

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

*Projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme*



**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

*Enquête publique du 16 avril 2019 au 16 mai 2019 inclus*

Destinataires :

- Madame le Maire de la Ville de Biot - 06410
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice

## SOMMAIRE

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1- Préambule .....</b>                                                                | <b>4</b>  |
| 1-1 Objet de l'enquête publique .....                                                    | 4         |
| 1-2 Chronologie des documents d'urbanisme .....                                          | 4         |
| <b>2- Organisation et déroulement de l'enquête .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| 2-1 Prescription de l'enquête .....                                                      | 5         |
| 2-2 Désignation du commissaire enquêteur .....                                           | 5         |
| 2-3 Procédure et organisation de l'enquête.....                                          | 5         |
| 2-3.1 Procédure de mise en enquête .....                                                 | 5         |
| 2-3.2 Dates et durée de l'enquête .....                                                  | 5         |
| 2-3.3 Organisation des permanences .....                                                 | 5         |
| 2-3.4 Réunions préalables .....                                                          | 6         |
| 2-3.5 Publicité de l'enquête, affichage et information du public .....                   | 6         |
| 2-4 Déroulement de l'enquête .....                                                       | 7         |
| 2-4.1 Composition du dossier de l'enquête .....                                          | 8         |
| 2-4.2 Contexte réglementaire et objectifs du projet.....                                 | 10        |
| 2-4.3 Nature et spécificité du projet .....                                              | 11        |
| 2-4.4 Évaluation environnementale .....                                                  | 12        |
| 2-4.5 Déroulement de l'enquête publique.....                                             | 12        |
| <b>3- Examen des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) .....</b>                  | <b>14</b> |
| 3-1 Avis des Personnes Publiques Associées .....                                         | 14        |
| 3-2 PPA consultées sur le projet de modification N°6 du PLU de Biot .....                | 14        |
| 3-2.1 PPA enregistrées avant la clôture de l'enquête publique le 16 mai 2019 à 17h ..... | 14        |
| 3-2.2 PPA enregistrées après la clôture de l'enquête publique le 16 mai 2019 à 17h ..... | 14        |
| 3-2.3 PPA consultées non réceptionnées .....                                             | 15        |

|                 |
|-----------------|
| <b>SOMMAIRE</b> |
|-----------------|

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3-3 Avis -Propositions des PPA sur le projet de modification N°6 du PLU de Biot .....    | 15        |
| 3-3.1 Avis d'Agricultures et Territoires - Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes.... | 15        |
| 3-3.2 Avis de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis .....                    | 15        |
| 3-3.3 Avis de la D.D.T.M. 06.....                                                        | 20        |
| 3-3.4 Avis de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur .....                                 | 22        |
| 3-3.5 Avis de la CCI Nice Côte d'Azur .....                                              | 22        |
| 3-3.6 Avis de la Chambre des Métiers de l'Artisanat PACA .....                           | 23        |
| 3-3.7 Avis du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes .....                            | 24        |
| 3-3.8 Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).....              | 24        |
| <br>                                                                                     |           |
| <b>4- Examen des observations du public .....</b>                                        | <b>25</b> |
| 4-1 Rappel du déroulement de l'enquête publique .....                                    | 25        |
| 4-2 Participation du public .....                                                        | 25        |
| 4-2.1 Classification des données de la participation du public .....                     | 25        |
| 4-2.2 Quantification des observations du public .....                                    | 26        |
| 4-2.3 Classification des observations par thèmes .....                                   | 27        |
| 4-2.4 Répartition des observations du public ayant participé à l'enquête .....           | 29        |

## **1- Préambule**

### **1-1 –Objet de l'enquête publique**

L'enquête publique a pour objet le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Biot dans les Alpes Maritimes, institué selon les dispositions de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°6 du PLU de Biot a pour objectif :

- de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le secteur des Soulières sur le périmètre de la servitude d'étude situé en zone UEa, pour en maîtriser l'urbanisation, servitude levée concomitamment.
- de mettre en cohérence avec le porter à connaissance de l'État sur la nouvelle cartographie de l'aléa mouvement de terrain sur le secteur de Saint Eloi, en supprimant une zone non aedificandi,
- d'apporter des modifications et adaptations mineures au règlement écrit et graphique,
- de faire évoluer les emplacements réserves,
- de favoriser l'habitat mixte en autorisant en particulier la réalisation de logements familiaux en UWa2,
- de mettre à jour les annexes,

Le projet de modification n°6 du PLU de Biot sera notifié à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes et aux Personnes Publiques Associés (PPA) pour avis avant le début de l'enquête.

L'avis de l'Autorité Environnementale sera également sollicité.

### **1-2 – Chronologie des documents d'urbanisme**

Le PLU de Biot a été approuvé en conseil municipal le 06 mai 2010.

Il a ensuite évolué par voie de modifications et mis à jour par approbation du conseil municipal aux dates suivantes :

- Modification n°1 approuvée le 22 septembre 2011
- Modification n°2 approuvée le 26 janvier 2012
- Révision simplifiée n°2 approuvée le 30 octobre 2012
- Modification n°3 approuvée le 26 septembre 2013
- Déclaration de projet n°1 – Extension du site de l'entreprise GALDERMA approuvée le 19 mai 2014
- Modification n°4 approuvée le 11 décembre 2014
- Modification n°5 approuvée le 08 décembre 2016

La présente modification n°6 prescrite par arrêté du maire AM/2018/214 du 09 octobre 2018 **est soumise à l'enquête publique.**

## **2- Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2-1 – Prescription de l'enquête publique**

Mme le Maire, par arrêté AM/2018/214 en date du 09 octobre 2018, a prescrit la modification n°6 du PLU de Biot - 06410.

Par courrier en date du 25 octobre 2018, Mme le Maire de Biot, informe M. le Président Tribunal Administratif de Nice de la prescription de l'enquête publique et demande la désignation d'un Commissaire enquêteur.

Par décision en date du 12 novembre 2018, Monsieur le Président du Tribunal Administratif a référencé le projet de modification n°6 du PLU de Biot sous dossier n° E18000044 / 06 et a désigné un Commissaire enquêteur.

### **2-2 – Désignation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de Nice est :

**Jean Claude LENAL**, Architecte DPLG

Commissaire enquêteur sur la liste d'aptitude de la Préfecture des Alpes-Maritimes

En date du 15 novembre 2018, le Commissaire enquêteur a transmis au Greffe du Tribunal Administratif de Nice sa déclaration sur l'honneur selon les dispositions de l'art. L. 123-6 du Code de l'Environnement.

### **2-3 – Procédure et organisation de l'enquête**

#### **2-3.1-Procédure de mise en enquête**

Mme le Maire, par arrêté AM/2019/088 en date du 25 mars 2019, a prescrit la procédure et l'organisation de mise en enquête publique du projet de modification n°6 du PLU de Biot - 06410.

- Rappel des dates de l'enquête publique et son objet,
- Désignation de M. Jean Claude LENAL, Commissaire enquêteur,
- Mise à la disposition, localisation et horaires de consultation par le public du dossier avec le registre de l'enquête mis à disposition
- Modalités de prise de connaissance du projet et de consignation des observations matérielles ou dématérialisées (*site internet, liens et courriels*),
- Rappel des modalités préalables à l'ouverture, clôture avec la réception des conclusions et de l'avis du Commissaire enquêteur sur le projet

#### **2-3.2- Dates et durée de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée du 16 avril 2019 au 16 mai 2019, soit une période de trente et un jours consécutifs selon les dispositions de l'art. L. 123-7 du Code de l'environnement.

#### **2-3.3- Organisation des permanences**

Les permanences ont été tenues dans la salle de réunion laissée à ma disposition pour recevoir le public, aux heures d'ouverture de l'accueil des Services techniques et de l'urbanisme de la ville de Biot, sis 700, avenue du Jeu de la Baume :

- **Mardi 16 avril 2019 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30**
- **Jeudi 25 avril 2019 de 9h00 à 12h00**
- **Mardi 07 mai 2019 de 13h30 à 16h30**
- **Jeudi 16 mai 2019 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30**

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le jeudi 16 mai 2019 à 17h00, le registre coté et paraphé par moi-même a été tenu à ma disposition pour sa clôture et signature par les personnes responsables du projet de modification n°6 du PLU de Biot.

#### **2-3.4- Réunions préalables**

D'un commun accord avec Mme MICHARD et Mme LEFRANC-JULLIEN, Responsables du Service Aménagement – Développement économique et durable de la ville de Biot, porteurs du projet de modification n°6 du PLU de Biot, nous avons fixé une réunion de présentation du projet le 18 décembre 2018.

Réunion de présentation du 18/12/2018, information générales et contexte du projet :

- rappel des points de procédure ci-dessus afin de caler le délai prévisionnel de l'enquête initialement en février 2019, puis reporté,
- exposé du projet de modification n°6 du PLU de Biot, rapport de présentation, cartographie et chronologie des documents d'urbanisme et particularités du projet
- réunion à organiser en présence des autorités du projet, Mme le Maire et Mme GIUNIPERO, Adjointe déléguée à l'Urbanisme
- PLU initial de mai 2010, révision en cours interrompue, PPR Inondations en cours,
- exposé du bilan de concertation avec la CASA – PLH 3, bilan triennal 2017-2018-2019 carencé en logements, objectif de 30% de logements sociaux,
- création d'un sous-secteur UEa2 pour l'OAP des Soulières remplaçant le périmètre d'étude arrivé à échéance,
- progression moyenne de 100 emplois / an sur la CASA et ses communes limitrophes,
- information sur les projets d'urbanisme locaux avec des ateliers de concertation, enjeux sur les voiries et foncier des quartiers des Soulières, Vallée verte, Bois fleuri,
- maintien de l'activité économique à proximité du centre-ville, développement des points de service,
- réouverture de cheminements piétons, maillage, renforcement, projet d'implantation d'une passerelle dans le plan vélo CASA, études 2019,

Réunion d'organisation du 05/04/2019, en présence de Mme GIUNIPERO, Éluée déléguée à l'Urbanisme, Mme RASSE, Responsables du Service Aménagement – Développement économique et durable de la ville de Biot et Mme LEFRANC-JULLIEN, chargée du suivi du projet de modification n°6 du PLU de Biot :

- mise en place de l'enquête publique, publicité, avis,
- dématérialisation des pièces constitutives du dossier d'enquête,
- liens internet sur le site ville, mot de passe pour le téléchargement du dossier communiqués aux PPA avec un test concluant du Commissaire enquêteur,

A l'issue de cette réunion, j'ai constaté que la procédure préalable à l'ouverture de l'enquête publique le 16 avril 2019, a été respectée.

