l'application de l'article L. 153-25 du code de l'urbanisme :

*S'agissant de la suppression par la modification n°9 du PLU du périmètre de mixité sociale instauré sur l'ensemble du territoire de la commune de Biot :*

10. Aux termes de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* ».

11. Il ressort des pièces du dossier que la commune de Biot avait instauré, lors de l'adoption de la modification n°4 de son PLU par une délibération du 11 décembre 2014, un périmètre de mixité sociale sur l'ensemble de son territoire communal, lequel avait vocation pour tout projet de construction d'un programme de logement de plus de 800 m<sup>2</sup> ou de plus de douze logements, d'y inclure 30% de logements sociaux. Il ressort du rapport de présentation de la modification n°9 de ce document que la commune de Biot a souhaité la suppression de ce périmètre de mixité sociale instauré sur l'ensemble du territoire communal, au motif que ce dernier n'a permis, en huit années d'application, la création d'aucun logement social, notamment en raison de phénomènes de contournement de la réglementation, tenant par exemple au fractionnement dans le temps des opérations de construction ou encore la multiplication des divisions parcellaires, de façon à demeurer en-dessous du seuil d'activation du périmètre. Si ce constat est contesté en défense par le préfet, il ne produit aucun élément au soutien de cette allégation. Il ressort des pièces du dossier que la modification n°9 prévoit l'instauration de deux nouveaux périmètres de mixité sociale au niveau du centre historique de Biot et du quartier Saint-Philippe, destinés à se substituer au périmètre de mixité sociale préexistant sur l'ensemble des zones urbaines de la commune. Si l'efficacité de ces deux périmètres est contestée en défense par le préfet, eu égard notamment à la densité des deux quartiers et à leur seuil d'activation, fixé à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou construction d'au minimum trois logements, il n'établit pas suffisamment l'inefficacité de ces nouveaux périmètres, dont la pertinence a d'ailleurs été soulignée dans l'avis du 25 août 2021 de

la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) des Alpes-Maritimes, rendu à propos de la modification n°8, au regard des objectifs incombant à la collectivité. Il s'ensuit, que la suppression du périmètre de mixité sociale préexistant sur l'ensemble du territoire communal, ne compromet pas gravement l'objectif de mixité sociale prévu à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, ni n'est de nature à compromettre la réalisation du PLH de la CASA. Il en résulte que la commune de Biot est fondée à solliciter, dans cette mesure, l'annulation de la décision attaquée.

*S'agissant des modifications apportées à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du quartier des Soullières :*

12. Aux termes de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date de la décision attaquée : « I.- *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ; (...)* ».

13. Pour faire application des dispositions de l'article L. 153-25 du code de l'urbanisme sur ce point, le préfet des Alpes-Maritimes a relevé dans la décision en litige que la commune de Biot fait partie des cinq communes, sur les vingt-quatre composant la CASA, ayant les surfaces urbanisées les plus étendues. Or, la modification n°9 du PLU de Biot prévoit, selon le rapport de présentation, d'étendre l'OAP du quartier des Soullières, l'abaissement du coefficient d'emprise au sol de 30 à 20%, le quartier des Soullières passant d'un classement en sous-secteur UEa en sous-secteur UEc. Ce coefficient d'emprise au sol est même ramené à 10% dans le sous-secteur UEc1. Par ailleurs, ce quartier dispose de terrains ayant un potentiel agricole. Le préfet des Alpes-Maritimes en déduit la méconnaissance du principe de l'utilisation économe des espaces naturels et de la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, énoncé au c) du 1° de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date de la décision attaquée.

14. Il ressort des pièces du dossier que, depuis les années 1980, le quartier des Soullières constitue un quartier pavillonnaire et résidentiel, bien qu'à l'origine il avait une vocation agricole. Il ressort également des pièces du dossier que l'OAP du quartier des Soullières a été instaurée initialement lors de la modification n°6 du PLU afin de permettre la réalisation de programmes d'habitat intermédiaire et collectif. Il ressort des pièces du dossier qu'en égard à l'impossibilité de réaliser un nombre de programmes d'habitats important, en raison du caractère privé et sans issue de la voie principale du quartier ainsi que de l'insuffisance des réseaux, la commune de Biot a entendu modifier cette OAP, en créant un potentiel de 90 nouveaux logements, tout en préservant la végétation. Si, le coefficient d'emprise au sol issu de la modification n°9 du PLU est ramené dans le quartier des Soullières à 20%, voire même à 10% pour le sous-secteur UEc1, ce qui implique une baisse de la densité du nombre de constructions, génère une surconsommation foncière ainsi qu'un étalement urbain regrettable, notamment au regard de l'objectif d'absence d'artificialisation nette à terme figurant désormais au 6bis de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, il n'en demeure pas moins que la modification de cette OAP n'a pas pour effet de réduire les surfaces naturelles, agricoles ou forestières dans ce quartier dès lors que les parcelles composant ce quartier passent d'un classement en secteur UEa du PLU, secteur qui est « principalement destiné à l'accueil d'un habitat individuel pavillonnaire », à un classement en secteur UEc, secteur qui correspond aux « espaces paysagers sensibles ». En outre, il n'est ni soutenu ni établi que la zone naturelle figurant dans le périmètre de l'OAP aurait été diminuée par la modification n°9 du PLU. Enfin, il ressort des pièces du dossier que la CASA, tout comme le département des Alpes-Maritimes, ont émis un avis favorable sur la nouvelle OAP, et que la

