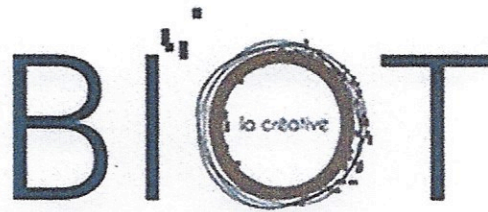


**ENQUÊTE PUBLIQUE**

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



**PV de SYNTHÈSE**

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

Destinataires :

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

## Table des matières

<b><i>I - Chronologie des actes et documents préalables à l'ouverture de l'enquête publique .....</i></b>	<b><i>3</i></b>
<b><i>II – Organisation et déroulement de l'enquête.....</i></b>	<b><i>4</i></b>
<b><i>III – Personnes Publiques Associées (PPA) sollicitées dans le cadre du projet de modification n°6 du PLU de Biot .....</i></b>	<b><i>6</i></b>
<b><i>IV – Avis de l’Autorité Environnementale.....</i></b>	<b><i>7</i></b>
<b><i>V – Publicité de l’enquête publique, affichage et information du public.....</i></b>	<b><i>7</i></b>
<b><i>VI –Déroulement de l’enquête publique .....</i></b>	<b><i>7</i></b>
<b><i>VII –Participation du public .....</i></b>	<b><i>9</i></b>
<b><i>VIII –Synthèse et classification des observations du public enregistrées au cours de l’enquête publique.....</i></b>	<b><i>9</i></b>
<b><i>IX – Échanges du Commissaire enquêteur avec les autorités et responsables porteurs du projet de modification n°6 du PLU de Biot .....</i></b>	<b><i>12</i></b>

## PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

Observations du public lors de l'enquête publique du 16 avril 2019 au 16 mai 2019 inclus

---

### I - Chronologie des actes et documents préalables à l'ouverture de l'enquête publique

#### Ville de Biot

Demande de désignation du Commissaire Enquêteur en date du 25 octobre 2018, vu et enregistrée le 06 novembre 2018 par le Tribunal Administratif de Nice.

Enquête publique relative à la modification n°6 du Plan local d'urbanisme approuvé le 06 mai 2010, engagée à l'initiative de Madame Guilaine DEBRAS, Maire de Biot, Vice-présidente de la CASA, par arrêté AM/2018/214 en date du 9 octobre 2018.

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,
- 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,
- Apporter des modifications et adaptations mineures au règlement écrit et graphique,
- Faire évoluer les emplacements réservés,
- Favoriser l'habitat mixte en autorisant en particulier la réalisation de logements familiaux en UWa2,
- Mettre à jour les annexes.

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

L'avis de l'Autorité Environnementale a également été sollicité.

Conformément à l'art. L 153-43 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

#### Tribunal Administratif de Nice

Décision désignation du Commissaire Enquêteur le 12 novembre 2018 par le Président du Tribunal Administratif de Nice.

Notification de monsieur le Président du TA de Nice à Madame Guilaine DEBRAS, Maire de Biot et Monsieur Jean-Claude LENAL, désigné Commissaire Enquêteur du dossier d'enquête publique référencé sous le n° E18000044 / 06.

En application de l'art. R 123-5 du code de l'environnement, le Commissaire enquêteur a signé le 15 novembre 2018 une déclaration sur l'honneur à Madame Christelle BERTOLOTTI, Greffier en chef du tribunal administratif de Nice.

En application de l'art. R 123-19 du code de l'environnement, le commissaire Enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du registre et pièces annexées avec son rapport et ses conclusions motivées.

Il transmet simultanément une copie du rapport et ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif dans les délais légalement définis par l'art. L 123-15 du code de l'Environnement.

## II – Organisation et déroulement de l'enquête

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 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 Services Techniques, 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 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*

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

Les observations sont parvenues au commissaire enquêteur dans le délai de l'enquête à l'exception des 10 mails ci-après reçus sur le site dédié de la ville de Biot, après la clôture de l'enquête :

- 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.