#### **2-3.5- Publicité de l'enquête, affichage et information du public**

Selon les dispositions de l'art. 8 de l'arrêté AM/2019/088, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours au moins avant l'ouverture de celle-ci dans deux journaux régionaux et locaux en parution sur :

##### **2-3-5-1 – Parutions de l'avis d'enquête publique :**

- LES PETITES AFFICHES des Alpes-Maritimes (*semaine du 22 au 28 mars 2019*)
- NICE-MATIN Annonces légales (*jeudi 28 mars 2019*)

Une seconde parution rappelée dans les huit premiers jours de l'enquête a eu lieu dans les mêmes publications :

- LES PETITES AFFICHES des Alpes-Maritimes (*semaine du 12 au 18 avril 2019*)
- NICE-MATIN Annonces légales (*samedi 20 avril 2019*)

#### 2-3-5-2 – Affichage de l'avis de l'enquête publique et certificats :

L'affichage en mairie de l'avis au public de l'enquête relative à la modification n°6 du PLU de Biot, a été effectif les 28 et 29 mars 2019 suivant le certificat d'affichage en date du 11/04/2019, visé par Mme le Maire.

Les documents relatifs à l'affichage complémentaire ont été remis au Commissaire enquêteur, à savoir :

- une carte de localisation des 17 points d'affichage sur le territoire communal de Biot « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE » en caractères gras noir sur fond jaune, bien lisible,
- porte d'entrée des Services Techniques – 700, av. du Jeu de la Baume,
- mairie annexe – 210, av. de Roumanille
- mairie principale – 8-10, route de Valbonne – porte d'entrée et porte côté jardin (2)
- porte d'entrée de l'école Olivari – 40, av. Saint-Philippe
- plateau sportif de l'école Olivari à côté du portail – 40, av. Saint-Philippe
- centre culturel EAC – 4, chemin de la Fontanette
- Complexe sportif Operto en bas des tribunes – 679, chemin des Combes
- école Saint Roch entrée haute – 6, chemin Neuf
- abri bus à l'entrée du village, chemin Neuf
- vallée verte, face à l'avenue des chênes verts, route de Valbonne
- bois fleuri, bd. de la Source
- Services Techniques, parking et point d'apport OM, 700, avenue du jeu de la Baume (2)
- école du Moulin Neuf – 880 route d'Antibes
- parking Saint-Jean – 13 route d'Antibes
- entrée du quartier des Soulières – route de Valbonne

Une annexe photographique des localisations justifie la couverture de l'affichage sur le territoire communal de Biot.

Rappel des données et avis de l'enquête publique sur le site internet de la ville de Biot :

- [www.biot.fr/modification-n6-plu-2/](http://www.biot.fr/modification-n6-plu-2/)

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

***Après vérification, la publicité de l'enquête a été conforme aux dispositions légales et répond à l'article 8 de l'arrêté AM/2019/288 du 25 mars 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Biot.***

#### **2-4 – Déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée pendant les jours et heures d'ouverture de l'accueil des Services techniques de sis 700, av. du Jeu de la Baume – 06410 BIOT. Une salle de réunion attenante à l'accueil a été mise à ma disposition pour la réception du public durant les permanences.

### **2-4-1 – Composition du dossier de l'enquête**

Le dossier du projet de modification n°6 du PLU de Biot mis à la disposition du public comprend :

#### **2-4-1-1 - Les éléments de procédure administrative :**

- l'arrêté AM/2018/214 du 09/10/2018 rendu exécutoire le 15/10/2018, prescrivant le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biot, et la certification d'affichage du 15/10/2018 au 16/12/2018 s'y rapportant,
- la communication, décision, désignation du Commissaire enquêteur par M. le Président du tribunal Administratif de Nice à Mme le Maire de Biot, en date du 12/11/2018,
- l'arrêté AM/2019/088 du 25/03/2019 rendu exécutoire le 26/03/2019, portant sur la mise en enquête publique du projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biot, et la certification d'affichage depuis le 26/03/2019 s'y rapportant,
- l'avis d'enquête publique du 16/04/2019 au 16/05/2019, relatif au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biot et la certification d'affichage les 28 et 29/03/2019 en mairie, mairie annexe, services techniques ainsi qu'aux lieux habituels d'affichage,
- la carte de localisation et son annexe photographique des 17 lieux d'affichage de l'avis au public
- les vues d'écran attestant la dématérialisation de l'avis d'ouverture de l'enquête sur le site internet de la ville de Biot,
- les annonces légales publiées au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique, visées au §2.3.5, parution dans Nice-Matin et les Petites Affiches des Alpes-Maritimes,
- les annonces légales rappelées dans les huit premiers jours de l'enquête publique, visées au §2.3.5, parution dans Nice-Matin et les Petites Affiches des Alpes-Maritimes,

#### **2-4-1-2 - Les éléments du projet de modification n°6 du PLU de Biot :**

- un rapport de présentation (55 pages y compris la page de garde)
- un document 3b – Orientation d'Aménagement et de Programmation des Soulières de 5 pages
- un plan de zonage 4a – Plan d'ensemble à l'échelle 1/5000 rattaché au projet de modification n°6 du PLU, avec l'insertion du périmètre du zoom « centre historique »
- un plan de zonage 4b – Plan de zonage à l'échelle 1/1000 du zoom « centre historique » rattaché au projet de modification n°6 du PLU
- un document 5 – Règlement du projet de modification n°6 du PLU (105 pages y compris la page de garde)
- un document 6 – Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme (7 pages)
- un document de la CASA – Règlement du Service public d'Élimination des déchets Ménagers et assimilés – version juin 2016 (51 pages)
- un arrêté préfectoral n° 2014-452 en date du 10 juin 2014, portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département des alpes maritimes (10 pages)
- une carte format A3 à l'échelle 1/50 000 du 11/2011– Porter à connaissance de l'aléa retrait gonflement des sols argileux, visa en date du 27 janvier 2012 de Mme Annick RAGOT, pour le Préfet des Alpes-Maritimes
- un document de la Préfecture des Alpes-Maritimes DDTM 06 en date du 17 aout 2017 – Porter à connaissance de la nouvelle cartographie du CEREMA sur le secteur de St Eloi commune de Biot (2 pages)
- annexé au porter à connaissance du secteur de St Eloi, un cartouche de carte au 1/5000 de juillet 2017 de la DDTM 06 - Service EAU RISQUES, rattaché à la carte d'aléas de mouvements de terrain au format A3 avec légende

- un document Plan de prévention du bruit dans l'environnement de la CASA (Rapport d'étude RA-100089-01-D en date du 18 octobre 2012 (57 pages)
- un arrêté préfectoral portant application du régime forestier, référencé DDTM/SEAFEN/PFEN-AP n° 2018-164 en date du 26 septembre 2018 (2 pages)
- annexé au document précédent, un arrêté préfectoral n° 2018-182 portant application du régime forestier en date du 26 novembre 2018 (4 pages)
- annexé au document précédent une cartographie au format A3 de l'ONF J. RICAUD en date du 27/08/2018 – Forêts bénéficiant du régime forestier sur le territoire de la commune de Biot
- un document de la DDTM 06 Service déplacements-risques-sécurité-Pôle risques naturels et technologiques – ANNEXE du porter à connaissance des risques miniers (*Mines de manganèse-Concessions du Bois-de-la-Garde et de Valmasque*), suite à l'étude préalable d'inventaire des Risques Miniers de novembre 2005 (*rapport du BRGM référence RP-54350-FR*) COMMUNES DE BIOT ET D'ANTIBES (4 pages)
- annexé au document précédent une cartographie format A3 d'aléa mouvement de terrain (*rapport du BRGM référence RP-59625-FR de décembre 2011-annexe 2*)
- annexé au document précédent une cartographie format A3 d'aléa mouvement de terrain (*rapport du BRGM référence RP-59625-FR de décembre 2011-annexe 1*)
- un arrêté préfectoral DDTM 06 n° 2016-11é du 18 aout 2016-portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre – voies routières du département des Alpes-Maritimes (5 pages)
- annexé au document précédent une cartographie format A3 de voies routières supportant un trafic de plus de 5 000 véhicules /jour TMJA de juin 2016
- annexé au document précédent un tableau de classement des infrastructures de transport terrestre et voies routières sur la commune de Biot (1 page sur format A3)

#### 2-4-1-3 – L'Autorité Environnementale

- Mission Régionale d'Autorité Environnementale – Décision n° CU-2018-002037 du 17/12/2018 (4 pages)

#### 2-4-1-4 – Avis des Personnes Publiques Associées

- Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes, en date du 12/04/2019
- Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, en date du 17/04/2019
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes (DDTM 06), en date du 30/04/2019
- Région Provence Alpes Côte d'Azur du 06/05/2019, en date du 06/05/2019
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA - Provence-Alpes-Côte d'Azur) en date du 07/05/2019
- CCI Nice Côte d'Azur en date du 15/05/2019
- Département des Alpes Maritimes en date du 20/05/2019
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO – Délégation Territoriale Sud-Est) en date du 15/05/2019

#### 2-4-1-5 – Le registre de l'enquête publique

- Un registre d'enquête publique réglementaire (*document Berger-Levrault réf. 501 051*) vierge mis à la disposition du public, page de garde portant la mention « Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme – Commune de BIOT – Préfecture des Alpes-Maritimes, document de (36 pages) cotées et clos par le Commissaire enquêteur.

### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

***L'enquête s'est déroulée sans aucun incident de l'ouverture le 16 avril 2019, à sa clôture le 16 mai 2019.***

***Le public a pu se renseigner sur les conditions de dématérialisation du projet de modification n°6 du PLU de Biot, soumis à l'enquête publique et constater à partir de mon ordinateur portable, la marche à suivre pour accéder à l'intégralité du dossier d'enquête mis en ligne sur le site de la ville de Biot.***

***Le dossier soumis à l'enquête publique a reçu l'avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées conformément aux dispositions de l'art. L 104-2 du Code de l'urbanisme et l'art. R123-8 du Code de l'environnement.***

### **2-4.2- Contexte réglementaire et objectifs du projet**

La procédure du projet de modification n°6 de droit commun du PLU de Biot est initiée par le maire et permet de faire évoluer le PLU conformément aux textes réglementaires.

