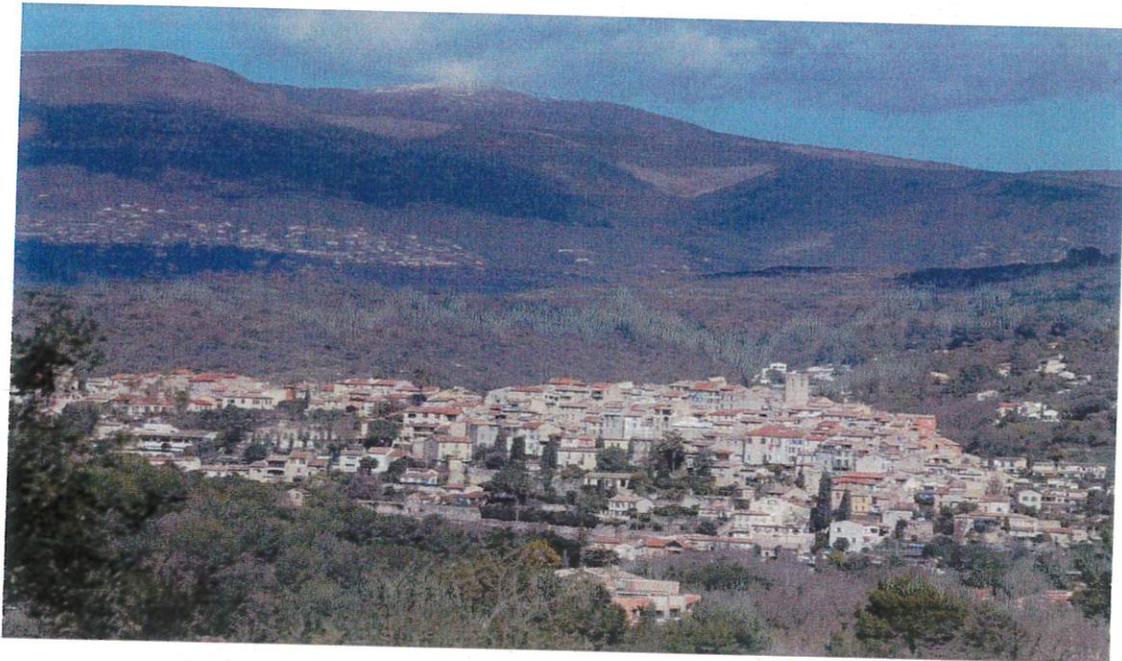


DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES



COMMUNE de BIOT

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Modification n°8-1 "Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme de BIOT
Par arrêté municipal AM/2021/033 du 16 février 2021**

(Du 1^{er} septembre au 30 septembre 2021 inclus)

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire Enquêteur : Gérard GRISERI

Antibes, le 31 octobre 2021

Rapport d'Enquête

SOMMAIRE

Glossaire

1. Préambule	5
1.1. Création et évolutions du Plan Local d'urbanisme de la commune de BIOT.....	5
2. Dispositions administratives	6
2.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	6
2.2. Le cadre législatif et règlementaire.....	6
2.2.1. Sur le plan légal	
2.2.2. Déroulement de la procédure	
3. Projet de modification n°8-1 «Sophia Antipolis» du PLU.....	7
3.1. Le contexte.....	7
3.1.1. Les 5 ZAC de la technopole de Sophia Antipolis sur la commune de BIOT	
3.1.2. L'achèvement des ZAC et le devenir du droit des sols	
3.2. L'objet de la modification n° 8-1 « Sophia Antipolis ».....	10
4. Le dossier soumis à l'enquête.....	11
4.1. Une partie technique.....	11
4.2. Une partie administrative.....	12
5. Appréciation du dossier d'enquête.....	12
5.1. Sur la structure et sur la forme	12
5.2. Sur le fond.....	13
5.2.1. <u>L'urbanisation</u>	
5.2.2. <u>L'environnement</u>	
5.2.3. <u>Le patrimoine architectural</u>	
5.2.4. <u>Mixité sociale</u>	
5.3. Toutefois le dossier pourrait être amélioré sur les points suivants	13
6. Organisation et déroulement de l'enquête.....	14
6.1. Procédure.....	14
6.2. Publicité et Information du public.....	14
6.3. Permanences.....	15
6.4. Réunions avec le MO.....	15
6.5. Notifications préalables.....	15
6.6. Le climat de l'enquête.....	16
6.7. Clôture de l'enquête publique.....	16
6.8. Procès-Verbal de Synthèse.....	16
6.9. Mémoire du Maître d'Ouvrage en réponse au PVS.....	16
7. Investigation et analyses du Commissaire enquêteur.....	17
7.1. Consultation du TA de NICE et de la CNCE.....	17
7.2. Réunion DDTM.....	17
7.2.1. Principaux thèmes abordés	
7.3. Réunion Direction Générale des Services Départementaux.....	18
7.3.1. Objet de la réunion	
7.3.2. Principaux thèmes abordés	
7.4. Analyses.....	18
7.4.1. Evolution démographique, situation du logement et dynamique de la construction.	
7.4.2. Le parc locatif social : situation, tendance et objectifs.	
7.4.3. Maîtrise de l'urbanisation et environnement.	

Rapport d'Enquête

8. Avis et traitement des observations.....	24
8.1. Modalité de traitement des observations.....	24
8.2. Bilan et traitement des observations du public.....	24
8.2.2. Traitement des observations du public et associations	
8.2.3. Question du commissaire enquêteur au Maître d'Ouvrage	
8.2.4. Synthèse thématique des observations du public	
9. Avis des Personnes Publiques Associées.....	35
9.1. Synthèse quantitative.....	35
9.2. Traitement des avis des Personnes Publiques Associées.....	36
9.3. Synthèse thématique.....	44
10. Synthèse des Personnes Publiques Consultées.....	45
10.1 Synthèse quantitative.....	45
11. Annexes	
Annexe 1- Demande de M. le Maire concernant la désignation d'un commissaire enquêteur.....	47
Annexe 2- Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de NICE.....	51
Annexe 3- Déclaration sur l'honneur du commissaire enquêteur.....	53
Annexe 4- Arrêté municipal AM/2021/212 portant mise en enquête publique.....	55
Annexe 5- Avis d'enquête publique.....	58
Annexe 6- Les parutions dans les journaux de l'avis de l'enquête publique.....	60
Annexe 7- Les affichages, le certificat d'affichage et les captures d'écrans	63
Annexe 8- Avis de Personnes Publiques Associées.....	72
Annexe 9- Avis des personnes publiques Consultées.....	84
Annexe 10- Procès-Verbal de synthèse (PVS).....	87
Annexe 11- Procès-verbal de remise du PVS.au Maître d'Ouvrage.....	104
Annexe 12- Mémo du Maître d'Ouvrage en réponse au Procès-Verbal de synthèse.....	106
Annexe- 13 Dossier modification n°8-1 "Sophia Antipolis : Erreurs matérielles et compléments.....	113

Rapport d'Enquête

GLOSSAIRE

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ALUR	Loi pour l'Accès au Logement à l'Urbanisation Rénovée
ASERB-AM	Association de Sauvegarde de Biot et des Alpes Maritimes
CASA	Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
CE	Commissaire Enquêteur
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
EBC	Espace Boisé Classé
EMS	Emplacement de Mixité Sociale
ERMS	Emplacement Réservé de Mixité Sociale
EV	Espace Vert
GADSECA	Groupement des associations de Défense des Sites et l'Environnement de la Côte d'Azur
LLS	Logement Locatif Social
MO	Maître d'Ouvrage
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
MS	Mixité Sociale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PACA	Provence Alpes Côtes d'Azur
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLH	Programme Local pour l'Habitat
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personnes Publiques Associées
PPC	Personnes Publiques Consultées
PAZ	Plan d'Aménagement de Zone
PPRI	Plan de Prévention Incendie
PPRif	Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt
RAZ	Règlement d'aménagement de Zone
SCoT	Schéma de cohérence Territoriale
SHON	Surface Hors d'Œuvre Nette
SP	Surface de Plancher
PVS	Procès-Verbal de Synthèse
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable d'Egalité des Territoires
SRU	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

Rapport d'Enquête

1 .Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT a été élaboré suivant un processus d'évolution fixé par l'application des lois qui ont marqué les étapes de ces vingt dernières années.

- En 2000, la loi SRU opère une réforme des documents d'urbanisme en créant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui se place au niveau intercommunal : le PLU remplace le POS.
- En 2003, la loi Urbanisme et Habitat clarifie la fonction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le (PADD) clé de voute du PLU.
- En mars 2014, la loi pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové (loi ALUR) supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

1.1. Création et évolutions du Plan Local d'urbanisme de la commune de BIOT

Suite à la délibération du conseil municipal le 19 février 2002, le PLU de la commune de BIOT a été arrêté le 25 juin 2009. Il a été approuvé le 06 mai 2010 suite à l'enquête publique effectuée du 19 octobre au 20 novembre 2009.

Ce document a fait l'objet de différentes modifications, mises à jour, révisions simplifiées et déclarations de projet, rappelées ci-après :

- Modification n°1 : approuvée le 22 septembre 2011 suite à l'enquête publique du 1^{er} juin au 1^{er} juillet 2011 ;
- Modification n°2 : approuvée le 26 janvier 2012 suite à l'enquête publique du 1^{er} novembre au 2 décembre 2012 ;
- Révision simplifiée n°1 sur le secteur des Bâchettes : approuvée le 30 octobre 2012 ;
- Modification n°3 : approuvée le 26 septembre 2013 suite à l'enquête publique du 1^{er} juin au 15 juillet 2013 ;
- Déclaration de projet n°1 : extension du site de l'entreprise Galderma, approuvé le 10 mai 2014 ;
- Modification n°4 : approuvée le 11 décembre 2014 suite à l'enquête publique du 29 septembre au 31 octobre 2014 ;
- Modification n°5 : approuvée le 8 décembre 2016 suite à l'enquête publique du 12 septembre au 12 octobre 2016 ;
- Modification n°6 : approuvée le 27 juin 2019 suite à l'enquête publique du 16 avril au 16 mai 2019 ;
- Modification n° 7 prescrite par arrêté municipal en date du 07 août 2019, suivie de l'enquête publique du 2 décembre 2019 au 3 janvier 2020, mais annulée par arrêté municipal en date du 18 juin 2020 prononçant son abrogation.

Rapport d'Enquête

Par délibération en date du 17 février 2015, le conseil municipal a prescrit la révision générale du PLU. Cette procédure a été suspendue dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) mis en révision.

Afin notamment de réintégrer les cinq anciennes Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de la technopole de Sophia Antipolis, désormais closes, dans la réglementation générale du PLU et d'apporter quelques évolutions limitées sur ce secteur, monsieur le Maire, par arrêté municipal AM/2021/033 en date du 16 février 2021, a prescrit la modification n° 8-1 « Sophia Antipolis » du PLU.

2. Dispositions administratives

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E21000020/06, en date du 04 juin 2021, et sur la demande du 20 mai 2021, du Maire de la commune de BIOT, la Présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné monsieur Gérard GRISERI pour procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n° 8 -1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT.

En ma qualité de commissaire enquêteur, je déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement.

2.2. Le cadre législatif et réglementaire

2.2.1. Contexte réglementaire

La présente enquête publique est régie par les textes suivants :

- Le code général des collectivités territoriales
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.104-2, L.151-15, L.151-19, L.153-8, L.153-36, L.153-40, L.153-41 et suivants. Les articles L.300-6 et R104-33.
- Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R123-1 et suivants.
- L'arrêté municipal AM/2021/033 du 16 février 2021 portant sur la prescription de la modification n°8 partie 1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT.
- L'arrêté municipal AM/2021/212 du 03 août 2021 portant sur mise en enquête publique de la modification n°8 partie 1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT.
- La décision n° E21000020/06 en date du 04 juin 2021 de madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice, désignant monsieur Gérard GRISERI en qualité de commissaire enquêteur.
- La décision n° CU-2021-2809 en date du 26 avril 2021 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), concluant que le projet de modification n°8 partie 1 « Sophia Antipolis » n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Rapport d'Enquête

2.2.2. Sur le plan légal

Dans le cadre des procédures d'évolutions, le PLU peut faire l'objet d'une modification de droit commun (art. L153-41 à L.153-44) dès lors qu'il s'agit de :

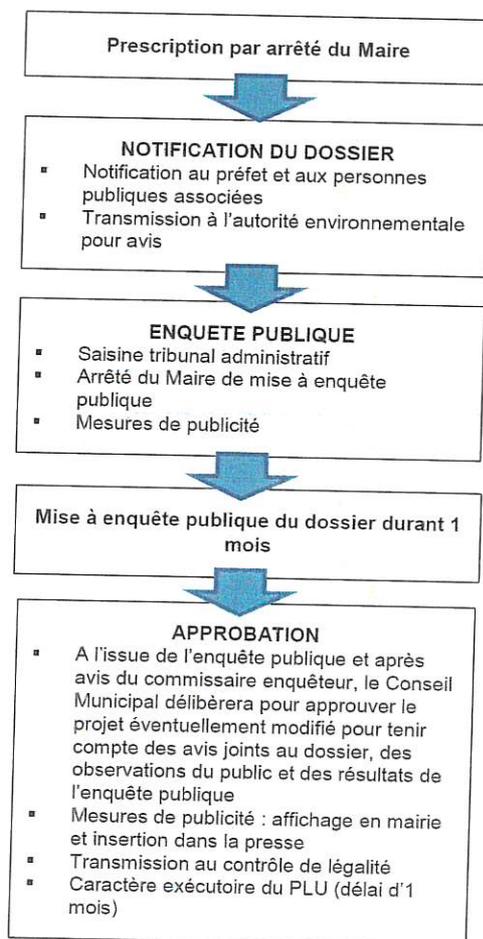
- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

La modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU entre dans les critères de modification de droit commun mais, nécessite en conséquence :

- la mise en enquête publique
- La notification préalable aux PPA avant l'enquête publique, mais pas de consultation. Toutefois les avis émis par les PPA devront être joints au dossier.

2.2.3. Déroulement de la procédure

La présente modification est conduite conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.



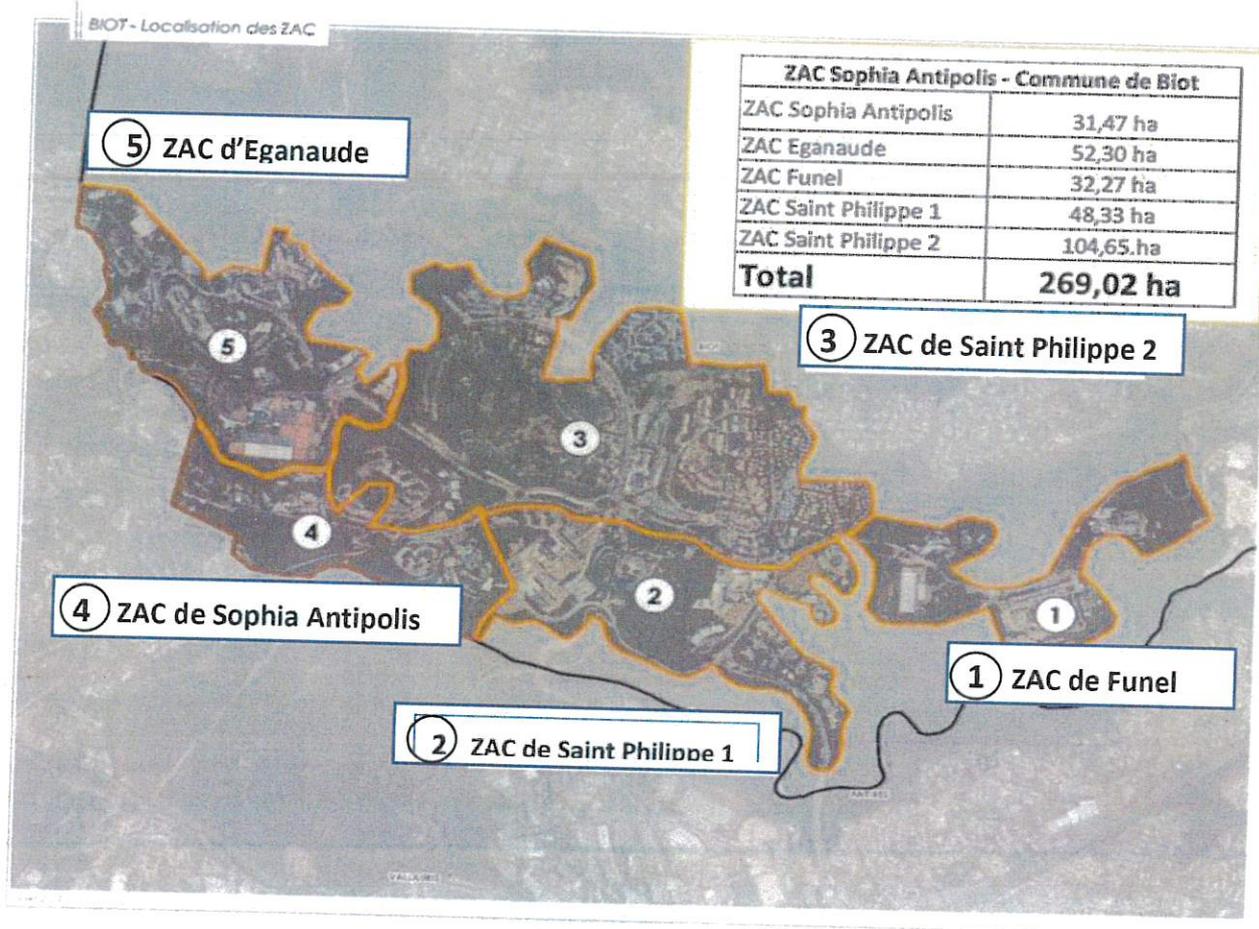
Rapport d'Enquête

3. Projet de modification n°8-1 «Sophia Antipolis» du PLU

3.1. Le contexte

3.1.1. Les 5 ZAC de la technopole de Sophia Antipolis sur la commune de BIOT

Couvrant une superficie de 269,02 ha, soit 16% du territoire communal, la Technopole Sophia Antipolis, première technopole européenne et véritable moteur économique de la Côte d'Azur, a été mise en œuvre à partir de 5 opérations de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).



Outil de référence en matière de réalisation de projet urbain complexe, la procédure de ZAC a eu pour avantage de pouvoir à la fois bénéficier d'une réglementation très précise, d'un suivi par un aménageur qui commercialise les droits à construire, et d'un cahier des charges architectural, paysager et fonctionnel (le cahier des charges de cession de terrain) très opérationnel, faisant du plan et du règlement d'urbanisme de la ZAC (le PAZ et le RAZ) un document d'urbanisme sur-mesure, à part entière, et distinct du document d'urbanisme communal.

En 2001, avec l'avènement de la loi Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU), le caractère dérogatoire des ZAC a cessé, et l'ensemble du droit des sols qu'elles couvraient, a été réintroduit dans le document d'urbanisme communal, devenu à l'occasion le Plan Local d'Urbanisme en remplacement du Plan d'Occupation des Sols.

Rapport d'Enquête

Cette intégration des 5 ZAC Sophia-Antipolis dans le document d'urbanisme communal de Biot s'est réalisée lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme dont l'approbation a été votée le 6 mai 2010. Depuis cette date, les 5 périmètres de ZAC Sophia forment chacun une à deux zones du Plan Local d'Urbanisme.

Les ZAC de Sophia Antipolis transcrites sous forme de zonage du PLU :

Nom de la ZAC	Nom de la Zone	Nombre de Secteurs	Secteurs													
			URa	UVa	UVb	UVc	UVd	UWa	UWb	UWI	UXa	UXb	UXc	UXd	UXe	UXf
ZAC Sophia Antipolis	UR	1	URa													
ZAC Saint Philippe 1	UV	4	UVa	UVb	UVc	UVd										
ZAC Saint Philippe 2	UW	3	UWa	UWb	UWI											
	UG (dite du Golf)															
ZAC Eganaude	UX	6	UXa	UXb	UXc	UXd	UXe	UXf								
ZAC Funel	UY	4	UYa	UYb	UYc	UYd										



La loi SRU a néanmoins permis lors de l'intégration des règlements des ZAC (RAZ) au sein du règlement d'urbanisme du PLU que chacune de ces entités conserve la possibilité de fixer un montant de droits à construire par îlots de ZAC (exemple : îlot 9 de la ZAC = 5 875 m² de SHON).

Le maintien de ces règles de densité à l'îlot était indispensable en 2010 puisque leur mise en œuvre n'était pas achevée.

Rapport d'Enquête

3.1.2. L'achèvement des ZAC et le devenir du droit des sols

Une Zone d'Aménagement Concerté a une durée de validité liée à son processus d'aménagement, et au rôle de son aménageur. Il est prévu par le Code de l'urbanisme qu'une fois l'opération achevée, la commercialisation entière constatée, le programme d'équipements publics réalisé, l'autorité initiatrice de la ZAC doit prononcer sa clôture, la fin de son droit des sols spécifiques (le cahier des charges, les participations) et son retour dans le champ commun du droit de l'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme et la Taxe d'Aménagement.

En accord avec la Ville de Biot, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a proposé que soit réalisée une procédure d'évaluation de clôture des 5 Zones d'Aménagement Concerté encore en vigueur sur Sophia-Antipolis. Cette évaluation préalable a conclu à l'opportunité de procéder à la clôture des opérations d'aménagement qui ont été considérées comme menées à leur terme, notamment en matière de fiscalité d'aménagement alors que l'ensemble des programmes d'équipements publics a été réalisé depuis plusieurs années.

Par délibération en date du 5 octobre 2018, la Ville a voté l'achèvement des 5 Zones d'Aménagement Concerté de la Technopole, décision confirmée par une délibération de la Communauté d'Agglomération prise le 17 décembre 2018.

L'achèvement des 5 ZAC, dont les droits à bâtir étaient quasiment achevés, nécessite, afin d'éviter une urbanisation disproportionnée dans les anciennes ZAC, l'intégration complète dans le droit d'urbanisme communal par le remplacement du droit à bâtir à l'ilot des articles 14 par les règles classiques de densité du PLU.

De plus la loi ALUR ayant supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols, cet outil ne peut plus être utilisé.

3.2. L'objet de la modification n° 8-1 « Sophia Antipolis »

Il est aujourd'hui important pour la commune de BIOT de coordonner les règles du Plan Local d'Urbanisme avec l'achèvement des 5 ZAC de Sophia Antipolis et de s'assurer que les entreprises et les équipements de recherche et développement disposent des règles d'urbanismes à la fois adaptées à leurs besoins et cohérentes avec le parc architectural et paysager de la technopole, élément important du patrimoine.

La réécriture de certaines règles (espaces verts, droit des sols) est nécessaire pour :

- éviter une urbanisation disproportionnée dans les anciennes ZAC,
- imposer un taux minimal d'espace vert de pleine terre (60% quelle que soit la destination des sols) et un verdissement des espaces aménagés non bâtis,
- reclasser en zone N des parties naturelles et d'intérêt écologique existantes et EBC des anciens périmètres des ZAC actuellement classés en zone Urbaine.

Rapport d'Enquête

Dans ce contexte, la présente procédure vise à modifier :

- **Le règlement.**
 - Introduire de nouvelles règles permettant d'encadrer les constructions dans les anciennes ZAC sur le secteur de Sophia Antipolis ;
 - supprimer tous les noms et dénominations de ces anciennes ZAC ;
 - Renforcer et harmoniser l'intégration du stationnement automobile dans le paysage sophilopolitain ;
 - Supprimer l'obligation systématique, sur tout le territoire, de réaliser des logements sociaux introduite par les modifications n° 4 et n°6.
- **Les documents graphiques.**
 - Reclasser des zones urbaines en zones naturelles ;
 - Ajouter des servitudes de mixité sociale sur le secteur de la technopole ;
 - Mettre à jour le plan en supprimant :
 - l'emplacement réservé destiné au Bus-Tram ;
 - La servitude de mixité sociale n°13 et le périmètre de logement à prix encadré sur URa1 ;
 - Le périmètre des ZAC qui n'ont plus lieu d'être ;
 - Préserver le patrimoine architectural contemporain remarquable de la technopole ;
 - Créer un sous-secteur UVa1 ;
 - Corriger des erreurs matérielles mineures concernant les Espaces Boisés Classés et les Espaces plantés ou à planter ;
 - Ajouter des Espaces Boisés Classés ;
 - Mettre à jour le fond cadastral.

La présente procédure vise également à mettre à jour :

- Le tableau des servitudes et des emplacements réservés ;
- Des annexes.

4. Le dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à enquête publique comporte :

4.1. Une partie technique composée des éléments suivants :

- Le rapport de présentation (72 pages) ;
- Plan de zonage de la commune, référence 4a ;
- Le règlement, référence 5 (102 pages) ;
- Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme, référence 6 (7 pages) ;
- Le règlement Local de Publicité, référence pochette 13 contenant le rapport de présentation (86 pages), le règlement (49 pages) et l'annexe 1 (document graphique) et l'annexe 2 (limites d'agglomérations) ;
- Le règlement d'assainissement pluvial (30 pages) et l'extrait du registre des délibérations de la CASA relatif à la protection contre les inondations, à la gestion des eaux pluviales sur le territoire de la CASA (25 pages) ;
- Les palettes végétales (67 pages).

Rapport d'Enquête

4.2. Une partie administrative composée des éléments suivants :

- Pochette « Administrative » comprenant :
 - Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal en date du 24/09/2020 : approbation de la révision du règlement local de publicité ;
 - Extrait du registre des Arrêtés Municipaux AM/2021/033 en date du 16/02/2021 portant sur la prescription de la modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU de BIOT ;
 - Communication du Tribunal Administratif de Nice en date du 04/06/2021 : décision désignation du commissaire enquêteur ;
 - Extrait du registre des Arrêtés Municipaux AM/2021/212 en date du 03/08/2021 portant sur la mise en enquête publique du projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU de BIOT ;
 - L'avis d'enquête publique ;
 - Les publications de l'avis d'enquête publique dans le quotidien Nice-Matin et les PETITES AFFICHES ;
 - Les saisies d'écran du site internet de la commune de BIOT faisant état de l'enquête publique relative au projet de modification n° 8-1 « Sophia Antipolis » du PLU.
- Une pochette « Avis » comprenant :
 - La décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale n° CU-2021-2809, en date du 26/04/2021 ;
 - L'avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes, en date du 19/07/2021 ;
 - L'accusé de réception de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, en date du 29/07/2021 ;
 - L'avis de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, en date du 30/08/2021 ;
 - L'avis de la Direction Générale des Services Départementaux, en date du 30/08/2021 ;
 - L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 13/09/2021 ;
 - L'avis de monsieur le Préfet et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, en date du 25/08/2021 ;
 - L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 28/09/2021.
- Une pochette collector permettant le recueil des courriers reçus.
- Une pochette collector permettant le recueil des courriels reçus.
- Le registre d'enquête.

5. Appréciation du dossier d'enquête

5.1. Sur la structure et sur la forme

Le dossier est bien structuré avec un rapport de présentation à la fois clair et synthétique offrant une approche didactique présentant systématiquement, que ce soit pour le règlement, les corrections matérielles (EBC) ou les Emplacements réservés (Mixité Sociale, voirie, ouvrages publics), la situation avant et après le projet de modification.

Le règlement couvre l'ensemble du territoire de la commune ainsi que les zones U, A et N.

Rapport d'Enquête

La mise à jour des annexes du PLU concerne le règlement local de publicité qui est très bien documenté et détaillé et l'intégration au PLU du règlement communautaire de gestion des eaux pluviales et de ruissellements.

5.2. Sur le fond

5.2.1. L'urbanisation

Le projet de modification réintègre les 5 anciennes ZAC achevées en 5 zones du PLU avec des zones urbaines qui ne sont plus règlementées par leurs article 14 (surface de plancher à l'ilot) mais par des règles de densité classique du PLU permettant d'encadrer l'urbanisation à venir de ces zones

Le projet impose également de nouvelles règles pour encadrer les constructions avec un taux minimal d'espace vert de pleine terre (60%) et un verdissement renforcé des espaces aménagés non bâtis.

Le projet modifie les règles de stationnement sur la technopole pour réduire l'artificialisation des sols et le ruissellement (70% en infrastructure et perméable en plein air).

La modification n'ouvre pas de nouveaux secteurs à l'urbanisation et n'impacte pas les zones agricoles.

5.2.2. L'environnement

La modification propose le reclassement en zone N des anciens périmètres des ZAC classée en zone U et l'ajout d'EBC.

5.2.3. Le patrimoine architectural

Le projet propose de classer 6 bâtiments comme éléments du patrimoine architectural à préserver.

5.2.4. Mixité sociale

Création de 3 Emplacements Réservés de Mixité Sociale.

5.3. Toutefois le dossier pourrait être amélioré sur les points suivants :

- ❖ Enrichissement du dossier
 - Justifier la compatibilité du projet de modification (rapport de présentation II.3) avec le PADD et documents supra communautaires (DTA des Alpes Maritimes, le SRADDET, PCAET, etc.) ;
 - Donner au projet de création d'un pôle d'innovation emblématique une place plus importante dans le rapport de présentation (seulement cité au travers du sous-secteur UVa1 page 7 et page 32) ;
 - Insérer un glossaire des acronymes.
- ❖ Correction d'erreurs matérielles (voir Annexe 13 du § 11)
 - Rapport de présentation ;
 - Règlement.

Rapport d'Enquête

6. Organisation et déroulement de l'enquête

6.1. Procédure

L'enquête s'est déroulée, aux Services Techniques de la mairie de BIOT 700 avenue de la Beaume 06906 Sophia Antipolis du mercredi 1^{er} septembre au jeudi 30 septembre 2021 inclus, soit 30 jours consécutifs, aux jours et aux heures d'ouverture légales (9h00-12h00 et 13h30-16h30).

Le dossier d'enquête en version papier ainsi que le même, en version dématérialisée, ont été remis au commissaire enquêteur le 08 juillet 2021.

Le commissaire enquêteur a procédé à une visite de terrain le 05 juillet 2021 afin de visualiser les secteurs concernés par la modification et pour mieux en comprendre l'objet.

L'ensemble des pièces du dossier de la modification n° 8-1 ont été tamponnés et paraphés par le commissaire enquêteur le 30 août 2021. Le registre a été ouvert et paraphé le même jour.

Les observations et avis ont été recueillis :

- Soit par dépôt sur le registre papier, référencées par la lettre R suivie d'un numéro à courir chronologiquement ;
- Soit par courriers postaux, référencés par la lettre L suivie par un numéro à courir chronologiquement, enregistrés en fin du registre papier et regroupés dans une pochette dédiée ;
- Soit par courriels, référencés par la lettre M suivie par un numéro à courir chronologiquement, enregistrés en fin de registre papier et regroupés dans une pochette dédiée.

6.2. Publicité et Information du public

L'information du public a été assurée conformément à la réglementation (Art L. 123-10 à L.123-13)

- Les informations dans la presse ont été au nombre de 4.
- Le premier avis d'enquête est paru dans le quotidien Nice-Matin le 15/08/2021 et dans les Petites Affiches le 12/08/2021, plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique conformément à la réglementation ;
- Le second avis est paru dans le quotidien Nice-Matin le 06/08/2021 et dans les Petites Affiches le 02/09/2021, dans le 8 premiers jours de l'enquête publique conformément à la réglementation.

Une copie des avis publiés ont été annexés au dossier soumis à enquête, les premiers avant l'ouverture de l'enquête, les seconds au cours de l'enquête. Ces documents figurent également en **annexe 7 du § 11** du présent rapport d'enquête.