Le Commissaire Enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour transmettre son rapport et dans un document séparé ses conclusions motivées à Mme le Maire de Biot et à Mme le Président du Tribunal Administratif de Nice.

### III – Personnes Publiques Associées (PPA) sollicitées dans le cadre du projet de modification n°6 du PLU de Biot

Madame Alison LEFRANC-JULLIEN, en charge du suivi du projet de modification n°6 du PLU a transmis le 29 mai 2019 au Commissaire Enquêteur Jean Claude LENAL, les 19 avis de réception postale des plis adressés aux Personnes Publiques Associées.

8 avis de Personnes Publiques Associées ont été enregistrés par le service courrier de la ville de Biot :

- 4 avis de Personnes Publiques Associées ont été reçus au cours du déroulement de l'enquête publique préalablement à sa clôture le 16 mai 2019 à 17h00 :
  - 1 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.
  - 1 avis de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en date du 17/04/2019, reçu le 17 avril 2019, avec avis favorable et remarques techniques sur le projet.
  - 1 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'aléa inondation transmis par les services de l'État en mars 2018.
  - 1 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.
  
- 4 avis de Personnes Publiques Associées ont été reçus après la clôture de l'enquête publique le 16 mai 2019 à 17h00 :
  - 1 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.
  - 1 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.
  - 1 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.

11 avis de Personnes Publiques Associées n'ont pas été reçus après la clôture de l'enquête publique le 16 mai 2019 à 17h00, selon les avis de réception postale transmis au Commissaire enquêteur, dont notamment :

- 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 par l'avis 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,
- MM. les Maires des communes d'Antibes, de Villeneuve-Loubet et de Valbonne.

## IV – Avis de l’Autorité Environnementale

La Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d’Azur, vu la demande d’examen au cas par cas enregistrée sous le n° CU-2018-2037, relative à la 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.

## V – Publicité de l’enquête publique, affichage et information du public

Suite à l’arrêté municipal n° AM/2019/088 en date du 25 mars 2019, prescrivant l’ouverture de l’enquête publique du projet de modification n°6 du PLU de Biot, l’avis d’organisation de l’enquête a fait l’objet d’un affichage réglementaire pendant toute la durée de l’enquête et de deux insertions dans la presse locale et d’annonces légales.

Un avis au public a été publié quinze jours au moins avant le début de l’enquête publique dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

Ce même avis a été rappelé dans les huit premiers jours suivant l’ouverture de l’enquête dans les mêmes conditions d’insertion.

Des copies du certificat d’affichage de l’enquête en date du 11 avril 2019 et des avis d’insertion dans les journaux locaux ont été annexés au registre de l’enquête et dématérialisés sur le site internet de la ville de Biot.

## VI –Dérroulement de l’enquête publique

L’enquête s’est déroulée pendant les jours et heures d’ouverture de l’accueil des Services techniques et de l’urbanisme sis 700, avenue du Jeu de la Baume à Biot - 06410. La salle de réunion a été mise à ma disposition pour la réception du public durant les permanences :

- 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 jour d’ouverture de l’enquête un registre normalisé (*réf. 501 051*) dûment renseigné en première page a été mis à la disposition du public.

Le dossier soumis à l’enquête était joint à ce registre et comprenait les pièces administratives, écrites et graphiques du projet de modification n°6 du PLU de Biot :

