

ENQUÊTE PUBLIQUE

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



CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique du 16 avril 2019 au 16 mai 2019 inclus

Jean-Claude LENAL
Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 – RAPPEL DU PROJET

Madame Guilaine DEBRAS, Maire de Biot, Vice-présidente de la CASA, par arrêté AM/2019/088 en date du 26 mars 2019 a prescrit, la mise en enquête publique du projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biot.

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

- de créer un 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 réservés,
- de favoriser l'habitat mixte en autorisant en particulier la réalisation de logements familiaux en UWa2
- de mettre à jour les annexes

2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique du projet de Modification n°6 du PLU de Biot s'est déroulée du 16 avril 2019 au 16 mai 2019, soit 31 jours consécutifs.

Les permanences se sont tenues dans la salle de réunion des Services Techniques, 700, avenue du Jeu de la Baume, 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

3 – ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR EN VUE DE SES CONCLUSIONS

3.1 – Publicité de l'enquête

La publicité a été réalisée dans deux journaux locaux :

LES PETITES AFFICHES des Alpes-Maritimes (*semaine du 22 au 28 mars 2019*)

NICE-MATIN Annonces légales (*jeudi 28 mars 2019*)

LES PETITES AFFICHES des Alpes-Maritimes (*semaine du 12 au 18 avril 2019*)

NICE-MATIN Annonces légales (*samedi 20 avril 2019*)

L'affichage de l'avis d'enquête publique a été réalisé en mairie et sur 17 points d'affichage dans les équipements et lieux publics répartis sur le territoire communal.

La publicité de l'enquête a eu lieu conformément aux dispositions légales.

3.2 – Le dossier de l'enquête publique

J'ai daté, paraphé et dématérialisé l'ensemble des pièces du dossier, le registre, les observations du public sur le registre, les courriers et leurs annexes, les copies des mails et annexes, les avis des Personnes Publiques Associées.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Jean Claude LENAL, Architecte DPLG, Commissaire enquêteur

3.2.1 – Avis de l'autorité environnementale

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé en date du 17 décembre 2018 que le projet de modification n°6 du PLU de Biot n'est pas soumis à évaluation environnementale (Décision n° CU-2018-002037).

3.2.2 – Les avis des Personnes Publiques Associées - (PPA)

La ville de Biot a saisi les PPA par courrier recommandé AR, tous les récépissés ont été communiqués au Commissaire enquêteur et annexés au dossier.

Sur les 19 avis de réception postale reçus en mairie de Biot, 8 avis de PPA consultées ont été instruites dans le cadre du projet.

Avis reçus d'examen conjoint du projet par les PPA suivantes :

- Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes
- Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes
- Région Provence Alpes Côte d'Azur
- CCI Nice Côte d'Azur
- Département des Alpes Maritimes
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA - Provence-Alpes-Côte d'Azur)
- Institut National de l'Origine et de la Qualité

Les avis exprimés par les PPA sont globalement favorables au projet assorties de remarques techniques développées dans le PV de synthèse et le rapport avec les commentaires.

3.2.3 – Rapport de présentation du projet

Le rapport de présentation du projet de modification n°6 du PLU de Biot, synthétique en 54 pages, son cadre juridique, les enjeux de la modification, les modifications apportées au PLU en présentant des fiches avant/après modifications du règlement, des cartes des cartes de zonage, des détails, les arrêtés et leurs annexes.

Le rapport était complété au final par une évaluation du projet du PLU, le respect des dispositions de l'art. L153-31 du Code de l'Urbanisme ainsi que les incidences du projet sur l'environnement (soit 25 documents au total).

Aucune modification n'a été apportée à ce dossier durant la période de l'enquête publique.

3.3 – Déroulement de l'enquête

Dès l'ouverture de l'enquête le 16 mai 2019, le dossier complet a été mis à la disposition du public, les permanences ont toutes été assurées aux dates et heures indiquées dans l'avis publié.

La dématérialisation de tous les documents de l'enquête a été opérée sur le site internet la ville de Biot, pendant toute la durée de l'enquête et au-delà avec la cotation de toutes les observations reçues, cotées, visées et dématérialisées par le Commissaire enquêteur.

Les 161 observations du public au total, ont été recueillies avant la clôture de l'enquête publique, pour examen, analyse et dématérialisation après cotation par le Commissaire enquêteur.

40 portées sur le registre, 20 courriers et annexes, 101 mails et annexes, totalisant 703 récurrences, classifiées en 21 thèmes.

L'enquête publique s'est normalement déroulée, sans aucune réclamation, ni incident durant toute sa période.

3.4 – Les observations du public et les commentaires du Commissaire enquêteur

Suite à la présentation initiale du dossier puis son étude préalable à l'enquête, l'assistance technique du service urbanisme de la ville de Biot, ma visite de repérage sur le terrain du secteur de l'OAP des Soulières, le dépouillement des observations, mes recherches documentaires en investigation et vérification en ligne :

Je peux ainsi résumer la situation :

1°/ Le thème récurrent majeur des observations du public attrait au **sentiment de densification** excessive de la zone UE, dont notamment sur l'OAP des Soulières en sous-secteur UEa2 créé à cette effet.