#### **2-4-2-1- Contexte juridique**

- Loi n°200-1208 du 13/12/2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) a remplacé les Plans d'occupation des sols (P.O.S) par les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U).
- Code de l'urbanisme  
Art. L.153-19, L.153-21, L.153-22, L.153-41, L.153-43, L.104-2, L132-7 et Art. R.153-8  
Le projet de modification n°6 du PLU de Biot n'entre pas dans le cadre de l'art. L153-31 du Code de l'urbanisme qui régit la procédure de révision.  
En vertu de l'art. L104-2 du Code de l'Urbanisme, Les plans Locaux d'urbanisme doivent faire l'objet de l'évaluation environnementale au cas par cas.
- Code de l'environnement  
Art. L.123-1 à L.123-19 (*Modifié par [Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3](#)*) et Art. R.123-8

Le projet de modification n°6 du PLU de Biot est institué selon les dispositions des art. L153-31 et L153-36 du Code de l'Urbanisme.

#### **2-4-2-2- Rappel des décisions et actes antérieurs**

- Prescription de révision du POS valant élaboration du PLU sur le territoire communal de Biot par délibération du Conseil Municipal du 19 février 2002,
- Approbation du PLU de Biot le 06 mai 2010,
- Approbation de la modification n°1 le 22 septembre 2011
- Approbation de la modification n°2 le 26 janvier 2012
- Révision simplifiée sur le secteur des Bâchettes le 30 octobre 2012
- Approbation de la modification n°3 le 26 septembre 2013
- Déclaration de projet n°1 – Extension du site de l'entreprise Galderma, approuvée le 19 mai 2014
- Approbation de la modification n°4 le 11 décembre 2014
- Le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du PLU par délibération le 17 février 2015, cette procédure a été suspendue dans l'attente du Plan de Prévention des Risques Inondations (P.P.R.I) mis en révision.
- Approbation de la modification n°5 le 8 décembre 2016
- Modification n°6 prescrite par l'arrêté du 9 octobre 2018

#### 2-4-2-3- Enjeux du projet

Le projet de modification n°6 du PLU de Biot ne change en rien les orientations définies par le Projet d'aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du PLU approuvé le 06 mai 2010.

Le projet de modification n°6 s'inscrit dans les objectifs fixés ci-après :

- Préserver et valoriser un environnement exemplaire
- Se loger et vivre ensemble, dans le sens des objectifs du PLH de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (C.A.S.A)
- Mieux circuler et pouvoir stationner

#### **2-4.3- Nature et spécificité du projet**

Le projet de modification N°6 du PLU de Biot prévoit dans l'exposé des motifs du rapport de présentation :

##### 2-4-3-1 - La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur des Soulières

##### 2-4-3-2 – La modification du règlement ayant pour objectif de :

- faire évoluer certaines dispositions générales, notamment en matière de logement social et de servitudes de cour commune
- faire évoluer certaines règles du sous-secteur UWa2 sur Sophia Antipolis, en particulier permettre la construction d'habitations
- interdire la possibilité de convertir les commerces situés en rez-de-chaussée en logements dans certaines rues, principalement dans le centre historique
- faire évoluer certaines règles de la zone UE, notamment en créant un sous-secteur UEa2, correspondant à l'OAP sur le secteur des Soulières
- compléter les dispositions en matière d'aires de stationnement

##### 2-4-3-3 – La modification des documents graphiques du règlement afin :

- d'ajouter une servitude de mixité sociale dans le sous-secteur UWa2 afin de créer une mixité sociale
- de mettre à jour le plan en supprimant certains emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être
- de mettre à jour le plan en ajoutant l'emplacement réservé pour la sécurisation du carrefour à l'entrée du Quartier des Soulières
- de mettre à jour le plan par rapport à la création du sous-secteur UEa2 en lieu et place du périmètre d'étude qui est supprimé
- de supprimer la zone non aedificandi dans le secteur Saint Eloi qui n'a plus lieu d'être
- de protéger deux arbres remarquables
- de créer des linéaires commerciaux permettant de préserver le caractère commerçant de certains secteurs
- de mettre à jour le fond cadastral

2-4-3-4 – La modification du tableau des servitudes et des emplacements réservés en mettant ce document à jour conformément aux modifications des documents graphiques du règlement évoquées ci-dessus

2-4-3-5 – La modification des annexes afin de les mettre à jour

#### **2-4.4- Évaluation environnementale**

Le projet de modification n°6 du PLU a été soumis à la procédure d'évaluation environnementale, selon les dispositions de l'art. L104-2 du Code de l'Urbanisme, en faisant au moins l'objet d'un examen au cas par cas.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence Alpes Côte d'Azur (MRAe - PACA), vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° CU-2018-2037, relative au projet de modification n°6 du PLU de Biot, reçue le 17 octobre 2018, aux vus et considérants, la MRAe décide en date du 17 décembre 2018 que le projet de modification n°6 du PLU de Biot n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La notification de la MRAe a bien été soumise à l'enquête publique et mise à la disposition du public en annexe au registre papier et dématérialisée sur le site internet de la ville de Biot.

#### **2-4.5- Déroulement de l'enquête publique**

Les dates des permanences ont été préalablement définies selon des horaires d'ouverture au public (8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h00) de l'accueil des Services Techniques et de l'Urbanisme de la ville de Biot – 700 av. du Jeu de la Baume.

Après vérification avec le porteur du projet du registre et du dossier soumis à l'enquête, de l'affichage des plans sur les panneaux, de la publicité réglementaire, de l'avis de l'autorité environnementale et des celui des personnes publiques associées :

#### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

***J'ai procédé à l'ouverture de l'enquête publique mardi 16 avril à 9h00 dans la salle de réunion des Services Techniques de la ville de Biot.***

J'ai convenu avec la responsable@, en charge du suivi du projet et de la personne de l'accueil, qu'en dehors des jours et heures des permanences, le registre de l'enquête publique ainsi que tous les documents afférents au dossier soient tenus en évidence à la disposition du public sur une table durant les périodes d'ouverture des bureaux, rappelées ci-dessus.

Au cours des permanences je disposais de mon ordinateur portable avec accès sur le web via mon mobile, pour consulter les documents dématérialisés mis en ligne sur le site internet de la ville de Biot, à la disposition du public.

Le jour de l'ouverture de l'enquête le 16 avril 2019 à 9h00, j'ai coté et paraphé le registre, toutes les observations du publics avec les pièces annexes au fur et à mesure de leur production.

Le dossier d'enquête publique a été complété des copies de la seconde publicité légale avec la carte et les photographies des localisations des 17 points d'affichage répartis sur le territoire communal de Biot (§. 2-3-5-2 p.6).

Le public a été amené à déposer ses observations manuscrites et orales, propositions et contre-propositions dans le registre ouvert pour l'enquête publique, par courrier à l'adresse dédiée au Commissaire enquêteur via les service de l'Urbanisme, par mail en ligne sur l'adresse internet dédiée du site de la commune de Biot (§. 2-3-5-2 p.6).

L'Autorité et les responsables du projet, m'ont apportées des informations et les précisions complémentaires utiles aux administrés au cours de mes permanences.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

***J'ai procédé à la clôture de l'enquête publique jeudi 16 mai 2019 à 17h00 dans la salle de réunion des Services Techniques de la ville de Biot.***

***Le registre de l'enquête publique a été mis à ma disposition par la personne en charge du suivi du projet, ainsi que tous les documents annexes et mails parvenus avant puis dans les douze jours consécutifs à la clôture de l'enquête publique.***

***L'enquête publique s'est déroulée selon les dates convenues, sans aucune difficulté relevée par le public ni aucun incident, j'ai pu m'entretenir avec le public dans des conditions très satisfaisantes dans la salle de réunion libéré provisoirement aux jours et heures des permanences.***

### **3- Examen des avis des personnes publiques associées – (P.P.A)**

#### **3-1 – Avis des Personnes Publique associées (P.P.A)**

J'ai indexé et cacheté toutes les correspondances relatives aux avis émis par les PPA et les ai intégrés dans la partie administrative du dossier mis à la disposition du public en cours de l'enquête durant toute la procédure.

La Responsable du projet de modification n°6 du PLU de Biot, m'a également transmis les avis des PPA reçus dans les douze jours consécutifs à la clôture de l'enquête publique, ainsi que l'ensemble des avis de réception postale visés par les PPA destinataires.

Les avis des PPA n'ont pu être prises en compte dans l'exposé des motifs du rapport de présentation du projet de modification n°6 du PLU de Biot.

Une partie des personnes publiques associées (PPA) préalablement consultées par Mme le Maire par courrier recommandé AR, ont fait part de leurs avis par retour de courrier reçus entre le 18/04/2019 et 28/05/2019 (cf. §.2-4-1-4 – p.8 du présent rapport).

#### **3.2 – PPA consultées sur le projet de modification n°6 du PLU de Biot**

J'ai reçu le 29/05/2019 de la Responsable en charge du suivi du projet de modification n°6 du PLU les 19 avis de réception postale adressés aux PPA :

##### **3.2.1. – PPA enregistrées avant la clôture de l'enquête publique le 16 mai 2019 à 17h00**

Quatre avis de Personnes Publiques associées ont été reçus au cours du déroulement de l'enquête publique préalablement à sa clôture :

- un avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes en date du 12/04/2019, reçu le 18 avril 2019, sans observation suite à l'absence d'impact du projet sur les espaces et activités agricoles du territoire communal,
- un avis de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en date du 17/04/2019, avec favorable et remarques techniques sur le projet,
- un avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes (DDTM 06) en date du 30/04/2019, reçu le 02 mai 2019, avec des remarques techniques sur l'OAP des Soulières et le porter à connaissance de l'aléas inondations transmis par les services de l'État en mars 2018,
- un avis de la Région Provence Alpes Côte d'Azur en date du 06/05/2019, reçu le 13 mai 2019, sans remarque transmis à la Délégation Connaissance, planification, transversalité pour information sur le projet

##### **3.2.2 – PPA enregistrées après la clôture de l'enquête publique le 16 mai 2019 à 17h00**

Quatre avis de Personnes Publiques Associées ont été reçus après la clôture de l'enquête :

- un avis de la CCI Nice Côte d'Azur en date du 15/05/2019, reçu le 20 mai 2019, favorable avec recommandations sur le projet,
- un avis du Département des Alpes Maritimes en date du 20/05/2019, reçu le 24 mai 2019 avec avis favorable sans observation particulière sur le projet,
- un avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA - Provence-Alpes-Côte d'Azur) en date du 07/05/2019, reçu le 24 mai 2019 avec avis favorable sans remarque particulière sur le projet,
- 1 avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO – Délégation Territoriale Sud-Est) en date du 15/05/2019, reçu le 28 mai 2019 sans remarque formulée sur le projet,

### **3.2.3 – PPA consultées non réceptionnées**

Onze avis de Personnes Publiques Associées n'ont été réceptionnés dans les douze jours consécutifs à la clôture de l'enquête le 16 mai 2019 à 17h00, selon les avis de réception postale transmis au Commissaire enquêteur :

- M. l'Architecte des Bâtiments de France du STAP 06,
- M. le Directeur de la propriété Forestière,
- M. le Préfet et M. le Sous-Préfet, recoupé dans l'avis reçu de la DDTM 06,
- M. le Président du SIAQUEBA (Gestionnaire des eaux de la Brague), AR de la CASA,
- Mme la Directrice de la DREAL PACA, pour 2 AR,
- Messieurs les Maires des communes d'Antibes, de Villeneuve-Loubet et de Valbonne,

### **3.3 – Avis – Propositions des PPA sur le projet de modification n°6 du PLU de Biot**

Les huit avis et propositions des Personnes Publiques Associées enregistrés par le service courrier de la ville de Biot sont rapportés et examinés ci-après :

#### **3.3.1 – Avis d'Agricultures et Territoires - Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes**

*Avis en date du 12/04/2019, reçu le 18/04/2019 - (1 page)*

Le site concerné est aujourd'hui en friche et classé en zone urbaine.