commissaire enquêtrice a estimé que le nouveau coefficient d'emprise au sol permettait d'assurer la bonne qualité environnementale et paysagère des projets, qu'il n'y avait pas de réduction des protections édictées en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, des espaces boisés classés, de zone agricole ou de zone naturelle. Dans ces conditions, et en l'absence d'autres éléments, la modification de l'OAP du quartier des Soullières ne compromet pas gravement l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels mentionné à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. Il en résulte que la commune de Biot est également fondée à solliciter, dans cette mesure, l'annulation de la décision attaquée.

*En ce qui concerne la suppression par la modification n°9 du PLU d'emplacements réservés pour la mixité sociale (ERMS) et leurs modes de financement :*

15. Aux termes de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : (...) 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; (...)* ». Le II de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation cité au point 5 du présent jugement rappelle que le programme local de l'habitat définit les objectifs et les principes d'une politique visant à favoriser la mixité sociale. Les articles L. 302-5 et L. 302-8 du même code, également cités au point 5, déclinent les objectifs en matière de logements locatifs sociaux pour les communes dotées d'une population d'au moins 3 500 habitants hors région parisienne.

16. Il résulte de la combinaison de ces dispositions que les plans locaux d'urbanisme peuvent fixer des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale, lesquels comprennent également ceux fixés par les dispositions pertinentes du code de la construction et de l'habitation, ainsi que ceux fixés le cas échéant par un programme local de l'habitat.

17. Il ressort des pièces du dossier, et plus particulièrement des écritures du préfet des Alpes-Maritimes, que les logements locatifs sociaux ne représentent que 14,3 % du parc des résidences principales à Biot, alors que ce taux devrait atteindre 25 %, en application du I de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, la commune ayant une population supérieure à 1 500 habitants. S'agissant de la production de logements sociaux, le PLH de la CASA prévoit, ainsi qu'il a été dit au point 6 du présent jugement, une proportion de 25 à 35% de logements financés par le PLAI, ainsi qu'une proportion de 0 à 15% de logements financés par le PLS. Or, il ressort des écritures du préfet des Alpes-Maritimes que les logements financés par le PLS représentent plus de 52 % du parc locatif social de la commune de Biot. Il ressort par ailleurs du tome 1 du rapport de présentation relatif au projet de révision du PLU de Biot arrêté le 23 janvier 2025, accessible tant au juge qu'aux parties, qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2023, les logements financés par le PLAI ne représentent que 5,57 % du parc locatif de la commune, tandis que la part des logements financés par le PLS représente 73,66 % de ce parc. Or, comme le relève le préfet en défense et comme l'indique le tome 1 du rapport de présentation relatif au projet de révision du PLU, la majorité des ménages demandeurs de logement social sur le territoire de la commune de Biot ont un revenu relevant d'un financement en PLAI, le tome 1 du rapport de présentation l'évaluant à 54,22 % au 1<sup>er</sup> janvier 2023, alors que la part des ménages relevant d'un financement en PLS n'est que de 9,63 % à cette même date.

18. En l'espèce, la modification n°9 du PLU de Biot a pour effet de supprimer six ERMS sur les dix-sept que prévoyait le PLU, à savoir les ERMS n<sup>os</sup> 3, 4, 6, 8, 9 et 12 et de créer les trois nouveaux ERMS n<sup>os</sup> 18, 19 et 20, ce dernier ayant été ajouté après l'enquête publique. A supposer que la création de ces trois nouveaux ERMS puisse permettre de compenser