Ce point représente avec les avis défavorables (Th1 + Th2), près d'un tiers (32,9%) de la totalité des récurrences exprimées au travers de tous les avis exprimés et leur annexes.

2°/ Les conséquences principales de ce sentiment de densification exprimées par le public sont :

- La croissance du trafic automobile
- La dégradation de l'environnement
- Le risque d'inondations...en point de mir la Brague en 2015
- Le bétonnage
- Le risque incendie

Ce sentiment semble légitime en regard de la typologie d'habitat individuel pavillonnaire des résidents et de la majorité du public qui s'est déplacé pour déposer des observations sur le projet de modification n°6 du PLU de Biot.

La sécurité des piétons, les équipements complémentaires, l'affectation de la valeur du bien, l'assainissement insuffisant, les risques géologiques sur le territoire communal rappelés dans un rapport de 45 pages, les circulations alternatives et transports collectifs et les impôts (hausse) pour les investissements d'équipements publics sur les infrastructures et bâtiments, trouvent également leur origine dans ce sentiment de densification.

3°/ Les personnes publiques associées en dehors des avis sans observations particulières, ont émis un avis favorable avec observations techniques, ou observations techniques seules, les PPA ci-après :

- Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes
- Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes (DDTM 06)
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- CCI Nice Côte d'Azur
- Département des Alpes Maritimes
- Institut National de l'Origine et de la Qualité

Les recommandations et observations techniques des PPA ont été analysées par le Commissaire enquêteur et les réponses de la ville de Biot ont été communiquées dans la phase d'élaboration du rapport.

4°/ Les points de mise à jour du PLU, avec ses différents arrêtés et porter-à -connaissance en cours de révision n'ont pas fait l'objet d'observations particulières, s'agissant d'une mise à niveau règlementaires pour rendre opposables aux tiers ces documents.

Ces points examinés n'appellent pas d'opposition de ma part.

5°/ Suivant l'examen et l'analyse des documents antérieurs du PLU approuvés en réponse à mes observations sur l'OAP des Soulières, la création partielle d'un habitat collectif R+2 dans sur les 3 unités du sous-secteur UEa2, a suscité d'importants développements techniques et observations du public.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ailleurs, dans les secteurs en zone UEa pavillonnaire, les résidents m'ont exprimé leur crainte de voir s'élever devant ou à coté de leur parcelle de l'habitat collectif R+2.

A l'issue de l'analyse des données comparatives des PLU antérieurs et au regard du projet de modification n°6 du PLU de Biot soumis à l'enquête publique, dont l'OAP des Soulières constitue aujourd'hui le point majeur exprimé par le public avec toutes les conséquences potentielles, je retiens de manière factuelle :

4.1 – L'incidence pour la ville de Biot des conditions imposées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U) du 13 décembre 2000

4.2 – La réglementation connexe à cette loi, avec les mesures coercitives qui découlent du non-respect du bilan triennal imposé par l'État aux communes, rappelé par la DDTM 06 dans le cadre de la présente enquête publique

4.3 – L'incidence administrative et financière sur la commune de Biot en cas de non-respect de ce bilan triennal imposé dans la cadre de la loi

4.4 - 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.

4.5 – Concernant la circulation sur le chemin des Soulières, un emplacement réservé est inscrit et maintenu dans le projet de modification n°6 du PLU de Biot (ER n°19). Son élargissement à 8m permettra d'y intégrer des aires de retournement pour les services d'incendie et de secours, avec le bus scolaire. Ce gabarit élargi permettra la création de trottoirs pour la sécurité des piétons, et accroître le maillage des pistes cyclables, les projets en cours seront soumis à la ville de Biot.

Concernant la prévention des risques sur le territoire communal de Biot, les documents élaborés conjointement par les services de l'État, la CASA, la CCI et plus largement avec les personnes publiques associées, sont déjà opposables au tiers, et d'autres en cours de révision comme le Plan de Prévention des Risques d'Inondations

Le non changement de destination de commerces en logements a reçu un avis favorable.

Concernant les transports et les déplacements multimodaux, piétons et vélos, des projets sont en cours conjointement avec la ville de Biot, le Département des Alpes-Maritimes et la CASA.

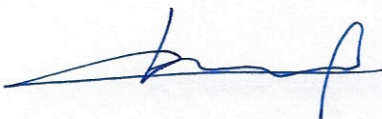
Aussi, en tant que Commissaire enquêteur, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

AU PROJET DE MODIFICATION N°6 DU PLU DE BIOT

Toutefois cet avis ne doit pas laisser de côté les observations des personnes publiques associées, aussi je recommande à la ville de Biot d'apporter les précisions et ajustements demandés à l'appui des réponses mentionnées dans le PV de Synthèse.

Vence le 16 juin 2019



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