Compte tenu de l'absence d'impact du projet de modification n°6 du PLU de Biot sur les espaces et activités agricoles, Agricultures et Territoires - Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes n'a pas d'avis à émettre sur ce dossier.

#### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

***Constat sur le secteur des Soulières, la vocation agricole des serres semble désaffectée, notamment sur le secteur UEa1.***

#### **3.3.2 – Avis de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (C.A.S.A)**

*Avis en date du 17/04/2019, mail du 18/04/2019 - (4 pages)*

La DGA Développement Économique et Aménagement Durable de la CASA, indique que la démarche du projet de modification n°6 du PLU de Biot,  vise principalement à favoriser de la mixité sociale sur le secteur des Soulières  et introduire une vocation de logements dans un sous-secteur de Sophia Antipolis.

La CASA rappelle la création de l'OAP des Soulières,  prend le relais de la servitude d'attente de projet  instaurée par la modification n°4 du PLU de Biot approuvée le 11/12/2014 (cf. §1.2-p.3) et arrivée à échéance en 2019.

Les trois unités de l'OAP des Soulières  à vocation de logements mixtes (collectifs, intermédiaires et individuels)  s'articulent sur des densités modulées  en fonction de leur insertion paysagère et du tissu bâti existant.

Cet ensemble foncier de 4,8 hectares est une  opportunité pour la commune d'y développer une offre de logements  répondant notamment aux besoins des actifs de la Technopole.

Les services Aménagement et Habitat de la CASA,  réaffirment l'intérêt pour l'OAP des Soulières d'y voir se créer des logements mixtes comprenant une part d'accession sociale à la propriété  et  répondre aux objectifs  du Programme Local de l'Habitat (PLH) arrêté par la CASA.

L'Établissement Public Foncier ( E.P.F- PACA) permet d'assurer la faisabilité et la mise en œuvre de l'opération par le portage du foncier sur près 1,9 hectares.

**Pour ces motifs la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis émet un avis favorable** sur le dossier de modification n°6 du PLU de Biot.

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

**Par son avis favorable motivé, la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis confirme que l'OAP des Soulières répond aux objectifs du PLH de la CASA.**

**Le Commissaire enquêteur a pris connaissance dans le préambule du 3<sup>ème</sup> PLH – 2020-2025 de la CASA :**

- Le PLH assure entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
- Le PLH poursuit l'accompagnement des communes du périmètre de la CASA dans le cadre du développement de l'offre sociale et notamment les bilans triennaux SRU – (Solidarité et Rénovation Urbaine).
- Le PLH organise donc la stratégie et les interventions sur :
  - le développement quantitatif et qualitatif de l'offre nouvelle, en logement comme en hébergement, le parc existant, social comme privé,
  - les parcours résidentiels,
  - la gouvernance locale de cette politique,

Ce document est pensé en synergie avec l'ensemble des politiques publiques: aménagement urbain, action sociale, développement économique, déplacement urbain, politique environnementale, politique de la ville...

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

**Dans ce préambule de 3<sup>ème</sup> édition du PLH, la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, rappelle le contexte réglementaire à prendre en compte, vu notamment par le Commissaire enquêteur l'arsenal législatif et les contraintes règlementaires y afférent :**

**• Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social :**

- Passage à une obligation réglementaire d'atteindre, pour les zones tendues, un taux de 20 % à 25% de logements sociaux publics dans le total des résidences principales,
- Fixation des modalités de rattrapage avec des objectifs par période triennale à échéance 2025,
- Majoration de la pénalité pour les communes carencées allant désormais jusqu'à 5 fois le montant du prélèvement de base,
- Évolution de l'application des prélèvements avec de nouvelles possibilités de déductions de la pénalité, et des déductions qui peuvent être reportées d'une année à l'autre (limitée à 2 ans).

**• Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion (loi Lamy de refonte de la politique de la ville).**

**• Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),**

**• Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,**

La prise en compte des objectifs et des enjeux supra locaux, ainsi que les enjeux du développement durable, sont intégrées dans le 3<sup>ème</sup> PLH 2020-2025 de la CA Sophia Antipolis.

Par ailleurs, l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA en date du 17 avril 2019) est assorti de trois pages de remarques techniques sur le projet d'OAP des Soulières.

---

**Rapport du Commissaire enquêteur**

**Enquête publique du 16 avril 2019 au 16 mai 2019 inclus**

Jean Claude LENAL, Architecte DPLG, Commissaire enquêteur du Département des Alpes Maritimes

p.16/32

Ces observations n'ont pu être intégrées dans le rapport de présentation du projet de modification n°6 du PLU de Biot, en raison de la l'ouverture de l'enquête publique le 16 avril 2019 à 9h00.

**Remarques techniques de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis et commentaires :**

- Le gradient de densité appliqué sur les unités 1 et 2 justifié par la topographie et la transition avec le tissu urbain individuel pourrait être également appliqué sur une portion de l'unité 3 en partie extrême Est, par l'habitat intermédiaire.

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

**Vu sur place le 15/06/2019, le chemin des Soulières est sensiblement en pente Nord-NE en contrebas de la chaussée. La différence d'altitude de la topographie de la parcelle permet de supporter le niveau maximal R+2. D'autre part une frange d'espaces verts sépare l'unité 3 de l'OAP des Soulières de l'ASL « Les Villas de Biot ».**

- Les évolutions réglementaires et les choix opérés pour la zone UEa2 mériteraient des précisions sur l'emprise, la hauteur, le stationnement et davantage d'explications sur les vocations et les densités en phase avec le plan de l'OAP (p.11-12).

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

**J'ai noté sur le rapport de présentation (p.13) des précisions nécessaires relatives à l'OAP des Soulières.**

- Sur l'équilibre social de l'habitat il conviendrait de rappeler qu'un nouveau PLH de la CASA a été arrêté en Conseil communautaire les 17 décembre 2018 et 1<sup>er</sup> avril 2019. Nouvelles clé de répartition plus souple, qui devra être prise en compte dans les futurs projets intégrant du logement locatif social. (selon l'indication des fourchettes indiquées).

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

**Vu la publication du PLH 2012-2017 et la 3<sup>ème</sup> édition du PLH 2020-2025, les services de la CASA précisent en outre, que la loi ELAN permet désormais de comptabiliser les logements de type Prêt Social Location-Accession (PSLA) et le Bail Réel Solidaire (BRS) dans le quota SRU à développer dans au sein des servitudes de mixité sociale objet de la modification rappelée par les services de la CASA en complément de l'art. 11 – LOGEMENT SOCIAL des dispositions générales du document 5 - Règlement.**

- Sur la production de stationnement en page 4, « l'obligation de créer des places de stationnement visiteurs qui pourront être réalisées sur les espaces verts de l'OAP, 50% du stationnement des Soulières devant être couvert », il conviendrait de clarifier cette phrase et l'assiette prise en référence.

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

**Le règlement est clair , 80% en habitat collectif en sous-sol et 50% couvert pour l'habitat individuel.**

**Les emplacements de stationnement des visiteurs à raison d'une place pour 5 logements sont admis dans les 60% d'espaces verts à condition qu'ils soient réalisés en dalles à engazonner.**

- L'OAP promeut également les mobilités actives. Le plan de l'OAP identifie les circulations principales et secondaires...Il conviendrait que soient identifiées également les principes de liaisons piétons et/ou partagés avec le vélo et de détailler les choix opérés correspondant aux objectifs énoncés « promotion des modes doux » et les connexions du quartier.
- Intitulé à compléter par la sécurisation des circulations piétons et vélos pour la création de l'emplacement réservé n°42 – Aménagement du carrefour sur la RD4 à l'entrée du quartier des Soulières.  
Ce point d'accès au réseau de transport public sera amené à développer des caractères intermodaux.

- **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

**La ville de Biot en réponse au PV de synthèse : Lorsqu'il sera approuvé le plan vélo de la CASA en cours d'élaboration sera opposable aux pétitionnaires.**

Sur le paragraphe suivant, une distinction entre deux roues motorisés et non motorisés doit être précisée.

- Justifications à apporter sur le rôle de maintien de continuités écologiques et de biodiversité, concernant les espaces naturels à préserver et les espaces verts en cohérence avec le plan et la réduction de l'imperméabilisation des sols.

- **Commentaire du Commissaire enquêteur**

- **La distinction est précisée sur le rapport de présentation (p.12)... »une place 2 roues pour deux logements (dont une sur deux est un vélo).**

- ...Majoration de 10% de l'emprise au sol des constructions en fonction de la performance énergétique réalisée, si l'opération surpasse d'au moins 50% la Réglementation Thermique en vigueur. Les services de la CASA estime cet objectif peu réaliste. Il conviendrait de préciser le texte de référence et de rester dans l'art. L.151-28, 3° du Code de l'Urbanisme :

**Article L151-28**

3° - Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

- De plus à l'échelle du projet, des exigences de performances énergétiques et de production d'énergies renouvelables peuvent être proposées, tels que l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture ou ombrières de stationnement, la production de chauffage et d'eau chaude par l'installation de chaudières à bois...

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

**La ville de Biot interrogée sur ce point maintien son option.**

- Les services de la CASA partagent le souhait de préciser la vocation logement de la zone UWa2 dans Sophia Antipolis sur le rapport de présentation du projet de modification n°6 du PLU de Biot, et précisent : A noter que l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions prévoit une destination « habitation » avec seulement deux sous-destinations « logements » et « hébergement ». Il conviendrait de définir ce que recouvre la vocation « logement familial » en pages 31 et 72 ? du rapport de présentation et d'adapter la sous-destination en « logement ».