- Un dossier regroupant les éléments d’organisation de l’enquête, décision désignation du Commissaire Enquêteur, arrêtés du maire relatifs au projet, certificat d’affichage prescrivant le projet.
- Un dossier regroupant toutes les publicités propres à l’enquête publique du projet, l’avis d’affichage ainsi que le certificat d’affichage de l’avis en mairie.
- A la demande du Commissaire enquêteur, les responsables chargés du suivi du projet ont remis une cartographie des lieux d’affichage de l’avis d’enquête ainsi que les photos attestant l’affichage effectif de l’avis dans 17 localisations réparties sur l’ensemble du territoire communal de Biot, dont notamment la mairie principale, la mairie annexe, les services techniques et de l’urbanisme, etc...
- Un rapport de présentation de 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 de 105 pages (*y compris la page de garde*).
- Un document 6 – Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme de 7 pages.
- Un document de la CASA – Règlement du Service public d'Élimination des déchets Ménagers et assimilés – version juin 2016 de 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 de 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 août 2017 – Porter à connaissance de la nouvelle cartographie du CEREMA sur le secteur de St Eloi commune de Biot de 2 pages.
- Annexe 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 de 57 pages.
- Un arrêté préfectoral portant application du régime forestier, référencé DDTM/SEAFEN/PFEN-AP n° 2018-164 en date du 26 septembre 2018 de 2 pages.
- Annexe au document précédent, un arrêté préfectoral n° 2018-182 portant application du régime forestier en date du 26 novembre 2018 de 4 pages.
- Annexe 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 de 4 pages.
- Annexe au document précédent une cartographie format A3 d'aléa mouvement de terrain (*rapport du BRGM référence RP-59625-FR de décembre 2011-annexe 2*).
- Annexe 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 août 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre – voies routières du département des Alpes-Maritimes de 5 pages.
- Annexe au document précédent une cartographie format A3 de voies routières supportant un trafic de plus de 5 000 véhicules /jour TMJA de juin 2016.
- Annexe au document précédent un tableau de classement des infrastructures de transport terrestre et voies routières sur la commune de Biot de 1 page sur format A3.



## VII –Participation du public

Le tableau annexé en 4 pages récapitule en synthèse et chronologiquement toutes les observations relatives au projet de modification n°6 du PLU de Biot, à savoir :

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

**Nota :** Les observations 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, rappelés ci-dessus (détail en p.3).

Soit au total 161 observations consignées à la clôture de l'enquête publique dont 138 enregistrées au cours des 4 derniers jours avant la clôture de l'enquête publique le 19 mai 2019 à 17h00 (86%).

Le Commissaire enquêteur a coté puis dématérialisé l'ensemble du registre et des annexes du public, déposé sur une clé USB et transmis le 29 mai 2019, aux responsables en charge du suivi du projet de modification n°6 du PLU de Biot, pour intégration des observations sur le site internet dédié en consultation par le public.

## VIII –Synthèse et classification des observations du public enregistrées au cours de l'enquête publique

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 :

- 40 observations portées sur le registre (24,8%).
- 20 courriers d'observations et leurs annexes à insérer dans le registre (12,5%).
- 101 mails d'observations et leurs annexes à insérer 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.

Ce tableau de synthèse indique en classification et tri le ou les thèmes contenus dans chaque observation du public et annexes, suivant l'analyse détaillée du Commissaire enquêteur.

Des annexes à ce tableau de synthèse regroupent les observations par type faisant apparaître, la référence, la date, le nom, la localisation de l'auteur, si mentionnée par l'auteur, et les remarques particulières en proposition ou demandes :

- R – Registre
- C – Courrier et annexes
- M – Mails et annexes

Classification des observations par thème :

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

<b>Th14 - Circulations douces</b> : Privilégier les circulations douces - Accès piétons et vélos - Mobilité alternative	<b>10</b>
<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	<b>10</b>
<b>Th16 – Transports collectifs</b> : Absence et/ou Insuffisance	<b>9</b>
<b>Th17 - Hors sujet</b> : Observations hors sujet en référence au projet de modification n°6 du PLU de Biot.	<b>7</b>
<b>Th18 - Sans avis</b> : Public ne s’étant pas prononcé sur le projet.	<b>6</b>
<b>Th19 - Impôts</b> : en prévision de constructions d’équipements recevant du public - Taxes foncière et habitation importantes	<b>4</b>
<b>Th20 - Favorable</b> : au non changement de destination des commerces en logements	<b>3</b>
<b>Th21 - Avis favorable</b> : Formulation d’un avis favorable à la modification n°6 du PLU de Biot	<b>3</b>

Récapitulatif des observations du public par thèmes	Nombre total de récurrences
Au total sur les 161 observations enregistrées au cours du déroulement de l’enquête, 703 récurrences ont été développées par le public. Ces récurrences classées en 21 thèmes, qualifient ainsi de manière factuelle la position et les réactions du public vis-à-vis du projet de modification n°6 du PLU de Biot.	<b>703</b>

## IX – Échanges du Commissaire enquêteur avec les autorités et responsables porteurs du projet de modification n°6 du PLU de Biot

### 1°) Échanges en RDV du 29/05/2019 :

**1.1 – Les PPA mentionnées p. 4 et 5 du rapport de présentation** du dossier de l'enquête n'ont pas toutes remis leur avis, notamment le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine ?