- Site internet de la commune de BIOT.

L'information du public relative à l'enquête publique apparaissait également sur le site internet de la commune.

Rapport d'Enquête

- Affichages

L'arrêté et l'avis d'enquête publique a été affiché en mairie de BIOT, aux services Techniques de BIOT et sur les panneaux légaux de la commune.

Le certificat d'affichage figure en **annexe 8 du § 11** du présent rapport d'enquête.

6.3. Permanences

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal AM/2021/212.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans les locaux des Services Techniques de la ville de BIOT, 700 Avenue du jeu de la Beaume, dans le cadre des 3 permanences prévues :

- Le mercredi 1^{er} septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le mardi 14 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le jeudi 30 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30.

6.4. Réunions avec le MO

Deux réunions formelles ont eu lieu avec le MO aux services techniques de la ville de BIOT. La première s'est tenue le 15 juin 2021 avec pour objet la présentation de la modification n° 8-1 au commissaire enquêteur et l'organisation du déroulement de l'enquête publique (disponibilité du dossier, documents supra, durée d'enquête et permanences, moyens matériels et dématérialisés, sécurité et visite de terrain).

La seconde a eu lieu le 20 septembre 2021 et avait pour objet la demande du commissaire enquêteur au MO d'informations et documents complémentaires pour établir le rapport d'enquête.

6.5. Notifications préalables

La modification de droit commun impose la notification préalable aux PPA avant l'enquête publique, mais pas de consultation. Toutefois les avis émis par les PPA devront être joints au dossier.

Le dossier de projet de modification n° 8-1 « Sophia Antipolis » du PLU de la commune de BIOT a été préalablement notifié à 9 Personnes Publiques Associées et 5 Personnes publiques Consultées.

Rapport d'Enquête

PPA	PPC
Préfecture des AM Direction Départementale des Territoires et de la Mer	Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA
Sous-préfecture des AM	Mairie d'Antibes
Conseil Départemental	Mairie de Valbonne
Conseil Régional PACA	Mairie de Villeneuve-Loubet
Chambre de Commerce et d'Industrie	DREAL PACA Territoire des AM
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	
Chambre d'Agriculture des AM	
Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis	
Architecte des Bâtiments de France	

6.6. Le climat de l'enquête

La participation du public a été très faible. Les échanges avec le public ont été très courtois.

Toutes les observations ont été portées à la connaissance du public avant la clôture de l'enquête le 30 septembre 2021 à l'exception des dires portés sur le registre le 30/09/2021 et du courrier de la Chambre de Commerce et d'Industrie reçu le même jour. Ces pièces ont été mises en ligne le 01/10/2021.

6.7. Clôture de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur a formalisé la clôture de l'enquête publique sur le registre le 30 septembre 2021 à 17h10 et a reçu, à l'issue de la clôture, le dossier complet de l'enquête.

6.8. Procès-Verbal de Synthèse

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement et à l'arrêté municipal AM/2021/212 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur porte à la connaissance du Maire de la commune les observations recueillies au cours de l'enquête publique.

Le procès-verbal de synthèse (**Annexe 10 § 11**) a été remis en mains propres à monsieur le Maire le vendredi 08 octobre 2021 et a fait l'objet d'un procès-verbal de remise de synthèse, des observations des déposants lors de l'enquête publique, signé conjointement par monsieur le Maire de la commune de BIOT et le commissaire enquêteur (**annexe 11. § 11**) du présent rapport).

6.9. Mémoire du Maître d'Ouvrage en réponse au PVS

Le mémoire de monsieur le Maire de la commune de BIOT, en réponse au Procès-verbal de Synthèse, a été remis au commissaire enquêteur le 18 octobre 2021.

Monsieur le Maire a souhaité, en premier lieu, apporter une réponse au PVS sous la forme d'une synthèse articulée autour de trois thèmes majeurs : ***l'environnement et la qualité de vie, le logement et l'attractivité de la technopole***. Cette synthèse résume parfaitement les

Rapport d'Enquête

observations, avis et propositions émises par les administrés, les associations et les Personnes publiques associées.

Au-delà de cette synthèse et, dans le but de répondre au plus près des attentes, monsieur le Maire a jugé opportun d'y adjoindre des réponses spécifiques.

Ces réponses sont reprises dans le paragraphe 8 « Traitement des observations » et le paragraphe 9 « Traitement des avis » au regard de chaque observations et avis.

Le mémoire en réponse au PVS figure en **annexe 12 du § 11**.

7. Investigation et analyses du CE

7.1. Consultation du Tribunal Administratif de NICE et de la Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs concernant la numérotation d'une modification de PLU et son changement à l'issue de l'enquête publique ainsi que l'absence de référence d'une modification, abrogée après enquête publique, dans l'historique des évolutions du PLU. (Avis du commissaire enquêteur §9.2).

7.2. Réunion DDTM

7.2.1. Objet de la réunion

Réunion à la demande du commissaire enquêteur afin de mieux appréhender les raisons à l'origine des réserves exprimées dans l'avis. Réunion tenue le 27/07/2021 à la DDTM avec monsieur Thomas DELUGIN.

7.2.2. Principaux thèmes abordés

a) Réserve sur la forme : modification n°7 au lieu de n°8-1

Il apparaît logique que la modification en cours ne peut être divisée en deux car elle hypothèquerait le futur d'une seconde partie dont la portée est à ce stade inconnue. Par contre, concernant le n°7 de la modification, le commissaire enquêteur :

- indique que cette décision présente un risque certain car on ne peut, d'une part ignorer une enquête publique qui a été menée à son terme et, d'autre part modifier, à l'issue de l'enquête en cours son numéro en lui attribuant le numéro de la modification antérieure n°7, alors que le dossier et tous les documents officiels portent le n°8 ;

- propose que la modification en cours porte le n°8 et que la modification n°7 apparaisse dans les cartouches des documents du dossier.

Les représentants de la DDTM considèrent favorablement cette option et demande en retour une proposition de rédaction concernant le statut de la modification n°7.

Le commissaire enquêteur, après consultation du Maître d'ouvrage, a transmis le 28/09/2021 une proposition. La DDTM n'a pas répondu.

b) Périmètre de Mixité Sociale

Convergence de vue sur le fait que la suppression du PMS applicable sur le territoire de la commune alors que la modification est ciblées sur Sophia Antipolis est incohérente.

c) ERMS

Rapport d'Enquête

d) Chèvre d'Or : article 14.

La DDTM confirmera l'utilisation de l'article L.151-27.

e) EBC

Convergence de vue sur la justification des réductions (orthophotos).

f) Compatibilité PADD avec documents supra

Convergence de vue sur la nécessité de justification

g) Gestion des eaux pluviales.

h) OAP.

7.3. Réunion Direction Générale des Services Départementaux

7.3.1. Objet de la réunion

Réunion à la demande du commissaire enquêteur afin de mieux appréhender les raisons à l'origine des réserves exprimées dans l'avis. Réunion tenue le 27/07/2021 à la DGSD avec monsieur Francis GILLIO et madame Aurélie VERDU.

7.3.2. Principaux thèmes abordés

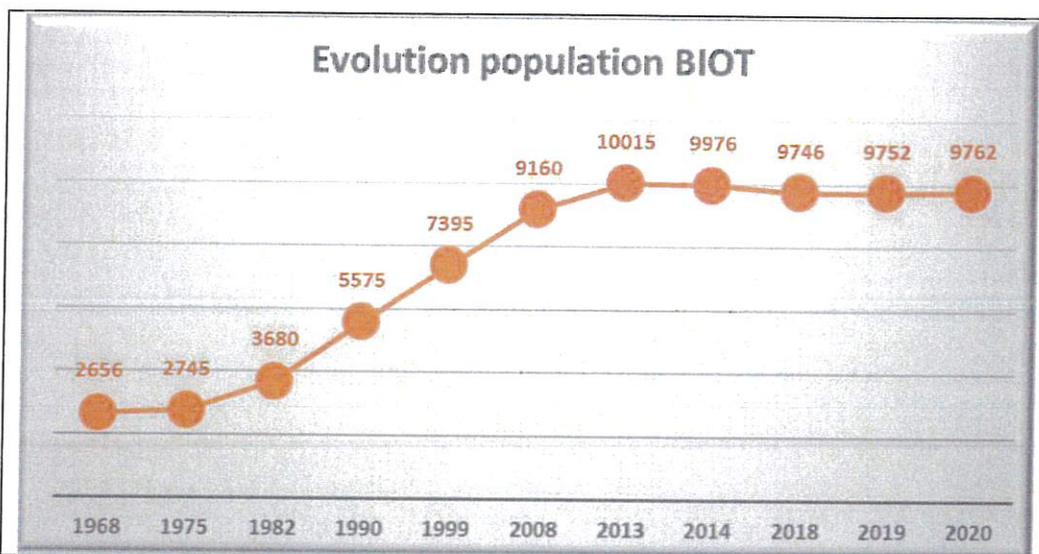
- a) Besoin d'adapter le règlement pour la mise en œuvre des futurs aménagements sur l'emprise RD504
- b) Mise à jour des EV en excluant les parcelles départementales. La synthèse envoyée ne comportait pas le plan. Celui-ci pourra être transmis mais hors délai de l'enquête.
- c) Appliquer l'exception du secteur UXb u secteur UXc dans l'article UX13. La justification se limite sur la similarité des deux secteurs.
- d) Supprimer l'ERMS 11 sur la parcelle départementale louée à l'INRA. La demande repose sur la contrainte face à des projets d'évolutions, dont l'échéance du bail emphytéotique est fixée en 2039.
- e) Dans sa synthèse, la DGSD estime que l'architecture de la Maison de l'IA ne nécessite pas de protection particulière.

7.4. Analyses

Il semble utile, dans le cadre de la modification 8-1 qui vise notamment à maîtriser l'urbanisation des zones des 5 anciennes ZAC, accroître le taux d'Espaces Verts et ajouter 3 Servitudes de Mixité Sociale, d'apprécier ces mesures au regard de la situation, des tendances et des évolutions de la commune dans le respect de l'environnement.

Rapport d'Enquête

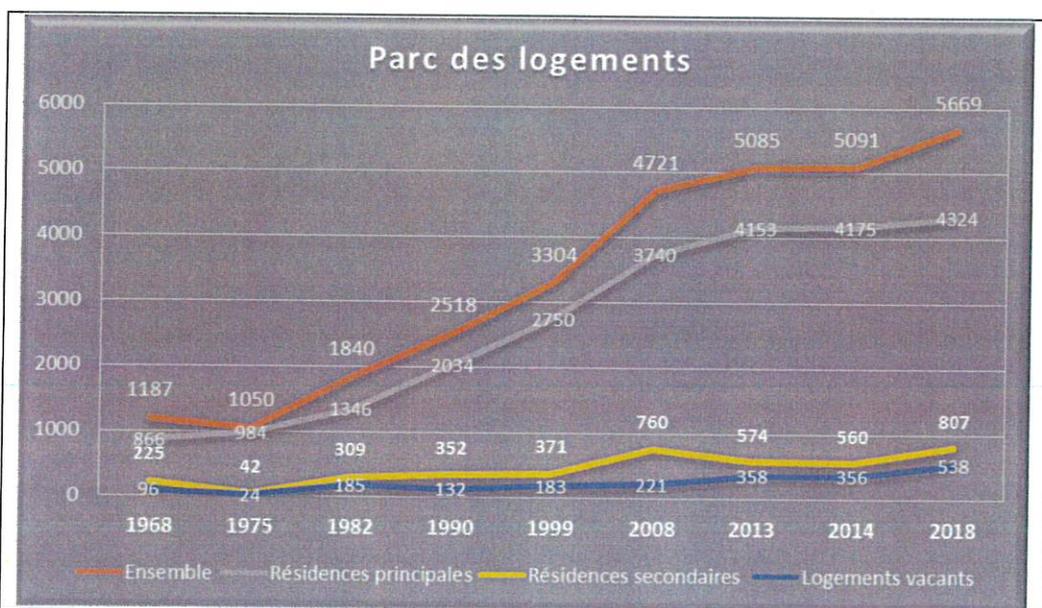
7.4.1. Evolution démographique, situation du logement et dynamique de la construction.



Source INSEE+ ville-data.com

Graphe personnel

En croissance jusqu'en 2013, décroissance de 2013 à 2018 suivie d'un palier avec une population municipale de 9750 habitants environ.

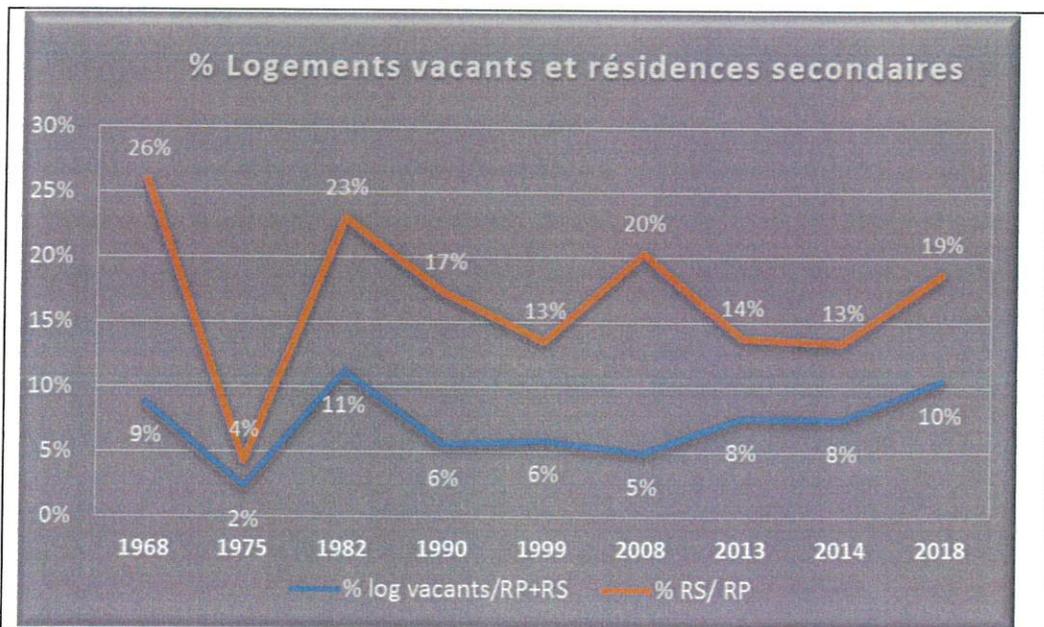


Source INSEE

Graphe personnel

Croissance des logements tous confondus malgré le palier démographique. Les résidences principales représentent la part majeure du parc de logement (80% entre 2008 et 2014 avec baisse relative à 76% en 2018)

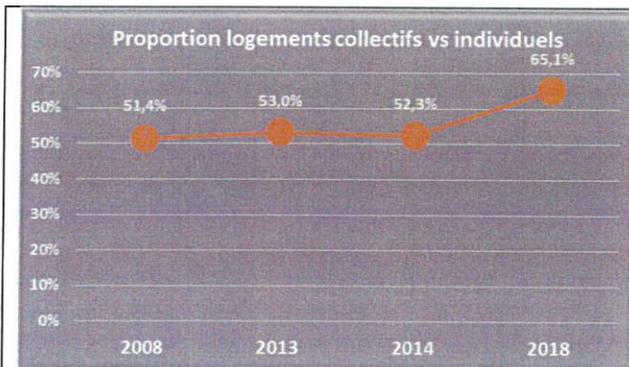
Rapport d'Enquête



Source INSEE.

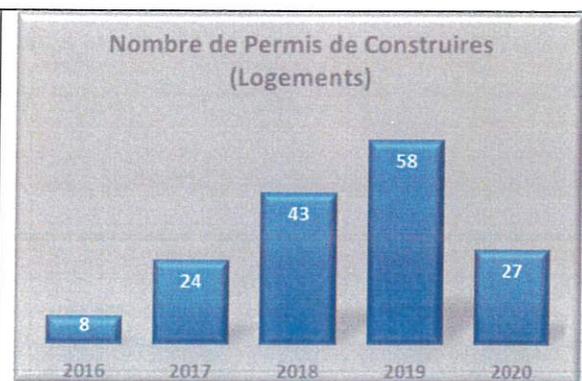
Graphe personnel

Les résidences secondaires représentent en moyenne à 17% du parc des résidences principales. Très légère croissance sur la période avec 2 pics en 2008 et 2018. Les logements vacants représentent en moyenne 7% du parc des résidences principales et secondaires. Tendence très légère à l'augmentation.



Source : INSEE

Concernant les résidences principales, Il est intéressant de noter que la proportion des logements collectifs (appartements) par rapport aux logements individuels (maisons) est passé de 52% en moyenne entre 2008 et 2014 à 65% en 2018

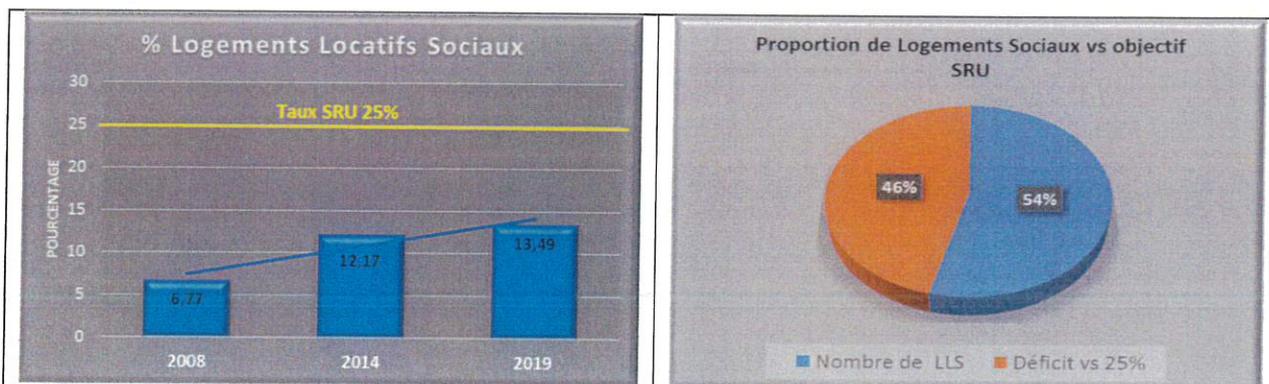


Source : Statistiques.Developpement-durable.gouv

Croissance des permis de construire de 2016 à 2019 et chute en 2020 (pandémie ?)

Rapport d'Enquête

7.4.2. Le parc locatif social : situation, tendance et objectifs.

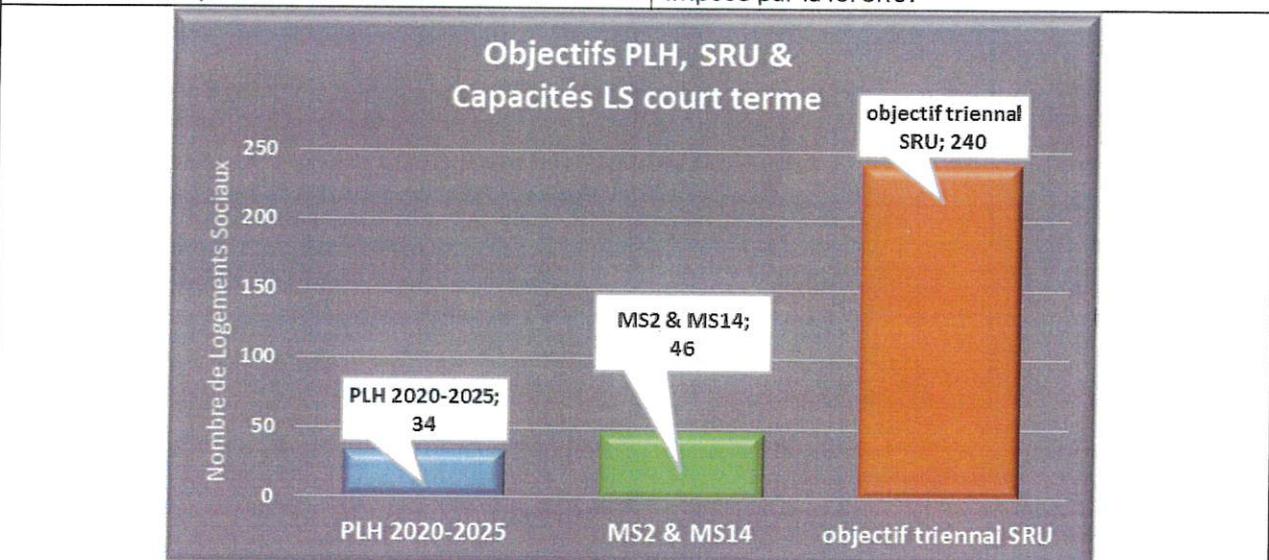


Source : SRU

Il convient de souligner la croissance en réalisation de logements sociaux qui est continue de 2008 à 2019. Le taux SRU est passé de 6.8% à 13.55%

Source : SRU

La part de logements sociaux réalisés est supérieure à la part résiduelle pour atteindre le taux de 25% imposé par la loi SRU.



Les capacités de réalisation de logements sociaux (MS2 et MS 14), pour lesquels les travaux ont débuté, doivent permettre de satisfaire l'objectif du PLH 2020-2025 de la CASA.

La modification n°8-1 supprime dans la liste des Servitudes de Mixité Sociale la MS 13 car elle est terminée et a permis de réaliser 50 Logements Locatifs Sociaux sur Sophia Antipolis.

7.4.3. Maîtrise de l'urbanisation et environnement.

Les deux tableaux ci-après comparent, pour chaque zone des 5 anciennes ZAC de Sophia Antipolis, les réglementations d'Emprise au Sol et d'Espaces Verts au PLU, aux dispositions prévues dans la modification n°8-1. La dernière colonne témoigne de l'importance de l'importance des mesures du projet de modification sur la protection de l'environnement et de la biodiversité.

Nom de la ZAC	Zone au PLU	Zones	Règlement en vigueur		Modification N°8-1 "Sophia Antipolis"		
			CES	Espaces verts	Emprise au sol	Espaces verts	Gain sur l'environnement
Sophia-Antipolis	UR	UR sauf URa		/	/	60%	60% d'EV
		URa	40%	/	/	60%	60% d'EV
		UVa	/	50%	/	60%	10% d'EV
		UVa1	/	/	50%	50%	50% d'EV
		UVb	/	50%	/	60%	10% d'EV
Saint Philippe 1	UV	UVc	/	50%	/	60%	10% d'EV
		UVd	/	30 % si serres agricoles de recherche	/	60%	60% d'EV 30% si serres agricoles de recherche
		UXa	60%	/	/	60%	60% d'EV
		UXb	/	/	/	/	/
Eganaude	UX	UXc et UXd	/	/	/	60%	60% d'EV
		UXe et UXf	/	/	/	60%	60% d'EV
		UX (sauf UXa)	/	/	/	60%	60% d'EV
Funel	UY	UY	40 % (ES des constructions, aires de stationnement à l'air libre, voiries internes et cours de service)	/	/	60%	60% d'EV
		UYb et UYc	60 % pour les constructions horticoles	/	/	60%	60% d'EV

Nom de la ZAC	Zone au PLU	Zones	Règlement en vigueur		Modification N°8-1 "Sophia Antipolis"		
			CES	Espaces verts	Emprise au sol	Espaces verts	Gain sur l'environnement
Saint Philippe 2	UG	UG	250m ² pour les habitations, pas de réglementation pour les autres usages	/	/	/	60% d'EV
		UWa1	/	30 % à partir de 200m ²	/	60%	60% si <200m ² 30% d'EV si > = 200m ²
	UWa2	/	30 % à partir de 200 m ²	/	60%	60% si <200m ² 30% d'EV si > = 200m ²	
	UWa3	/		/	60%	60% d'EV	
	UWb1	/		/	60%	60% d'EV	
	UWb2	/		/	60%	60% d'EV	
	UWI1	/	25 % à partir de 200 m ²	/	60%	60% si <200m ² 35% d'EV si > = 200m ²	
	UWI2	/		/	60%	60% d'EV	
	UWI3 et UWI4	/		/	60%	60% d'EV	
	UWI5	/		/	60%	60% d'EV	
	UWI6	/		/	60%	60% d'EV	
	UW	/		/	60%	60% d'EV	

Le taux minimal de 60% (50% pour UVa1) de la superficie de l'unité foncière, en pleine terre sans aucune artificialisation, permet, non seulement de maîtriser l'urbanisation de ces zones, mais accroît, dans des proportions remarquables, les surfaces d'espaces verts permettant ainsi une meilleure protection de l'environnement et de la biodiversité.

Rapport d'Enquête

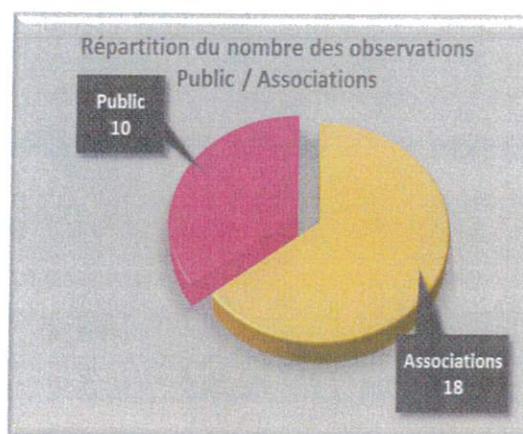
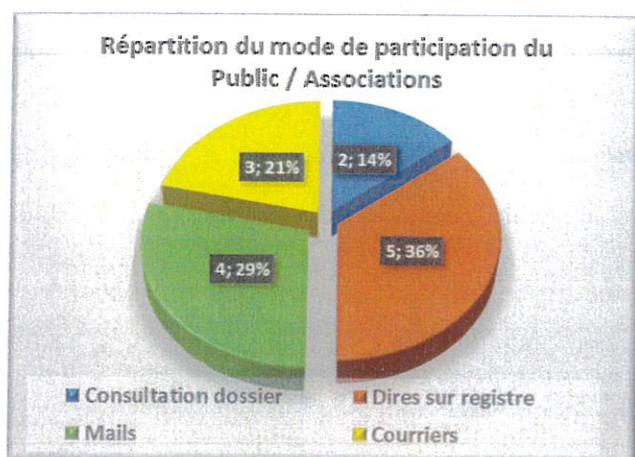
8. Avis et traitement des observations

8.1. Modalité de traitement des observations

Les dires du public sont traités spécifiquement ;
Un dire, un courrier ou un courriel peuvent comporter une ou plusieurs observations qui chacune d'elles abordent des sujets différents ;
Les mêmes sujets sont regroupées sous un thème ;
Les modes d'expression sont référencés de la manière suivante : M= courriel, L=lettre, R=dires registre, suivis d'un numéro à courir.

8.2. Bilan et traitement des observations du public

8.2.1. Bilan quantitatif



- 2 personnes se sont présentées, hors permanences, pour consulter le dossier d'enquête sans déposer d'observation.
- 5 dires ont été portés sur le registre papier.
- 4 courriels reçus.
- 3 courriers reçus dont 1 refusé car arrivé avant l'ouverture officielle de l'enquête (date de réception 17/08/2021) et 1 courrier hors sujet.

8.2.2. Traitement des observations du public et associations

Nota relatif aux références : Rx-x correspond aux observations portées sur le registre. **Lx-x** aux observations reçues par courrier postal. **Mx-x** aux mails.

Références	Demandeur & Résumé des observations	Avis du Maître d'Ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
R01	M. C. DENTAL : a consulté le dossier et indiqué n'avoir pas assez d'informations pour porter un avis immédiat.	Le dossier papier était consultable dans son intégralité en version papier dans les locaux des services techniques. Il était aussi consultable et téléchargeable sur le site internet de la Ville.	Voir Dire R02.
R02	M. C. DANTAL, actionnaire de la SARL Domaine du Val de Pome, considère que : - le dossier est complexe, le langage abscons et se réfère peu aux travaux sur la cohérence territoriale; - l'enquête dévoile des contres vérités, dénonce une incompétence structurelle et l'influence des pouvoirs ; - que la loi SRU, dépourvue d'humanité, ne respecte pas la démocratie locale. - conclu que cette consultation est une perte de temps.	Concernant la complexité du dossier et du langage, le dossier comprend un lexique de nature à éclairer les lecteurs. Il nous semble que les autres réflexions constituent des allégations auxquelles, en l'absence de détails et de précisions il est difficile de répondre	Le dossier est bien structuré avec un rapport de présentation à la fois clair et synthétique. Se référer au § 5.1 « Appréciation du dossier par le commissaire enquêteur ». Pour les autres réflexions, l'absence d'exemples ou de demandes précises ne permettent pas de répondre et de prendre en compte ces observations afin d'améliorer le projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU de BIOT.
R03	M. P. BOURGEOIS (INRIA) est satisfait de la correction des limites de l'EBC et de l'ajout des 2 bâtiments manquants (plan de zonage). La modification 8-1 maintient le bâtiment Byron en zone N et demande de modifier la limite entre la zone UR et la zone N (déterminant pour le projet de refonte du centre).	Positionner de l'espace boisé classé à l'endroit où existe déjà un bâtiment constitue une réelle erreur matérielle lors de l'élaboration du PLU. Il est par contre difficile de justifier une erreur matérielle concernant la limite de la zone N. De plus, à la différence de l'espace boisé classé, le zonage N n'empêche pas certains projets ou aménagements, surtout concernant des bâtiments existants.	Il est en effet difficile de justifier une erreur matérielle concernant la limite de la zone N. Il est préférable, lorsque l'INRIA aura clarifié et finalisé les grandes lignes de refonte de centre, d'opter pour une démarche de Déclaration de Projet plus souple et mieux adaptée au besoin exprimé.