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

**La ville de Biot se conformera à la réglementation en retenant uniquement la destination « habitat ».**

- Pas d'observation des services de la CASA sur la suppression des emplacements réservés n°35 et n°36 correspondant au vallon des Horts et des Combes, suite à la réalisation des travaux de recalibrage.

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

**Vu p. 44 du rapport de présentation du projet :**

**Suppression des ER n° 35 et n°36 relatives au recalibrage à 7m des vallons dans le cadre de la lutte contre les crues.**

- Accueil favorable des services de la CASA pour le souhait d'identifier au plan de zonage et dans le règlement un linéaire de protection de la diversité commerciale sur les rues identifiées du village, de Biot 3000 et de l'Hôtel-restaurant « Auberge de la Vallée verte », route de Valbonne.

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

**Vu p. 40 et 41 du rapport de présentation du projet :**

**Un plan de zonage « zoom centre historique » à l'échelle : 1/1000, ainsi que les localisations des linéaires commerciaux étaient bien intégrées au dossier d'enquête publique.**

**Avis favorable.**

- Les services de la CASA auraient trouvé opportun que dans le cadre du projet de modification n°6 du PLU de Biot de faire évoluer le stationnement dans la zone U en lien avec certains décrets, s'agissant d'une mise à jour du PLU approuvé en 2010 à savoir :

- Les décrets n° 2011-873 du 25 juillet 2011 et n° 2014-1302 du 30 octobre 2014 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et au stationnement sécurisé des vélos.

- Le décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et au stationnement sécurisé des vélos en application des art. R111-14-4 à R111-14-8 du CCH. Il impose notamment à tout bâtiment neuf à usage d'habitation équipé d'un parc de stationnement, les installations nécessaires pour la recharge des véhicules électriques et hybrides. Il conviendrait d'intégrer ces dispositions réglementaires dans l'art. 12 du PLU relatif au stationnement.

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

**Vu les textes référencés par les services de la CASA, pour prise en compte par l'Autorité et les Responsables porteurs du projet des dispositions réglementaires mentionnées ci-dessus dans les dispositions générales définitives :**

**- Art. 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN TERMES D'AIRES DE STATIONNEMENT - (p.7) du document 5, REGLEMENT du projet de modification n°6 du PLU de Biot, soumis à l'enquête publique.**

**3.3.3 – Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes (D.D.T.M 06)**

*Avis en date du 30/04/2019, reçu le 02/05/2019 - (2 pages)*

Le Service Aménagement Urbanisme Paysage – Pôle Aménagement Planification de la DDTM 06, précise notamment que cette modification n°6 du PLU de Biot permet :

- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur des Soulières,
- l'adaptation des pièces réglementaires,
- la mise à jour des emplacements réservés et des annexes du PLU en vigueur.

Le projet a fait l'objet échanges avec la DDTM 06 au cours desquels ont été constatés les minimas imposés par la loi SRU pour la production de logements sociaux :

- Ces minimas, maintenus dans le présent projet, ainsi que la réduction d'emprise au sol des constructions de 30% à 15% au sein du périmètre de l'OAP ne paraissent pas soutenir la dynamique de production de logements.

**Commentaires du Commissaire enquêteur :**

**Dans l'exposé des motifs (p.9) du rapport de présentation du projet de modification n°6 du PLU de Biot :**

- **La création de logements avec une typologie d'habitat mixte (individuel, intermédiaire et collectif) et des dispositions en faveur de la mixité sociale fait partie intégrante de l'OAP des Soulières.**

- Les projets sur l'OAP des Soulières seront soumis aux dispositions applicables aux articles du sous-secteur UEa2 (p.11).
- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère constitue l'un des critères de l'AOP des Soulières, notamment la définition d'une emprise au sol maximale de 15% (p.13-p.27 et p.28 du rapport de présentation).
- La valeur maximale de l'emprise au sol des constructions sur le sous-secteur UEa2 est également mentionnée à 15% sur le document 5-Règlement du dossier soumis à l'enquête. A titre comparatif le secteur UE et le sous-secteur UEa1 ont une emprise au sol de 30%.
- La ville de Biot m'a informé sur ce point, qu'elle avait engagé par ailleurs d'autres programmes d'habitat. L'OAP des Soulières doit s'intégrer dans un tissu urbain actuellement peu dense, constitué d'un habitat individuel pavillonnaire, d'espaces libres paysagers et arborés, typologie de lotissements largement développée dans les années 1975-2000.
- **Concernant la dynamique de production de logements, les données récapitulatives du tableau consultables sur le site du ministère laissent apparaître un taux de réalisation de l'objectif triennal 2014 – 2016 de 45% sur les 172 logements à réaliser dans ce terme.**
- **A partir de ces dernières données en date du 03 mars 2017, la contrainte réglementaire de production de logements pour la commune de Biot, soumise aux dispositions de l'art. 55 de la loi SRU, reste forte et dans l'attente de la confirmation des données du bilan triennal en cours.**
  
- Le secteur de l'AOP des Soulières est concerné par le Plan de Prévention des Incendies de Forêts (PPRIF) approuvé sur la commune de Biot.  
Ce règlement autorise la réalisation d'opérations d'urbanisme groupées, sous réserve de respecter les prescriptions des articles 3 à 7 des titres II.3 et II.4 concernant les voiries, points d'eau et le débroussaillage.  
Le plan de l'OAP prévoit des logements groupés en zone B1a en bordure de la zone rouge aussi bien en partie Ouest qu'en partie Est de l'OAP.  
La DDTM 06 rappelle que dans ce cas :
- Une voie périphérique doit séparer l'ensemble des bâtiments de la zone rouge (art. 3 du titre II.3).
- Or ces voies ne sont pas projetées sur le plan transmis.
- Il conviendra donc qu'elles soient intégrées au projet avant approbation.  
**Commentaires du Commissaire enquêteur :**  
**La ville de Biot devra préciser que les projets dans le périmètre de l'OAP des Soulières devront se conformer aux dispositions du PPRIF, dont notamment la création d'une voie périphérique séparant les bâtiments de la zone rouge (art. 3 du titre II).**
  
- Le périmètre de l'OAP devra être délimité sur le plan de zonage conformément aux dispositions de l'art. R151-6 du code de l'urbanisme.  
**Commentaires du Commissaire enquêteur :**
- **Le périmètre du secteur UEa2, est représenté sur le document 4a – Plan de zonage - Plan d'ensemble échelle 1/5000° du dossier de modification n°6 du PLU de Biot soumis à l'enquête publique.**
- **Les contours de la zone UEa2 au plan d'ensemble semble avoir une configuration analogue au plan de l'OAP des Soulières visé ci-dessus dans le rapport de présentation.**

- La DDTM 06 informe la ville de Biot de la nécessité de joindre aux pièces annexées au dossier de PLU, mises à jour ou ajoutées dans le cadre de la présente procédure le porter-à-connaissance de l'aléa inondations transmis par les services de l'État en mars 2018, dont la traduction réglementaire (projet de zonage) a été présentée en réunion publique en mars dernier.

**Commentaires du Commissaire enquêteur :**

**La ville de Biot reste dans l'attente du document approuvé et opposable.**

**3.3.4 – Avis de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur**

Avis en date du 06/05/2019, reçu le 13/05/2019 - (1 page)

Le Président du Conseil Général, a accusé réception du dossier de modification n°6 du PLU de Biot et a aussitôt saisi le Délégation connaissance, planification, transversalité afin qu'elle prenne connaissance.

**Aucun commentaire du Commissaire enquêteur.**

**3.3.5 – Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (C.C.I) Nice Côte d'Azur**

Avis en date du 15/05/2019, reçu le 20/05/2019 - (2 pages)

**La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Côte d'Azur émet un avis favorable**, après avoir étudié avec soin l'ensemble des documents du dossier soumis à l'enquête publique.

La CCI Nice Côte d'Azur, assortit son avis favorable de quelques recommandations techniques en pièce jointe :

- 3.3.5.1 - Servitude de mixité sociale

La CCI a noté la création de la servitude de mixité sociale n°14 au sein de la ZAE Saint-Philippe classée en UWa2. La CCI Nice Côte d'Azur a noté une incohérence entre cette disposition et le règlement de cette zone. L'habitat est autorisé seulement s'il est lié au gardiennage ou à la surveillance des occupations du sol admises dans les secteurs, à condition qu'elles soient intégrées au bâti et à raison d'un logement par parcelle et dans la limite de 5% de la surface de plancher autorisée.

Par ailleurs, il est précisé que la zone UWa2 permet l'accueil des constructions à usage familial alors que cette catégorie n'apparaît pas dans les sous-destinations du Code de l'Urbanisme.

**Commentaires du Commissaire enquêteur :**

- **Le rapport de présentation du projet de modification n°6 du PLU de Biot soumis à l'enquête publique, indique la création d'une servitude de mixité sociale 14/MS au projet de PLU modifié (p.49), dans le secteur Saint-Philippe 2, pour un pourcentage minimal de 30% de la surface de plancher à réaliser en LLS au nombre potentiel indicatif de 20 (30% PLAI, 70% PLUS).**
- **Le document 5 – REGLEMENT du projet de modification n°6 du PLU de Biot soumis à l'enquête publique stipule dans son art. UW2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, des indications identiques notées incohérentes par la CCI Nice Côte d'Azur.**
- **La ville de Biot précise en retour que ce qui n'est pas interdit dans le règlement du PLU, est autorisé.**

- 3.3.5.2 - Linéaires de préservation de la diversité commerciale

La CCI Nice Côte d'Azur, salue la création de linéaires commerciaux qui vont permettre de préserver et redynamiser les principales polarités commerciales.

Dans la justification présentée en p.19 du rapport de présentation du projet, la CCI Nice Côte d'Azur propose pour les secteurs du centre-ville et le centre commercial Biot 3000, d'ajouter les sous-destinations artisanat voire restauration pour les locaux d'activités existants dans la formulation ci-après :

« Tout local, situé à rez de chaussée, actuellement dédié au commerce de détail, à l'artisanat ou à la restauration (...) ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination, sauf vers les sous-destinations suivantes : commerce de détail, artisanat ou restauration ».

**Commentaires du Commissaire enquêteur :**

**Les mots commerces de détail et artisanat sont bien mentionnés, à l'exception du mot restauration, la ville de Biot ajoutera ce mot.**

- La CCI Nice Cote d'Azur a également noté la volonté de la commune de conserver et développer un lieu de commerce en UEa à l'angle de la route de Valbonne et de l'avenue des Eucalyptus en favorisant l'implantation potentielle de commerces de proximité.
- En revanche la CCI Nice Cote d'Azur signale au vu du règlement actuel de la zone UE, les constructions à vocation commerciales ne sont pas autorisées. Une évolution règlementaire semble nécessaire pour mener à bien ce projet.