**Réponse-1.1 :** *La Responsable du projet M6 PLU a transmis pour information au Commissaire enquêteur tous les courriers AR envoyés aux PPA, mentionnés au §-III du présent rapport.*

**1.2 – PPA - CCI de Nice** concernant la « Servitude de mixité sociale n°14 / zone UWa2 - ZAE St Philippe »

**1.2.1 -** Incohérence entre cette disposition et le règlement de cette zone - L'habitat est autorisé seulement s'il est lié au gardiennage :

**Réponse-1.2.1-art. UW2a p.72 :** *L'habitat n'est pas interdit, seul l'habitat lié au gardiennage est soumis à conditions particulières.*

**1.2.2 -** La zone UWa2 permet l'accueil des constructions à usage familial, cette catégorie n'apparaît pas dans les sous destinations du Code de l'urbanisme

**Réponse-1.2.2-art. UW2a – 5 Règlement du projet p.71 :** *Observation prise en compte par la commune, le sous-secteur UWa2 est destiné à accueillir également les constructions à usage d'habitation.*

**1.2.3 -** Ajouter dans le règlement les sous destinations artisanat voire restauration pour les locaux d'activité existant.

**Réponse-1.2.3 :** *Les mots commerces de détail et artisanat sont bien mentionnés, le mot restauration sera ajouté conformément au souhait de la PPA.*

**1.2.4 -** Dans le règlement de la zone UEa à l'angle de la route de Valbonne et de l'avenue des Eucalyptus, au vu du règlement actuel de la zone UE les constructions à vocation de commerce ne sont pas autorisées :

**Réponse-1.2.4 :** *Il ne s'agit pas de créer de nouveaux commerces, mais de préserver les commerces existants à rez de chaussée.*

**1.2.5 -** Sur le plan de zonage, les représentations graphiques des périmètres des linéaires commerciaux (en UZa et UEa) et les servitudes de mixité sociale parfois peu visibles et mériteraient d'être revues :

**Réponse-1.2.5 :** *La création de linéaires commerciaux est indiquée en détail dans le rapport de présentation pour la zone UB, en centre-ville (p.40) et plan d'ensemble 4b à l'échelle 1/1000°, les zones UEa et UZa sont reportées (p.41).*

*La localisation des franges commerciales sera précisée sur le rapport de présentation.*

### 1.3 – PPA à consulter obligatoirement :

**Réponse-1.3 :** *La liste des PPA consultées a fait l'objet de courriers AR envoyés par la ville de Biot. Tous les avis de réception postale ont été transmis au Commissaire enquêteur pour ajout au dossier des avis du registre de l'enquête publique (cf. §-III du présent document).*

**1.4 – En zone UE,** le PLU approuvé en 2010 indiquait-il la possibilité de construction d'habitat collectif à R+2 ? comme libellé en UEa2 dans l'OAP des Soulières ?

**Réponse-1.4 :** *La possibilité de construire du R+2 a été introduite dans le sous-secteur UEa1 lors de la modification n°3 du PLU, approuvée le 26 septembre 2013. Carte de nivellement Géoportail du secteur des Soulières remise par la commune en réunion.*

**1.5 – PPA DDTM 06 :** Indication des documents de référence à annexer à la modification n°6 du PLU de Biot - Joindre le porter-à- connaissance de l'aléa inondations transmis par les services de l'État en mars 2019.