Références	Demandeur & Résumé des observations	Avis du Maître d'ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
<p>R04</p>	<p>Mmes JEAN - DOAT - ROSSO, constatent, en page 68 du rapport de présentation, que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet de modification n° 8 prévoit la réalisation de 693 LLS au travers de 15 Emplacements de Mixité Sociale (EMS) ; - le nombre indicatif de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur la zone de St Philippe 1 et St Philippe 2, associant la zone proche des Templiers, est de 288 logements. Soit 42% de la totalité des logements locatifs sociaux de la commune concentrés sur cette zone ; - Contestent ces choix et cette concentration et demandent une meilleure répartition sur le territoire notamment en ciblant le centre historique pour lequel des réhabilitations pourraient contribuer à atteindre les objectifs de Mixité Sociale. 	<p>Extrait du thème « Logement » de la synthèse de M. le Maire.</p> <p>« La carence de la Commune de Biot au titre du non-respect de ses obligations en matière de production de logements sociaux a été levée à la fin de l'année 2020. Pour autant, la Commune entend poursuivre ses efforts dans ce domaine, mais de façon adaptée aux caractéristiques et "aux besoins réels de son territoire. »</p> <p>La commune doit tendre à la satisfaction des objectifs des objectifs de réalisation de logements sociaux imposés par l'Etat (Loi SRU).</p> <p>La partie sophilopolitaine de la commune de BIOT, au regard notamment de sa desserte en transport en commun et de la présence d'activités tertiaire et d'enseignement est celle la mieux à même de recevoir l'accueil de résidences étudiantes correspondant aux besoins réellement identifiés par la commune.</p>	<p>La commune doit tendre à satisfaire aux objectifs de réalisation de logements sociaux imposés par l'Etat (Loi SRU).</p> <p>Actuellement la commune présente un déficit de 478 logement sociaux avec un l'objectif triennal 2020/2022 de 240 logements sociaux.</p> <p>La partie sophilopolitaine de la Commune de Biot, au regard notamment de sa desserte en transport en commun et de la présence d'activités tertiaire et d'enseignement, est celle la mieux à même de recevoir l'accueil de <u>résidences sociales étudiantes</u> correspondant aux besoins réellement identifiés sur la commune.</p>
<p>R05</p>	<p>M. G. DEMURGET a consulté notamment le projet de règlement des zones urbaines des anciennes ZAC et considère que la meilleure des règles serait d'arrêter les constructions car ce qui se fait sur Sophia est démentiel (St Philippe, Roumanille, etc...).</p>	<p>Il est bien sûr impossible de geler définitivement l'urbanisation. Toutefois, l'objectif principal de cette modification est d'introduire, de façon uniforme, de nouvelles dispositions permettant de maîtriser la densification sur le secteur de la Technopole ».</p> <p>Ainsi, un important coefficient d'espaces verts de pleine terre de 50 à 60% sera désormais imposé.</p> <p>Ce taux d'espace vert minimum éco-conditionnera ainsi toutes les autorisations d'urbanisme sur la Technopole.</p>	<p>Avis identique au Maître d'Ouvrage.</p> <p>L'absence de demande précise ne permet pas de prendre en compte cette observation afin d'améliorer le projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU de BIOT.</p>

Enquête Publique du 01 septembre au 30 juin 2021 inclus, relative à la modification n° 8-1 « Sophia Antipolis » du PLU de la commune de BIOT
Rapport d'Enquête

Références	Demandeur & Résumé des observations	Avis du Maître d'Ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
L01	Mme G. TOSAN s'oppose catégoriquement à toute implantation de Logements Sociaux sur le secteur de Sophia Antipolis.	La commune doit tendre à satisfaire les objectifs de réalisation de logements sociaux imposés par l'Etat (Loi SRU). La partie sophilopolitaine de la Commune de Biot, au regard notamment de sa desserte en transport en commun et de la présence d'activités tertiaire et d'enseignement est celle la mieux à même de recevoir l'accueil de <u>résidences sociales étudiantes</u> correspondant aux besoins réellement identifiés sur la commune. Courrier reçu avant l'ouverture officielle de l'enquête publique (17/08/2021).	
L02-1	M et Mme MARTEL réitèrent leur demande de création d'un secteur UEb1, propre au quartier de la Chèvre d'Or, avec un coefficient d'emprise au sol des constructions de 20% et un pourcentage d'Espace Verts Plantés de 80% (courrier du 25 juillet 2020).	Ces remarques n'entrent pas dans le champ de cette modification qui cible la partie sophilopolitaine de Biot.	Monsieur le Maire a répondu à M. et Mme MARTEL (courrier du 20/07/2020) en date du 12/01/2021 en indiquant que leur demande (création d'un sous-secteur UEb1 propre au quartier de la Chèvre d'Or) serait prise en considération lors d'une prochaine <u>révision</u> du PLU. Le présent projet de modification 8-1 porte spécifiquement sur le secteur de Sophia Antipolis et sur les zones des 5 anciennes ZAC aujourd'hui achevées. En conséquence, la demande de M. et Mme MARTEL n'entre pas dans le cadre de cette modification du PLU.
L02-2	Considèrent, qu'en cas de nouvelles constructions :		
L02-3	- la voirie ne permet pas d'assurer la sécurité des véhicules et piétons ainsi que la lutte contre l'incendie ;		
L02-4	- les réseaux collectifs d'assainissement, de récupération des eaux pluviales et d'éclairage public sont inadaptés. Emettent des doutes sur la réalisation des travaux d'élargissement du chemin de la Chèvre d'Or (ER9).		
L03	M. C. CORGNET Christian. Courrier apriori adressé à monsieur le Maire de Valbonne, bien que sur l'enveloppe ce courrier soit à l'attention du commissaire enquêteur avec l'adresse des Services Techniques de la ville de BIOT, 700 Avenue du jeu de la Beaume. Le contenu de l'annexe de 22 pages est sans aucun rapport avec l'objet de l'enquête publique	Hors Sujet.	Ce courrier est classé hors sujet et ne sera pas pris en considération.

Références	Demandeur & Résumé des observations	Avis du Maître d'Ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
M01 M01-1	Le GADSECA : <ul style="list-style-type: none"> évoque sa difficulté pour accéder au dossier de la modification n°8-1 « Sophia Antipolis du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT (publicité et dématérialisation). 	Extraits du thème « Environnement et qualité de vie » « l'objectif principal de cette modification est d'introduire, de façon uniforme, de nouvelles dispositions permettant de maîtriser la densification sur le secteur de la Technopole. Un important coefficient d'espaces verts de pleine terre de 50 à 60% sera désormais imposé. Ce taux d'espace vert minimum éco-conditionnera ainsi toutes les autorisations d'urbanisme sur la Technopole et permettra de faire perdurer la vision fondatrice de Sophia Antipolis : 1/3 construit, 2/3 naturels. »	L'information du public a été assurée conformément à la réglementation (Art L. 123-10 à L.123-13) et notamment l'article L.123-11 du code de l'environnement. Les informations dans la presse ont été au nombre de 4. L'information du public relative à l'enquête publique est présent sur le site internet de la commune jusqu'à la remise du rapport d'enquête.
M01-2	<ul style="list-style-type: none"> note, pour le territoire de la CASA, une forte augmentation de l'artificialisation avec une faible augmentation de la population (extrait du rapport de L'observatoire des territoires 2019 2020) et, pour BIOT une artificialisation supplémentaire de 2,8% en 10 ans. 	Concernant l'accès au dossier, ce dernier a été mis à la disposition du public au format papier dans les locaux des services techniques et de façon dématérialisée sur le site internet de la Commune. Un registre a été mis à disposition afin que le public puisse y consigner ses observations et une adresse internet dédiée à l'enquête publique a également été créée. Toutes les mesures de publicité légales ont été effectuées conformément aux textes en vigueur. Le développement de la partie biotoise de Sophia Antipolis, et notamment du centre de vie de Saint-Philippe, s'est fait dans le strict respect des plans d'aménagement établis lors de la création de Sophia Antipolis, de la charte d'origine et de la ceinture verte.	L'arrêté et l'avis d'enquête publique a été affiché en mairie de BIOT, aux services Techniques de BIOT et sur les panneaux légaux de la commune. Concernant l'artificialisation des sols, il convient de souligner que la modification N° 8 règlemente, dans les zones urbaines de la technopole, qu'en matière de stationnement : <ul style="list-style-type: none"> 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo ; Toutes nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables Le développement de la partie Biotoise de Sophia Antipolis, et notamment du centre de vie de Saint-Philippe, s'est fait dans le strict respect des plans d'aménagement établis lors de la création de Sophia Antipolis, de la charte d'origine et de la ceinture verte. Enfin, l'annexe jointe traite globalement de l'évolution démographique, des besoins et de l'excédent des logements dans les Alpes Maritimes et le Var. Hors sujet au regard de la modification N°8
M01-3 M01-4	<ul style="list-style-type: none"> dénonce BIOT comme la seule commune ayant porté atteinte à la ceinture verte de Sophia et lui reproche sa politique d'étalement urbain et sa gestion du risque inondation. Joint à ses dires une annexe de 11 pages traitant de la population, des besoins et des excédents de logements dans les Alpes Maritimes 		

Enquête Publique du 01 septembre au 30 juin 2021 inclus, relative à la modification n° 8-1 « Sophia Antipolis » du PLU de la commune de BIOT
 Rapport d'Enquête

Références	Demandeur & Résumé des observations	Avis du Maître d'Ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
M02	Mme A. TOTTEREA : <ul style="list-style-type: none"> constate que Sophia Antipolis est saturée, que la circulation est impossible le matin et le soir et que la technopole est devenue invivable. considère que les nouvelles règles régissant les espaces verts et le droit des sols des 5 anciennes ZAC de Sophia Antipolis sont désuètes, il faut arrêter toutes constructions sachant que de nombreux locaux sont vides ou vont le devenir. 	Il est bien sûr impossible de geler définitivement l'urbanisation. Toutefois, l'objectif principal de cette modification est d'introduire, de façon uniforme, de nouvelles dispositions permettant de maîtriser la densification sur le secteur de la Technopole ». Ainsi, un important coefficient d'espaces verts de pleine terre de 50 à 60% sera désormais imposé. Ce taux d'espace vert minimum éco-conditionnera ainsi toutes les autorisations d'urbanisme sur la Technopole. La technopole doit tout de même pouvoir évoluer pour rester dynamique et attractive.	Les nouvelles règles imposant 50 % à 60% d'espaces verts au niveau des anciennes ZAC, représentent une volonté marquée de maîtriser l'urbanisation et s'inscrivent parfaitement dans le respect de l'environnement et la vision fondatrice de la technopole de Sophia Antipolis.

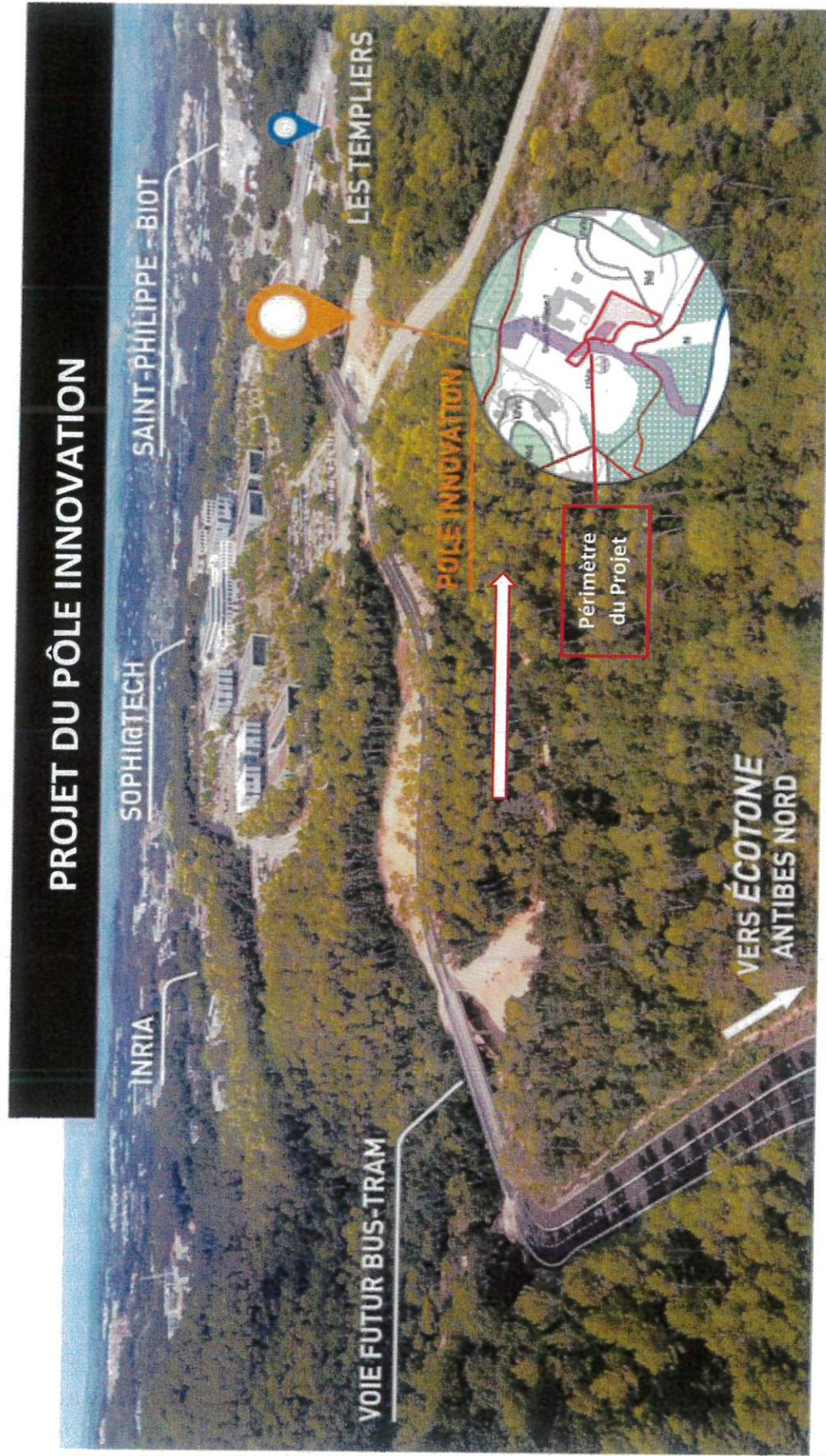
%

Références	Demandeur & Résumé des observations	Avis du Maître d'Ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
M03	L'ASERB-AM demande de compléter le projet de modification n°8 du PLU avec un bilan portant sur points suivants :	Aujourd'hui, suite à la clôture des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) de Sophia-Antipolis, les dispositions en matière d'espaces verts et d'emprise au sol en vigueur, permettraient une urbanisation disproportionnée au sein du secteur sopolitain et ce alors que les droits à construire sont quasiment achevés. Par exemple en zone UR, UW, UX et UY, aucun pourcentage minimum d'espace vert ni de limite d'emprise au sol ne sont imposés.	Le projet de modification 8-1 « Sophia Antipolis » couvre spécifiquement en termes d'emprises au sol et d'espaces verts les zones urbaines des 5 anciennes ZAC aujourd'hui achevées.
M03-1	<ul style="list-style-type: none"> Terrains disponibles et la constructibilité résiduelle, pour laquelle la pertinence SP et 60% EV doit être démontrée ; 		Aucun nouveau secteur n'étant ouvert à l'urbanisation, le projet de modification n°8 n'impactera donc pas la capacité des réseaux actuels ainsi que la biodiversité.
M03-2	<ul style="list-style-type: none"> Les surfaces imperméabilisées, les dispositifs de rétention d'eau et les compléments nécessaires ; 		Concernant l'artificialisation des sols, il convient de souligner que la modification N° 8 règlemente, dans les zones urbaines de la technopole, qu'en matière de stationnement :
M03-3	<ul style="list-style-type: none"> La progression des logements notamment des Logements Sociaux (PLH absent du dossier) au regard des prévisions démographiques stables de l'INSEE. 	l'objectif principal de cette modification est d'introduire, de façon uniforme, de nouvelles dispositions permettant de maîtriser la densification sur le secteur de la Technopole.	<ul style="list-style-type: none"> 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo ; Toutes nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables
M03-4	<ul style="list-style-type: none"> Demande de traiter également les thèmes suivants : 	Aucun nouveau secteur n'est ouvert à l'urbanisation donc la présente modification n'impactera pas la capacité des réseaux actuels, la biodiversité etc.	Les autres thèmes évoqués n'entrent pas dans le champ de la présente modification du PLU qui cible la partie sopolitain du territoire de la commune.
M03-5	<ul style="list-style-type: none"> Les besoins en eau potable 		
M03-6	<ul style="list-style-type: none"> La station de traitement des eaux usées des Bouillides (algues vertes) ; 		
M03-7	<ul style="list-style-type: none"> L'impact de l'urbanisation sur la biodiversité végétale et animale ; Les modes de déplacement (congestion progressive et polluante. 	Extrait du thème « Logement » « La carence de la Commune de Biot au titre du non-respect de ses obligations en matière de production de logements sociaux a été levée à la fin de l'année 2020. Pour autant, la Commune entend poursuivre ses efforts dans ce domaine, mais de façon adaptée aux caractéristiques et "aux besoins réels de son territoire. »	Enfin, concernant les modes de déplacement la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) a imposé la transformation des Plans de Déplacements Urbains (PDU), en Plans de Mobilités (PDM), à compter du 1 ^{er} janvier 2021. La CASA a initialisé l'élaboration d'un PDM dans le cadre de la révision de son PDU.

Références	Demandeur & Résumé des observations	Avis du Maître d'Ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
M04	M. C. DUBLY secrétaire du GADSECA demande :	<p>Extraits du thème « Environnement et qualité de vie » « Aujourd'hui, suite à la clôture des 5 Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) de Sophia-Antipolis, les dispositions du PLU en vigueur, en matière d'espaces verts et d'emprise au sol notamment, permettraient une urbanisation disproportionnée du secteur, et ce alors que les droits à construire attribués lors de la vente des terrains ont été pour la plupart réalisés. Par exemple, dans les zones UG, UR, UW, UX et UY le règlement actuel du PLU n'impose la préservation d'aucun pourcentage minimum d'espace vert.</p> <p>Aucun nouveau secteur n'est ouvert à l'urbanisation. Au contraire, la modification sanctuarise près de 60 800 m² d'espaces naturels situés en zone UR, UW et UY, en les passant en zone N sanctuarisant ainsi un peu plus la fameuse « ceinture verte » de Sophia ».</p> <p>Extrait du thème « Logement » « La carence de la Commune de Biot au titre du non-respect de ses obligations en matière de production de logements sociaux a été levée à la fin de l'année 2020. Pour autant, la Commune entend poursuivre ses efforts dans ce domaine, mais de façon adaptée aux caractéristiques et aux besoins réels de son territoire ».</p> <p>Ainsi, cette modification introduit, à proximité du passage du Bus Tram et des centres de vies déjà existants, 3 nouvelles servitudes de mixité sociale (SMS) destinées notamment à l'accueil de résidences étudiantes sociales. »</p>	<p>En complément à l'avis du Maître d'ouvrage, ci-contre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actuellement, les dispositions du PLU l'emprise au sol et les espaces verts ne sont pas ou peu règlementés. En conséquence, la constructibilité du secteur sophilopolitain serait disproportionnée. Il est donc nécessaire d'agir rapidement et la présente modification a pour objectif la maîtrise de cette urbanisation. • Concernant la lutte contre les inondations et l'artificialisation des sols, il convient de souligner que la modification N° 8 règlementaire, dans les zones urbaines de la technopole, qu'en matière de stationnement : <ul style="list-style-type: none"> - 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise, sous dalle ou en silo ; - Toutes nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables • Concernant le pôle innovation, voir réponse du Maître d'Ouvrage au Commissaire enquêteur page suivante • Le Plan Local de l'Habitat 2020-2025 de la CASA a été approuvé le 19/10/2019.
M03-1	un bilan exhaustif de l'urbanisation du secteur de Sophia Antipolis situé sur la commune de BIOT ;		
M03-2	d'augmenter le coefficient d'EV insuffisant au regard des surfaces de plancher ;		
M03-3	la réalisation de nouveaux bassins de rétention et la vérification de bon fonctionnement des bassins privés ;		
M03-4	des ajustements du règlement (hauteurs des constructions et parkings visiteurs).		
M03-5	Considère injustifié le besoin de création de 693 logements sociaux dont 3 nouveaux ERMS, alors que la commune n'est plus carencée.		
M03-6	Déplore que les corridors écologiques, les voies piétonnes, cyclables et la lutte contre les inondations soient les grands absents de ce projet.		
M03-7	Emet des réserves sur le projet énigmatique de pôle d'innovation (UVa1).		
M04-8	Regrette l'absence de PLH.		

8.2.3. Question du commissaire enquêteur au Maître d'Ouvrage

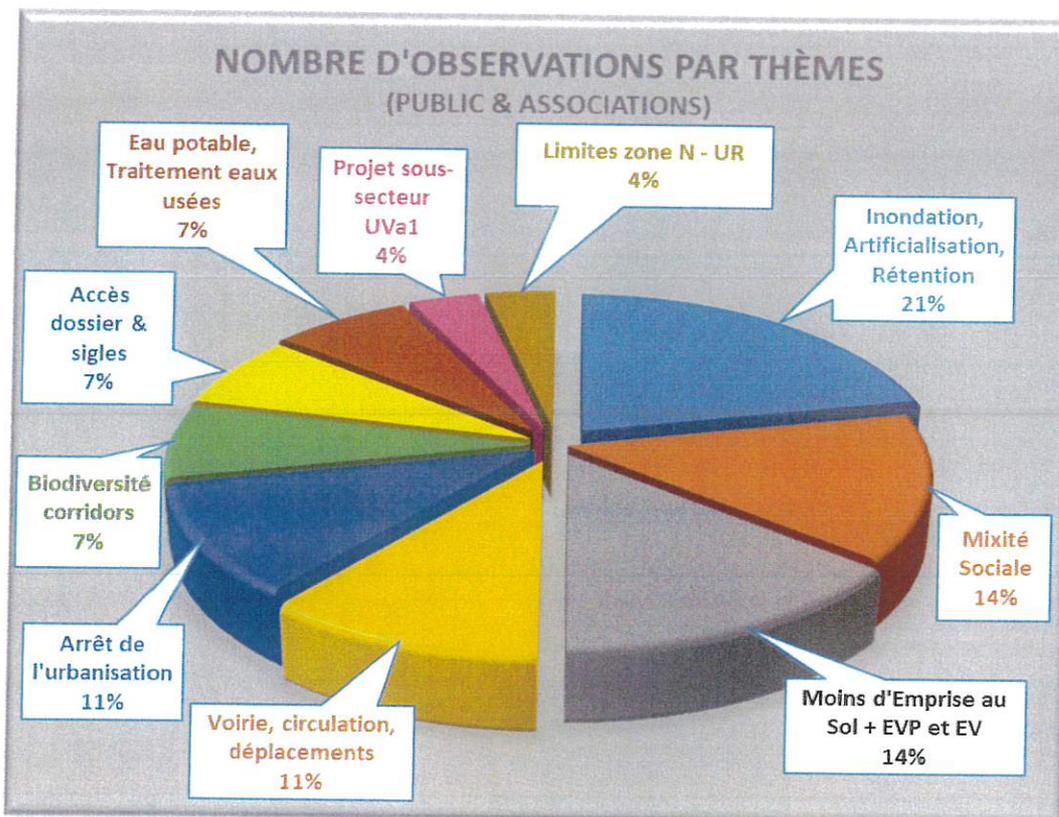
Question du commissaire enquêteur au Maître d'Ouvrage	Réponse du Maître d'ouvrage
<p><i>Seuls, une phrase en page 7 et l'emplacement du sous-secteur UVa1 en page 50 du rapport de présentation sont consacrés à la création d'un ensemble innovant de 9 000m² ayant pour but de renforcer l'attractivité de l'accès stratégique Biotois à la technopole.</i></p> <p><i>Un tel pôle d'innovation, n'aurait-il pas mérité dans le rapport de présentation, un descriptif du projet, ses objectifs et un échéancier prévisionnel ?</i></p>	<p>Concernant le Pôle de l'Innovation, ce projet constituera un lieu totem positionné sur des enjeux d'innovation à fort potentiel (intelligence artificielle, véhicule intelligent, développement durable, performance énergétique des bâtiments, traveltech...) et sera organisé autour de fonctions d'incubation, d'hébergement, de développement de start-ups et de grands comptes, et d'espaces de travail collaboratifs, d'espaces évènementiels et démonstrateurs (enjeux de marketing et rayonnement international). Ainsi l'attractivité et la compétitivité du territoire seront affirmées.</p> <p>La réalisation de ce projet porté par la CASA, participera à l'aménagement qualitatif de cette porte d'entrée stratégique de la technopole. Le projet architectural et les surfaces de planchers qui y seront développées sont encore à l'étude.</p>



Rapport d'Enquête

8.2.4. Synthèse thématique des observations du public

Les 10 thèmes principaux qui se dégagent des 28 observations émises par le public et les associations figurent dans le graphique ci-dessous.



Les 5 premiers thèmes, les plus souvent cités, regroupent 71% des observations. Ils traduisent :

- Davantage de mesures pour la protection contre les inondations, la création de bassins de rétention et la lutte contre l'artificialisation des sols, (21%) ;
- L'opposition à l'augmentation des logements sociaux et à leur concentration au regard d'une évolution démographique stable, (14%) ;
- La limitation de l'urbanisation en réduisant le coefficient d'emprise au sol et en augmentant d'autant les Espaces Verts Plantés et les Espaces Verts, (14%) ;
- La saturation insupportable de la circulation notamment sur Sophia Antipolis et des mesures de gestion des modes de déplacement, (11%) ;
- L'arrêt de la course à l'urbanisation, (11%).

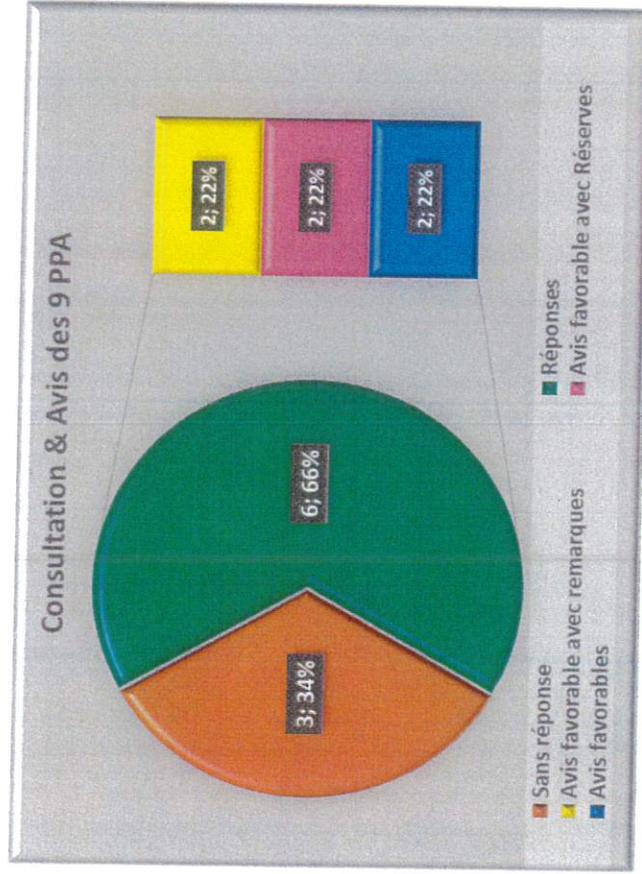
Parmi les thèmes restant figurent notamment des observations concernant :

- L'absence de mesures concernant la protection de l'environnement, des corridors écologiques et de la biodiversité végétale et animale (7%) ;
- Les besoins en eau potable et le traitement des eaux usées (7%) ;
- La réserve relative au projet de pôle de l'innovation considéré comme « énigmatique » (4%).

9. Avis des Personnes Publiques Associées

9.1. Synthèse quantitative

	Personnes Publiques Associées	Date réception de l'Avis
1	Préfecture des AM	30/08/2021
2	Direction Départementale des Territoires et de la Mer	Pas de réponse
3	Sous-préfecture des AM	09/09/2021
4	Conseil Départemental	Pas de réponse
5	Conseil Régional PACA	Pas de réponse
6	Délégation connaissance, planification et transversalité.	Pas de réponse
7	Chambre de Commerce et d'Industrie	30/09/2021
8	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Pas de réponse
9	Chambre d'Agriculture des AM	23/07/2021
10	Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis	30/08/2021
11	Architecte des Bâtiments de France	17/09/2021



- ❖ 34% des PPA consultés (soit 3) n'ont pas répondu. Ils sont réputés tacitement favorables.
- ❖ 55% des PPA consultés (soit 6) ont émis des avis :
 - 2 (22%) ont émis un avis favorable
 - 2 (22%) ont émis un avis favorable avec des remarques
 - 2 (22%) ont émis des avis favorables avec réserves.

9.2. Traitement des avis des Personnes Publiques Associées

Le projet de modification n° 8-1 « Sophia Antipolis » du PLU de BIOT a été transmis à 9 Personnes Publiques Associées (PPA).

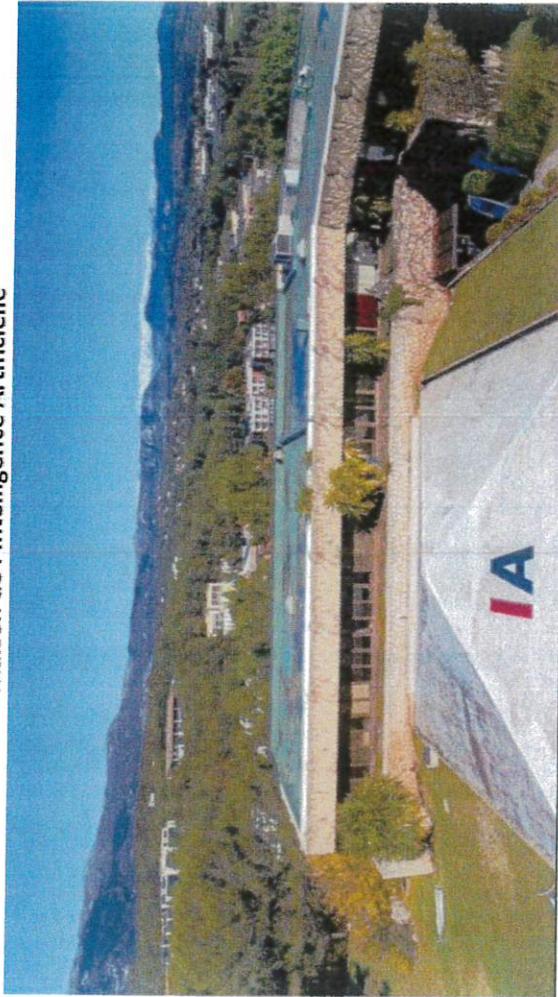
Personnes Publiques Associées	Avis formulés	Réponses du Maître d'Ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
<p>Préfecture des AM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer</p>	<p>Avis favorable avec les réserves figurant ci-après. 1- La dénomination « modification 8-1 Sophia Antipolis » ne peut être divisée en deux et devra porter le N°7 (abandon de la précédente procédure).</p>	<p>1. Sur la forme : La procédure de modification n° 7 ayant été menée jusqu'à l'enquête publique, il nous semblait plus cohérent de parler de modification n° 8 tout en rajoutant la référence, dans la chronologie, à la procédure n° 7. Toutefois, si cela pose des problèmes d'un point de vue légalité, la dénomination sera changée comme souhaité par la DDTM</p>	<p>1.1 Avis favorable sur l'avis que la modification ne peut être partagée en deux.</p> <p>1.2 Mais, un avis défavorable concernant l'attribution du n°7 à la présente modification (Voir § 7.1 du présent rapport) En effet, malgré l'absence a priori de réglementation à ce sujet, il convient de prendre en compte les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Si le <u>projet n°7</u> avait été retiré par délibération du conseil municipal, on aurait pu admettre que cette modification fût effectivement considérée comme « inexistante ». Or, le problème, dans ce cas, est qu'il y a eu une enquête publique menée à son terme et qu'on ne peut l'ignorer. ● Si le projet de modification n°8 avait été <u>strictement identique dans son contenu</u> à la modification n° 7, alors il convenait de reprendre le .n°7. Or, hormis la réintégration du droit à bâtir des 5 ZAC achevées dans des zones urbaines du PLU, le projet n° 8 adresse des objectifs et des thèmes différents, notamment des ERMS et la création du pôle d'innovation. ● De plus, tous les documents de l'enquête ainsi que les observations et avis ont porté sur le numéro 8 et donc le risque de confusion devient, ici, bien réel. ● Il faudrait que, dans la décision finale, la modification n° 7 abandonnée soit visée. En l'état, et sous réserve d'une appréciation contraire de la formation de jugement qui serait éventuellement amenée à se prononcer, il semble que la numérotation 8 doit être retenue et que la modification n°7 « abandonnée » apparaisse dans l'historique des évolutions du PLU.