**Commentaires du Commissaire enquêteur :**

**Le règlement du PLU après modification de l'art. UE2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières, (p.20) du rapport de présentation, se conforme aux dispositions de l'art. L151-16 du Code de l'Urbanisme dans le sous-secteur UEa, terrain sis 3400 route de Valbonne.**

**La ville de Biot précise qu'il ne s'agit pas de créer de nouveaux commerces, mais de préserver les commerces existants à rez de chaussée.**

- **3.3.5.3 - Plan de zonage**

La CCI Nice Cote d'Azur fait observer que sur le plan de zonage, les représentations graphiques des périmètres des linéaires commerciaux (en UZa et UEa) et des servitudes de mixité sociale sont parfois peu visibles et mériteraient d'être revues.

**Commentaires du Commissaire enquêteur :**

**La création de linéaires commerciaux est indiquée avant et après modification du projet soumis à l'enquête publique dans le rapport de présentation (p.40 et p.41) pour les zones UA, UB, en centre-ville, UEa et UZa sont reportée sur le plan de zonage du PLU.**

- **Les zooms en détails des franges commerciales dans les zones UEa et UZa indiquées (p.41) du rapport de présentation, ne sont effectivement pas localisées par écrit.**
- **Le plan 4b – Plan de zonage – Zoom centre-ville au 1/1000° produit au dossier de l'enquête publique, indique de manière lisible le linéaire commerciale en zone UA et UB du centre-ville de Biot.**
- **Concernant la représentation de la servitude de mixité sociale, le détail est représenté (p.39) du rapport de présentation du projet soumis à l'enquête.**

**3.3.6 – Avis de la Chambre des métiers de l'Artisanat (C.M.A) PACA**

*Avis en date du 07/05/2019, reçu le 24/05/2019 - (1 page)*

Pour la Chambre des Métiers et de l'Artisanat PACA, le projet de modification n°6 du PLU de Biot, n'impacte pas la dynamique économique de notre territoire et n'a pas de remarque particulière à émettre.

La chambre des métiers et de l'Artisanat PACA émet un avis favorable au projet.

**Avis conforme du Commissaire enquêteur.**

**3.3.7 – Avis du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes**

*Avis en date du 20/05/2019, reçu le 24/05/2019 - (1 page)*

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'élaboration du PLU selon l'art. L153-16 du Code de l'Urbanisme, **le Conseil Départemental n'ayant pas d'observation particulière sur ce dossier émet un avis favorable** au projet de modification n°6 du PLU de Biot.

- *Le Département tient à rappeler la nécessité de la réalisation des voies cyclables au sein de l'opération des Soulières. Dans ce cadre des réflexions sont menées et la concertation avec les services départementaux devra être poursuivie.*

Commentaire du Commissaire enquêteur

La réalisation de ce mode de déplacement s'inscrit dans les trois grands objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé le 6 mai 2010.

L'objectif de mieux circuler et pouvoir stationner est rappelé dans le rapport de présentation (p.6) du projet de modification n°6 du PLU de Biot.

**3.3.8 – Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**

Avis en date du 15/05/2019, reçu le 28/05/2019 – (1 page)

La délégation territoriale Sud-Est de l'INAO, indique que la commune de Biot est incluse dans les aires géographiques des AOC « Olive de Nice ». Cette commune est également incluse dans les aires géographiques des IGP : « Alpes-Maritimes », « Méditerranée » et « Miel de Provence ».

Après étude du dossier, **l'Institut National de l'Origine et de la Qualité n'a pas de remarque à formuler** sur le projet de modification n°6 du PLU de Biot, dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des AOC et IGP concernées.

Avis conforme du Commissaire enquêteur.

## **4- Examen des observations du public**

**4.1 – Rappel du déroulement de l'enquête publique du projet de modification n°6 du PLU de Biot**

Madame Guilaine DEBRAS, Maire de Biot, Vice-présidente de la CASA, par arrêté AM/2019/088 en date du 25 mars 2019, a prescrit l'enquête publique de la modification n°6 du PLU de Biot.

**L'enquête publique s'est déroulée du 16 avril 2019 au 16 mai 2019 inclus (31 jours consécutifs).**

Le registre de l'enquête normalisé (réf. 501 051) dûment renseigné en première page, a été mis à la disposition du public à l'accueil des Services Techniques et de l'Urbanisme de la ville de Biot, 700, avenue du Jeu de la Baume – 06410 Biot, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

La dématérialisation de l'enquête publique, les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le site de la ville de Biot, à l'adresse suivante :

<https://www.biot.fr/modification-n6-plu-2/>

**L'enquête publique du projet de modification n°6 du PLU de Biot a été ouverte mardi 16 avril 2019 à 9h00.**

Les permanences du commissaire Enquêteur se sont tenues dans la salle de réunion des, aux dates suivantes :

- mardi 16 avril 2019 de 9H00 à 12H00 et de 13H30 à 16H30
- jeudi 25 avril 2019 de 9H00 à 12H00
- mardi 07 mai 2019 de 13H30 à 16H30
- jeudi 16 mai 2019 de 9H00 à 12H00 et de 13H30 à 16H30

**Le public a pris connaissance du projet de modification n°6 du PLU de Biot et consigné ses observations :**

- sur le registre de l'enquête publique tenu à sa disposition
- par voie postale, à l'adresse du Commissaire Enquêteur :

Modification n°6 du PLU de Biot  
Mairie de Biot – Sophia Antipolis  
CS 90339  
06906 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX

- par courrier électronique à :  
[plu@biot.fr](mailto:plu@biot.fr)

**L'enquête publique du projet de modification n°6 du PLU de Biot a été close jeudi 16 mai 2019 à 17h00.**

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre a été mis à la disposition du Commissaire Enquêteur et clos par lui avec l'ensemble des documents annexés parvenus avant la clôture, et autres documents adressés ultérieurement.

#### **4.2 – Participation du public au projet de modification n°6 du PLU de Biot**

Un tableau annexé au procès-verbal de synthèse récapitule l'ensemble des données de la participation du public au projet de modification du PLU de Biot.

##### **4.2.1 – Classification des données de la participation du public par :**

- Type d'observation :
  - o R – Observation manuscrite portée sur le registre de l'enquête
  - o C – Courrier et ses annexes écrites ou graphiques éventuelles
  - o M – Mails et ses annexes graphiques dématérialisées éventuelles
- Date de réception de l'observation du public
- Nom (si indiqué) de l'auteur de l'observation
- Localisation (si indiquée) de l'auteur de l'observation
- Remarques particulières – Propositions – Contre-proposition de l'observation
- Thèmes récurrents développés par le public

##### **4.2.2 – Quantification des observations du public**

Données quantitatives extraites à partir du tableau récapitulatif des observation du public à savoir :

- **Observations portées sur le registre (R1 à R44) soit 40 au total :**  
6 observations (15%) portées sur le registre à l'ouverture de l'enquête,  
24 observations (60%) dans les 4 derniers jours précédant la clôture de l'enquête le 16 mai 2019 à 17h00.
- **Observations par courriers et ses annexes (C) soit 20 au total :**  
2 observations (10%) annexées au registre à l'ouverture de l'enquête,  
16 courriers (80%) dans les 4 derniers jours précédant la clôture de l'enquête le 16 mai 2019 à 17h00.
- **Observations par mails sur le site internet de l'enquête (M1 à M100 dont M46A) soit 101 au total :**  
98 mails (97%) dans les 4 derniers jours précédant la clôture de l'enquête,  
40 mails (40%) le jour de la clôture de l'enquête le 16 mai 2019 à 17h00.

##### **Commentaire du Commissaire enquêteur**

**La majeure partie de la participation du public s'effectue sur les 4 derniers jours de l'enquête publique entre le 13 mai 2019 et le 16 mai 2019 à 17h00, clôture de l'enquête publique.**

**Nota :** Les observations énumérées ci-dessus sont parvenues au Commissaire enquêteur dans le délai de l'enquête à l'exception des 10 mails reçus sur le site dédié de la ville de Biot, après la clôture de l'enquête, rappelée ci-dessous :

- 1- Christophe Dubly [<mailto:cbdubly@icloud.com>]  
**Envoyé : jeudi 16 mai 2019 17:42**  
À : [plu@biot.fr](mailto:plu@biot.fr)
- 2- Marie-Hélène Clavel [<mailto:mh.clavel@free.fr>]  
**Envoyé : jeudi 16 mai 2019 18:18**  
À : [plu@biot.fr](mailto:plu@biot.fr)

- 3- [ankschuppler@t-online.de](mailto:ankschuppler@t-online.de) [<mailto:ankschuppler@t-online.de>]  
**Envoyé : jeudi 16 mai 2019 18:19**  
À : [plu@biot.fr](mailto:plu@biot.fr)
- 4- Delval [<mailto:n.delval@wanadoo.fr>]  
**Envoyé : jeudi 16 mai 2019 20:23**  
À : [plu@biot.fr](mailto:plu@biot.fr)
- 5- [jeanmarieroux06@aol.com](mailto:jeanmarieroux06@aol.com) [<mailto:jeanmarieroux06@aol.com>]  
**Envoyé : jeudi 16 mai 2019 21:45**  
À : [plu@biot.fr](mailto:plu@biot.fr)
- 6- Association Aprotibac [<mailto:aprotibac@gmail.com>]  
**Envoyé : jeudi 16 mai 2019 22:26**  
À : [plu@biot.fr](mailto:plu@biot.fr)
- 7- Fredoz [<mailto:fredoz1@free.fr>]  
**Envoyé : jeudi 16 mai 2019 22:51**  
À : [plu@biot.fr](mailto:plu@biot.fr)
- 8- Katrin Matthes [<mailto:katrin.matthes1@gmail.com>]  
**Envoyé : jeudi 16 mai 2019 23:18**  
À : [plu@biot.fr](mailto:plu@biot.fr)
- 9- James currie [<mailto:jamesmcurrie@hotmail.com>]  
**Envoyé : jeudi 16 mai 2019 19:57**  
À : [plu@biot.fr](mailto:plu@biot.fr)
- 10- Gwenaelle Devillers [<mailto:gwenaelle.devillers@gmail.com>]  
**Envoyé : jeudi 16 mai 2019 23:31**  
À : [plu@biot.fr](mailto:plu@biot.fr)

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre a été mis à la disposition du Commissaire Enquêteur et clos par lui avec l'ensemble des documents annexés parvenus avant la clôture, et autres documents adressés ultérieurement relatif aux avis des Personnes publiques Associées (PPA).

