

***Observation reçue par mail le 29/09/2021
(avec 1 pièce-jointe)***

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir examiner notre requête ci-jointe

Voulez-vous bien nous transmettre un accusé de réception

Veillez agréer nos sincères salutations,

Christophe Dubly

Secrétaire du GADSECA

Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur



Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Cote d'Azur
N°RNA : W061006875 N° Siret : 529 467 052 052 000 21

Antibes, le 29 septembre 2021

Mairie de Biot
route de Valbonne
06400 – BIOT

Projet de modification n° 8-1 du PLU de Biot
Enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir examiner nos observations et réserves (ci-après).

Nous pensons qu'il serait préférable que ce projet soit ajourné en l'attente d'un bilan exhaustif de l'urbanisation réalisée à Sophia-Antipolis sur la commune de Biot.

Veuillez agréer, Monsieur, nos sincères salutations

Christophe Dubly

Secrétaire du GADSECA

Siège social : Maison des Associations 288 chemin Saint Claude 06600 Antibes

Correspondance électronique : gadseca1970@gmail.com

Présidence : Stéphane AMOUR

Secrétariat : Christophe DUBLY

Trésorier : Michelle ELLIS

PLU de BIOT - PROJET DE MODIFICATION n° 8-1

« SOPHIA-ANTIPOLIS »

Enquête publique du 1/09 au 30/09 2021

L'objet de la procédure est d'introduire de nouvelles règles au sein du règlement du PLU de Biot à la place de celles qui existaient dans les règlements d'urbanisme des 5 ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) de Sophia-Antipolis situées sur la commune de Biot. Ces ZAC sont aujourd'hui closes et représentent 269 hectares maintenant intégrées au PLU de Biot par la modification n°8-1 du PLU. La constructibilité autorisée était de 589.000 m² de planchers. Le dossier ne précise pas la constructibilité réalisée à ce jour.

Le rapport de présentation fait état de la prise en compte des éléments suivants

- *des parties naturelles et d'intérêt écologiques* (seulement quelques m² par ci par là)
- *le patrimoine architectural remarquable contemporain* (moins d'une dizaine de bâtiments)
- *correction d'erreurs matérielles* (quelques unes mineures)
- *évolution des emplacements réservés* (suppression de l'emprise du bus tram déjà réalisée)
- *évolution des conditions de réalisation des logements sociaux* (programmation de 246 logements sociaux – 35%PLAI et 65%PLUS)
- *mise à jour des annexes*

A la lecture des 73 pages de ce rapport de présentation, on note que les grandes orientations d'urbanisme sont inchangées et que les modifications sont mineures. C'est, semble t'il le statu quo, excepté sur l'augmentation des logements sociaux. Pas de nouveauté sur la création de corridors écologiques ou la création de voies piétonnes ou cyclables. Absence de travaux visant à réduire les inondations dans la vallée de la Brague.

ZAC SOPHIA-ANTIPOLIS 31,47 ha / 79.000 m² constructibles (PLU : zone UR activités + logements – servitude de mixité sociale MS 15 de 90 logements)

ZAC EGANAUDE 52,30 ha / 125.000 m² constructibles (PLU : zone UX activités)

ZAC FUNEL 32,27 ha / 54.800 m² constructibles (PLU : zone UY activités)

ZAC ST PHILIPPE1 48,33 ha / 143.000 m² constructibles (PLU : zone UV loisirs, équipements collectifs, logements– servitude de mixité sociale MS 16 112 logements et MS 17 de 44 logements)

ZAC ST PHILIPPE2 104,65 ha / 187.000 m² constructibles (PLU : zones UW activités et logements / zone UG golf)

SURFACE CONSTRUCTIBLE DE PLANCHERS

Pour encadrer la suppression des COS (Coefficient d'Emprise au Sol), la constructibilité des bâtiments est encadrée par la hauteur et une proportion d'espaces verts. Ceux-ci devront couvrir 50 à 60% de la surface des parcelles.

Toutefois aucune simulation ne permet de vérifier que le nombre de m² de construction restera identique à celui qui était prescrit dans chacune des 5 ZAC.

Pourquoi n'avoir pas retenu un pourcentage supérieur plus favorable à l'environnement ?

En effet par exemple sur un terrain de 10.000 m², il resterait 4.000 m² de terrain constructible. Dans l'hypothèse de 3 niveaux, il deviendrait possible de construire 3 x 4.000 m² soit 12.000 m². Une telle constructibilité est sans rapport avec ce qui se faisait jusqu'à présent.

Ce coefficient d'espace vert devrait être corrigé à la hausse. L'attrait de Sophia-Antipolis repose sur la qualité et l'importance donnée à la forêt méditerranéenne.