**Réponse-1.5 :** *Le dossier du porter-à-connaissance de l'aléa inondations transmis par les services de l'État en mars 2019 sera annexé au dossier.*

*Vu et vérifié par le Commissaire enquêteur sur le site internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes :*

<http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques/Projets-de-plans-de-prevention-des-risques-naturels/Biot/PPR-inondations>

*Une réunion publique de concertation et d'information relative à la révision du plan de prévention des risques d'inondations de Biot a eu lieu le 6 mars 2019 à 18h30 à la salle Paul Gilardi à Biot.*

**1.6 – PPA CASA :** Avis favorable de la PPA-CASA sur le projet M6 PLU de Biot, assorties de remarques techniques de 4 pages avec recommandations notifiées dans leur avis en date du 17/04/2019 dont notamment :

**1.6.1 - Gradient de densité** sur les unités 1, 2 pourrait être appliqué sur l'unité 3, précisions sur l'emprise, la hauteur et le stationnement en phase avec le plan de l'OAP des Soulières.

**Réponse-1.6.1 :** *La différence d'altitude de la topographie de la parcelle (pente en contrebas du chemin), 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 ».*

**1.6.2 - Nouvelles clés de répartition plus souples du PLH 2019** à prendre en compte dans les futurs projets intégrant du logement social. La loi ELAN permet de comptabiliser les produits logements type Prêt Social Location Accession (PSLA) et type Bail Réel Solidaire (BRS) développés dans les servitudes de mixité sociale, produits à mentionner dans l'art.11 du règlement.

**Réponse-1.6.2 :** *La commune précise que dans les 20% mentionnés (p.17) du rapport de présentation, il s'agit de logements en accession sociale ou encadrée dont tous types d'accession sociale.*

**1.6.3 - Sur la production de stationnement** p.4 - Obligation de créer des places de stationnement visiteurs pouvant être réalisées sur des espaces verts de l'OAP, 50% du stationnement des Soulières devant être couvert.

**Réponse-1.6.3 :** *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.*

**1.6.4 - l'OAP des Soulières p.12 PDU...** « point d'accès au réseau de transport public sera amené à développer des caractères multimodaux ».

**Réponse-1.6.4 :** *Lorsqu'il sera approuvé, le plan vélo de la CASA en cours d'élaboration sera opposables aux pétitionnaires.*

**1.7 – Divers documents remis en réunion du 21/05/2019 par la commune au Commissaire enquêteur :**

**1.7.1 –** Deux alertes relatives à l'enquête publique de modification n°6 du PLU de Biot communiquées sur les réseaux sociaux en ligne, confortant la publicité dématérialisée du projet soumis à l'enquête.

**1.7.2 -** Transmission d'une cartographie du Site GEOPORTAIL, indiquant les courbes de nivellement du secteur de l'OAP des Soulières. (Visite de l'OAP des Soulières par le commissaire enquêteur le 15/05/2019)).

**1.7.3 -** Transmission d'un extrait cadastral du secteur de l'OAP des Soulières, (CE suite à visite de terrain des unités 1, 2 et 3 de l'OAP des Soulières, identification de propriété limitrophe à l'unité 3 – covisibilité de l'habitat R+2 ?).

**Réponse-1.7.3 :** *L'extrait des références cadastrales remis en réunion par la commune, laquelle confirme que les résidents limitrophes à l'unité 3 en sont les propriétaires, notamment au n°469.*

**2°) Échanges en RDV du 05/06/2019 :**

**2.1 – Présentation et exposé du tableau récapitulatif des observations par le Commissaire enquêteur** à l'autorité et Responsable du projet de modification n°6 du PLU :

Le public s'est exprimé majoritairement défavorable au projet de modification n°6 du PLU de Biot. J'ai noté sur une intensification de réception des observations sur les 4 derniers jours de l'enquête, soit 138 sur les 161 observations enregistrées (85,7%) durant le délai de l'enquête publique entre le 16 avril 2019 à 9h00 et le 16 mai 2019 à 17h00 jour de clôture. (cf. § VII – Participation du public p.6).