#### 4.2.3 – Classification des observations par thème

**Au total 161 observations du public ont été enregistrées au cours de l'enquête publique du projet de modification n°6 du PLU de Biot :**

- R = 40 observations portées sur le registre (24,8%)
- C = 20 courriers d'observations et leur annexes insérées dans le registre (12,5%)
- M = 101 mails d'observations et leur annexes insérées dans le registre (62,7%)
- 

Une synthèse des observations en tableau récapitulatif a été présentée et commentée au cours de deux rendez-vous avec l'autorité organisatrice et les personnes responsables du projet de modification n°6 du PLU de Biot. Le tableau récapitulatif ci-dessous indique en classification et tri le ou les thèmes contenus dans chaque observation du public et annexes, suivant l'examen du Commissaire enquêteur.

Les différents thèmes développés dans les observations du public sont classés par sous-ensembles et par ordre croissant du nombre de récurrences, afin d'extraire les points les plus importants des réactions, propositions ou contre-propositions du public, par rapport à tous les éléments contenus dans le projet de modification n°6 du PLU de Biot, soumis à l'enquête publique.

| Récapitulatif des observations du public par thèmes                                                                                                                                                                              | Nombre de Récurrences |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Th1 - Avis défavorable</b> : Formulation d'un avis défavorable à la modification n°6 du PLU de Biot                                                                                                                           | 126                   |
| <b>Th2 - Densification de l'habitat</b> : Secteurs UE – Logements collectifs et sociaux (R+2 , Ht. 9m) en regard de l'habitat individuel existant – Dégradation de la qualité de vie – Nuisances sonores – Impact visuel de Biot | 105                   |
| <b>Th3 - Trafic automobile</b> : Accroissement – Gabarit des voies inadapté – Risque / sécurité – Vitesse – Nuisances sonores avec pollution- Difficultés de stationnement – Voies en impasse                                    | 86                    |
| <b>Th4 - Environnement</b> : Dégradation (faune et flore) – Paysage et espaces verts diminués - Déboisement massif – Atteinte à la biodiversité - Rupture écologique - Pollution - Suppression de terres agricoles               | 64                    |
| <b>Th5 - Opposition explicite</b> : Observation d'opposition au projet de modification n°6 PLU de Biot                                                                                                                           | 59                    |
| <b>Th6 - Risque inondation</b> : Amplification - Ruissellement d'eaux de pluie - Imperméabilisation des sols                                                                                                                     | 53                    |
| <b>Th7 - Bétonnage</b> : Sentiment exprimé de bétonnage intensif du territoire communal                                                                                                                                          | 40                    |
| <b>Th8 - Risque incendie</b> : Sécurité des personnes et des biens en regard du risque incendie – Évacuation en cas d'incendie dans les projets de densification urbaine                                                         | 26                    |
| <b>Th9 - Sécurité des piétons</b> : Risques - Manque de trottoirs - Manque d'aires de stationnement bus scolaires                                                                                                                | 24                    |
| <b>Th10 - Équipements supplémentaires</b> : Peu d'attention portés aux équipements supplémentaires nécessaires – ERP - Infrastructure insuffisante - Dimensionnement des réseaux (EDF, VEOLIA)                                   | 24                    |
| <b>Th11 - Valeur du bien</b> : Affectation de la valeur du bien - Respect des vies privées - Co-visibilité - Perte de vues - Promiscuité                                                                                         | 18                    |
| <b>Th12 - Assainissement</b> : Absence d'assainissement collectif - Assainissement problématique - Déchets - Pollution                                                                                                           | 14                    |
| <b>Th13 - Risques géologiques</b> : Forte urbanisation => Risques accrus - Glissement terrain - Effondrement minier                                                                                                              | 12                    |

| Récapitulatif des observations du public par thèmes                                                                                                                                       | Nombre de Récurrences |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Th14 - Circulations douces</b> : Privilégier les circulations douces - Accès piétons et vélos - Mobilité alternative                                                                   | 10                    |
| <b>Th15 - Réhabilitation de logements</b> : Logements anciens en centre-ville – Changement de destination des immeubles tertiaires désaffectés de Sophia Antipolis en immeubles d’habitat | 10                    |
| <b>Th16 – Transports collectifs</b> : Absence et/ou Insuffisance                                                                                                                          | 9                     |
| <b>Th17 - Hors sujet</b> : Observations hors sujet en référence au projet de modification n°6 du PLU de Biot.                                                                             | 7                     |
| <b>Th18 - Sans avis</b> : Public ne s’étant pas prononcé sur le projet.                                                                                                                   | 6                     |
| <b>Th19 - Impôts</b> : en prévision de constructions d’équipements recevant du public - Taxes foncière et habitation importantes                                                          | 4                     |

**4.2.4 – Répartition des observations du public ayant participé à l’enquête du projet de modification n°6 du PLU de Biot**

- Th1 - 17,9% des observations du public sont le reflet d’un sentiment défavorable au projet de modification n°6 du PLU de Biot.
- Th2 - 14,9% des observations du public expose que les nouvelles règles de la modification n°6 du PLU de Biot vont gravement accentuer la densification de l’habitat par la construction de logements collectifs. L’expression du public et s’oppose majoritairement à la construction d’habitation collectives R+2 dans le secteur d’habitat individuel pavillonnaire UEa, notamment dans les quartiers des Soulières et de la Chèvre d’or.
- Th3 - 12,2% des observations du public exprime que l’accroissement du trafic automobile lié à la densification de l’habitat collectif ne pourra est viable en conservant les gabarits existants des chemins, les nuisances sonores, la vitesse et la sécurité des piétons circulant à même la chaussée sera dégradée.
- Th4 – 9,1% des observations du public exprime que la densification liée à l’habitat collectif sera à l’origine d’une dégradation de la faune et de la flore de leur environnement, avec la diminution des espaces verts, le déboisement...
- Th5 – 8,4% des observations du public exprime une opposition explicite au projet de modification n°6 du PLU de Biot.
- Th6 – 7,5% des observations du public exprime que la densification liée à l’habitat collectif sera à l’origine d’une amplification du risque inondation, à l’origine de l’imperméabilisation des sols,
- Th7 – 5,7% des observations du public exprime un sentiment de bétonnage intensif lié à la densification de l’habitat collectif sur le territoire communal,

- Th8 – 3,7% des observations du public exprime un risque de sécurité des personnes face à un incendie de forêt par rapport à une densification potentielle de l'habitat collectif sur des chemins hors gabarit pour un flux de circulation croissant, entravant l'évacuation des personnes et des biens.
- Th9 – 3,4% des observations du public estime un risque de sécurité des piétons par le manque de trottoirs et le manque d'aires de stationnement du bus scolaire,
- Th 10 – 3,4% des observations du public exprime le peu d'attention à la production d'équipements supplémentaires liés à la densification de l'habitat collectif au regard d'équipements collectifs recevant du public et infrastructures du réseau public insuffisants,
- Th11 – 2,6% des observations du public exprime une perte de la valeur de leur bien, lié à la densification d'un habitat collectif avec le désagrément d'une co-visibilité et d'une promiscuité, d'une perte des vues et d'une attente potentielle à la vie privée,
- Th12 – 2,0% des observations du public exprime l'absence de réseaux d'assainissement collectif , un assainissement individuel problématique, avec une dégradation potentielle de ceux-ci cas de raccordement d'immeubles collectifs en densification de quartiers,
- Th13 – 1,7% des observations du public exprime des risques géologiques liés à une forte urbanisation sur des terrains sous minés ou présentant des risques de glissements,
- Th14 – 1,4% des observations du public exprime la nécessité d'un renforcement de privilégier les circulations douces, les accès piétons et vélos, ainsi que les mobilités alternatives,
- Th15 - 1,4% des observations du public propose la réhabilitation de logements anciens en centre-ville, ou le changement de destinations d'immeubles tertiaires désaffectés sur le site de Sophia Antipolis,
- Th 16 – 1,3% des observations du public exprime l'insuffisance de transports collectifs ,
- Th 17 – 1,0% des observations du public ne concernait pas l'objet de l'enquête du projet de modification n°6 du PLU de Biot,
- Th18 - < 1,0% des observations du public ont été sans avis sur le projet de modification n°6 du PLU de Biot,
- Th19 - < 1,0% des observations du public exprime un relèvement des impôts et taxes en prévision d'investissements pour la création d'équipements recevant du public liés à la densification urbaine,
- Th20 - < 1,0% des observations du public sont favorables au non changement de destination des commerces en logements,
- Th21 - < 1,0% des observations du public exprime un avis favorable sur l'ensemble du projet de modification n°6 du PLU de Biot.

### **Commentaires du Commissaire enquêteur sur la récapitulation des observations**

***L'expression motivée du public se divise en 3 grandes composantes :***

***Concernant la première composante l'expression motivée du public :***

***Th2 – Th3 - Th4 et Th7, totalisant 41,9 % des récurrences liées à la densification de l'habitat collectif, l'accroissement du trafic automobile avec ses risques et ses nuisances, ainsi que dégradation de l'environnement et des paysages consécutifs aux potentialités de constructibilité***

***Incidences réglementaires pour la production de logements sociaux imposée par l'Etat :***

***Au-delà du mot « HABITAT », l'Autorité en coordination avec les Responsables en charge du projet de modification n°6 du PLU de Biot doit répondre doivent répondre aux contraintes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) dont son art. 55 – imposant l'obligation pour certaines communes de disposer d'un minimum de logements sociaux selon les critères définis par le code de la construction et d l'habitation (CCH).***

**Incidences réglementaires pour la production de logements sociaux imposée par l'Etat :**

**Le taux de 25% de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 3500 habitants pour le cas de Biot qui compte près de 10 000 habitants.**

**La commune de Biot doit satisfaire la production de logement rappelée par les services de l'Etat dans le cadre d'un bilan triennal de production de logements, dont bon nombre de communes des Alpes-Maritimes sont en déficit de production de logement, avec pour conséquences des mesures coercitives fortes en direction des décideurs locaux sur le plan de la gestion administrative et financière avec leur répercussions sur les administrés citoyens ou usagers de la commune de Biot.**

**Pour mémoire, depuis la loi ALUR en mars 2014, le coefficient d'occupation au sol (COS) a été abrogé et les dispositions relatives aux caractéristiques des terrains ont été dérèglementées.**

**Ainsi les propriétaires privés peuvent en fonction de la valeur croissante du foncier en zone urbaine dense, diviser leur parcelle ou proposer à un promoteur immobilier de densifier un terrain insuffisamment règlementé sur le plan de sa constructibilité.**