Personnes Publiques Associées	Avis formulés	Réponses du Maître d'Ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
<p>Préfecture des AM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer</p>	<p>Avis favorable avec les réserves figurant ci-après.</p> <p>2- Périmètre de Mixité Sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir le Périmètre de Mixité Sociale inscrit au PLU (territoire communal), suppression incohérente dans le cadre de la modification n°8-1 (territoire sophilopolitain). - Harmoniser les articles UR1 & UR2 (ERMS). - Compléter et rendre plus lisibles les tableaux de l'annexe 6b. <p>3- Espaces Boisés Classés (EBC) : justifier la correction des erreurs matérielles.</p>	<p>2. Extrait du thème « Logement »</p> <p>Concernant la suppression du périmètre de mixité sociale : la suppression est en effet est prématurée et reportée à une prochaine procédure plus générale concernant l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Précision à l'article UR1 : le rapport sera complété dans ce sens pour préciser que sont interdites « Les constructions à usage d'habitation sauf dans le sous-secteur URa <u>et</u> celles autorisées à l'article UR2 »</p> <p>3. Justification de l'erreur matérielle pour chaque déclassement d'EBC et d'Espace Vert Planté ou à Planter : des orthographes antérieures à 2010 qui seront rajoutées dans le rapport de présentation afin de prouver la préexistence des bâtiments et/ou aménagements</p>	<p>2 Favorable à l'avis de la DDTM :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le maintien, dans la disposition générale du règlement, du périmètre de mixité sociale applicable à l'ensemble de la commune. Sa suppression était incohérente dans le cadre de la modification n°8 portant spécifiquement sur le territoire Sophilopolitain de la commune. - De compléter le rapport en précisant à l'article UR1 que sont interdites « Les constructions à usage d'habitation sauf dans le sous-secteur URa et celles autorisées à l'article UR2 » ; - En complétant le tableau de l'annexe 6b par les zones et secteurs dans lesquels sont localisés les 16 ERMS (Voir Annexe 13 §11). <p>3 Favorable à l'avis de la DDTM :</p> <p>de justifier de l'erreur matérielle pour chaque déclassement d'EBC et d'Espace Planté ou à Planter.</p>

Personnes Publiques Associées	Avis formulés	Réponses du Maître d'Ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
<p>Préfecture des AM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer</p>	<p>Avis favorable avec les réserves figurant ci-après.</p> <p>4- Le dossier doit justifier la compatibilité du projet de modification avec le PADD et documents supra communautaires</p> <p>5- Les surfaces de plancher maximales autorisées (art UP14) doivent être supprimées du règlement (COS supprimé dans les PLU, loi ALUR).</p> <p>6- Gestion des eaux pluviales : annexer le règlement communautaire modifié en juillet 2021.</p> <p>7- Intégrer au projet la voie périphérique séparant les bâtiments de la zone rouge (PPRif) et la délimitation de l'OAP sur le plan de zonage.</p>	<p>4. Justification de la compatibilité de cette procédure avec le PADD et les documents supra-communaux : le rapport de Présentation sera complété dans ce sens.</p> <p>5. Cette remarque est hors périmètre du champ d'application de cette modification et sera prise en compte dans une prochaine évolution du PLU.</p> <p>6. Concernant la gestion des eaux pluviales : afin d'éviter d'avoir à modifier le document en cas de changement des documents communaux ou intercommunaux, nous ferons référence de manière générale aux « documents réglementaires en vigueur » dans les articles 4 ; La dernière version du règlement communautaire, en date du 05/07/2021 sera annexée ; L'article 8, relatif à la protection des vallons sera modifié afin de faire références aux réglementations en vigueur applicables.</p> <p>7. Les autres remarques de la DDTM concernant d'autres secteurs de la commune seront prises en compte, dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.</p>	<p>4 Favorable à l'avis de la DDTM de justifier la compatibilité de la modification avec le PADD et les documents supra communaux.</p> <p>5 Les 5 ZAC de Sophia Antipolis ayant été achevées, les articles 14 doivent être supprimés. Pour la ZAC de la Chèvre d'OR, non achevée et, bien que le COS ait été supprimé (loi ALUR), il semble logique de conserver cette disposition. En revanche, l'article 14 de la zone UZ devrait être supprimé. Cette zone étant hors périmètre sopolitain, objet de la modification n°8, cette suppression devra intervenir lors de la prochaine modification ou révision du PLU.</p> <p>6 Annexer au PLU la version du règlement communautaire modifié en juillet 2021.</p> <p>7 La demande d'intégrer la voie périphérique séparant les bâtiments de la zone rouge (PPRif) dans sur le plan de zonage faisait partie de l'avis de la DDTM concernant la modification n°6. La commune a bien pris en compte la voie périphérique dans la partie écrite de l'OAP. La partie graphique devra être mise en cohérence avec la partie écrite et faire apparaître la voie, ainsi que la délimitation de l'OAP sur le plan de zonage. L'OAP étant hors périmètre sopolitain, objet de la modification n°8, cette suppression devra intervenir lors de la prochaine modification ou révision du PLU.</p>

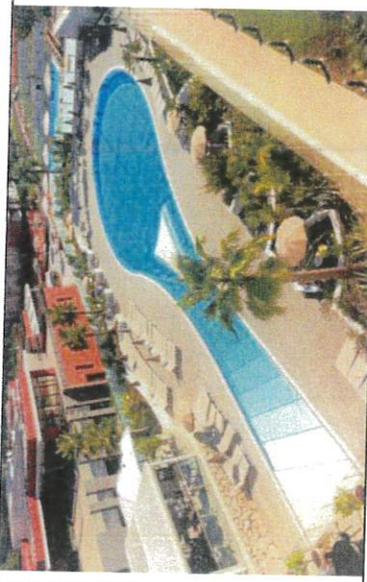
Personnes Publiques Associées	Avis formulés	Réponses du Maître d'Ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
Sous- Préfecture des AM	<p>Pas de réponse</p> <p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :</p> <p>1- Ancienne ZAC St Philippe 2, adapter le règlement en zone N et Ng et emprise de la RD504 pour permettre les futurs aménagements (trottoirs, pistes cyclables, parking covoiturage).</p> <p>2- Ancienne ZAC de l'Eganaude : mettre à jour le zonage « espaces plantés ou à planter » excluant les parcelles départementales.</p> <p>3- Modifier l'article UY10 permettant la réalisation de clôtures de 2.50m pour les « équipements publics ou d'intérêts général »</p> <p>4- Appliquer l'exception du secteur UXb au secteur UXc dans l'article UX13.</p> <p>5- Modifier le taux des aires de stationnement (article UR12) en fixant un taux unique de 1.5 par logement.</p> <p>6-</p> <p>7- Supprimer L'ERMS 11 sur la parcelle départementale louée à l'INRA.</p>	<p>1. Le règlement applicable en zone N et Ng autorise déjà les installations, ouvrages, aménagement et infrastructures nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs. Les trottoirs, pistes cyclables et parkings de co-voiturage y sont donc admis.</p> <p>2. Une telle demande ne relève pas de la rectification de l'erreur matérielle. Demande non prise en compte dans cette procédure.</p> <p>3. Demande non prise en compte dans cette procédure.</p> <p>4. Le Conseil Départemental ne motive pas sa demande et ne précise pas quel est le projet envisagé. Demande non prise en compte dans cette procédure.</p> <p>5 Cette demande ne nous paraît pas pertinente à l'heure actuelle, l'offre de transport en commun étant encore insuffisante. Demande non prise en compte dans cette procédure.</p> <p>6 Demande non prise en compte dans cette procédure.</p>	<p>Avis considéré tacitement comme favorable</p> <p>1. Le règlement des zones N et Ng tient compte de la remarque du Conseil Départemental.</p> <p>2. Le plan correspondant n'a pas été joint à la synthèse transmise par le Conseil Départemental, (voir § 7.2 du présent rapport). Un courrier officiel complémentaire aurait été hors délais d'enquête. En conséquence, cette demande devra être prise en compte lors d'une prochaine modification ou révision du PLU.</p> <p>3. Demande pas clairement motivée (voir § 7.2 du présent rapport).</p> <p>4. Pas d'argumentaire précis présenté (voir § 7.2 du présent rapport).</p> <p>5. Avis identique au point 4 précédent.</p> <p>6. L'ERMS 11 était déjà intégré au PLU lors de la modification n°6 et n'avait pas fait l'objet de demande de suppression. La parcelle est louée à l'INRIA en bail emphytéotique dont l'échéance est fixée au 15/05/2039 et, Lors de la réunion avec la Direction des Services Départementaux (voir § 7.2 du présent rapport).la demande aurait pour objet de ne pas limiter de possibles évolutions du site en 2039.</p> <p>En conséquence, l'échéance étant lointaine et le besoin n'étant pas précisé, la demande n'est pas prise en compte dans cette procédure.</p>
Département des Alpes Maritimes – Direction Générale des Services Départementaux			

Rapport d'Enquête

<p>8- Procéder au déclassement « d'éléments du patrimoine à préserver » de la Maison de l'Intelligence Artificielle ».</p>	<p>7 Comme le souligne l'ABF, ce bâtiment présente une architecture remarquable justifiant une protection particulière.</p>	<p>7. Suite à la réunion avec la Direction des Services Départementaux (voir § 7.2 du présent rapport), les services concernés « estiment que son architecture ne nécessite pas de protection particulière ». au regard de cet avis non motivé, le commissaire enquêteur fait sien l'avis de l'ABF et de le commune.</p>
<p>9- Intégrer le stationnement cyclable dans les articles 12</p>	<p>8 Les articles 12 des zones urbaines sopolitaines imposent déjà un certain nombre de places pour les 2 roues dont un pourcentage minimum doit être affecté aux vélos.</p>	<p>8. Le commissaire enquêteur constate que les articles 12 comportent des règles relatives au stationnement des 2 roues et notamment les vélos, répondant ainsi à la demande du Comité Départemental.</p>
<p style="text-align: center;">Maison de l'Intelligence Artificielle</p> 		

Personnes Publiques Associées	Avis formulés	Réponses du Maître d'ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	Pas de réponse de la Délégation connaissance, planification et transversalité		Avis considéré tacitement comme favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie	Avis favorable		
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Pas de réponse		Avis considéré tacitement comme favorable
Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes	Avis favorable		
Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis	<p>Avis favorable avec les réserves suivantes :</p> <p>1. <u>Aménagement de l'espace et Développement économique.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Clarifier la définition de l'article 9 des dispositions générales du règlement coefficient d'Espaces Verts de pleine terre versus les articles 13 du règlement du PLU. La ZAC de la Chèvre d'Or subsiste. Elle est réglementée en zone UP avec un article 14 relatif au COS qui ne devrait plus apparaître. Préciser les types de revêtements perméables acceptés Harmoniser l'article 12 des dispositions générales avec les articles 12 des zones concernant le stationnement des véhicules électriques. Imposer des infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos. 	<p>1. Aménagement de l'espace et Développement économique.</p> <ul style="list-style-type: none"> La notion d' « espaces verts de pleine terre sans aucune artificialisation », nous semble suffisamment claire. Cette remarque est hors périmètre du champ d'application de cette modification et sera prise en compte dans une prochaine évolution du PLU. Il ne nous paraît pas pertinent de fixer de façon limitative les types de revêtement acceptés. Certaines propositions innovantes pourraient en effet être proposées par les pétitionnaires. Les dispositions générales du règlement sont complétées dans ce sens afin de faire références aux réglementations applicables en vigueur. <p>• Les articles 13 fixant un taux minimal d'espace vert de pleine terre sans aucune artificialisation sont sans ambiguïté, l'article 9 des dispositions générales ne traite que de la méthode de calcul.</p> <ul style="list-style-type: none"> Même réponse qu'au point 5, page 31. Accord avec l'avis du Maître d'Ouvrage. Il convient de définir le besoin et non les solutions qui évolueront au cours du temps. Avis favorable concernant la remarque de la CASA 	

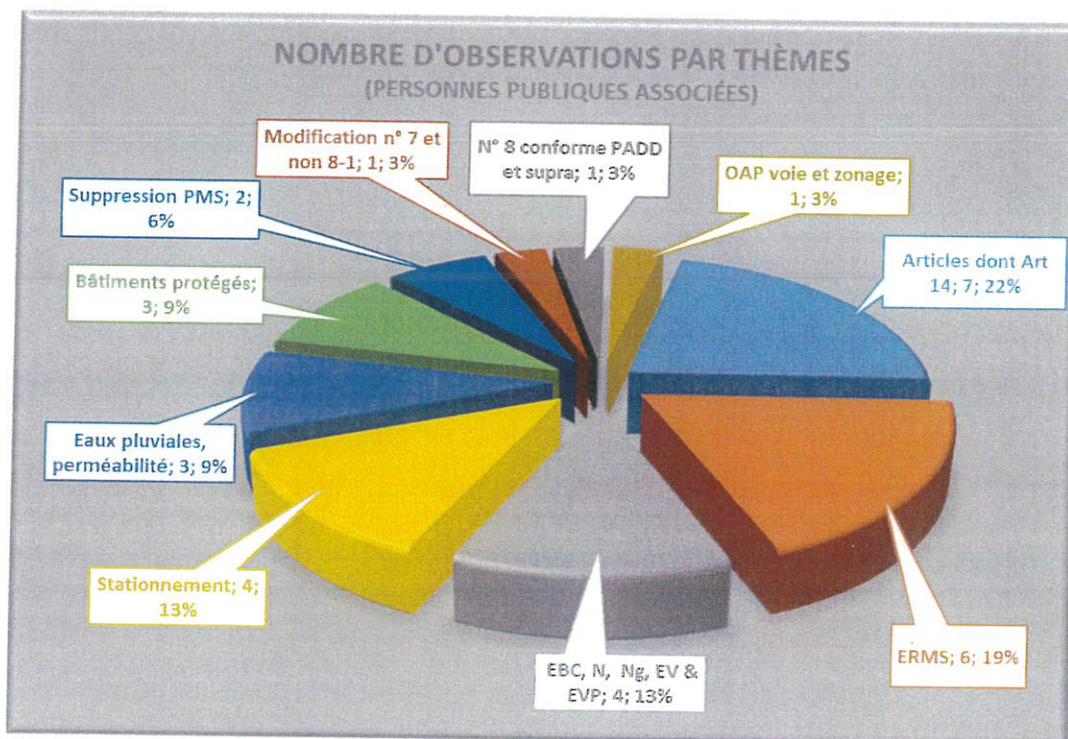
Personnes Publiques Associées	Avis formulés	Réponses du Maître d'Ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
<p>Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis</p>	<p>Avis favorable avec les réserves suivantes :</p> <p>2- <u>Protection environnementale et cadre de vie.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Palette végétale : citer ce document dans les dispositions générales du règlement. • Liste des Bâtiments protégés. Corriger l'article du Code de l'Urbanisme et compléter les articles 1.1 des zones UR et UX. • Argumenter la suppression des EBC et Espaces Verts Plantés. <p>3- <u>Equilibre social de l'habitat.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La commune souhaite supprimer le Périmètre de Mixité Sociale sur l'ensemble du territoire alors que le projet de modification n°8 se limite au périmètre de Sophia Antipolis : décision non cohérente. <p>4- <u>Réserves spécifiques liées à la modification 8-1.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Corriger sur le plan de zonage la référence de l'article du CU (L151-4.1-4) et valoriser la production des 161 logements de l'ERMS 13. • Confirmer que les servitudes mises en place permettent la mise en œuvre opérationnelle des ERMS n°15, 16 et 17. • Corriger les articles UR12 et UV12 1 place de stationnement par logement social (zones 100% social). 	<p>2. Protection environnementale et cadre de vie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions générales du règlement sont complétées pour faire référence à la palette végétale. • Les dispositions du règlement sont complétées pour faire référence à la protection des bâtiments. • Des orthophotos antérieures à 2010 seront rajoutées dans le Rapport de Présentation afin de prouver la préexistence des bâtiments et/ou aménagements. <p>3. Equilibre social de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cette suppression est en effet prématurée pour une procédure de modification portant sur le territoire s'hipolitain et est reportée à une prochaine procédure plus générale concernant l'ensemble du territoire communal. <p>4. Les réserves spécifiques liées à la modification 8-1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions du rapport de présentation sont complétées dans ce sens. • L'annexe 6b est modifiée afin de permettre la réalisation de résidences étudiantes. • Il s'agit d'une réglementation nationale s'imposant déjà aux pétitionnaires. Il n'est pas possible de faire référence à toutes ces autres dispositions spécifiques dans le PLU. 	<p><u>Point 2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Avis favorable concernant la remarque de la CASA. • Avis favorable concernant la remarque de la CASA. • Avis favorable concernant la remarque de la CASA. <p><u>Point 3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Favorable à la remarque de la CASA, même réponse qu'au point 2, page 30. <p><u>Point 4 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Favorable à la demande de la CASA • Favorable à la demande de la CASA • Pas d'avis.

Personnes Publiques Associées	Avis formulés	Réponses du Maître d'Ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
<p>Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis</p>	<p>Avis favorable avec les réserves suivantes :</p> <p>5- <u>Eaux pluviales et ruissellements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le règlement adopté par la CASA le 16/11/2019 pourrait être cité dans les § 4 de chaque zone. Ce règlement a fait l'objet de quelques modifications au Conseil Communautaire du 05/07/2021. <p>6- <u>Collecte et traitement des déchets.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Référencer le règlement communautaire de collecte des déchets ménagers et assimilés, annexe 7c du PLU, au sein du règlement. 	<p>5. Eaux pluviales et ruissellements.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les dispositions générales du règlement sont complétées pour faire références aux réglementations applicables en vigueur. <p>6. Collecte et traitement des déchets.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les dispositions générales seront complétées pour faire référence au règlement communautaire de collecte des déchets. 	<p><u>Point 5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Favorable à la demande de la CASA <p><u>Point 6 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Favorable à la demande de la CASA
<p>Architecte des Bâtiments de France</p>	<p>Avis favorable avec une remarque.</p> <ul style="list-style-type: none"> Projet de modification jugé très satisfaisant, hormis le classement de la piscine en forme de raquette dans les éléments du patrimoine architectural à préserver. 	<p>Il est vrai que l'intérêt de la piscine en forme de raquette est plus pittoresque qu'architectural, mais cette dernière est tout de même devenue un élément identifiable de Sophia-Antipolis.</p> 	<p>La piscine en forme de raquette du Mouratoglou hotel & Resort est l'emblème de la prestigieuse Académie de tennis inaugurée en septembre 2016. Présente, certes un caractère original, mais reste probablement en marge des créations architecturales audacieuses, intégrées à l'environnement, voulues par le visionnaire Pierre LAFITTE, lesquelles entrent dans les éléments du patrimoine à préserver. Plutôt favorable à la remarque de l'ABF.</p>

Rapport d'Enquête

9.3 .Synthèse thématique

A partir des 32 remarques et/ou réserves issues des avis émis par les 4 Personnes Publiques Associées 10 thèmes principaux se dégagent. Le graphique ci-après présente chaque thème caractérisé par le nombre de remarques et/ou réserves et le pourcentage correspondant.



- Sur le plan quantitatif, 2 thèmes regroupent plus de 40% des remarques et/ou réserves :
 - Ajustements des articles du règlement
 - Emplacements réservés de Mixité Sociale
- Sur le plan de l'impact sur la modification n°8-1, il convient de prêter une attention particulière aux remarques et/ou réserves suivantes :
 - La suppression du Périmètre de Mixité Sociale sur le territoire de la commune ;
 - La conformité de la modification n°8-1 au PADD et documents supra communaux.
 - La justification des corrections d'EBC ;
 - La numérotation de la modification.

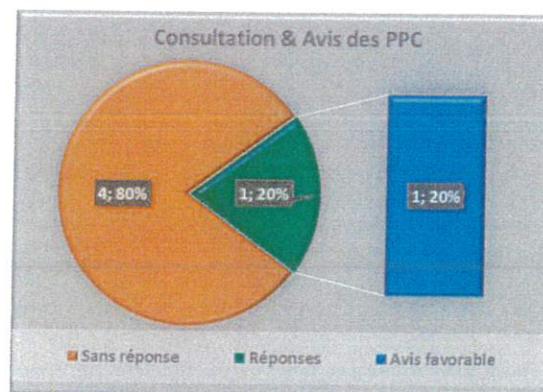
Aux avis 4 PPA évoqués ci- dessus, il convient d'ajouter 2 avis favorables sans réserve ni remarque et 3 non-réponses à considérer tacitement comme favorables.

10. Synthèse des Personnes Publiques Consultées

10.1. Synthèse quantitative

La modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU de BIOT a été transmise à 5 Personnes Publiques Consultées (PPC).

	Personnes Publiques Consultées	Date réception de l'Avis
1	Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA	26/04/2021
2	Mairie d'Antibes	Pas de réponse
3	Mairie de Valbonne	Pas de réponse
4	Mairie de Villeneuve-Loubet	Pas de réponse
5	DREAL PACA Territoire des AM	Pas de réponse



- 4 des PPC consultés sur 5 n'ont pas répondu. Ils sont réputés tacitement favorables.
- 1 PPC consultés MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) a émis un avis favorable sans réserve, et décide n° CU- 2021-2809 :
 - Que le projet de modification n° 8-1 du PLU de la commune de BIOT n'est pas soumis à évaluation environnementale,
 - Que l'avis de la MRAe ne dispense des obligations auxquelles le projet peut être soumis,
 - Que l'avis de la MRAe devra figurer dans le dossier soumis à enquête publique et mis à disposition du public.

Rapport d'Enquête

11. Annexes

- Annexe 1-** Demande de M. le Maire de la commune de BIOT, en date du 20/05/2021, adressée au Tribunal Administratif de NICE concernant la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur la modification n°8-1 « Sophia Antipolis ».
- Annexe 2-** Désignation, en date du 04/06/2021, par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de NICE du commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la modification 8-1 « Sophia Antipolis » du PLU de la commune de BIOT.
- Annexe 3-** Déclaration sur l'honneur du commissaire enquêteur en date du 10/06/20.21.
- Annexe 4-** Arrêté municipal AM/2021/212, en date du 03/08/2021, portant mise en enquête publique de la modification 8-1 « Sophia Antipolis » du PLU de la commune de BIOT.
- Annexe 5-** Avis d'enquête publique
- Annexe 6-** Les parutions dans les journaux de l'avis de l'enquête publique
- Annexe 7-** Les affichages, le certificat d'affichage et les captures d'écrans du site internet de la commune de BIOT.
- Annexe 8-** Avis de Personnes Publiques Associées.
- Annexe 9-** Avis des personnes publiques Consultées
- Annexe 10-** Procès-Verbal de synthèse (PVS).
- Annexe 11-** Procès-verbal de remise du PVS.au Maître d'Ouvrage.
- Annexe 12-** Mémo du Maître d'Ouvrage en réponse au Procès-Verbal de synthèse.
- Annexe 13** Dossier modification n°8-1 "Sophia Antipolis : Erreurs matérielles et compléments.

Fait et clos à Antibes, le 31 octobre 2021

Gérard GRISERI

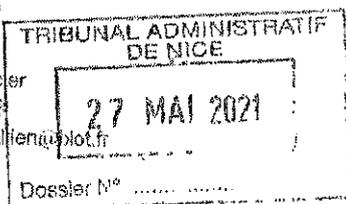
Commissaire Enquêteur



Rapport d'Enquête

Annexe 1

Demande de M. le Maire de la commune de BIOT, en date du 20/05/2021, adressée au Tribunal Administratif de NICE concernant la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur la modification n°8-1 « Sophia Antipolis ».



Tribunal Administratif de Nice
Service des Enquêtes Publiques
18 avenue des fleurs
CS 61 039
06050 Nice Cedex 1

Biot, le 20 mai 2021

**OBJET : Désignation du Commissaire Enquêteur pour l'Enquête Publique PLU Modification n°8-1
« Sophia-Antipolis »
Affaire suivie par : Alison Lefranc-Jullien
Réf courrier : 2021/149 - GP/GR/ALJ**

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur de vous informer que la commune de BIOT a prescrit, par arrêté AM/2021/033 en date du 16 février 2021, la modification n° 8 Partie I « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06 mai 2010.

En conséquence, en application de l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme, je sollicite de votre part la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur ce projet de modification, qui devrait se dérouler au mois de septembre 2021.

Vous remerciant, je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'expression de ma considération distinguée.



Pour Monsieur le Maire,
Le Conseiller municipal délégué à
l'urbanisme et à l'aménagement

Gérard PETIT



VILLE DE BIOT

Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse
Canton d'Antibes-Biot
Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis

R é p u b l i q u e F r a n ç a i s e
VILLE DE BIOT
EXTRAIT DU REGISTRE
des Arrêtés Municipaux

DATE LE 16 FEVRIER 2021	URBANISME - Ref JPD/GP/GR/ALJ
N° d'enregistrement AM/2021/033	ARRETE MUNICIPAL Portant sur la prescription de la modification n° 8.1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biot.

Certifié exécutoire compte tenu de :		
L'AFFICHAGE EN MAIRIE Le 17 FEV. 2021	LA TRANSMISSION EN SOUS-PREFECTURE Le 17 FEV. 2021	LA RECEPTION EN SOUS-PREFECTURE Le 17 FEV. 2021

Le Maire de la Commune de BIOT,

Vu le Code général des collectivités territoriales
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants, L153-41 et suivants,
Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme ;
Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,
Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
Vu le PLU de la Commune de Biot, approuvé le 6 mai 2010, modifié en dernier lieu le 27 juin 2019,
Vu la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée par décret n° 2003-1169 du 2 décembre 2003,
Vu la délibération n° CC.2019.163 du Conseil de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis en date du 14 octobre 2019 adoptant le 3^{ème} Programme Local de l'Habitat 2020-2025,
Vu la délibération n° CC.2020.180 du Conseil de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis en date du 5 octobre 2020 prescrivant l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA valant Plan Climat Air Energie Territorial,
Vu la délibération n° BC.2017.237 du Bureau de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis en date du 18 décembre 2017 définissant les périmètres précis des ZAE transférées du territoire de la commune de Biot,
Vu la délibération 2018/130/4-07 du Conseil Municipal en date du 2 octobre 2018 donnant un avis favorable à la suppression des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) « Eganaude », « Funel », « Saint Philippe 1 », « Saint Philippe 2 », « Sophia Antipolis 2 »,
Vu la délibération du Comité Syndical du Syndicat Mixte Sophia Antipolis (SYMISA) en date du 26 octobre 2018 supprimant les ZAC « Eganaude », « Funel », « Saint Philippe 1 », « Saint Philippe 2 », « Sophia Antipolis 1 », « Sophia Antipolis 2 »,
Vu la délibération n° CC.2018.199 du Conseil de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis en date du 17 décembre 2018 approuvant la suppression des ZAC « Eganaude », « Funel », « Saint Philippe 1 », « Saint Philippe 2 », « Sophia Antipolis 1 », « Sophia Antipolis 2 », et le transfert en pleine propriété de biens à titre gratuit du SYMISA à la CASA, la Commune et au Conseil Départemental des Alpes-Maritimes,

Considérant que la commune souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme en vue :

- d'introduire de nouvelles règles permettant d'encadrer les constructions dans les anciennes Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de Sophia Antipolis ;
d'intégrer au sein des espaces naturels du PLU les parties naturelles et d'intérêt écologique existantes dans les anciens périmètres de ces ZAC ;

AR Préfecture

006-210600185-20210216-AM_2021_033-AR

Reçu le 17/02/2021

Publié le 17/02/2021

Ville de Biot - Arrêté Municipal - Service Urbanisme - AM/2021/033 - Page 1/3

- de protéger le patrimoine architectural contemporain remarquable de la Technopole ;
- de corriger des erreurs matérielles du règlement graphique sur le secteur de Sophia Antipolis ;
- de faire évoluer la liste des emplacements réservés et des servitudes de réalisation de logements ;
- de mettre à jour les annexes.

Considérant que conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, l'ensemble des modifications apportées n'est pas de nature à :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER}

En application des dispositions de l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme, la modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire.

La modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme a pour but :

- d'introduire de nouvelles règles permettant d'encadrer les constructions dans les anciennes Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de Sophia Antipolis ;
- d'intégrer au sein des espaces naturels du PLU les parties naturelles et d'intérêt écologique existantes dans les anciens périmètres de ces ZAC ;
- de protéger le patrimoine architectural contemporain remarquable de la Technopole ;
- de corriger des erreurs matérielles du règlement graphique sur le secteur de Sophia Antipolis ;
- de faire évoluer la liste des emplacements réservés et des servitudes de réalisation de logements ;
- de mettre à jour les annexes.

ARTICLE 2

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes et aux personnes publiques associées (P.P.A.) pour avis avant le début de l'enquête publique.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Conformément à l'article L.153-43, à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 3

La Directrice Générale des Services et la responsable du service Urbanisme et Foncier sont chargées, chacune en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera affiché et publié au recueil des actes administratifs de la Ville de Biot.

ARTICLE 4

Le présent arrêté sera notifié aux personnes intéressées, transcrit au registre des arrêtés municipaux et

ampliation sera transmise à :
AR Préfecture
Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de Grasse.

006-210600185-20210216-AM 2021_033-AR

Reçu le 17/02/2021

Ville de Biot - Arrêté Municipal - Service Urbanisme - AM/2021/033 - Page 2/3

Publié le 17/02/2021

Rapport d'Enquête

Annexe 2

Désignation, en date du 04/06/2021, par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de NICE du commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la modification 8-1 « Sophia Antipolis » du PLU de la commune de BIOT.

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE

04/06/2021

N° E21000020 /06

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 27/05/2021, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de BIOT demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Modification n°8 partie 1 "Sophia Antipolis" du Plan Local d'urbanisme de la commune de Biot ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Gérard GRISERI est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de BIOT et à Monsieur Gérard GRISERI.

Fait à Nice, le 04/06/2021

La Présidente,

Pascale Rousselle

Pour expédition conforme

le greffier en chef,

A. BAAZIZ



Annexe 3

Déclaration sur l'honneur du commissaire enquêteur en date du 10/06/20.21.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE

18 avenue des fleurs
CS 61039
06050 NICE Cedex 1
Téléphone : 04 89 97 86 00
Télécopie :

E21000020 / 06

Monsieur Gérard GRISERI
Résidence Val d'Azur - Bât A
150 Chemin Gastaud
06160 JUAN LES PINS

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h00

Dossier n° : E21000020 / 06
(à rappeler dans toutes correspondances)

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Enquête publique : Modification n°8 partie 1 "Sophia Antipolis" du Plan Local d'urbanisme de la commune de Biot

Je soussigné(e), Monsieur Gérard GRISERI, Consultant secteurs industriels en retraite, demeurant Résidence Val d'Azur - Bât A 150 Chemin Gastaud, JUAN LES PINS (06160), désigné(e) pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé(e) à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A Antibes

Le 10/06/2021

Signature



Rapport d'Enquête

Annexe 4

Arrêté municipal AM/2021/212, en date du 03/08/2021, portant mise en enquête publique de la modification 8-1 « Sophia Antipolis » du PLU de la commune de BIOT.