A noter, les observations du public sans avis ou favorable au projet de modification n°6 du PLU de Biot, soit 9 sur les 161 observations enregistrées (5,6%).

**Thèmes majeurs suivant la classification des propos** mentionnés sur le registre (R), sur les courriers et annexes (C) et sur les mails avec annexes (M), il ressort :

- Sur les secteurs UE, une très forte inquiétude de densification de l'habitat, notamment pour le projet de création d'habitat collectifs et sociaux (R+2 – ht. 9m) et d'une dégradation de la qualité du cadre de vie existant en opposition avec l'habitat individuel de type pavillonnaire de ces secteurs. (Rapport de présentation projet de modification n°6 du PLU - p.23 – Dispositions applicables à la zone UE).
- En corollaire de l'expression majoritaire du public sur la crainte d'une densification des secteurs d'habitation, l'argumentaire développé par le public s'oppose :

- > à l'accroissement du flux automobile incompatible avec le gabarit des voies, la dégradation de la sécurité liée à la vitesse vis-à-vis de la circulation piétons sur la même emprise, les nuisances de bruit et de pollution, les difficultés de stationnement et des voies de circulation en impasse dans tous ces secteurs largement lotis.
- > à la dégradation de leur environnement (faune et flore), de leur cadre de vie lié à la diminution des espaces verts, du déboisement.
- > la mention explicite d'une opposition globale au projet de modification n°6 du PLU de Biot.
- > amplification du risque inondations, imperméabilisation des sols, ruissellement des eaux de pluie, liés à la densification de l'habitat collectif.

**Thèmes importants développés sur :**

- le sentiment récurrent exprimé par le public d'intensification du bétonnage sur le territoire communal.
- la sécurité face au risque d'incendie et des difficultés de d'évacuation.
- la sécurité des piétons, manque de trottoirs.
- le manque d'équipements d'infrastructures et le faible dimensionnement des réseaux existants dans les secteurs d'habitat individuel.
- l'affectation de la valeur du bien, le respect de la vie privée, les pertes des vues sur le paysage, co-visibilité et promiscuité...

**Réponses-2.1 de la ville de Biot en cours de réunion :**

1°) La zone UEa comme la totalité des zones UE a fait l'objet suite à la loi ALUR d'une modification n°4 du PLU de Biot (approuvée le 11 décembre 2014), lequel s'est traduit par une augmentation du pourcentage d'espaces verts et une diminution du coefficient d'emprise au sol.

Ces dispositions ont eu pour objectif de réduire considérablement la constructibilité offerte par la loi ALUR.

Le gabarit constitué par la hauteur autorisée n'a fait l'objet d'aucune modification depuis l'approbation du PLU de Biot, le 06 mai 2010.

2°) La zone UEa1 n'a également fait l'objet d'aucune modification sur les dispositions réglementaires 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.

3°) L'habitat collectif peut être conçu en vertical ou horizontal, par exemple l'habitat de 36 maisons en bande a été délivré dans l'année 2013.

4°) 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 chemin des Soulières, que la commune de Biot réalisera afin de :

- Répondre aux exigences de sécurité incendie,
- Assurer la desserte du bus scolaire.

5°) 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.

**Réponses-2.2 de la ville de Biot, justificatifs aux éléments ci-dessus reçus par mail par le Commissaire enquêteur :**

Sur l'initiative de l'Autorité, les Responsables du projet de modification n°6 du PLU de Biot ont transmis le 06/06/2019, les documents d'urbanisme attestant les dires en réunion soumis au Commissaire enquêteur pour avis et suite à donner dans son rapport et conclusions motivées :

- Rapport de présentation de la modification n°3 du PLU de Biot
- Rapport de présentation de la modification n°4 du PLU de Biot
- Plan de zonage 1/5000° de la modification n°4 du PLU de Biot
- Plan de zonage 1/5000° de la modification n°3 du PLU de Biot
- Le règlement de la modification n°4 du PLU de Biot
- Le plan de zonage du PLU approuvé le 06 mai 2010
- Le règlement du PLU approuvé le 06 mai 2010

Vence le 08 juin 2019



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