**Sur le point majeur de l'OAP des Soulières :**

**En rappel des éléments de réponse communiquées par la ville de Biot, mentionnées sur le PV de synthèse :**

- **Le chemin des Soulières a fait l'objet dans un premier temps d'une procédure tendant à l'intégrer dans le domaine public, en raison de la prise en charge de son entretien depuis plus de 50 ans par la commune de Biot.**
- **Une déclaration d'utilité publique sera ensuite menée, dans l'objectif de réaménager cette voie pour y créer des trottoirs et des pistes cyclables.**
- **Un emplacement réservé (ER n°19) est instruit depuis le PLU de Biot approuvé le 06 mai 2010, dans l'objectif de porter l'élargissement à 8m, ainsi qu'une aire de retournement sur le du chemin des Soulières, que la commune de Biot réalisera afin de répondre aux exigences de sécurité incendie et d'assurer la desserte du bus scolaire.**
- **Par ailleurs, dans le cadre des opérations privées réalisées sur le secteur, les permis de construire sont soumis aux services départementaux qui imposent généralement à l'intérieur des opérations un té ou une aire de retournement pompiers.**

**L'OAP des Soulières avec son potentiel de constructibilité (4,8 ha) et la possibilité de voire édifier de l'habitat collectif R+2, adjacent à un secteur d'habitat individuel pavillonnaire largement exprimé par le public semble être la cause principale des dégradations exprimées dans les autres thèmes et du sentiment défavorable au regard du dossier de modification n°6 du PLU de Biot.**

**Ce sentiment de densification intensive exprimé par une partie du public naît du constat de la modification des dispositions applicables à la zone UE, dont notamment p. 23 du rapport de présentation du projet :**

- **Règlement avant modification = SECTEUR D'ACCUEIL DE L'HABITAT INDIVIDUEL**
- **Règlement après la modification = SECTEUR D'ACCUEIL DE L'HABITAT**

**Ces nouvelles dispositions sont justifiées par le fait que le secteur UE accueille des logements plus diversifiées que de l'habitat individuel pavillonnaire.**

**La terminologie du mot « HABITAT » sans précision de sa typologie, revêt un caractère plus large offrant pour le public en opposition au projet le sentiment d'une recherche de densification urbaine importante de ces secteurs.**

**Pour autant, le règlement d'urbanisme du secteur UE est subdivisé en 2 sous-secteurs UEa1 et UEa2 notamment pour l'OAP des Soulières des Soulières dont les 3 unités d'habitat sont en zone UEa2..**

**Ce plan d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est réglementée par de nouvelles dispositions urbaines réglementaires, notamment :**

- **Art. UE3 - Un maillage de desserte en aménagements viaires, indiqué sur les plans, avec la prise en compte des avis des PPA, dans le strict respect du PPRIF approuvé (voie pompiers entre l'opération et la zone à risque - rouge).**
- **Art. UE4 - Les conditions de desserte par les réseaux publics restent inchangées, à charge pour l'Opérateur de se conformer notamment pour l'assainissement des EP aux données règlementaire de rétention d'eau à la parcelle en fonction de l'imperméabilisation globale du projets (construction, voirie et annexes).**

**L'imperméabilisation sera d'autant plus faible que l'emprise au sol est diminuée.**

- **Art. UE9 - La baisse de moitié du coefficient d'emprise de 30% à 15% est prévue sur la zone UEa2.**
- **Le coefficient de 30% est maintenu dans les autres secteurs.**
- **Art. UE10 – hauteur maximale des constructions**

**La hauteur de la construction est mesurée du sol existant ou du niveau d'affouillement (si non remblayé) à l'égout du toit (hauteur absolue) .**

**Les hauteurs sont réglementées en fonction de la typologie de l'habitat :**

- **habitat individuel à 7m et R+1 sur les unités 1 et 2**
  - **habitat intermédiaire, possibilité de surélever à 9m et R+2 sur 50% de l'emprise du dernier niveau de la construction**
  - **habitat collectif, zone r+2 la hauteur maximale peut être portée à 9m**
  - **Hauteur frontale indiquée non réglementée, un croquis explicatif et définition en annexe par rapport à la hauteur absolue, éviterait toute interprétation douteuse.**
- Sur l'unité 3 de l'OAP des Soulières, l'habitat collectif R+2 à 9m de hauteur à l'égout du toit recouvre toute l'emprise. Bien que la pente du terrain vers la forêt atténue l'effet de masque sur le propriétés adjacentes, un épannelage (disposition des volumes construits plans et coupes) permettrait de mieux apprécier leur insertion dans les espaces paysagers existants.**

**Art. UE12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement**

**Concernant la hauteur des constructions dans la zone UE, les dispositions relatives à leur hauteur demeurent inchangées par rapport au règlement inclus dans la modification n°3 du PLU approuvée le 26 septembre 2013 (p.26/53).**

**La zone UEa1 n'a également fait l'objet d'aucune modification sur les dispositions règlementaires des hauteurs, depuis la modification n°3 (approuvée le 26 septembre 2013), à savoir :**

**7m de hauteur maximale pour la construction (du sol à l'égout du toit)**

**9m de hauteur maximale en surélévation et R+2 sur 50% de l'emprise du dernier niveau de la construction.**

**La modification n°6 du PLU de Biot dans ce sous-secteur UEa1, à l'exception d'imposer des places de stationnement visiteurs et d'imposer également 80% de places de stationnement en sous-sol pour les constructions à usage d'habitation collectives, ce sous-secteur UEa1, n'a fait l'objet d'aucune autre modification.**

**Pour les autres secteurs UEa de l'ensemble du territoire communal de Biot, la hauteur maximale reste inchangée à 7m.**

**L'indication des hauteurs inchangées depuis la modification n°3 approuvée le 26 septembre 2013, s'oppose aux observations de densification massive dans les secteurs de typologie de l'habitat individuel existant.**

**Commentaires du Commissaire enquêteur**

**Concernant la deuxième composante l'expression motivée du public :**

**Th 6 - Th8 – Th9, totalisant 41,6% des récurrences liées à la l'amplification des inondations, aux risque incendie et la sécurité des piétons.**

*Les opérateurs disposent déjà de données relatives au PPRI présentation publique de mars 2019, document en cours de révision mais accessible en ligne.*

*Par ailleurs, le principe de rétention d'eau à la parcelle pour toute nouvelle construction individuelle ou collective est obligatoire.*

*Une enquête publique du zonage pluvial et de son règlement est en cours sur la commune de Biot, avec une contrainte de récupération des eaux pluviales de 100L/m2 de surface minéralisée et 120 L/m2.*

*Dans le cadre du développement durable des constructions la récupération des eaux de pluie (bassin de rétention avec débit de fuite obligatoire) pour des fonctions domestiques s'impose dès la conception de la construction.*

*Concernant la sécurité incendie, le PPRIF est applicable sur l'ensemble du territoire communal de Biot, il s'impose à tout type de construction autorisée. Le dossier de permis de construire du pétitionnaire est systématiquement soumis à l'étude des pompiers (IDSIS)s'agissant d'un programme d'habitat en individuel groupé et petit collectifs.*

*Concernant les cheminements piétons et les modes de déplacements alternatifs, des projets sont en cours en coordination avec le Département des Alpes-Maritimes et la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis.*

**Commentaires du Commissaire enquêteur**

**Concernant la troisième composante l'expression motivée du public**

**Th 10 – à – Th13, totalisant 9,7% des récurrences liées à l'affectation de la valeur du bien, l'absence d'assainissement dans les secteurs UE selon les observations du public, les risques géologiques.**

*Les observations relatives à la dépréciation de la valeur du bien des propriétaires de maisons individuelles sont liées essentiellement aux potentialités de densification de l'habitat. Cette observation est légitime dans où la construction projetée provoque un risque d'atteinte à la vie privée. Le délai de recours des tiers et administratifs (3 mois font partie de l'arsenal usuel des services administratifs)*

*Concernant l'absence d'assainissement relevé dans les observations du public, le sous-secteur UEa2 sur l'emprise l'OAP des Soulières, objet du dossier de modification n°6 du PLU de Biot, bénéficie d'un réseau d'assainissement collectif.*

*Par ailleurs, l'article. 4 du présent règlement du PLU rappelle ces dispositions.*

**Concernant les risques géologiques, ils ont été étudiés par des bureaux d'études spécialisés et soumis au public préalablement à l'approbation du Plan de Prévention des Risques et de Mouvement de terrain sur le territoire de la commune de Biot.**

**Le risque de mouvement de terrain sur le secteur de Saint-Eloi, objet de la modification n°6 du PLU de Biot a été levé.**

**Par ailleurs, tout pétitionnaire, doit dans le cadre du dépôt d'un permis de construire se conformer aux prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvement de Terrain.**

**Le risque parasismique sur le département, oblige tout pétitionnaire d'une demande d'autorisation de construire à satisfaire ses normes dans la cadre de son projet de construction.**

#### **Commentaires du Commissaire enquêteur**

**Concernant la quatrième composante l'expression motivée du public**

**Th 14 – à – Th16, totalisant 4,1% à part sensiblement égales des récurrences liées aux circulations douces, accès piétons, mobilité, l'insuffisance des transports, le changement de destination des immeubles tertiaires en logements :**

**La compétence transports de la Communauté d'Agglomération des Sophia Antipolis s'exerce en concertation avec les communes qui la compose dont la ville de Biot au niveau des circulations alternatives en projet sur le territoire communal, du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), des lignes de bus sur Sophia et des projets de maillage des déplacements multimodaux.**

**Les dispositions de changement d'affectations des activités des constructions sont régies par le PLU de Biot.**

#### **Commentaires du Commissaire enquêteur**

**Concernant la cinquième composante l'expression motivée du public**

**Th 19 – à – Th21, totalisant 3,1% des récurrences liées à la perception des impôts et taxes, au non changement de destination des commerces en logement à rez de chaussée et les avis favorables au projet de modification n°6 du PLU de Biot :**

**Certaines observations du public sont liées à l'accroissement des impôts pour les investissements d'infrastructures et d'équipements publics dans le cadre cas d'une densification de l'habitat.**

**Parallèlement à ces observations, les mesures coercitives réglementaires (administratives et financières) mises en oeuvre par l'Etat en direction des communes pour le non-respect d'engagement de production de logements dans le cadre de leur bilan triennal, sont croissantes avec leurs incidences sur la fiscalité locale.**

**Concernant le choix de la ville de Biot, sur le non changement de destination des commerces en logement à rez de chaussée, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI de Nice Côte d'Azur) personnes publique associée (PPA) consultées sur le projet de modification n°6 du PLU de Biot a émis un avis favorable.**

---

Vence le 16 juin 2019



Jean Claude LENAL, Architecte DPLG  
Commissaire enquêteur du Département des Alpes-Maritimes  
Désigné par le Tribunal Administratif de Nice