VILLE DE BIOT

Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de Grasse
Canton d'Antibes-Biot
Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis

R é p u b l i q u e F r a n ç a i s e
V I L L E D E B I O T
E X T R A I T D U R E G I S T R E
d e s A r r ê t é s M u n i c i p a u x

DATE LE 03 AOÛT 2021	URBANISME - Réf. JPD/GP/GRIALJ
N° d'enregistrement AM/2021/212	ARRÊTÉ MUNICIPAL Portant sur la mise en enquête publique du projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Biot

Certifié exécutoire compte tenu de :			Pour le Maire par délégation 
L'AFFICHAGE EN MAIRIE Le 05 AOÛT 2021	LA TRANSMISSION EN SOUS-PREFECTURE Le 05 AOÛT 2021	LA RECEPTION EN SOUS-PREFECTURE Le 05 AOÛT 2021	

Le Maire de la commune de BIOT,

*Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants,
Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,
Vu la délibération 2010/64/3-02 du Conseil Municipal en date du 6 mai 2010 approuvant le Plan Local
d'Urbanisme,
Vu la délibération 2011/101/4-02 du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2011 approuvant la modification
n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération 2012/100/3-02 du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2012 approuvant la modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération 2013/103/3-01 du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2013 approuvant la modification
n°3 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération 2014/92/4-01 du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2014 approuvant la modification
n°4 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération 2016/115/1/4-01 du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2016 approuvant la modification
n°5 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération 2019/86/4-03 du Conseil Municipal en date du 27 juin 2019 approuvant la modification n°6 du
Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération 2012/112/1-01 du Conseil Municipal en date du 30 octobre 2012 approuvant la révision
simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération 2014/72/3-01 du Conseil Municipal en date du 19 mai 2014 approuvant la déclaration de projet
n°1 du Plan Local d'Urbanisme emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour l'extension du site
de l'entreprise Galderma sur la ZAC Funel à Sophia Antipolis,
Vu la délibération 2015/13/4-01 du Conseil Municipal en date du 17 février 2015 prescrivant la révision générale
n°1 du Plan Local d'Urbanisme et déterminant les objectifs et les modalités de la concertation,
Vu l'arrêté municipal AM/2021/033 en date du 16 février 2021 prescrivant la modification n°8-1 « Sophia
Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la décision n°CU-2021-2809 du 26 avril 2021 de la Mission régionale d'autorité environnementale concluant que
le projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale,
Vu la décision n°E21000020/06 en date du 4 juin 2021 du Président du Tribunal Administratif de Nice désignant
Monsieur Gérard GRISERI en qualité de commissaire enquêteur,
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,*

AR Prefecture

006-210600185-20210803-AM_2021_212-AR - Ville de Biot - Arrêté Municipal - Service Urbanisme et Foncier - AM/2021/212 - Page 1/4
Reçu le 05/08/2021
Publié le 05/08/2021

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER}

Il sera procédé du mercredi 1^{er} septembre 2021 à 9h00 au jeudi 30 septembre 2021 à 16h30 inclus, soit pour une durée de 30 jours consécutifs, à une enquête publique sur le projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT.

ARTICLE 2

La procédure de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU a notamment pour objet :

- d'introduire de nouvelles règles permettant d'encadrer les constructions dans les anciennes Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de Sophia Antipolis ;
- d'intégrer au sein des espaces naturels du PLU les parties naturelles et d'intérêt écologique existantes dans les anciens périmètres de ces ZAC ;
- de protéger le patrimoine architectural contemporain remarquable de la Technopole ;
- de corriger des erreurs matérielles du règlement graphique sur le secteur de Sophia Antipolis ;
- de faire évoluer la liste des emplacements réservés et les conditions de réalisation de logements sociaux ;
- de mettre à jour les annexes.

A l'issue de l'enquête publique et après réception des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur, le projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU sera soumis au Conseil Municipal pour approbation, tel que présenté dans le dossier soumis à enquête et éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

ARTICLE 3

Monsieur Gérard GRISERI a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Nice en date du 4 juin 2021.

ARTICLE 4

Le dossier d'enquête en version papier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté, paraphé et ouvert par le commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public dans les locaux des Services Techniques de la ville de Biot, 700 avenue du Jeu de la Beaume, aux jours habituels d'ouverture, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, du lundi au vendredi de 8 h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Chacun pourra prendre connaissance du projet et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête dédié ou les adresser :

- par voie postale à :

Monsieur le commissaire enquêteur
Modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU
Mairie de Biot-Sophia Antipolis
CS 90339
06906 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX

- par courrier électronique à : plu@biot.fr

Le dossier d'enquête ainsi que les observations et propositions transmises selon les différentes modalités mises en place (registre papier, courriers électroniques, courriers papier, observations écrites reçus par le Commissaire Enquêteur) seront également consultables sur le site internet de la Commune pendant la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.biot.fr/enquete-publique-modification-n8-1-sophia-antipolis-plan-local-durbanisme/>.

Un accès gratuit au dossier est garanti sur un poste informatique mis à disposition du public à l'accueil des Services Techniques, aux jours et heures habituels d'ouverture tels que susmentionnés.

AR Prefecture

006-210600185-20210803-AM Ville de Biot - Arrêté Municipal - Service Urbanisme et Foncier - AM/2021/212 - Page 2/4
Reçu le 05/08/2021
Publié le 05/08/2021
Mairie de Biot-Sophia Antipolis : CS 90339 - 06906 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX - www.biot.fr - Tél. 04 92 91 33 91 - Fax. 04 93 65 18 09 - dp@biot.fr

Les observations adressées par courrier devront parvenir au commissaire enquêteur dans les délais de l'enquête.

L'enquête sera close le jeudi 30 septembre 2021 à 16h30.

ARTICLE 5

Le commissaire enquêteur recevra le public dans les locaux des Services Techniques de la ville de Biot (700 avenue du Jeu de la Beaume) :

- Le mercredi 1^{er} septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le mardi 14 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le jeudi 30 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30.

ARTICLE 6

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1^{er}, le registre sera mis à disposition du commissaire enquêteur, clos et signé par lui. Le dossier d'enquête et les documents annexés seront également adressés au commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

ARTICLE 7

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du Département des Alpes-Maritimes et à la Présidente du Tribunal Administratif de Nice.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public aux Services Techniques de la commune de Biot, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet dédié pendant un délai de 1 an à compter de la clôture de l'enquête.

ARTICLE 8

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

Cet avis sera affiché pendant toute la durée de l'enquête notamment à la Mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Ces publicités seront certifiées par Monsieur le Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de celle-ci en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

ARTICLE 9

L'autorité responsable du projet est la commune de Biot.

Les demandes d'informations relatives à l'enquête peuvent être formulées auprès du service Urbanisme de la ville de Biot au 04 93 65 78 89.

ARTICLE 10

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la Mairie de Biot, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique. La personne devra adresser sa demande à Monsieur le Maire de Biot, à l'adresse précitée.

ARTICLE 11

La Directrice Générale des Services et la Responsable du service Urbanisme et Foncier sont chargées, chacune pour ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera affiché et publié au recueil des actes administratifs de la ville de Biot.

ARTICLE 12

AR Le présent arrêté sera transcrit au registre des arrêtés municipaux et ampliation sera transmise à :
Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de Grasse.

006-210600185-20210803-AM_2021_212-AR
Reçu le 05/08/2021

Publié le 05/08/2021

ARTICLE 13

Le Maire certifiera sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte au vu des mentions apposées en entête.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale : 18 avenue des Fleurs CS 61039 - 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir de l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr

Fait à Biot, le 03/08/2021

Le Maire,



Jean-Pierre DERMIT
Conseiller Départemental
Vice-président de la C.A.S.A.

AR Prefecture

006-210600185-20210803-AM_2021_212-AR Arrêté Municipal - Service Urbanisme et Foncier - AM/2021/212 - Page 4/4
Reçu le 05/08/2021

Publié le 05/08/2021

Annexe 5

Avis d'Enquête Publique



VILLE DE BIOT

COMMUNE DE BIOT

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°8-1 « SOPHIA ANTIPOLIS » DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n° AM/2021/212 en date du 03 août 2021, le Maire de BIOT a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure a notamment pour objet :

- d'introduire de nouvelles règles permettant d'encadrer les constructions dans les anciennes Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de Sophia Antipolis ;
- d'intégrer au sein des espaces naturels du PLU les parties naturelles et d'intérêt écologique existantes dans les anciens périmètres de ces ZAC ;
- de protéger le patrimoine architectural contemporain remarquable de la Technopole ;
- de corriger des erreurs matérielles du règlement graphique sur le secteur de Sophia Antipolis ;
- de faire évoluer la liste des emplacements réservés et les conditions de réalisation de logements sociaux ;
- de mettre à jour les annexes.

M. Gérard GRISERI, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Nice.

L'enquête se déroulera dans les locaux des **Services Techniques** de Biot,
700 av. du Jeu de la Beaume, à BIOT

du 1er septembre (9h00) au 30 septembre 2021 (16h30) inclus.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses observations sur le registre d'enquête mis à disposition dans les locaux des Services Techniques aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h. Le public pourra aussi adresser par écrit ses observations au commissaire enquêteur par voie postale à : Monsieur le commissaire enquêteur, Modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU, Mairie de Biot-Sophia Antipolis, CS 90339, 06 906 Sophia Antipolis Cedex, ou par courrier électronique à : plu@biot.fr. Le dossier d'enquête ainsi que les observations et propositions transmises selon les différentes modalités mises en place (registre papier, courriers électroniques, courriers papier, observations écrites reçues par le Commissaire Enquêteur) seront également consultables sur le site internet de la Commune pendant la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.biot.fr/enquete-publique-modification-n8-1-sophia-antipolis-plan-local-durbanisme/>.

Un accès gratuit au dossier est garanti sur un poste informatique mis à disposition du public à l'accueil des Services Techniques, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra le public dans les locaux des Services Techniques :

- Le mercredi 1^{er} septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le mardi 14 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le jeudi 30 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30.

Son rapport et ses conclusions, transmis au maire dans un délai d'un mois à l'expiration de l'enquête, seront tenus à la disposition du public aux Services Techniques de la commune, aux heures d'ouverture et sur le site internet dédié pendant une année.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU, tel que présenté dans le dossier soumis à enquête et éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.

Les demandes d'informations relatives à l'enquête peuvent être formulées auprès du service urbanisme de la Ville de Biot au 04 93 65 78 89.

Le Maire.

Rapport d'Enquête

Annexe 6

Les parutions dans les journaux de l'avis de l'enquête publique

201414

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé à NICE le 06/08/2021, il a été constitué la société civile immobilière suivante : Dénomination : FLEURS - Objet social : Acquisition, propriété, administration, location de tous biens et droits immobiliers. Siège social : NICE (06000), 7 avenue des Fleurs. Duré : 99 ans. Capital : 1 000 €. Gérants : Madame Marianne Léona Madeleine CAPELLO, née le 28 août 1955 à BELLIGNIES (95970), demeurant à NICE (06100) 18 rue Rossini. Dession de parts : Libre entre associés et héritiers en ligne directe de l'un d'eux. Agrément à l'unanimité pour toutes autres cessions. Immatriculation : RCS de NICE.

201442

AVIS DE CONSTITUTION

Par ASSP du 10/08/2021, constitution d'une SASU dénommée : LANDOLSI TOITURES - Capital : 300 €. Siège : 93 bd de la Madeleine, bât. B, 06000 NICE. Objet : Tous travaux d'installation, réalisation, réparation et entretien de charpente, toitures, couverture, bardage, zinguerie, isolation, installation d'ossatures en bois et métalliques, réalisation, réparation, entretien de planchers et tous travaux d'intérieur. Toutes prestations de services à toutes sociétés du groupe. Président : M. LANDOLSI Mohamed, Faouzi, né le 03/05/1978 à SOUSSE (Tunisie), demeurant 93 bd de la Madeleine, bât. B, 06000 NICE. Transmission des actions : Libre tant que la société est unipersonnelle. Si la société devient pluripersonnelle les actions de la société ne peuvent être cédées y compris entre actionnaires qu'après agrément préalable donné par décision à la majorité des 2/3 des actionnaires présents ou représentés. Conditions d'admission aux assemblées et droit de vote : Tout actionnaire a le droit de participer aux décisions collectives et doit justifier de l'inscription de ses actions au jour de la décision. Duré : 99 ans. Immatriculation : RCS de NICE.

GRISERI Gérard
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 49

201395

COMMUNE DE BIOT

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°8-1 «SOPHIA ANTIPOLIS»
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Par arrêté n° AM/2021/212 en date du 03 août 2021, le Maire de BIOT a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure a notamment pour objet :

- D'introduire de nouvelles règles permettant d'encadrer les constructions dans les anciennes Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de Sophia Antipolis ;
 - D'intégrer au sein des espaces naturels du PLU les parties naturelles et d'intérêt écologique existantes dans les anciens périmètres de ces ZAC ;
 - De protéger le patrimoine architectural contemporain remarquable de la Technopole ;
 - De corriger des erreurs matérielles du règlement graphique sur le secteur de Sophia Antipolis ;
 - De faire évaluer la liste des emplacements réservés et les conditions de réalisation de logements sociaux ;
 - De mettre à jour les annexes.
- M. Gérard GRISERI, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par décision du tribunal administratif de NICE.
- L'enquête se déroulera dans les locaux des services techniques de BIOT, 700 av. du Jeu de la Beaume, à BIOT

Du 1^{er} septembre 2021 au 30 septembre 2021 (16h30) inclus.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses observations sur le registre d'enquête mis à disposition dans les locaux des services techniques aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h. Le public pourra aussi adresser par écrit ses observations au commissaire-enquêteur par voie postale à : Monsieur le commissaire-enquêteur, modification n°8-1 «SOPHIA ANTIPOLIS» du PLU, mairie de BIOT - Sophia Antipolis, CS 90339, 06906 SOPHIA ANTIPOLIS cedex, ou par courrier électronique à : plu@biot.fr.

Le dossier d'enquête ainsi que les observations et propositions transmises selon les différentes modalités mises en place (registre papier, courriers électroniques, courriers papier, observations écrites reçues par le commissaire-enquêteur) seront également consultables sur le site internet de la commune pendant la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.biot.fr/enquete-publique-modification-n8-1-sophia-antipolis-plan-local-urbanisme/>.

Un accès gratuit au dossier est garanti sur un poste informatique mis à disposition du public à l'accueil des services

techniques, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire-enquêteur recevra le public dans les locaux des services techniques :

- Le mercredi 1^{er} septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le mardi 14 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le jeudi 30 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30.

Son rapport et ses conclusions, transmis au maire dans un délai d'un mois à l'expiration de l'enquête, seront tenus à la disposition du public aux services techniques de la commune, aux heures d'ouverture et sur le site internet dédié pendant une année.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°8-1 «Sophia Antipolis» du PLU, tel que présenté dans le dossier soumis à enquête et éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera soumis au conseil municipal pour approbation.

Les demandes d'informations relatives à l'enquête peuvent être formulées auprès du service urbanisme de la ville de BIOT au 04 93 85 78 89. Le maire.

LES PETITES AFFICHES DES ALPES-MARITIMES

Société Nouvelle des Petites Affiches des Alpes-Maritimes - R.C. NICE 957 808 306 B - ISSN 1268 - 4031
Siège social, administration, rédaction, publicité : Place du Palais, 17, rue Alexandre Mari, 06300 NICE - Tél. : 04 93 80 72 72 - Fax : 04 93 80 73 00
E-mail : annonces@petitesaffiches.fr - Site Internet : www.petitesaffiches.fr - Directeur de la publication : JM CIAIS - Commission paritaire n° 0723 | 79757

ABONNEMENT 1 AN : 38 € T.T.C. - Prix HT de l'annonce fixé par Arrêté ministériel.

Pour l'année 2021, le prix de la ligne est de 4,87 € HT pour les Alpes-Maritimes

Tout Impression, 120 chemin du Moulin de la Clue, 06140 VENCE - Tél. 04 93 56 32 42 - DÉPÔT LÉGAL AOÛT 2021 - Photo de une : © EK

JE M'ABONNE PENDANT UN AN

- Abonnement Web 20 € TTC Abonnement Premium 38€ TTC*
*tarif en vigueur en France Métropolitaine
- Abonnement Ventes aux Enchères 20 € TTC 1 département
- Abonnement Ventes aux Enchères 90 € TTC France entière

MON RÈGLEMENT

- Chèque bancaire CB, Visa, Mastercard (nous contacter au 04 93 80 72 72)

Société : _____ Prénom : _____

Profession : _____ Email : _____

Tél. : _____ Fax : _____

Adresse d'expédition du journal _____

N° _____ Rue _____ CP _____

Ville _____



BULLETIN D'ABONNEMENT

Tél. : 04 93 80 72 72

Fax : 04 93 80 73 00

@ : abonnement@petitesaffiches.fr

17 rue Alexandre Mari, 06300 Nice

Site Web : www.petitesaffiches.fr

201538



PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

1^{ER} AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
ATTRIBUTION DE LA CONCESSION DES PLAGES NATURELLES
D'ANTIBES-JUAN-LES-PINS AU PROFIT DE LA COMMUNE D'ANTIBES

En exécution de l'arrêté préfectoral du 11 août 2021, une enquête publique, relative à l'attribution de la concession des plages naturelles d'ANTIBES-JUAN-LES-PINS au profit de la commune d'ANTIBES aura lieu : Du lundi 20 septembre 2021 au vendredi 8 octobre 2021 inclus au Bâtiment Orange Bleu, direction adjointe mer et littoral, 5^e étage, 11 boulevard Chancel, 06600 ANTIBES. Tél : 04 92 90 67 80.

En conséquence, pendant le délai ci-dessus, les pièces du dossier ainsi que le registre à feuillets non-mobiles, côtés et paraphés par Madame le commissaire-enquêteur, seront déposés à l'adresse sus-citée où les intéressés pourront les consulter aux jours et heures suivants : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 16h30.

Les observations, propositions, et toute correspondance relative à l'enquête pourront être adressées par courrier au commissaire-enquêteur : Monsieur le Maire d'ANTIBES JUAN-LES-PINS, Hôtel de ville, cours Massena, 06600 ANTIBES, à l'attention de Madame le commissaire-enquêteur, direction adjointe mer et littoral, mais également envoyées par messagerie à l'adresse suivante : ddtm-sm@alpes-maritimes.gouv.fr, et devront être reçues au plus tard le vendredi 8 octobre 2021 à 16h30. Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête susvisé, et seront accessibles sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes : <https://www.alpesmaritimes.gouv.fr> dans les meilleurs délais.

Le dossier d'enquête ainsi que les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête, auprès du Bâtiment Orange Bleu, direction adjointe mer et littoral, 5^e étage, 11 boulevard Chancel, 06600 ANTIBES.

Pendant la durée de l'enquête :
- Une version numérique du dossier d'enquête sera consultable en permanence sur le site internet de la préfecture <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr> (Services de l'Etat dans les Alpes-Maritimes - Publications - Enquête publique) et sur celui de la commune d'ANTIBES : <https://www.antibes-juanlespins.com/administration/enquetes-publiques>

- Un poste informatique permettant de consulter le dossier numérique sera mis à la disposition du public au bâtiment Orange Bleu, direction adjointe mer et littoral, 5^e étage, 11 boulevard Chancel, 06600 ANTIBES, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 16h30.

Par décision N°E21000025/06 du 24 juin 2021, la présidente du tribunal administratif de NICE a désigné en qualité de commissaire-enquêteur : Madame Odile BOUTEILLER, directeur territorial, en retraite.

Madame le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public au Bâtiment Orange Bleu, direction adjointe mer et littoral, 5^e étage, 11 boulevard Chancel, 06600 ANTIBES aux jours et heures suivants :

- Lundi 20 septembre 2021 de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 16h30.

- Mercredi 29 septembre 2021 de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

- Vendredi 8 octobre 2021 de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

Des renseignements complémentaires peuvent être sollicités auprès du responsable du projet : Direction adjointe mer et littoral, Bâtiment Orange Bleu, 5^e étage, 11 boulevard Chancel, 06600 ANTIBES. Tél 04 92 90 67 80 / 06 31 09 10 93, qui publiera l'avis d'enquête sur le site internet suivant : <https://www.antibes-juanlespins.com/administration/enquetes-publiques>.

A l'expiration du délai d'enquête, le

registre sera mis à la disposition de Madame le commissaire-enquêteur et clos par elle. Dès réception du registre et des documents annexés, Madame le commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le service instructeur du projet (direction départementale des territoires et de la mer, service maritime) et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Madame le commissaire-enquêteur adressera l'ensemble des pièces, accompagné de ses conclusions motivées dans un délai de trente jours, à compter de la date de la clôture de l'enquête, au préfet des Alpes-Maritimes - direction départementale des territoires et de la mer - service maritime. La copie du rapport et des conclusions sera tenue à la disposition du public pendant un an sur le site internet de la préfecture : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr> (Services de l'Etat dans les Alpes-Maritimes - Publications - Enquête publique).

Une copie du rapport d'enquête et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera transmise au Bâtiment Orange Bleu, direction adjointe mer et littoral, 5^e étage, 11 boulevard Chancel, 06600 ANTIBES où toute personne physique ou morale, concernée, pourra en prendre connaissance et demander communication, à ses frais, pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture. Elle sera également publiée sur le site internet de la commune d'ANTIBES : <https://www.antibesjuanlespins.com/administration/enquetes-publiques>.

Madame le commissaire-enquêteur fera parvenir une copie de ces mêmes documents à Madame la présidente du tribunal administratif de NICE.

201535

AVIS DE CONSTITUTION

Avis est donné de la constitution de la SARL : « BK COIFFURE » au capital de 1 000 €.

Date : 18/08/2021
Siège social : 43 rue Trachel, 06000 NICE.

Objet : Salon de coiffure pour hommes. Durée : 99 ans à compter de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de NICE.

Gérant : M. BETTEM Abdelkarim demeurant 24 boulevard des Antiboul, 83990 SAINT-TROPEZ, nommé pour une durée indéterminée.
Pour avis.

201546

RECTIFICATIF

À l'annonce 200966 parue dans le présent journal du 01/07/2021, il fallait lire :
Siège social : 776 route de la Mer, 06410 BIOT.



NICE

17 rue Alexandre Mari,
06300 NICE



CANNES

816 avenue du Campon,
06110 LE CANNET

Tél. : 04 93 80 72 72



www.petitesaffiches.fr

201541

COMMUNE DE BIOT

2^{EME} AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°8-1 «SOPHIA ANTIPOLIS» DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n° AM/2021/212 en date du 03 août 2021, le Maire de BIOT a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°8-1 «Sophia Antipolis» du Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure a notamment pour objet :

- D'introduire de nouvelles règles permettant d'encadrer les constructions dans les anciennes Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de SOPHIA ANTIPOLIS;

- D'intégrer au sein des espaces naturels du PLU les parties naturelles et d'intérêt écologique existantes dans les anciens périmètres de ces ZAC;

- De protéger le patrimoine architectural contemporain remarquable de la Technopolis;

- De corriger des erreurs matérielles du règlement graphique sur le secteur de SOPHIA ANTIPOLIS;

- De faire évoluer la liste des emplacements réservés et les conditions de réalisation de logements sociaux;

- De mettre à jour les annexes.
M. Gérard GRISERI, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par décision du tribunal administratif de NICE.

L'enquête se déroulera dans les locaux des services techniques de BIOT, 709 av. du Jeu de la Béaume, à BIOT du

1^{er} septembre (9h00) au 30 septembre 2021 (16h30) inclus.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses observations sur le registre d'enquête mis à disposition dans les locaux des services techniques aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h. Le public pourra aussi adresser par écrit ses observations au commissaire-enquêteur par voie postale à : Monsieur le commissaire-enquêteur, modification n°8-1 «Sophia Antipolis» du PLU, Mairie de BIOT-SOPHIA ANTIPOLIS, CS 90339, 06906 SOPHIA ANTIPOLIS cedex, ou par courrier électronique à : plu@biot.fr.

Le dossier d'enquête ainsi que les observations et propositions transmises selon les différentes modalités mises en place (registre papier, courriers électroniques, courriers papier, observations écrites reçues par le commissaire-enquêteur) seront également consultables sur le site internet de la commune pendant la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.biot.fr/enquete-publique-modification-n8-1-sophia-antipolis-plan-local-durbanisme/>.

Un accès gratuit au dossier est garanti sur un poste informatique mis à disposition du public à l'accueil des services

techniques, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire-enquêteur recevra le public dans les locaux des services techniques :

- Le mercredi 1^{er} septembre 2021 de 9h00 à 12h00;

- Le mardi 14 septembre 2021 de 9h00 à 12h00;

- Le jeudi 30 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30.

Son rapport et ses conclusions, transmis au maire dans un délai d'un mois à l'expiration de l'enquête, seront tenus à la disposition du public aux services techniques de la commune, aux heures d'ouverture et sur le site internet dédié pendant une année.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°8-1 «Sophia Antipolis» du PLU, tel que présenté dans le dossier soumis à enquête et éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera soumis au conseil municipal pour approbation.

Les demandes d'informations relatives à l'enquête peuvent être formulées auprès du service urbanisme de la Ville de BIOT au 04 93 65 78 89.
Le Maire.

AVIS D'ENQUÊTES

COMMUNE DE BIOT

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°8-1
« SOPHIA ANTIPOPOLIS » DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n° AM/2021/212 en date du 03 août 2021, le Maire de BIOT a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure a notamment pour objet :

- d'introduire de nouvelles règles permettant d'encadrer les constructions dans les anciennes Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de Sophia Antipolis ;
- d'intégrer au sein des espaces naturels du PLU les parties naturelles et d'intérêt écologique existantes dans les anciens périmètres de ces ZAC ;
- de protéger le patrimoine architectural contemporain remarquable de la Technopole ;
- de corriger des erreurs matérielles du règlement graphique sur le secteur de Sophia Antipolis ;
- de faire évoluer la liste des emplacements réservés et les conditions de réalisation de logements sociaux ;
- de mettre à jour les annexes.

M. Gérard GRISERL, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Nice.

L'enquête se déroulera dans les locaux des Services Techniques de Biot, 700 av. du Jeu de la Beaume, à Biot du 7^{ème} septembre (9h00) au 30 septembre 2021 (16h30) inclus.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses observations sur le registre d'enquête mis à disposition dans les locaux des Services Techniques aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h. Le public pourra aussi adresser par écrit ses observations au commissaire enquêteur par voie postale à : Monsieur le commissaire enquêteur, Modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU, Mairie de Biot-Sophia Antipolis, CS 90339, 06 306 Sophia Antipolis Cedex, ou par courrier électronique à : plu@biot.fr.

Le dossier d'enquête ainsi que les observations et propositions transmises selon les différentes modalités mises en place (registre papier, courriers électroniques, courriers papier, observations écrites reçues par le Commissaire Enquêteur) seront également consultables sur le site internet de la Commune pendant la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.biot.fr/enquete-publique-modification-n8-1-sophia-antipolis-planlocal-urbanisme/>.

Un accès gratuit au dossier est garanti sur un poste informatique mis à disposition du public à l'accueil des Services Techniques, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra le public dans les locaux des Services Techniques :

- Le mercredi 1er septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le mardi 14 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le jeudi 30 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30.

Son rapport et ses conclusions, transmis au maire dans un délai d'un mois à l'expiration de l'enquête, seront tenus à la disposition du public aux Services Techniques de la commune, aux heures d'ouverture et sur le site internet dédié pendant une année. A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU, tel que présenté dans le dossier soumis à enquête et éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.

Les demandes d'informations relatives à l'enquête peuvent être formulées auprès du service urbanisme de la Ville de Biot au 04 93 65 78 89.

Le Maire.



COMMUNE DE PEILLE

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la désaffectation et l'aliénation du chemin rural situé entre les parcelles H N°739, 738 et les parcelles H N°2565 et 2564 au quartier « La Paron » à Peille.

Par arrêté municipal en date du 2 août 2021 le maire de la commune de Peille a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la désaffectation et aliénation du chemin rural situé entre les parcelles H N°739, 738 et les parcelles H N°2565, 2564 au quartier « La Paron » à Peille.

Monsieur Georges Martinez a été désigné commissaire enquêteur par arrêté du 2 août 2021. L'enquête publique se déroulera à la mairie de Peille du 27 septembre 2021 au 11 octobre 2021. Le commissaire-enquêteur recevra le public à la mairie de Peille aux dates et heures indiquées et selon les règles sanitaires en vigueur

- le 27 septembre 2021 de 9h à 12h
- le 11 octobre 2021 de 14h à 17h

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête publique déposé en mairie ou par courrier à transmettre à Mr le commissaire-enquêteur Mairie de Peille - Place Carnot - 06440 Peille.

L'arrêté et le dossier d'enquête publique sont consultables en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le copie du rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions seront transmises à la mairie de Peille et sans délai tenus à la disposition du public.

AVIS ADMINISTRATIFS



AVIS DE DÉLAISSEMENT

Les propriétés situées à Colmars, lieu-dit Collet du Grand Bois, cadastrées section E n° 365 et 366, font l'objet d'un droit de délaissement par sa propriétaire au profit de la Métropole Nice Côte d'Azur, en application des dispositions de l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme.

Toute personne titulaire d'un droit sur les biens susvisés est priée de se faire connaître à la Métropole Nice Côte d'Azur (Direction des affaires juridiques et foncières - services procédures foncières - 1 rue Desboutin - 06304 Nice cedex 4) dans un délai d'un mois à compter de la publication du présent avis.

Conformément à l'arrêté du ministère de la Culture et de la Communication (NORM : M/CCE1327120A) le prix de la ligne de référence des annonces légales, tel que défini à l'article premier, est fixé pour l'année 2021 au tarif de base de 4,07 € HT pour les Alpes-Maritimes.

VIE DES SOCIÉTÉS

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte sous seings privés à Paris du 30 août 2021 a été constituée la Société Civile Immobilière suivante :

Dénomination : SCI SPACAZUR

Capital : 10 000,00 EUR

Siège : NICE (06206), 126 Boulevard Napoléon III

Objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers ...

Durée : 99 années

Cessions de parts : Unanimité

Gérants : M. Pierre-François CUIF et Mme Coralie CUIF née CAGNIART, demeurant à Paris 15^e (75015), 59, boulevard Pasteur ; durée indéterminée.

Immatriculation : RCS NICE

POUR AVIS
Les Gérants

nice-matin

UN JOURNAL OFFICIEL HABILITÉ
POUR VOS ANNONCES LÉGALES

SIMPLE - RAPIDE - EFFICACE

VIE DES SOCIÉTÉS

www.clic-legales.com

MARCHÉS PUBLICS

www.nicematinmarchespublics.com

AVIS ADMINISTRATIFS

Adressez vos demandes par mail

POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS PUBLICATIONS

Tél. 04 93 18 71 49 - legales@nicematin.fr

**Le droit
d'aller à l'école,
ça vous paraît normal.
Et le droit d'avoir
un travail,
alors ?**

Chez Actual, nous pensons que le travail est un droit pour tous.
En tant qu'acteur majeur de l'emploi en France, nous apportons des solutions pour donner accès au travail et développer les compétences : travail intérimaire, recrutement, accompagnement et formation.

actual
CONSTRUISONS ENSEMBLE
VOTRE TRAVAIL

Ventes aux enchères

nice-matin
Dimanche 15 août 2021

COMMISSAIRES-PRISEURS

AU TOP 25 DES MAISONS DE VENTES SUR LE MARCHÉ DE L'ART FRANÇAIS

BESCH
COMMISSAIRE PRISEUR
CANNES

1^{ERE} MAISON DE VENTES FRANÇAISE DE VINS (en salle/en live)



JEAN DUFY



BERNARD BUFFET

33^E ÉDITION
Ventes aux enchères de prestige
DEPUIS 1989

HOTEL MARTINEZ
CANNES

AUJOURD'HUI
DIMANCHE 15 AOÛT À 14H30
DES IMPRESSIONNISTES AUX CONTEMPORAINS
ARTS DÉCORATIFS DU XX^E - TABLEAUX ANCIENS



MAURICE UTRILLO



ARMAN



ÉDOUARD DE GARO - Expert Bijoux & Diamants

BROCHE ART DÉCO



HERMÈS PARIS
MADE IN FRANCE
BIRKIN



MONTRE
CHOPARD
IMPERIALE



FRANÇOIS-XAVIER
LALANNE



FELIX ZIEM

LUNDI 16 AOÛT À 14H
HAUTE JOAILLERIE & BIJOUX SIGNÉS, DIAMANTS, PIERRES DE COULEUR,
MONTRES DE PRESTIGE, MAROQUINERIE & ACCESSOIRES DE MODE

EXPOSITIONS PUBLIQUES : aujourd'hui de 10h30 à 19h et le lundi 16 août de 10h30 à 12h (selon les règles sanitaires en vigueur)

DROUOT VOUS POUVEZ AUSSI ENCHÉRIR EN DIRECT PAR TÉLÉPHONE ET SUR LE LIVE
DIGITAL 9 45, La Croisette - 06400 CANNES ☎ 04 93 99 33 49 ✉ besch@cannesauktion.com 🌐 www.cannesauktion.com 📺 INTERENCHERES

Sommaires

KIEFFER - MONASSE & ASSOCIÉS Avocats au Barreau de Grasse
15 avenue Robert Soleau, 06600 Antibes
Tél. : 04.93.34.88.40 - 04.93.34.40.90 - Fax : 04.93.34.80.55
frederic.kieffer@wanadoo.fr - monasse.hkm@wanadoo.fr
www.kieffer-monasse.com

VENTE JEUDI 30 SEPTEMBRE 2021 à 9H
MOUGINS-06 Au Tribunal Judiciaire de GRASSE

VILLA DE PLAIN-PIED DE 4 PIÈCES (127 m²) dans une résidence fermée avec piscine (lot 214) avec DEUX PLACES DE PARKING (lots 87 et 88)

Mise à prix : **450.000 €**

A MOUGINS, Résidence «Le Village», avenue du Roi
Consultation du cahier des conditions de vente : soit au Greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE où il a été déposé le 31 mai 2019 n° 19/105 soit au Cabinet de la SELARL KIEFFER-MONASSE & ASSOCIÉS (www.kieffer-monasse.com). Consignation obligatoire pour enchérir.