quantitativement la suppression des six ERMS précédemment évoquée, eu égard aux circonstances tenant au fait que le potentiel indicatif de logements sociaux soit désormais calculé sur la base de logement d'une surface de 60 m<sup>2</sup> et non plus 80 m<sup>2</sup> et que le préfet conteste le potentiel indicatif de logements sociaux de ces nouveaux ERMS, il ressort des pièces du dossier que les ERMS supprimés comprenaient respectivement des parts de logements financés par le PLAI situées entre 15% et 35%, représentant près de 29 logements. Or, il ressort des pièces du dossier qu'à la date de la décision attaquée, les ERMS n<sup>os</sup> 18 dit « Bois Fleuri » et 20 dit « Pin Montard » ont été institués en vue de la réalisation de programmes de logements spécifiques (PLS), à savoir, s'agissant du premier, un projet de résidence autonomie destiné aux séniors financé exclusivement en PLS, et s'agissant du second, un projet à vocation universitaire financé en PLUS et en PLS. Ainsi à la date de la décision en litige, seul le nouvel ERMS n°19 « Les Prés Est » disposera d'un potentiel indicatif de 50 logements locatifs sociaux dont 25 à 35% seront financés en PLAI, soit environ 15 logements. Il en résulte que deux des trois nouveaux ERMS, permettent la réalisation de projets destinés à des publics spécifiques, et sont dès lors insusceptibles de faire l'objet d'un financement en PLAI et de bénéficier aux ménages les plus modestes, alors que ces derniers représentent plus de la moitié des demandeurs de logement social, ainsi que cela a été exposé au point précédent. Par conséquent, à supposer que les trois nouveaux ERMS aient pu compenser quantitativement le potentiel indicatif des logements locatifs sociaux des six ERMS supprimés, ils ne sauraient toutefois compenser, en raison de leur mode de financement, les six ERMS supprimés puisqu'ils permettent, tout au plus, la réalisation d'un nombre indicatif de seulement quinze logements en PLAI, ce qui demeure à la date de la décision attaquée insuffisant au regard du nombre total de logements sociaux potentiels permis par ces trois nouveaux ERMS. Par suite, la proportion de logements locatifs sociaux financés en PLAI est inférieure, après modification, à celle qu'elle était avant modification, alors que cette proportion était déjà inférieure à la clé de répartition du mode de financement indiquée dans la fiche n°7 de l'orientation n°2 du PLH de la CASA. Si cette clé de répartition doit s'entendre comme s'appliquant à l'échelle du territoire de la CASA, ainsi que le précise le PLH, la commune de Biot n'établit pas que la part des logements locatifs sociaux financés en PLAI dans les autres communes membres de la CASA serait excédentaire, alors que certaines d'entre elles sont également déficitaires en logements sociaux. Enfin, si la commune de Biot fait valoir dans ses écritures que les projets de logements sociaux spécifiques portés par ces nouveaux ERMS correspondent à des besoins réels et dont la pertinence a été soulignée par le service habitat-logement de la CASA, cette circonstance ne saurait toutefois la dispenser de respecter, en l'absence d'éléments sur la part de logements financés en PLAI dans les autres communes de la CASA, et ainsi qu'il a été dit au point 16 du présent jugement, de respecter la clé de répartition des modes de financement édictée dans le PLH de la communauté d'agglomération. Dans ces conditions, et nonobstant la circonstance que la CASA a émis un avis favorable au projet de modification, la modification n°9 du PLU de Biot est de nature à compromettre la réalisation du PLH de la CASA. Il s'ensuit que, en estimant que la modification du PLU en litige est de nature à aggraver la situation de la commune, au regard de son obligation d'atteindre le taux de logements locatifs sociaux fixé en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, et compromet ainsi gravement ses chances d'atteindre l'objectif de mixité sociale dans l'habitat fixé par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme et, en particulier, la réalisation du programme local de l'habitat à laquelle elle appartient, et en enjoignant à la commune de Biot de rétablir les ERMS supprimés par la modification n° 9 et de supprimer les nouveaux ERMS qui ne répondraient pas au PLH de la CASA, le préfet des Alpes-Maritimes n'a pas fait une inexacte application des dispositions de l'article L. 153-25 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'erreur de droit sur les modifications sollicitées par le préfet des Alpes-Maritimes :

19. La commune de Biot fait valoir que les modifications demandées par le préfet portent sur l'établissement de prescriptions méthodologiques permettant de justifier les choix en matière de logement. Toutefois, les demandes effectuées par le préfet des Alpes-Maritimes, portent sur le rétablissement des ERMS et du périmètre de mixité sociale supprimés, la suppression des nouveaux ERMS, ainsi que sur la redéfinition de l'OAP du quartier des Soullières. Ces demandes de modification se rattachant toutes au 2° ou au 6° de l'article L. 153-25 du code de l'urbanisme, il en résulte que le moyen tiré de l'erreur de droit ne peut qu'être écarté.

20. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que la commune de Biot est fondée à demander l'annulation de la décision du 19 octobre 2022 uniquement en tant qu'elle lui enjoint, d'une part, de rétablir le périmètre de mixité sociale préexistant à la modification n°9, c'est-à-dire celui qui existait sur l'ensemble du territoire communal, et d'autre part, de procéder aux modifications de l'OAP du quartier des Soullières.

Sur les frais de l'instance :

21. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de mettre à la charge de l'Etat, la somme demandée par la commune de Biot au titre des frais non compris dans les dépens.

## **D E C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : La décision du 19 octobre 2022 par laquelle le préfet des Alpes-Maritimes a suspendu l'effet exécutoire de la délibération du 22 septembre 2022 par laquelle le conseil municipal de Biot a approuvé la modification de droit commun n°9 du plan local d'urbanisme de la commune et lui a notifié les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter à ce document est annulée uniquement en tant qu'elle enjoint à la commune de procéder aux modifications mentionnées au point 20 du présent jugement.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de Biot sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la commune de Biot et au ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation.

Copie en sera adressée pour information au préfet des Alpes-Maritimes.

Délibéré après l'audience du 26 mars 2025, à laquelle siégeaient :

M.           , président,  
Mme           , première conseillère,  
M.           , conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 30 avril 2025.

Le rapporteur,

signé

M.

Le président,

Signé

M.

Le greffier,

Signé

M.

La République mande et ordonne au ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,  
Le greffier en chef,  
ou par délégation le greffier