La création d'un secteur Uva1 à l'entrée de Sophia-Antipolis par le bus-tram, lieu totem et d'innovation a un contenu très énigmatique. La forme de l'emprise de la zone l'est tout autant. Impossible de comprendre ce que cela veut dire en volume constructible. Nous émettons des réserves sur ce projet.

HAUTEURS

Les hauteurs des constructions restent identiques. Seulement quelques rares tolérances par ci par là. La hauteur du secteur Uva1 est limitée à la cote 120 NGF. La vraie hauteur des bâtiments est inconnue. Il faudrait s'assurer que les bâtiments ne dépasseront 12 mètres de hauteur.

PARKINGS

La règle est modifiée pour limiter l'étalement des parkings extérieurs. Désormais seulement 30% des parkings peuvent être des parkings à l'extérieur des bâtiments. Le sol devra être perméable. C'est un progrès vers l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols.

Dans les dispositions réglementaires, les espaces verts des opérations de construction sont pris en compte s'ils sont en pleine terre

Concernant les aires de stationnement celles-ci sont prises en compte comme des surfaces verts si elles sont traitées en dalle gazon : - dans la limite de 50% de leur surface, - pour 100 % de leur surface pour les aires de stationnement visiteurs obligatoires,

On ne comprend pas cette distinction entre parkings et parkings visiteurs.

Nous demandons que les parkings visiteurs aient la même règle que les autres parkings et soient pris en compte pour 50 % de leur surface.

ESPACES VERTS

Le maintien des EBC entre les anciennes ZAC garantit la pérennité de la forêt. La question se pose de son évolution et du maintien de la biodiversité.

Les quelques rectifications de limites mineures ne modifient pas l'équilibre global des EBC et espaces plantés.

LOGEMENTS SOCIAUX

Le rapport page 10 nous informe que la commune de Biot n'est plus carencée et que donc l'obligation de réaliser 30% de logements sociaux dans toute nouvelle construction de logements est supprimée.

En revanche le PLU de Biot prévoit 17 résidences de logements sociaux dite de Mixité Sociale pour un total de 693 logements et donc approximativement 2.000 habitants.

- 12 opérations (315 logements) se situent sur la commune en dehors de Sophia-Antipolis
- 5 opérations (378 logements) se situent à Sophia- Antipolis dont 3 nouvelles (35% PLAI très social/ 65% PLUS social)

MS 15 Sophia Ouest à côté de l'INPI / 90 logements sociaux

MS 16 Les Templiers route des colles / 112 logements sociaux

MS 17 avenue de Roumanille / 44 logements sociaux

Ces logements se situent dans des emprises déjà constructibles avec une hauteur de 12 m

INONDATIONS A BIOT

Les inondations meurtrières du 3 octobre 2015 ont montré l'importance des débits des 2 cours d'eau situés sur Sophia-Antipolis que sont la Bouillide et la Valmasque.

L'urbanisation à Sophia-Antipolis contribue par l'imperméabilisation artificielle des sols à augmenter les débits et mettre en danger les zones urbanisées en amont.

Depuis la création de Sophia-Antipolis en 1970 et pendant de nombreuses années, les voiries et les constructions se sont développées sans ce soucier de ce problème. Il est nécessaire de réparer cet oubli par des bassins de rétention ou autres dispositifs équivalent. Concernant les constructions récentes, aucune mesure administrative n'a été mise en place pour vérifier le bon fonctionnement des bassins de rétention privés.

Les habitants des zones inondables vivent dans l'angoisse de nouvelles inondations.

Il faut faire un état des lieux et programmer une politique de prévention des risques sur le territoire de Sophia-Antipolis. Les règlements pluviaux récents ne portent aucune solution sur les carences du passé.

Conclusion

Clôturer cinq ZAC et des dizaines d'années d'urbanisation de Sophia-Antipolis aurait du demander une réflexion sur un bilan. Il est regrettable que cela n'ait pas été fait mais il est encore temps de le faire. Ce serait à l'aménageur de financer ce bilan.

Pour ce qui concerne l'avenir de Sophia-Antipolis il ne est aussi regrettable qu'il ne se dégage aucune vision. Le risque inondation est le grand absent.

La population des Alpes Maritimes est stable et, quantitativement, les besoins de logements sont faibles. La ville de Biot n'est plus carencée en logements sociaux. Pourquoi en construire autant ? Pourquoi ne pas parler des résidences secondaires qui renchérissent le marché locatif et l'accession à la propriété sans parler de la bétonisation et des pollutions connexes ? Le Plan Local de l'Habitat cité dans le dossier est introuvable.

Trop de questions sans réponses pour accepter en l'état cette modification du PLU.