Visites : **Mardi 14 septembre 2021 de 10h à 19h30**
- Vendredi 17 septembre 2021 de 15h à 16h30

KIEFFER - MONASSE & ASSOCIÉS Avocats au Barreau de Grasse
15 avenue Robert Soleau, 06600 Antibes
Tél. : 04.93.34.88.40 - 04.93.34.40.90 - Fax : 04.93.34.80.55
frederic.kieffer@wanadoo.fr - monasse.hkm@wanadoo.fr
www.kieffer-monasse.com

VENTE JEUDI 30 SEPTEMBRE 2021 à 9H
MOUGINS-06 Au Tribunal Judiciaire de GRASSE

VILLA DE PLAIN-PIED DE 3-4 PIÈCES (115 m²) dans une résidence fermée avec piscine (lot 213) avec DEUX PLACES DE PARKING (lots 91 et 92)

Mise à prix : **450.000 €**

A MOUGINS, Résidence «Le Village», avenue du Roi
Consultation du cahier des conditions de vente : soit au Greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE où il a été déposé le 31 mai 2019 n° 19/104 soit au Cabinet de la SELARL KIEFFER-MONASSE & ASSOCIÉS (www.kieffer-monasse.com). Consignation obligatoire pour enchérir.

Visites : **Mardi 14 septembre 2021 de 10h à 19h30**
- Vendredi 17 septembre 2021 de 15h à 16h30

CHAQUE DIMANCHE
Art et enchères
DANS VOTRE QUOTIDIEN

GRUPE nice-matin
VOUS SOUHAITEZ PARAITRE DANS CETTE RUBRIQUE ?
enchères@nicematin.fr

MEDIA

Légales

Avis d'Enquêtes

Conformément à l'arrêté du ministre de la Culture et de la Communication (NORM : MCCE1327120A) le prix de la ligne de référence des annonces légales, tel que défini à l'article premier, est fixé pour l'année 2021 au tarif de base de 4,07 € HT pour les Alpes-Maritimes.

nice-matin
UN JOURNAL OFFICIEL HABILITÉ
POUR VOS ANNONCES LÉGALES

SIMPLE - RAPIDE - EFFICACE

VIE DES SOCIÉTÉS
www.nicematin.com

MARCHÉS PUBLICS
www.nicematin.com

AVIS ADMINISTRATIFS
www.nicematin.com

POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS PUBLICATIONS

Tél. 04 93 18 71 49 - legales@nicematin.fr

COMMUNE DE BIOT

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°8-1
« SOPHIA ANTIPOLIS » DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n° AM/2021/212 en date du 03 août 2021, le Maire de BIOT a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure a notamment pour objet :

- d'introduire de nouvelles règles permettant d'encadrer les constructions dans les anciennes Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de Sophia Antipolis ;
- d'intégrer au sein des espaces naturels du PLU les parties naturelles et d'intérêt écologique existantes dans les anciens périmètres de ces ZAC ;
- de protéger le patrimoine architectural contemporain remarquable de la Technopôle ;
- de corriger des erreurs matérielles du règlement graphique sur le secteur de Sophia Antipolis ;
- de faire évoluer la liste des emplacements réservés et les conditions de réalisation de logements sociaux ;
- de mettre à jour les annexes.

M. Gérard GRISERI, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Nice.

L'enquête se déroulera dans les locaux des Services Techniques de Biot, 700 av. du Jeu de la Béaume, à Biot du 1^{er} septembre (9h00) au 30 septembre 2021 (16h30) inclus. Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses observations sur la registre d'enquête mis à disposition dans les locaux des Services Techniques aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h. Le public pourra aussi adresser par écrit ses observations au commissaire enquêteur par voie postale à : Monsieur le commissaire enquêteur, Modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU, Mairie de Biot-Sophia Antipolis, CS 90339, 06 906 Sophia Antipolis Cedex, ou par courrier électronique à : plu@biot.fr.

Le dossier d'enquête ainsi que les observations et propositions transmises selon les différentes modalités mises en place (registre papier, courriers électroniques, courriers papier, observations écrites reçues par le Commissaire Enquêteur) seront également consultables sur le site internet de la Commune pendant la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.biot.fr/enquete-publique-modification-8-1-sophia-antipolis-plan-local-durbanisme/>.

Un accès gratuit au dossier est garanti sur un poste informatique mis à disposition du public à l'accueil des Services Techniques, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra le public dans les locaux des Services Techniques :

- Le mercredi 1^{er} septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le mardi 14 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le jeudi 30 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30.

Son rapport et ses conclusions, transmis au maire dans un délai d'un mois à l'expiration de l'enquête, seront tenus à la disposition du public aux Services Techniques de la commune, aux heures d'ouverture et sur le site internet dédié pendant une année.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU, tel que présenté dans le dossier soumis à enquête et éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.

Les demandes d'informations relatives à l'enquête peuvent être formulées auprès du service urbanisme de la Ville de Biot au 04 93 85 78 89.

Le Maire.

GRISERI Gérard
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Maire.

Rapport d'Enquête

Annexe 7

Les affichages, le certificat d'affichage et les captures d'écrans du site internet de la commune de BIOT.

Service Urbanisme et Foncier

OBJET : AFFICHAGE – AVIS AU PUBLIC
Enquête publique Modification n° 8-1 « Sophia Antipolis » du PLU

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Jean-Pierre DERMIT, Maire de la Commune de Biot, atteste par la présente, que l’Avis d’Enquête Publique relatif au projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d’Urbanisme, a été affiché à partir du 11 août 2021, en Mairie, en Mairie Annexe, aux Services Techniques, aux lieux habituels d’affichage, ainsi que sur le site internet de la ville de Biot, jusqu’au 30 septembre 2021.

En foi de quoi, la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Biot, le 06 octobre 2021

Le Maire,



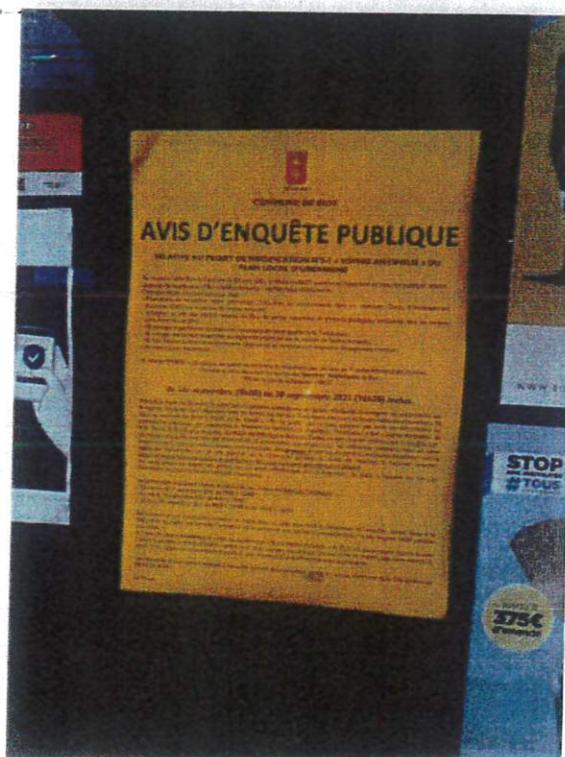
Jean-Pierre DERMIT
Conseiller Départemental
Vice-président de la CASA

Affichage pour la modification n°8-1 «Sophia Antipolis» avec photo

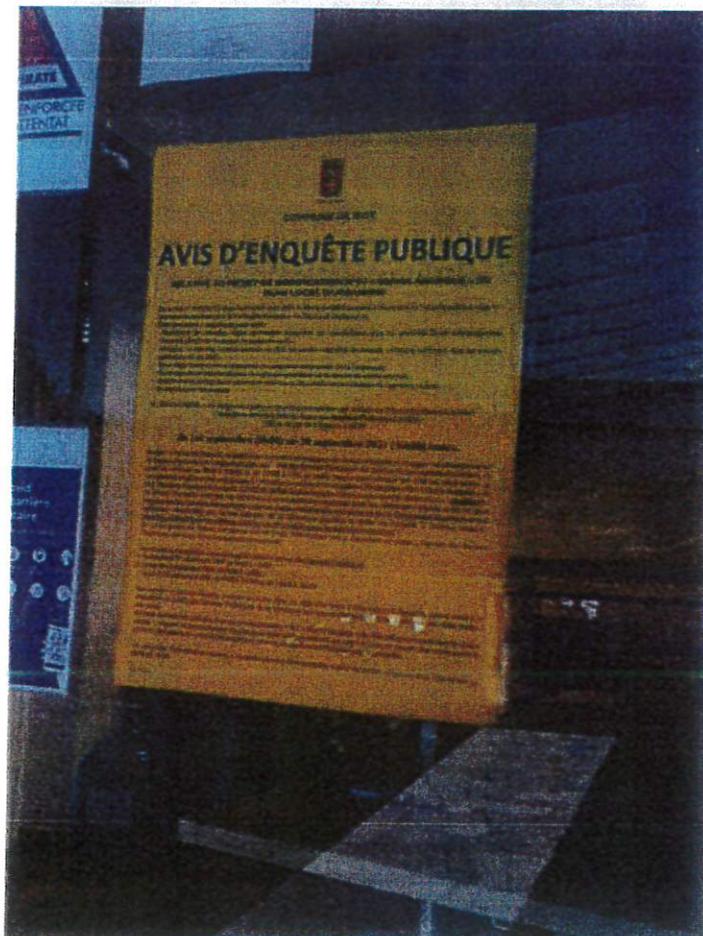
Bâtiments publics :



Porte d'entrée des Services Techniques
700 av. du Jeu de la Baume



Mairie Annexe
210 av. de Roumanille



**2 en mairie principale : Porte d'entrée et porte côté jardin
8-10 route de Valbonne**

Panneaux d'affichage de Biot :



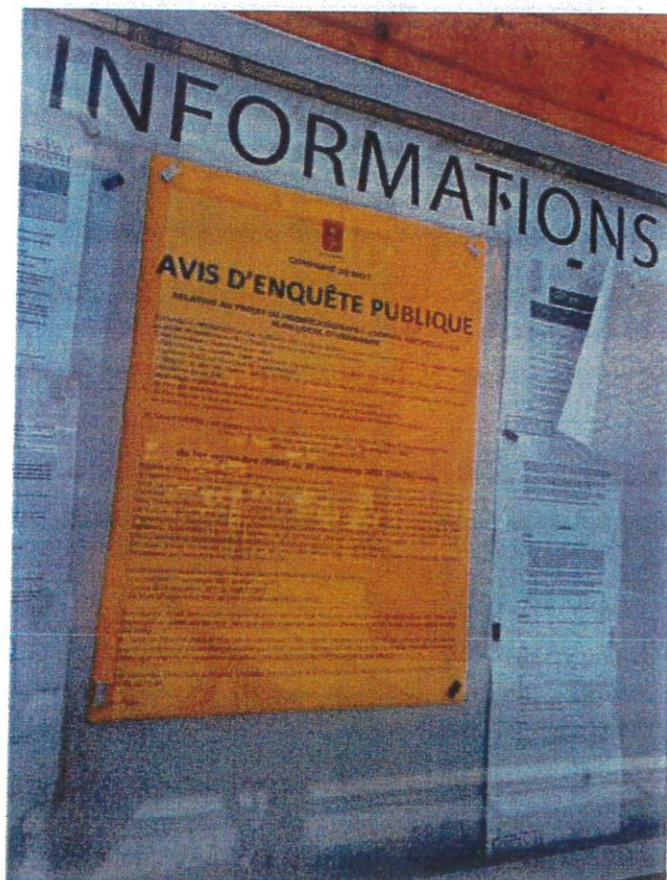
**Ecole Olivari (devant l'entrée)
40 av. St Philippe**



**Plateau sportif de l'Ecole Olivari (à côté portail)
Av. St Philippe**



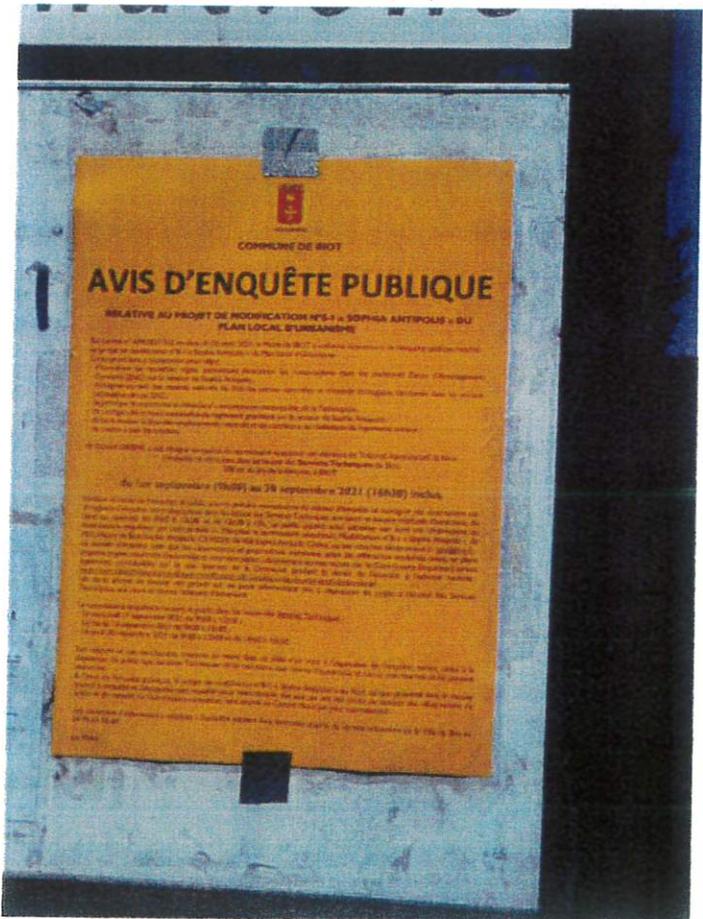
**Centre Culturel : EAC (devant entrée principale)
4 ch. de la Fontanette**



**Complexe sportif Operto (en bas des tribunes)
679 ch. des Combes**



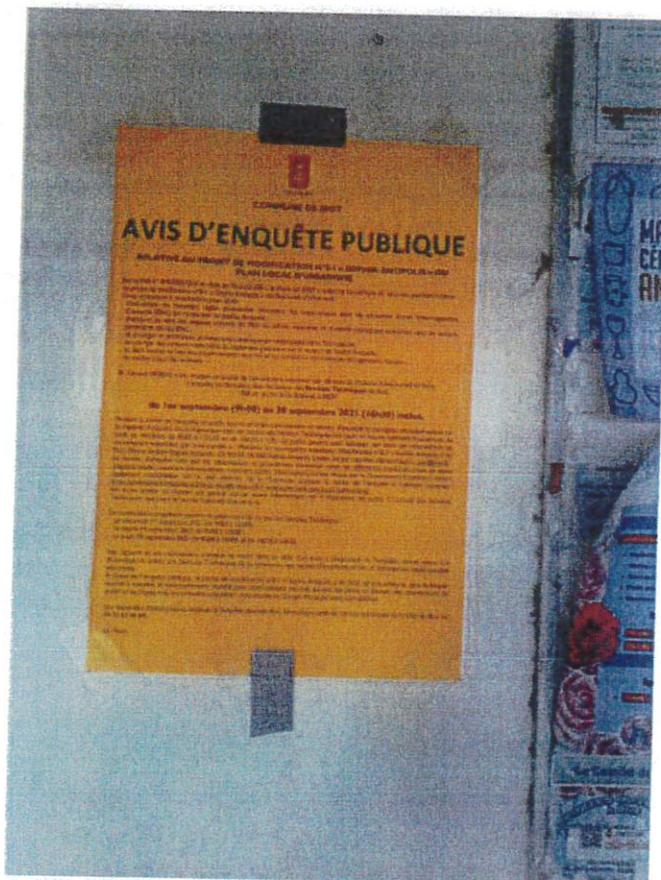
Vallée verte : face à l'avenue des chênes verts
Route de Valbonne



Bois Fleuri : bd de la source



**Ecole St Roch (entrée haute)
6 ch. Neuf**



**Abris bus à l'entrée du village (devant le Clos des boules)
Ch. Neuf**



2 aux Services techniques : parking et point d'apport OM
700 av. du Jeu de la Baume



**Ecole du Moulin Neuf
880 route d'Antibes**



**Parking St Jean
13 route d'Antibes**

Panneaux d'affichage supplémentaires sur Sophia-Antipolis :



Rond-point de la Noria, vers la route des Colles



Carrefour Evariste Galois, vers la route des Lucioles (Est)



Carrefour Des Chappes, vers la route des Colles (Ouest)

Homepage » Cadre de vie » Urbanisme » PLU

PLU



f t in G+ @

NEWSLETTER

Inscrivez-vous à la lettre d'information et recevez les dernières actualités de la mairie de Biot!

Votre adresse e-mail

S'INSCRIRE

À NOTER

OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°8-1 "SOPHIA ANTIPOLIS" DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Une enquête publique relative au projet de modification n°8-1 «Sophia Antipolis» du Plan Local d'Urbanisme est ouverte du 1er septembre (9h00) au 30 septembre 2021 (16h30) inclus.

Retrouvez toutes les informations : [Enquête publique Modification 8-1 PLU](#)



Exposition des Métiers d'Art de l'Office de Tourisme

27 mai 2021 - 8 h 00 min - 31 mai 2022 - 17 h 00 min



saison estivale

Espace Hedberg / Torun adoptez les bons réflexes

EN CE MOMENT



En ce moment

Enquête publique Modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n° AM/2021/212 en date du 03 août 2021, le Maire de BIOT a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure a notamment pour objet : d'introduire de nouvelles règles permettant d'encadrer les constructions...



En ce moment

COVID-19 : une bonne maîtrise de la qualité de l'air essentielle dans

NEWSLETTER

Inscrivez-vous à la lettre d'information et recevez les dernières actualités de la mairie de Biot !

S'INSCRIRE

À NOTER

MEER
11

Exposition des Métiers d'Art de l'Office de Tourisme
27 mai 2021 : 8 h 00 min - 31 mai 2022 : 17 h 00 min

RIVENUF À RIOT
29°C Ensoleillé



En ce moment

Enquête publique Modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n° AM/2021/212 en date du 03 août 2021, le Maire de BIOT a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure a notamment pour objet :

- d'introduire de nouvelles règles permettant d'encadrer les constructions dans les anciennes Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de Sophia Antipolis ;
- d'intégrer au sein des espaces naturels du PLU les parties naturelles et d'intérêt écologique existantes dans les anciens périmètres de ces ZAC ;
- de protéger le patrimoine architectural contemporain remarquable de la Technopole ;
- de corriger des erreurs matérielles du règlement graphique sur le secteur de Sophia Antipolis ;
- de faire évoluer la liste des emplacements réservés et les conditions de réalisation de logements sociaux ;
- de mettre à jour les annexes

L'enquête se déroulera dans les locaux des Services Techniques de Biot, 700 av. du Jeu de la Beauce, à BIOT du 1er septembre (9h00) au 30 septembre 2021 (16h30) inclus.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête et consulter ses observations sur le registre d'enquête mis à disposition dans les locaux des Services Techniques aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h. Le public pourra aussi adresser par écrit ses observations au commissaire enquêteur par voie postale à :

Monsieur le commissaire enquêteur, Modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU, Mairie de Biot-Sophia Antipolis, CS 90339, 06 906 Sophia Antipolis Cedex, ou par courrier électronique à : plu@biot.fr.

Le commissaire enquêteur recevra le public dans les locaux des Services Techniques :

- Le mercredi 1er septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le mardi 14 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le jeudi 30 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30.

Arrêté municipal Enquête publique projet de modification n°8-1 du Plan local d'urbanisme
Avis d'enquête publique relative au projet de modification n°8-1 du Plan local d'urbanisme

NEWSLETTER

Inscrivez-vous à la lettre d'information et recevez les dernières actualités de la mairie de Biot !

Votre adresse e-mail

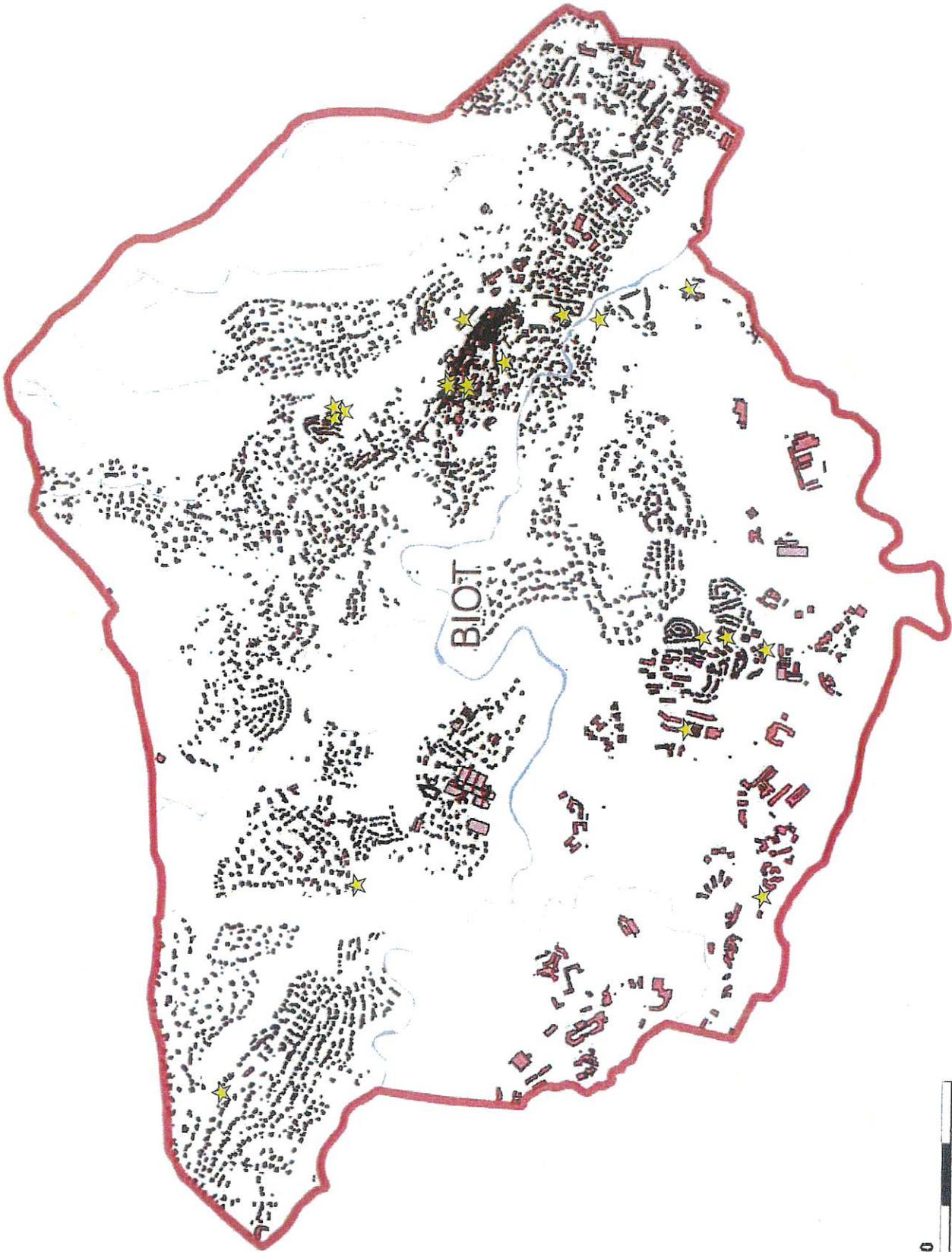
S'INSCRIRE

À NOTER

MEP 11
Exposition des Métiers d'Art de l'Office de Tourisme
27 mai 2021 : 8 h 00 min - 31 mai 2022 : 17 h 00 min

MEP 11
BIENVENUE À BIOT
13 juillet : 9 h 30 min - 24 août : 11 h 00 min

MEP 11
VISITES GUIDÉES DU VILLAGE DANS LE CADRE DES NOCTURNES D'ART
15 juillet : 18 h 00 min - 19 août : 20 h 00 min



Échelle 1: 25000



Rapport d'Enquête

Annexe 8

Avis de Personnes Publiques Associées.

- Procéder à la déclassification "d'élément du patrimoine à préserver" de la Maison de l'Intelligence Artificielle (route des Lucioles) ;
- Intégrer le stationnement cyclable dans les articles 12 du règlement. Le Département souhaiterait voir apparaître une définition du quota de place, des précisions sur la sécurisation des stationnements, l'accessibilité des locaux 2 roues, ainsi que la présence de bornes de recharge.

Les services départementaux se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.



Christelle BIZET
Directrice de l'attractivité territoriale

Concernant la maîtrise des projets architecturaux sur Sophia, je comprends et soutient le besoin de prévoir un règlement spécifique.

L'architecture, dans ce contexte, se doit d'être innovante et exemplaire dans l'insertion. Je regrette, *mea culpa*, d'avoir réagi trop « gentiment » à des projets qui se révèlent aujourd'hui par certains aspects trop « urbains » et donc peu adaptés dans leur insertion routière au site (voir angle dans le carrefour Egaunade vers la Route des Dolines). Le maintien d'une bande arborée entre les bâtiments et les routes me semble fondamental pour conserver cet aspect « caché entre les canopées » qui fait la valeur paysagère d'ensemble du site.

En termes de qualité paysagère, le traitement de la cinquième façade se révèle un enjeu fondamental pour pouvoir construire en correspondance des sites extrêmement visibles depuis les crêtes qui sillonnent le territoire. Une attention particulière devrait être garantie pour tout projet sur cet aspect (nous vérifions chaque jour avec Mme Rasse la difficulté de faire coïncider les bonnes intentions des images de synthèse avec la réalité du terrain, comme pour un récent projet d'hôtel). Nous veillerons plus qu'avant sur la qualité de ces projets paysagers en toiture et leur bonne adaptation au site, en termes de faisabilité et de types d'essences choisis.

Rajouter une prescription sur la « force » des arbres au moment de la plantation permettrait de contrôler le niveau d'investissement du constructeur pour le volet paysager, et donc indirectement la qualité finale.

Je considère particulièrement appropriées les protections paysagères et les EBC qui entourent chaque entité construite de Sophia. Le système a été pensé comme une série des grappes, qui donc doivent conserver leur autonomie formelle et surtout l'écrin de verdure qui les sépare des autres.

Concernant les hauteurs des constructions, celle-ci et leur impact dépendent fortement du lieu d'implantation et des rapports visuels tissés dans le grand paysage. Le rajout d'une phrase, relative à la possibilité d'adapter la hauteur sur la base des enjeux paysagers, nous permettra d'éviter de dominer les lignes de crête, comme malheureusement a été le cas dans des récents projets, contrairement à la charte de fondation de Sophia.

Enfin, au sujet des surfaces dédiées aux stationnements : la modification introduite est satisfaisante du point de vue paysager, car elle permettra d'éviter les nappes de goudron noir sous le soleil très impactantes dans des lieux à dominante forestière.

Je reste à votre disposition pour toute question éventuelle.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes meilleures salutations.

L'architecte des Bâtiments de France
UDAP des Alpes Maritimes
Anna PELLEGRINI

**Direction Générale Adjointe Développement
Economique et Aménagement Durable**
Direction Aménagement, Environnement
Mission Aménagement

Sophia Antipolis, le 30/08/2021

MAIRIE DE BIOT
Monsieur Jean-Pierre DERMIT
Maire
8/10, route de Valbonne
06410 BIOT

ANTIBES JUAN-LES-PINS

LE BAR-SUR-LOUP

BEZAUDUN-LES-ALPES

BIOT

BOUYON

CAUSOLS

CHÂTEAUNEUF

CIPIÈRES

LA COLLE-SUR-LOUP

CONSEGUDES

COURMÉS

COURSEGOULES

LES FERRES

GOURDON

GRÈQUIÈRES

OPPIO

LA ROQUE EN PROVENÇE

ROUFFORT-LES-PINS

LE ROURET

SAINTE-BALS-DE-VENCE

TOURPETTES-SUR-LOUP

VAL-EN-VIE-SOPHIA-ANTIPOLIS

VALLEAUBERT-SUR-LOUP

VALVEAUBERT

Affaire suivie par :

Amélie ZOLLVER

Tél. 04 89 87 71 13

Email : a.zollver@agglo-casa.fr

Nos réf. : DAE/

Objet : Modification n°8 du PLU de Biot – avis sur le dossier soumis à enquête publique

PJ : note technique

Monsieur le Maire,

La commune de Biot a souhaité engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par arrêté en date du 16 février 2021 afin d'apporter de nouveaux ajustements au document, spécifiquement sur la technopole de Sophia Antipolis.

Dans le cadre de cette procédure de modification n°8, la CASA et le SYMISA sont sollicitées en tant que Personnes Publiques Associées, afin de transmettre leurs observations sur le dossier qui sera soumis à enquête publique du 01^{er} au 30 septembre 2021.

Après une lecture attentive des différentes pièces du dossier, il convient de souligner les évolutions suivantes :

- Suppression des coefficients d'emprise au sol et instauration d'un coefficient d'espaces verts de pleine terre permettant d'encadrer la densité sur les 5 anciennes ZAC de Sophia, devenues ZAE CASA ;
- Modification des règles de stationnement applicables sur la technopole, afin de minimiser l'artificialisation des sols et lutter contre le ruissellement par l'obligation de réaliser 70% des places de stationnement en infrastructure et de rendre perméable les places de stationnement de plein air ;
- Création d'un sous-secteur UVa1 permettant la mise en œuvre opérationnelle du futur Pôle Innovation ;

- Création de 3 nouveaux Emplacements Réservés pour Mixité Sociale permettant la création d'une nouvelle offre d'habitat et le rapprochement emploi-logement sur le territoire de la technopole ;
- Suppression de l'outil « Périmètre de Mixité Sociale », inscrit au PLU en vigueur sur l'ensemble des zones urbaines du territoire communal et qui imposait à tout projet de construction neuve (ou en changement de destination) de plus de 800 m² de surface de plancher (ou de 12 logements) une part minimum de 30% réservée à du logement locatif social et prévoyait, pour les projets de plus de 1 500 m² de surface de plancher, un minimum de 20% en accession et/ou encadrée ;
- Intégration de la palette végétale et du règlement communautaire de gestion des eaux pluviales et des ruissellements en annexes au PLU.

Parallèlement à ces modifications notables, la CASA et le SYMISA souhaitent vous faire part de ses remarques et suggestions détaillées dans la note technique jointe et qui permettront d'amender le dossier de modification avant son approbation en conseil municipal.

Au regard de ces différents éléments, la CASA et le SYMISA émettent donc un AVIS FAVORABLE sur le dossier de modification n°8 du PLU de Biot, avec les réserves mentionnées dans la note technique annexée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.




Alexandre FOLLOT
Directeur Général Adjoint
Développement Economique
et Aménagement Durable
Directeur Général du SYMISA

Modification n°8-1 du PLU de BIOT

Avis sur le dossier soumis à enquête publique

Note technique

Aménagement de l'espace et Développement économique :

Les 5 ZAC de Sophia Antipolis étant achevées, la modification n°8-1 du PLU de Biot est l'occasion en premier lieu de réécrire certaines règles du PLU afin que l'urbanisation de la technopole ne soit pas disproportionnée et soit ainsi encadrée, en harmonie avec les communes voisines. La commune de Biot propose de supprimer le coefficient d'emprise au sol dans l'ensemble des secteurs sophilopolitains et d'imposer un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 60%, excepté en zone UVa1 où il est règlementé à 50%. Le coefficient d'espaces vert de pleine terre est un outil tout à fait pertinent. En revanche il aurait mérité une définition claire dans l'article 9 des dispositions générales du règlement étant donné que le règlement du PLU impose, dans l'ensemble des articles 13 du PLU, des règles pour la création d'« *espaces verts* » ou pour les « *espaces verts de pleine terre sans aucune artificialisation* ».

En dehors de ces secteurs subsiste la ZAC de la Chèvre d'Or, règlementée en zone UP au PLU. Comme l'indique le rapport de présentation, la loi ALUR ayant supprimé les COS dans les PLU, l'article UP14 ne devrait donc plus mentionner de surfaces de plancher maximum autorisées.

La procédure de modification propose également de supprimer, à juste titre, l'emplacement réservé n°CA/41 destiné aux emprises du bus-tram Antibes Sophia Antipolis acquises par la CASA. Le rapport de présentation intègre une justification qu'il conviendrait néanmoins d'ajuster de la façon suivante : « En effet, **cette section du le Bus-Tram reliant Antibes à Sophia Antipolis a été réalisée** et est en service depuis fin 2019... ».

En ce qui concerne la problématique du stationnement, il convient de souligner la volonté d'augmenter le pourcentage de places de stationnement à réaliser en sous-sol à hauteur de 70% dans l'ensemble des secteurs sophilopolitains et de rendre perméable les places en surface, choix notamment favorable à la gestion des eaux pluviales. Il semblerait néanmoins opportun que la commune précise les types de revêtement perméables acceptés.

Il serait également opportun d'ajuster et harmoniser l'article 10 des dispositions générales du règlement et les articles 12 propres à chaque zone en lien avec les nouvelles mesures imposées aux constructeurs (ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 et décret n°2021 du 30 juin 2021) qui viennent renforcer le stationnement pour les véhicules électriques (articles L113-11 à 17 et R113-6 à 10 du CCH) et imposer des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (articles L113-18 à 20 et R113-11 à 17 du CCH). Enfin, il conviendrait également de rappeler dans l'ensemble de ces articles qu'au titre de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement social.

Protection de l'environnement et cadre de vie :

Par le biais de cette modification, la commune souhaite intégrer la palette végétale parmi les annexes du PLU. Pour renforcer cette volonté, il serait judicieux de citer le document dans le règlement lui-même (dispositions générales et/ou articles 13 de chaque zone).

La commune élargit également la liste des bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme (et non plus l'article L123-1-7° comme le mentionne la légende du plan de zonage) en y ajoutant 6 sites emblématiques de Sophia Antipolis et qui présentent, à juste titre, une architecture remarquable. Il est également important de rappeler que cet outil intéressant pourrait également contraindre d'éventuels projets structurants sur ces sites puisque « *tout projet de réhabilitation, d'entretien, d'extension ou d'aménagement devra être compatible avec le caractère architectural de la construction existante* ». De plus, ces protections pourraient être mentionnées dans les articles UR11 et UX11 comme c'est le cas pour les autres secteurs concernés.

Enfin, la commune souhaite corriger des erreurs matérielles qui subsistent au sein du PLU sur le territoire de la technopole. Il est ainsi proposé de reclasser des zones urbaines en zones naturelles, d'y créer des Espaces Boisés Classés mais également de supprimer des EBC et Espaces Verts Plantés (EVP). Ces derniers ajustements auraient mérité d'être davantage argumentés et illustrés dans le rapport de présentation.

Equilibre Social de l'Habitat :

Dans le cadre de la modification n°8-1 « Sophia Antipolis », la commune souhaite faire évoluer l'outil « **Emplacement Réservé pour Mixité Sociale** », défini à l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme (et non plus l'article L123-2b comme l'indique la légende du plan de zonage) :

- L'ERMS n°13 est supprimé, l'opération de logements « Biotifull » ayant été livrée. Il aurait été intéressant de la valoriser et ainsi préciser qu'elle a permis la production de 161 logements sur le territoire, dont 54 LLS et 37 logements en accession encadrée ;
- 3 nouveaux ERMS 100% social sont créés affichant un potentiel de production de 246 logements sociaux au total. A cet effet, les constructions à usage d'habitation sont désormais autorisées dans les zones concernées spécifiquement par les ERMS n°15 (Sophia Ouest - UR), n°16 (Les Templiers - UVa) et n°17 (Roumanille - UG). Attention, afin d'éviter toute complication dans la mise en œuvre de ces projets il conviendrait de :
 - Vérifier que les servitudes mises en place permettent la mise en œuvre opérationnelle des projets en cours de réflexion sur ces sites. A cet égard, il est important de noter que ces 3 ERMS fixent une répartition stricte des financements (35% PLAI, 65% PLUS), ce qui exclut de fait la possibilité de réaliser des produits spécifiques de types résidence sociale étudiante, résidence universitaire ou foyer de jeunes travailleurs.
 - Préciser, à l'article UR1, que sont interdites « *Les constructions à usage d'habitation sauf dans le sous-secteur URa et celles autorisées à l'article UR2* » ;
 - Clarifier et harmoniser l'emprise au sol dans les articles UG2 et UG9. A priori l'emprise au sol est fixée avec un maximum de 250m² en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation liées à l'activité golfique et ne serait pas règlementée pour les autres constructions à usage d'habitation devant être réalisées au sein de l'ERMS n°17.

De plus, la commune souhaite également augmenter le nombre de places de stationnement par logement dans les zones UR et UV (de 1,5 à 2 places). Or, avec la mise en place des ERMS à 100% social, seuls des logements sociaux pourront être accordés dans ces secteurs, avec la possibilité, de

fait, de ne pouvoir produire qu'une seule place de stationnement par logement social (article L151-35 du Code de l'Urbanisme). Les articles 12 des secteurs concernés doivent donc être ajustés.

Plus généralement, la modification n°8-1 aurait été l'occasion de :

- Supprimer également l'ERMS n°14, l'opération « La Boussole » comportant 62 logements (dont 19 LLS et 12 en accession encadrée) étant en cours de travaux (livraison programmée pour fin 2022) ;
- Intégrer la nouvelle clé de répartition du PLH 2020-2025, adopté fin 2019, qui apporte plus de souplesse avec des fourchettes encadrant les différents types de financement (25 à 35 % de PLAI, 60 à 70% de PLUS et 0 à 15% de PLS) ;
- Etoffer le tableau en créant des colonnes supplémentaires, facilitant la lecture et la compréhension des opérations envisagées : superficie de la servitude, adresse ou références cadastrales, surface de plancher potentielle destinée à l'habitat, surface de plancher destinée aux logements sociaux ;
- Rendre plus visibles les ERMS sur le plan de zonage, dont les périmètres de couleur noire sur le plan de zonage sont difficilement identifiables.

Concernant l'outil « **Périmètre de Mixité Sociale** » (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme), inscrit sur l'ensemble des zones urbaines du territoire communal en 2014 (minimum de 30% de LLS pour tout projet de plus de 800 m² de SdP ou 12 logements) et renforcé en 2019 pour l'accession sociale et encadrée (20% minimum d'accession sociale et/ou encadrée pour tout projet de plus de 1 500 m² de SdP), la commune souhaite le supprimer sur l'ensemble du territoire communal bien que la procédure ne porte que sur le périmètre de Sophia Antipolis. Il semblerait ainsi davantage pertinent de traiter la problématique globale du logement sur l'ensemble du territoire dans le cadre d'une autre procédure de modification de PLU. En effet, bien que la commune de Biot ne soit plus carencée au titre du dernier bilan triennal SRU 2017-2019, elle reste déficitaire en logements SRU et doit poursuivre la dynamique de production de logements sociaux. L'arrêté préfectoral du 06 novembre 2020 fixe le nouvel objectif triennal sur la période 2020-2022 à 240 logements sociaux soit 80 logements par an (dont au minimum 30% en PLAI et maximum 30% en PLS), ce qui constitue un objectif plus contraignant que les objectifs annuels du PLH 2020-2025, document avec lequel le PLU doit se rendre compatible (61 logements, tous types de logements confondus, dont 34 logements SRU). Il est important de rappeler que les dispositifs en accession à la propriété labélisée CASA, qui ont déjà rencontré un franc succès auprès de la population, peuvent désormais participer à l'inventaire SRU (Prêt Social Location Accession, Bail Réel Solidaire), sans rentrer dans la carence.

Enfin, comme l'ont déjà fait d'autres communes du territoire de la CASA, il aurait été judicieux de fixer un cadre concernant l'Usufruit Locatif Social (ULS) qui doit rester une offre dérogatoire et justifiée par des contraintes financières inhérentes au programme immobilier.

GEMAPI / eaux pluviales :

La procédure de modification annexe au PLU, en complément du règlement communal, le règlement communautaire de gestion des eaux de pluie et ruissellements adopté par la CASA le 16 décembre 2019. Ce règlement, qui pourrait également être mentionné dans les articles 4 de chaque zone concernée, a fait l'objet de quelques modifications au Conseil Communautaire du 05 juillet 2021.

L'article 8 des dispositions générales du règlement (protection des vallons), impose à ce jour une bande d'inconstructibilité de 10m de part et d'autres des vallons. Sauf à ce que la commune de Biot

souhaite être plus exigeante, cette marge de recul mériterait d'être harmonisée avec celle mentionnée dans le futur PPRI et intégrée récemment en partie 3.1.2 du règlement CASA (8m pour les cours d'eau classés au titre du Code de l'Environnement et 5m pour les vallons secs).

Enfin, les articles 13 (espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations) pourraient également mentionner la possibilité de les utiliser pour une gestion intégrée des eaux pluviales et des ruissellements (épandage des eaux, infiltration, ...)

Collecte et traitement des déchets :

Au même titre que la palette végétale ou le règlement communautaire d'assainissement pluvial, le règlement communautaire de collecte des déchets ménagers et assimilés, annexe n°7c au PLU, mérite d'être référencé au sein du règlement. A noter que le règlement communautaire sera modifié au Conseil Communautaire du 08 novembre 2021 afin de répondre aux lois transition énergétique et AGEC, concernant notamment le tri et le recyclage des bio déchets, les 5 flux pour les entreprises, la promotion du compostage, lois qui impactent le dimensionnement des locaux poubelles, la fonctionnalité des espaces, la possibilité d'intégrer des plateformes de compostage ou des espaces de recyclage.

VILLE DE BIOT
30 AOUT 2021
2021 A / 1018
COURRIER ARRIVE

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

**Service Aménagement Urbanisme et Paysage
Pôle aménagement et planification**

145
Signale

Nice, le 25 AOUT 2021

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 9 juillet 2021, vous m'avez transmis votre projet de modification n° « 8-1 » du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biot.

Ce projet, correspondant à la 7^{ème} procédure de modification de droit commun de votre PLU, s'inscrit en particulier dans le cadre de la clôture des anciennes ZAC de Sophia-Antipolis, au niveau desquelles, il est effectivement opportun de fixer de nouvelles règles dans le PLU, afin d'encadrer leur urbanisation à venir. Des dispositions ambitieuses de préservation des espaces non-artificialisés et de lutte contre l'imperméabilisation non-maîtrisée des sols sont, à ce titre, nécessaires.

Après analyse par mes services du dossier transmis, j'émet, sur ce projet de modification de droit commun n°7 du PLU de Biot, un avis favorable, assorti néanmoins de plusieurs réserves, détaillées dans l'avis ci-joint et dont les principales sont reprises ci-après en synthèse.

Réserve n°1 : Si je note, de manière positive, la création de trois emplacements réservés de mixité sociale (ERMS n°15, 16 et 17), qui devraient permettre la création de 246 logements sociaux au total ce qui contribuera à vos objectifs réglementaires fixés par le PLH de la CASA, et plus globalement à répondre à la demande en logement social sur la commune de Biot ; je constate également dans ce projet de modification la suppression du périmètre de mixité sociale (PMS) institué dans le cadre de la modification n°5 du PLU et étendu à l'ensemble de votre territoire par la modification n°6.

Outre le fait que la procédure de modification est présentée comme spécifique au secteur sophilopolitain, ce qui dès lors n'est pas cohérent avec l'échelle de cette évolution, cette suppression n'est pas opportune et apparaît prématurée au regard du déficit actuel de votre commune en logements sociaux (479 LS) et de votre objectif triennal 2020/2022 (240 LS). La sortie de carence de votre commune ne la soustrait pas à ces obligations de productions de LS. D'ailleurs, lors de la commission SRU qui s'est tenue le 18 septembre 2020 pour votre commune au titre du bilan triennal 2017/2019, les services de l'État ont souligné l'importance de poursuivre la dynamique de production de logements sur votre territoire.

Monsieur le Maire de Biot
Mairie de Biot
CS 90339
06906 Sophia Antipolis Cedex

ESTRATAIRE	RECEVUE
CABINET DU MAIRE	X
DGS	X
DST	
DH	
DANCES-DUPH	
JURIDIQUE	
SYSTEMES D'INFORMATION	
COMMUNICATION	
THONS CULT	
POPULATION	
OLYMPIQUES-LEA SPORT	
VITE ENFANCE	
PRESTATIONS LOGISTIQUE	
ENAC DEV INC DURABLE	
ANIMES-POUR	X
VOIES-ET-LES-VERTS	
EAUX-ROQUES-NATURELS	
ANCE MONT-VALE	
IS	
POTIT	X

Aussi, il aurait été préférable d'accompagner la suppression de cette mesure par la création de PMS dans les secteurs les plus pertinents et les plus denses, tels que le centre village et dans une moindre mesure les quartiers de Saint-Philippe et de Saint-Pierre, dans l'objectif de garantir une part minimale de LS pour toute opération de logements collectifs.

Afin de maintenir l'effort de production de votre commune, il me paraît donc utile de maintenir ce PMS, ou a minima d'en identifier sur les secteurs les plus pertinents et les plus denses de votre territoire.

Réserve n°2 : Votre projet de modification présente la correction d'erreurs matérielles mineures concernant les espaces boisés classés (EBC). Elle procède ainsi à des suppressions qui sont peu justifiées. Le dossier ne permet pas, notamment, de s'assurer de la situation des fonciers au moment de l'approbation du PLU (urbanisés ou non).

Je vous rappelle, à ce titre, les dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme qui soumet à révision toute réduction d'EBC et vous invite donc à apporter des éléments de justifications (orthophotos en particulier) quant à la situation des fonciers concernés au moment de l'approbation du PLU. A défaut, ces suppressions d'EBC devront être retirés du dossier de modification.

Réserve n°3 : Il convient de justifier la compatibilité du projet avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les documents supra-communaux. Cette démonstration est, en effet, primordiale pour justifier d'une part de la cohérence du projet de modification avec le projet de territoire traduit au PADD et d'autre part, de sa compatibilité avec les documents qui lui sont opposables, notamment le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI), etc.

Réserve n°4 : Le rapport de présentation indique, à juste titre, que la loi ALUR a supprimé les coefficients d'occupation des sols (COS) dans les PLU. L'article UP14 ne devrait donc plus afficher de surfaces de plancher maximum autorisées. Ces dispositions devront être supprimées du règlement.

D'un point de vue procédural, il est regrettable que mes services n'aient pas été associés plus en amont sur cette procédure de modification, cette phase d'association étant propice aux échanges et aux conseils. En outre, si le code de l'urbanisme n'impose pas un délai de transmission aux personnes publiques associées (PPA), vous aviez la possibilité de retenir un délai plus important, afin que les avis puissent vous parvenir en dehors de cette période estivale avec une date de début d'enquête publique d'ores et déjà fixée au 1^{er} septembre 2021. Il vous appartient, en effet, d'assurer une consultation efficace des PPA à l'ensemble de vos procédures d'évolution de PLU.

Enfin, je souhaite attirer votre attention sur un sujet d'importance pour votre commune, concernant la durée d'application de votre PLU approuvé en 2010. En effet, l'article L.153-27 du code de l'urbanisme impose la réalisation d'un bilan neuf ans au plus après la délibération portant approbation du PLU. Une révision du PLU avait été prescrite en 2015 mais n'a à ce jour donné lieu à aucun échange avec mes services et semble donc abandonnée. Aussi, je vous encourage à relancer cette procédure de révision de votre PLU, éventuellement en reprenant une nouvelle délibération de prescription, ce qui vous permettra :

- d'une part, le cas échéant, de traiter les points ne relevant pas de la présente procédure de modification ;

- et d'autre part de prendre en compte les grandes évolutions législatives et réglementaires entrées en vigueur depuis son approbation, essentielles notamment en matière d'environnement, d'aménagement du territoire, de préservation des espaces et de la biodiversité (Lois ALUR, Grenelle, LAAAF, NOTRe, ELAN, climat et résilience en cours de promulgation) ; ainsi que d'intégrer les documents supra approuvés depuis 2010 (SRADDET, SDAGE, PGRI, etc.) ; le délai dont la commune dispose pour rendre compatible son PLU avec ces documents étant de trois ans à compter de leur adoption.

En conclusion, je vous invite à modifier et à apporter des justifications à votre dossier de modification du PLU en vue de son approbation.

Une réunion entre nos services avant l'approbation du dossier sera utile. Pour ce faire, mes services, et en particulier le service aménagement urbanisme et paysage de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), se tiennent à votre disposition.

Je vous rappelle que le présent avis, accompagné de son annexe, devra, être intégré au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

et très cordiale

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB 4352

Bernard GONZALEZ

Copie : Mme la Sous-Préfète de Grasse
M. le Secrétaire général de la Préfecture

**Annexe
Avis détaillé des services de l'État
sur le projet de modification de droit commun n° « 8-1 » du PLU de Biot**

1/ Sur la forme

Il convient de rappeler que cette procédure de modification correspond à la 7^{ème} modification de droit commun du PLU, la précédente procédure ayant été abandonnée et retirée.

A ce titre, la dénomination « 8-1 *Sophia Antipolis* » de la présente procédure, qui en outre ne peut être divisée en deux, apporte de la confusion.

La présente procédure devra donc porter le numéro 7.

2/ Sur le fond

2.1 / Sur la mixité sociale

• ***Sur la suppression du périmètre de mixité sociale (PMS) sur le territoire de la commune***

Dans le cadre du bilan SRU 2017-2019, il a été noté que malgré l'ancienneté du PLU, différentes évolutions et mises à jour sont venues ajouter des obligations en termes de mixité sociale (notamment création d'un PMS). Lors de la commission du 18/09/2020 réunie dans le cadre de bilan pour votre commune, les services de l'État ont d'ailleurs encouragé la commune dans la poursuite de sa politique dynamique proactive dans la production de logement social.

A ce jour, la commune présente un taux de LLS au 1^{er} janvier 2019, avec un déficit de 479 logements sociaux et un objectif triennal de 240 logements.

Or, la procédure de modification vient supprimer cet outil, ce qui ne paraît pas envisageable, d'autant plus que nous sommes dans la dernière phase de bilan triennal de la loi SRU.

Votre commune doit maintenir la dynamique impulsée sur le département en contribuant à la production de logements. Pour ce faire, il conviendrait soit de maintenir ce périmètre de mixité sociale, soit d'accompagner la suppression de cette mesure par la création de PMS dans les secteurs les plus pertinents et les plus denses, tels que le centre village et dans une moindre mesure les quartiers de Saint-Philippe et de Saint-Pierre, dans l'objectif de garantir une part minimale de LS pour toute opération de logements collectifs.

En outre, cette évolution à l'échelle de la commune n'est pas cohérente avec l'objet de la procédure ciblée sur le secteur de Sophia-Antipolis.

• ***Sur les créations d'emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS)***

Le dossier présente la création de trois ERMS n°15 (Sophia Ouest - UR), n°16 (Les Templiers - UVa) et n°17 (Roumanille – UG). Leur création est intéressante et permettra de participer à la production de logements sociaux sur la commune.

Concernant la mise en œuvre de l'ERMS n°15, il conviendra de préciser à l'article UR1, que sont interdites les constructions à usage d'habitation sauf dans le sous-secteur URa et celles autorisées à l'article UR2.

- *Sur la lisibilité des dispositions relatives à la mixité sociale*

Les tableaux de l'annexe 6b manquent de lisibilité et de précisions. Il aurait été intéressant de disposer d'un tableau plus complet avec notamment dans des colonnes supplémentaires : la superficie de la servitude, les références cadastrales, les surfaces de plancher potentielles destinées aux logements sociaux.

Concernant le report des ERMS sur le plan de zonage, une autre couleur aurait pu être adoptée afin de rendre plus lisible leur identification.

2.2/ Sur la modification des espaces boisés classés (EBC)

Le dossier de modification présente un certain nombre de corrections d'EBC pour erreurs matérielles, sans apporter d'éléments de justification concernant la situation des parcelles concernées à la date d'approbation du PLU (2010).

A ce titre, il convient de rappeler les dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme qui soumet à révision toute réduction d'EBC et vous invite donc à apporter des éléments de justification (orthophotos en particulier) quant à la situation des fonciers concernés au moment de cette approbation aux fins de comparaison avec leur situation actuelle. En l'absence d'éléments nouveaux, ces suppressions d'EBC devront être retirées du dossier de modification.

2.3/ Sur la justification et la compatibilité du projet de modification avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les documents supra

Le dossier de modification ne comporte aucun élément de justifications concernant la compatibilité des évolutions proposées avec notamment :

- les orientations du PADD afin de justifier que le projet ne relève pas de la révision (article L.153-31 du code de l'urbanisme),
- les documents supra-communaux, et notamment le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le plan de gestion des risques inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée, la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes au regard de la caducité du SCoT CASA.

Le rapport de présentation devra impérativement être complété en ce sens.

2.4/ Sur les coefficients d'emprises au sol (COS) en zone UP

Le rapport de présentation indique, à juste titre, que la loi ALUR a supprimé les coefficients d'occupation des sols (COS) dans les PLU. L'article UP14 ne devrait donc plus afficher de surfaces de plancher maximum autorisées.

Ces dispositions devront être supprimées du règlement.

2.5/ Sur la gestion des eaux pluviales

Le dossier de modification présente l'annexion au PLU du règlement d'assainissement communal adopté en septembre 2019 (annexion qui était déjà prévue dans le cadre de la précédente procédure de modification abandonnée). Il y ajoute également le règlement communautaire de gestion des eaux de pluie et ruissellements adopté par la CASA le 16 décembre 2019.

L'article 4 de toutes les zones ne devrait pas faire référence de manière générale aux « documents réglementaires en vigueur » mais spécifiquement mentionner ces deux règlements.

Il convient par ailleurs de noter que le règlement communautaire a fait l'objet d'adaptations au en juillet 2021 notamment en ce qui concerne les bandes d'inconstructibilité de part et d'autres des vallons, en lien avec le futur PPRI (8m pour les cours d'eau et 5m pour les vallons secs). Il convient donc de prendre en compte cette dernière version.

2.6/ Sur l'absence de prise en compte des observations formulées dans l'avis de l'Etat sur la procédure de modification n°6 du PLU

Le plan de zonage contenu dans la présente procédure de modification n'a pas intégré les observations formulées dans le cadre de la création de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur des Soulières.

Le secteur de l'OAP des Soulières est concerné par le plan de prévention des risques incendies de forêt (PPRif) approuvé sur votre commune, dont le 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 zone rouge, aussi bien en partie ouest qu'en partie est de l'OAP. Il est rappelé que, dans ce cas, une voie périphérique doit séparer l'ensemble des bâtiments de la zone rouge (article 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.

En outre, le périmètre de l'OAP devra être délimité sur le plan de zonage conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme. Une cohérence de représentation entre le plan et sa légende devra être assurée.

Monsieur Jean-Pierre DERMIT
Maire de Biot
8 route de Valbonne
06410 BIOT

2021A1194

Nice, le 28 SEP. 2021

Objet : Modification n°8 du PLU de Biot

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la modification n°8 du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

Nous avons le plaisir de vous informer que la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable sur cette procédure.

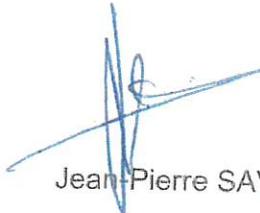
Nous avons bien noté les évolutions réglementaires à la suite de la clôture des cinq Zones d'Aménagement Concerté de la Technopole Sophia Antipolis notamment concernant l'emprise au sol et les espaces verts de pleine terre.

L'emprise au sol sera désormais non réglementée dans les secteurs UR, UV, UW, UX et UY mais limitée par un coefficient d'espaces verts minimal à respecter de 60 % (excepté pour le sous-secteur UVa1 où celui-ci est de 50 %). Seuls 40 % de la superficie de l'unité foncière sera susceptible d'accueillir les constructions, les espaces de stationnement et les accès. Cette nouvelle mesure peut paraître limitante pour des espaces à vocation mixte/économique.

De nouvelles dispositions concernant les places de stationnement sont également introduites dans ce projet de modification avec au moins 7 places sur 10 qui devront être réalisées au sein d'une infrastructure dédiée (silos, garages enterrés...). Bien que nous comprenions l'objectif de cette règle, nous attirons votre attention sur le fait que cela peut engendrer des coûts supplémentaires.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,



Jean-Pierre SAVARINO

Rapport d'Enquête

Annexe 9

Avis des personnes publiques Consultées



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable**

**Décision n° CU-2021-2809
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
après examen au cas par cas sur la
modification n°8-1 du plan local d'urbanisme
de Biot (06)**

N°saisine CU-2021-2809

N°MRAe 2021KPACA30

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.300-6, R.104-8 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés en date du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision de la MRAe du 15 avril 2021 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Jean-Michel Palette, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents du CGEDD et Mme Sandrine Arbizzi chargée de mission du CGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2021-2809, relative à la modification n°8-1 du plan local d'urbanisme de Biot (06) déposée par la Commune de Biot, reçue le 01/03/21 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 10/03/21 ;

Considérant que la commune de Biot, d'une superficie de 15,54 km², compte 9 876 habitants (recensement 2015) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 6 mai 2010 ;

Considérant que la modification n°8-1 du PLU s'inscrit dans le cadre de l'achèvement des cinq zones d'aménagement concerté (ZAC) du secteur de Sophia-Antipolis voté en 2018, que ces anciennes ZAC ont été réintégrées en cinq zones du PLU de Biot et que ces zones urbaines ne sont plus réglementées par les dispositions de leur article 14 qui fixait la densité de superficie de plancher pour chaque îlot, occasionnant des droits à construire importants ;

Considérant que la modification a pour objet l'introduction de nouvelles règles permettant d'encadrer les constructions dans les anciennes ZAC, en imposant un taux minimal d'espace vert de pleine terre (de 60 % quelle que soit la destination des sols), et un verdissement accentué des espaces aménagés non bâtis (ratio cumulatif d'un arbre de haute tige par tranche de deux aires de stationnement, 6 mètres de linéaire de clôture et 50 m² d'espaces verts) ;

Considérant que la modification consiste également à reclasser en zone N des parties naturelles et d'intérêt écologiques existantes, souvent boisées (et Espaces Boisés Classés) des anciens périmètres des ZAC, actuellement classés en zones U (partie du golf de St-Philippe, sommet de la colline St-Philippe, partie Est de la zone UYd en continuité du périmètre de la zone N du massif forestier du Funel de part et d'autres de la RD 504) ;

Considérant que la modification a enfin pour objectif :

- la protection du patrimoine architectural contemporain remarquable de la technopole, en le classant en « Éléments du patrimoine architectural à préserver », conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- la correction des erreurs matérielles sur le secteur de Sophia-Antipolis,
- l'évolution de la liste des emplacements réservés (travaux bus-tram terminés) et des servitudes de réalisation de logements sur trois nouveaux secteurs de mixité sociale,
- la mise à jour des annexes (règlement local de publicité, guide « palettes végétales », règlement communautaire de gestion des eaux pluviales et de ruissellements) ;

Considérant que le projet de modification du PLU ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;

Considérant que la modification prend en compte l'environnement naturel et les paysages en identifiant et en protégeant la trame verte et bleue et les réservoirs de biodiversité (espaces boisés classés, espaces plantés ou à planter...) ;

Considérant que la modification prend en compte les enjeux paysagers rattachés à l'entité paysagère « des collines » de l'atlas des paysages des Alpes-Maritimes, sous-entité du « plateau de Valbonne », notamment en maîtrisant l'extension urbaine de Sophia-Antipolis et en respectant le principe du parc d'activités de réserver les deux tiers des surfaces à des espaces de nature ;

Considérant que le projet n'est inscrit dans aucun périmètre Natura 2000 et qu'il ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la modification du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

Article 1

Le projet de modification n°8-1 du plan local d'urbanisme situé sur la commune de Biot (06) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL (SIDE).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 26 avril 2021

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille
16 rue Zattara
CS 70 248
13 331 Marseille Cedex 3

Annexe 10

Procès-Verbal de synthèse (PVS).

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE de BIOT

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°8-1 «Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme de BIOT

Par arrêté municipal AM/2021/033 du 16 février 2021

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Commissaire Enquêteur : Gérard GRISERI

A Monsieur le Maire de la commune de BIOT

Antibes, le 07 octobre 2021

Procès-Verbal de Synthèse

SOMMAIRE

Glossaire

1. Préambule.....	4
1.1. Objet du Procès-Verbal de Synthèse	4
1.2. Contexte règlementaire	4
1.3. Le contexte de la modification 8 Partie 1 « Sophia Antipolis » du PLU.....	5
1.4. Méthodologie	5
2. Préambule Organisation, déroulement et climat de l'enquête.....	5
3. Synthèse des observations du public.....	6
3.1 Synthèse statistique	6
3.1.1 Dires portés sur le registre.....	7
3.1.2 Courriels.....	8
3.1.3 Courriers.....	9
3.2 Synthèse thématique.....	10
4. Synthèses des Presonnes Publiques Associées.....	11
4.1 Synthèse statistique.....	11
4.1.1. Préfecture des Alpes Maritimes - DDRM.....	11
4.1.2. Sous-préfecture desAlpes Maritimes.....	12
4.1.3. Département des Alpes Maritimes -DGSD.....	12
4.1.4. Région PACA.....	13
4.1.4. Région PACA.....	13
4.1.5. Chambre de Commerce et d'Industrie.....	13
4.1.6. Chambre des Métiers et de l'Artisanat.....	13
4.1.7. Chambre d'Agriculture des Apes Maritimes.....	13
4.1.8. Communauté d'Agglométation Sophia Antipolis.....	13
4.1.9. Architecte des Bâtiments de France.....	14
4.2 Synthèse thématique.....	14
5. Synthèses des Presonnes Publiques consultées.....	15
5.1 Synthèse statistique.....	16
5.2. Synthèse Thématique.....	16

Procès-Verbal de Synthèse

GLOSSAIRE

ALUR	Loi pour l'Accès au Logement à l'Urbanisation Rénové
CASA	Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
CE	Commissaire Enquêteur
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EBC	Espace Boisé Classé
EMS	Emplacement de Mixité Sociale
ERMS	Emplacement Réservé de Mixité Sociale
EV	Espace Vert
LLS	Logement Locatif Social
MO	Maître d'Ouvrage
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
MS	Mixité Sociale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PACA	Provence Alpes Côtes d'Azur
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLH	Programme Local pour l'Habitat
PPA	Personnes Publiques Associées
PPC	Personnes Publiques Consultées
PPRif	Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt
SP	Surface de Plancher
PVS	Procès-Verbal de Synthèse
SRU	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

Procès-Verbal de Synthèse

1. Préambule

1.1. Objet du Procès-Verbal de Synthèse

Ce document doit permettre au responsable du projet d'avoir une bonne connaissance des préoccupations et suggestions du public ainsi que des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Personnes Publiques Consultées (PPC).

Ce document est également un moyen pour le commissaire enquêteur de faire part, à l'issue de l'enquête, des différentes interrogations sur son analyse du dossier.

Par le PVS, le commissaire enquêteur sollicite le Maître d'Ouvrage à répondre à l'ensemble des questions posées.

1.2. Contexte règlementaire

Conformément à l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la modification n°8 partie 1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par l'arrêté municipal AM/2021/033 du 16 février 2021.

Par décision de madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice en date du 04 juin 2021, monsieur Gérard GRISERI a été désigné pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°8 partie 1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT.

L'enquête s'est déroulée du mercredi 1^{er} septembre au jeudi 30 septembre 2021 inclus, soit 30 jours consécutifs.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement et à l'arrêté municipal AM/2021/212 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur porte à la connaissance du Maire de la commune les observations recueillies au cours de l'enquête publique.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, cette modification a été transmise aux Personnes Publiques Associées et aux Personnes Publiques Consultées.

Le commissaire souhaite que les réponses qui y seront apportées soient consignées dans un document unique afin de disposer d'une vision complète et en faciliter la compréhension par le public.

Procès-Verbal de Synthèse

1.3. Le contexte de la modification 8 Partie 1 « Sophia Antipolis » du PLU

Il est aujourd'hui important pour la commune de BIOT de coordonner les règles du Plan Local d'Urbanisme avec l'achèvement des 5 ZAC de Sophia Antipolis voté le 05 octobre 2018, décision confirmée par une délibération de la CASA le 17 septembre 2018.

La réécriture de certaines règles (espaces verts, droit des sols) est nécessaire pour :

- éviter une urbanisation disproportionnée dans les anciennes ZAC. La norme du droit à bâtir à l'ilot des articles 14 doit être remplacée par les règles classiques de densité du PLU.
- imposer un taux minimal d'espace vert de pleine terre (60% quelle que soit la destination des sols) et un verdissement des espaces aménagés non bâtis.
- reclasser en zone N des parties naturelles et d'intérêt écologique existantes et EBC des anciens périmètres des ZAC actuellement classés en zone Urbaine.

Dans ce contexte, la modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU a pour objet :

- d'introduire de nouvelles règles permettant d'encadrer les constructions dans les anciennes ZAC sur le secteur de Sophia Antipolis ;
- d'intégrer au sein des espaces naturels du PLU les parties naturelles et d'intérêt écologique existantes dans les anciens périmètres de ces ZAC ;
- de protéger le patrimoine architectural contemporain remarquable de la Technopole ;
- de corriger des erreurs matérielles du règlement graphique sur le secteur de Sophia Antipolis ;
- de faire évoluer la liste des Emplacements Réservés(ER) et des servitudes de réalisation de logements ;
- de mettre à jour les annexes.

1.4. Méthodologie

- Les dires du public sont traités spécifiquement ;
- Un dire, un courrier ou un courriel peuvent comporter plusieurs observations portant sur des thèmes différents ;
- Les observations portant sur un même sujet sont regroupées sous un thème ;
- Les modes d'expression sont référencées de la manière suivante : M= courriel, L=lettre, R=dires registre, suivis d'un numéro à courir.

2. Organisation, déroulement et climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal AM/2021/212.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans les locaux des Services Techniques de la ville de BIOT, 700 Avenue du jeu de la Beaume, dans le cadre des 3 permanences prévues :

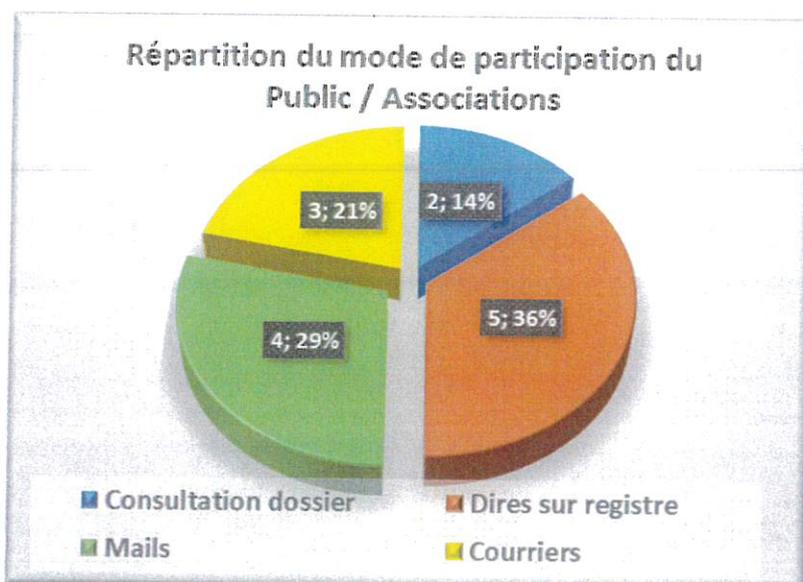
- Le mercredi 1^{er} septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le mardi 14 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le jeudi 30 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30.

Procès-Verbal de Synthèse

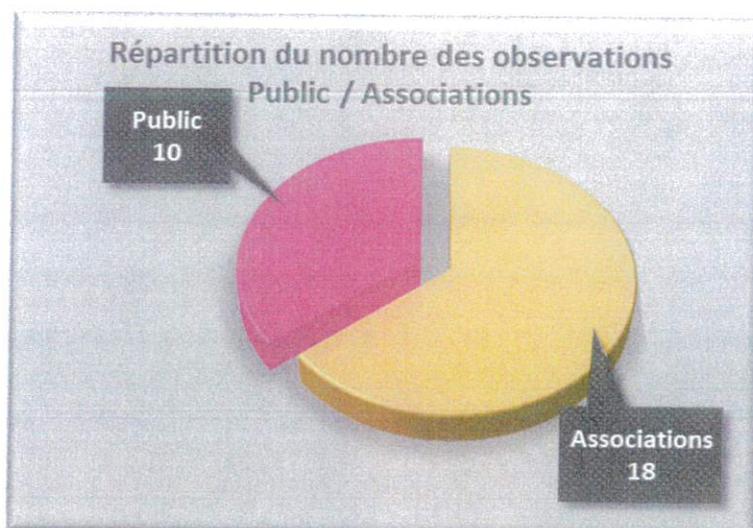
La participation du public a été très faible. Les échanges avec le public ont été très courtois. Toutes les observations du public ont été portées à la connaissance du public avant la clôture de l'enquête le 30 septembre 2021 à l'exception des dires portés sur le registre le 30/09/2021 et du courrier de la Chambre de Commerce et d'industrie reçu le même jour. Ces pièces ont été mises en ligne le 01/10/2021.

3. Synthèse des observations du public

3.1. Synthèse statistique



- 2 personnes se sont présentées, hors permanences, pour consulter le dossier d'enquête sans déposer d'observation.
- 5 dires ont été portés sur le registre papier.
- 4 courriels reçus.
- 3 courriers reçus dont 1 refusé car arrivé avant l'ouverture officielle de l'enquête (date de réception 17/08/2021) et 1 courrier hors sujet.



Procès-Verbal de Synthèse

3.1.1. Dires portés sur le registre

- **R01-M. Christian DENTAL** : a consulté le dossier du projet et a indiqué n'avoir pas assez d'informations pour porter un avis immédiat.

- **R02- M. Christian DENTAL** s'exprime en tant qu'actionnaire de la SARL Domaine du Val de Pome.
IL considère, sans donner ni de détail, ni d'exemples :
 - que le dossier est complexe, le langage abscons et se réfère peu aux travaux sur la cohérence territoriale;
 - que l'enquête dévoile des contres vérités, une incompétence structurelle et l'influence des pouvoirs ;
 - que la loi SRU, dépourvue d'humanité, ne respecte pas la démocratie locale.Monsieur Christian DENTAL conclut que cette consultation est une perte de temps.

- **R03- Monsieur P. BOURGEOIS**, représentant la direction du centre INRIA d'Université Côte d'Azur, constate avec satisfaction que le projet de modification n° 8 prévoit de corriger l'erreur matérielle concernant les limites de l'EBC au sud de la parcelle avec la présence sur le plan de zonage des 2 bâtiments manquants.
Toutefois, la modification de la limite entre la zone UR et la zone N ne figure pas dans le projet de modification du PLU et maintient le bâtiment Byron en zone N.
La direction du centre demande la prise en compte de cette requête déterminante pour le projet de refonte du centre.

- **R04- Mesdames JEAN - DOAT - ROSSO**, constatent, en page 68 du rapport de présentation, que :
 - le projet de modification n° 8 prévoit la réalisation de 693 LLS au travers de 15 Emplacements de Mixité Sociale (EMS) ;
 - le nombre indicatif de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur la zone de St Philippe 1 et St Philippe 2, associant la zone proche des Templiers, est de 288 logements. Soit 42% de la totalité des logements locatifs sociaux de la commune concentrés sur cette zone ;
 - Contestent ces choix et cette concentration et demandent une meilleure répartition sur le territoire notamment en ciblant le centre historique pour lequel des réhabilitations pourraient contribuer à atteindre les objectifs de Mixité Sociale (MS).

- **R05- M. Gilles DEMURGET** a consulté le dossier de la modification n°8 du PLU, notamment le projet de règlement des zones des anciennes ZAC. Il considère que la meilleure des règles serait d'arrêter les constructions car ce qui se fait sur Sophia est démentiel (St Philippe, Roumanille, etc...).

Procès-Verbal de Synthèse

3.1.2. Courriels

- **M01- Le Groupement des associations de Défense des Sites et l'Environnement de la Côte d'Azur (GADSECA)** évoque sa difficulté pour accéder au dossier de la modification n°8-1 « Sophia Antipolis du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT (publicité et dématérialisation).

Le GADSECA note, pour le territoire de la CASA, une forte augmentation de l'artificialisation avec une faible augmentation de la population (extrait du rapport de L'observatoire des territoires 2019 2020) et, pour BIOT une artificialisation supplémentaire de 2,8% en 10 ans.

Le GADSECA dénonce BIOT comme la seule commune ayant porté atteinte à la ceinture verte de Sophia et lui reproche sa politique d'étalement urbain et sa gestion du risque inondation.

Le GADSECA joint à ses dires une annexe de 11 pages traitant de la population, des besoins et des excédents de logements dans les Alpes Maritimes.

- **M02-Mme TOTTEREA Agnès** constate que Sophia Antipolis est saturée, que la circulation est impossible le matin et le soir et que la technopole est devenue invivable.
Mme TOTTEREA considère que les nouvelles règles régissant les espaces verts et le droit des sols des 5 anciennes ZAC de Sophia Antipolis sont désuètes, il faut arrêter toutes constructions sachant que de nombreux locaux sont vides ou vont le devenir.
- **M03- L'association de sauvegarde de Biot et des Alpes Maritimes (ASERB-AM)** demande de compléter le projet de modification n°8 du PLU.

Au regard de la constructibilité initiale autorisée pour la technopole (580 000 m² de SP), demande d'établir les bilans suivants :

- Terrains disponibles et la constructibilité résiduelle, pour laquelle la pertinence SP et 60% EV doit être démontrée ;
- Les surfaces imperméabilisées, les dispositifs de rétention d'eau et les compléments nécessaires ;
- La progression des logements notamment des Logements Sociaux (PLH absent du dossier) au regard des prévisions démographiques stables de l'INSEE.

Demande à prendre en compte dans le bilan les autres thèmes suivants :

- Besoins en eau potable ;
 - Station de traitement des eaux usées des Bouillides (algues vertes) ;
 - Impact de l'urbanisation sur la biodiversité végétale et animale ;
 - Les modes de déplacement (congestion progressive et polluante).
- **M04- M. Christophe DUBLY secrétaire du GADSECA**, indique, en synthèse, que le projet de modification n° 8-1 du PLU devrait être ajourné dans l'attente d'un bilan exhaustif de l'urbanisation du secteur de Sophia Antipolis situé sur la commune de

Procès-Verbal de Synthèse

BIOT ; dénonce l'absence de vision d'avenir du site de Sophia Antipolis, considère injustifié l'accroissement des Logements Sociaux et regrette l'absence de PLH.

Principales observations et réserve :

- un coefficient d'EV insuffisant au regard des surfaces de plancher ;
- un accroissement injustifié de nouveaux Logements Sociaux ;
- les corridors écologiques, les voies piétonnes, cyclables et la lutte contre les inondations soient les grands absents de ce projet ;
- Emet des réserves sur le projet de pôle d'innovation, sous-secteur UVa1, considéré comme très énigmatique ;
- demande des ajustements du règlement (hauteurs des constructions et parkings visiteurs) ;
- Conteste le besoin de création de 693 logements sociaux dont 3 nouveaux ERMS alors que la commune n'est plus carencée ;
- Demande la réalisation de nouveaux bassins de rétention et la vérification de bon fonctionnement des bassins privés.

Question du CE au MO :

Seuls, une phrase en page 7 et l'emplacement du sous-secteur UVa1 en page 50 du rapport de présentation sont consacrés à la création d'un ensemble innovant de 9 000m² ayant pour but de renforcer l'attractivité de l'accès stratégique Biotois à la technopole.

Un tel pôle d'innovation n'aurait-il pas mérité, dans le rapport de présentation, un descriptif du projet, ses objectifs et un échéancier prévisionnel ?

3.1.3. Courriers

- **L01- Mme TOSAN Gisèle** s'oppose catégoriquement à toute implantation de Logements Sociaux sur le secteur de Sophia Antipolis.
Courrier reçu avant l'ouverture officielle de l'enquête publique (17/08/2021). Ne sera pas pris en considération.
- **L02- M et Mme MARTEL** s'étonnent que les modifications demandées (courrier du 25 juillet 2020), n'aient pas été prises en compte dans le cadre de la modification 8-1 du PLU (création d'un secteur UEb1, propre au quartier de la Chèvre d'Or, avec un coefficient d'emprise au sol des constructions de 20% et un pourcentage d'Espace Verts Plantés de 80%).
Ils considèrent, qu'en cas de nouvelles constructions :
 - la voirie ne permet pas d'assurer la sécurité des véhicules et piétons ainsi que la lutte contre l'incendie ;
 - les réseaux collectifs d'assainissement, de récupération des eaux pluviales et d'éclairage public sont inadaptés.Constatent la mise en place de l'ER9 (élargissement de la voirie) mais émettent des doutes sur la réalisation des travaux d'élargissement du chemin de la Chèvre d'Or.

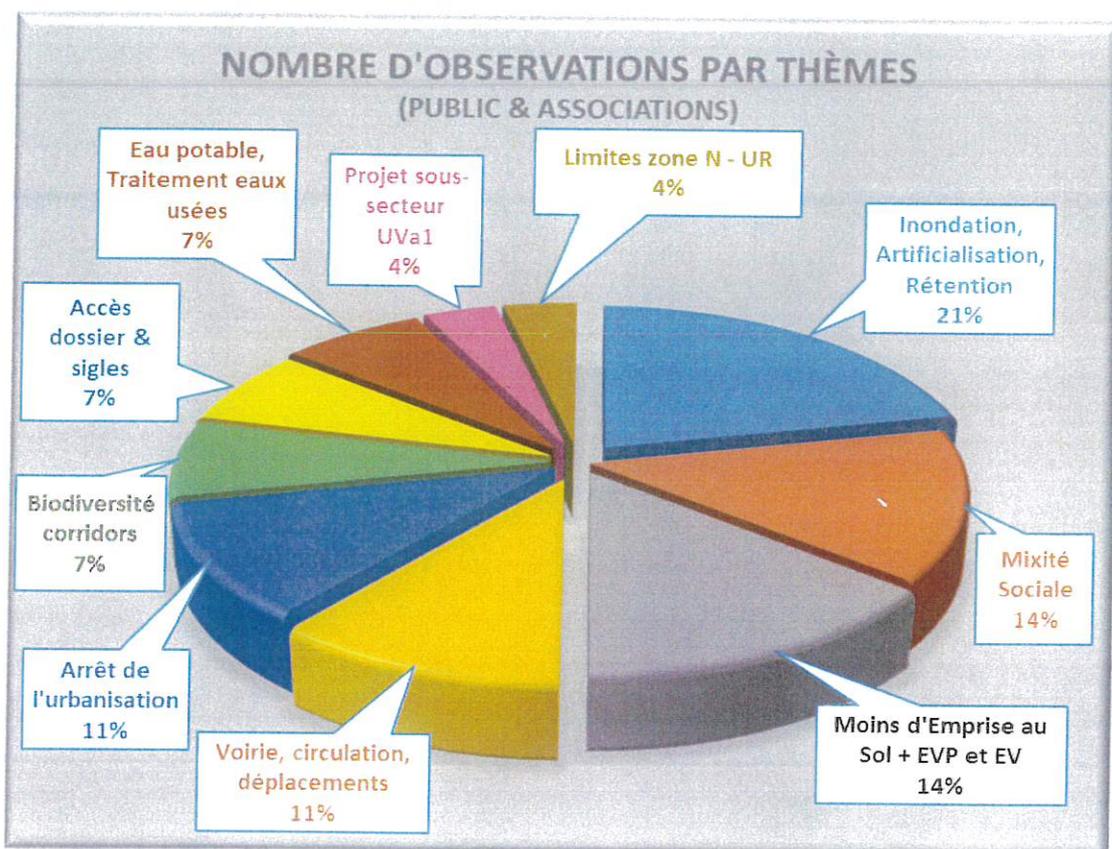
Procès-Verbal de Synthèse

- **L03- M. CORGNET Christian.** Courrier a priori adressé à monsieur le Maire de Valbonne, bien que sur l'enveloppe ce courrier soit à l'attention du commissaire enquêteur avec l'adresse des Services Techniques de la ville de BIOT, 700 Avenue du jeu de la Beaume. Le contenu de l'annexe de 22 pages est sans aucun rapport avec l'objet de l'enquête publique.

Ce courrier est classé hors sujet et ne sera pas pris en considération.

3.2. Synthèse thématique

Les 10 thèmes principaux qui se dégagent des 28 observations émises par le public et les associations figurent dans le graphique ci-dessous.



Les 5 premiers thèmes, les plus souvent cités, regroupent 71% des observations. Ils traduisent :

- Davantage de mesures pour la protection contre les inondations, la création de bassins de rétention et la lutte contre l'artificialisation des sols, (21%) ;
- L'opposition à l'augmentation des logements sociaux et à leur concentration au regard d'une évolution démographique stable, (14%) ;
- La limitation de l'urbanisation en réduisant le coefficient d'emprise au sol et en augmentant d'autant les Espaces Verts Plantés et les Espaces Verts, (14%) ;

Procès-Verbal de Synthèse

- La saturation insupportable de la circulation notamment sur Sophia Antipolis et des mesures de gestion des modes de déplacement, (11%) ;
- L'arrêt de la course à l'urbanisation, (11%).

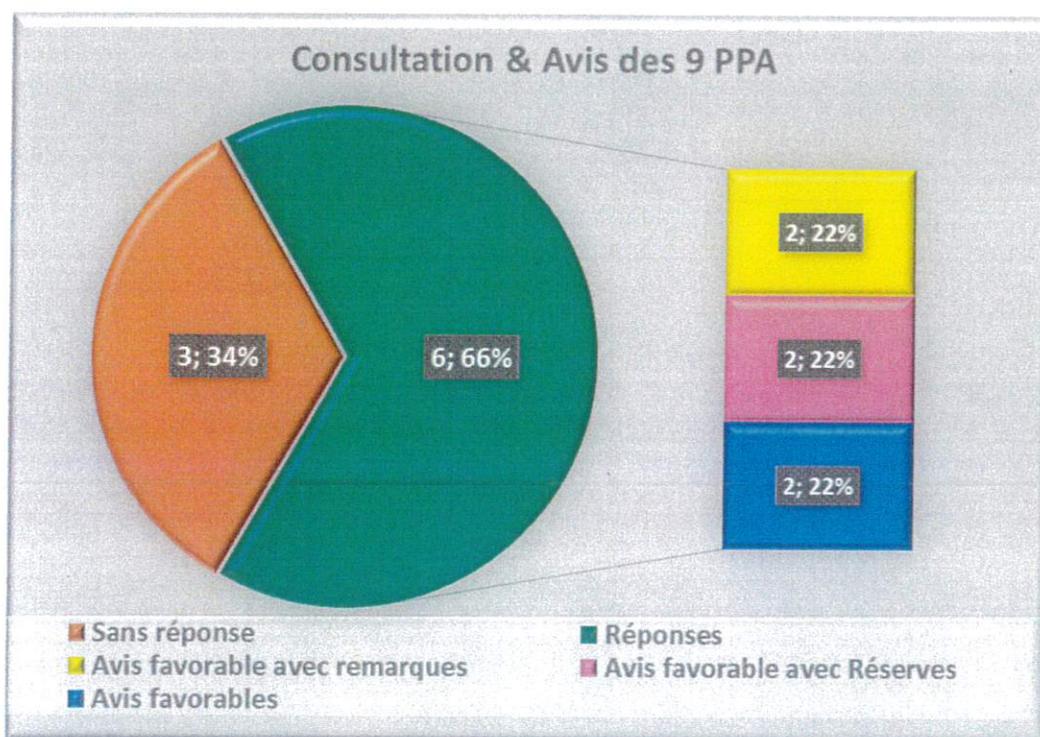
Parmi les thèmes restant figurent notamment des observations concernant :

- L'absence de mesures concernant la protection de l'environnement, des corridors écologiques et de la biodiversité végétale et animale (7%) ;
- Les besoins en eau potable et le traitement des eaux usées (7%) ;
- La réserve relative au projet de pôle de l'innovation considéré comme « énigmatique » (4%).

4. Synthèse des Personnes Publiques Associées

Le projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU de BIOT a été transmis à 9 Personnes Publiques Associées (PPA).

4.1. Synthèse statistique



- 34% des PPA consultés (soit 3) n'ont pas répondu. Ils sont réputés tacitement favorables ;
- 55% des PPA consultés (soit 6) ont émis des avis :
 - 2 (22%) ont émis un avis favorable
 - 2 (22%) ont émis un avis favorable avec des remarques
 - 2 (22%) ont émis des avis favorables avec réserves.

Procès-Verbal de Synthèse

**4.1.1. Préfecture des AM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Avis favorable avec les réserves figurant ci-après.**

4.1.1.1. Réserve sur la forme

- La dénomination « modification 8-1 Sophia Antipolis » ne peut être divisée en deux et devra porter le N°7, la précédente procédure ayant été abandonnée.

4.1.1.2. Réserves sur le fond

- Périmètre de Mixité Sociale
 - La commune envisage la suppression du Périmètre de Mixité Sociale inscrit au PLU à l'échelle de la commune dans le cadre de la modification n°8 portant spécifiquement sur le territoire sophilopolitain. Cette suppression est incohérente, il convient de maintenir le PMS.
 - ERMS 15 (articles UR1 & UR2).
 - Compléter et rendre plus lisibles les tableaux de l'annexe 6b.
- Espaces Boisés Classés (EBC) : justifier la correction des erreurs matérielles.
- Le dossier doit justifier la compatibilité du projet avec le PADD et documents supra communautaires.
- Les surfaces de plancher maximales autorisées (art UP14) doivent être supprimées du règlement (COS supprimé dans les PLU, loi ALUR).
- Gestion des eaux pluviales : annexer le règlement communautaire modifié en juillet 2021.
- Prise en compte de l'avis de l'Etat lors de la modification n°6 concernant l'OAP : voie périphérique séparant les bâtiments de la zone rouge (PPRif) et délimitation de l'OAP sur le plan de zonage.

4.1.2. Sous-préfecture des Alpes Maritimes

Pas de réponse.

**4.1.3. Département des Alpes Maritimes – Direction Générale des Services
Départementaux**

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- 4.1.3.1. Ancienne ZAC St Philippe 2 : Adapter le règlement en zone N et Ng, emprise de la RD504 pour permettre les futurs aménagements (trottoirs, pistes cyclables, parking covoiturage).
- 4.1.3.2. Ancienne ZAC de l'Eganaude : mettre à jour le zonage «espaces plantés ou à planter » excluant les parcelles départementales.
- 4.1.3.3. Modifier l'article UY10 permettant la réalisation de clôtures de 2.50m pour les « équipements publics ou d'intérêts général ».

Procès-Verbal de Synthèse

- 4.1.3.4. Appliquer l'exception du secteur UXb au secteur UXc dans l'article UX13.
- 4.1.3.5. Modifier le taux des aires de stationnement (article UR12) en fixant un taux unique de 1.5 par logement.
- 4.1.3.6. Supprimer L'ERMS 11 sur la parcelle départementale louée à l'INRA.
- 4.1.3.7. Procéder au déclassement « d'éléments du patrimoine à préserver » de la Maison de l'Intelligence Artificielle ».
- 4.1.3.8. Intégrer le stationnement cyclable dans les articles 12.

4.1.4. Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Pas de réponse de la Délégation connaissance, planification et transversalité.

4.1.5. Chambre de Commerce et d'Industrie

Avis favorable

4.1.6. Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Pas de réponse

4.1.7. Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes

Avis favorable

4.1.8. Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

Avis favorable avec les réserves suivantes.

4.1.8.1. Aménagement de l'espace et Développement économique.

- Clarifier la définition de l'article 9 des dispositions générales du règlement coefficient d'Espaces Verts de pleine terre versus les articles 13 du règlement du PLU.
- La ZAC de la Chèvre d'Or subsiste. Elle est règlementée en zone UP avec un article 14 relatif au COS qui ne devrait plus apparaitre.
- Préciser les types de revêtements perméables acceptés.
- Harmoniser l'article 12 des dispositions générales avec les articles 12 des zones concernant le stationnement des véhicules électriques. Imposer des infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

4.1.8.2. Protection environnementale et cadre de vie.

- Palette végétale : citer ce document dans les dispositions générales du règlement.
- Liste des Bâtiments protégés. Corriger l'article du Code de l'Urbanisme et compléter les articles 11 des zones UR et UX.
- Argumenter la suppression des EBC et Espaces Verts Plantés.

Procès-Verbal de Synthèse

4.1.8.3. Equilibre social de l'habitat.

- La commune souhaite supprimer le Périmètre de Mixité Sociale sur l'ensemble du territoire alors que le projet de modification n°8 se limite au périmètre de Sophia Antipolis : décision non cohérente.

4.1.8.4. Les réserves spécifiques liées à la modification 8-1.

- Corriger sur le plan de zonage la référence de l'article du CU (L151-4.1-4) et valoriser la production des 161 logements de l'ERMS 13.
- Confirmer que les servitudes mises en place permettent la mise en œuvre opérationnelle des ERMS n°15, 16 et 17.
- Corriger les articles UR12 et UV12 1 place de stationnement par logement social (zones 100% social).

4.1.8.5. Eaux pluviales et ruissellements.

- Le règlement adopté par la CASA le 16/11/2019 pourrait être cité dans les § 4 de chaque zone. Ce règlement a fait l'objet de quelques modifications au Conseil Communautaire du 05/07/2021.

4.1.8.6. Collecte et traitement des déchets.

- Référencer le règlement communautaire de collecte des déchets ménagers et assimilés, annexe 7c du PLU, au sein du règlement.

4.1.9. Architecte des Bâtiments de France

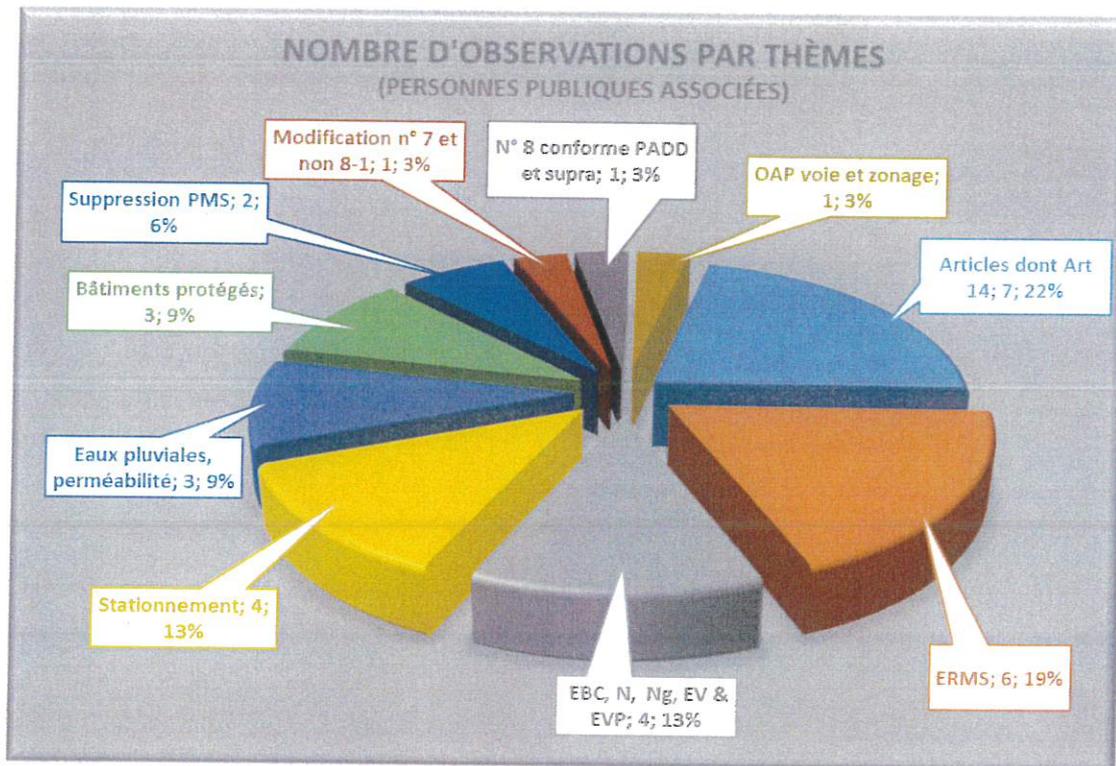
Avis favorable avec une remarque.

Projet de modification jugé très satisfaisant, hormis le classement de la piscine en forme de raquette dans les éléments du patrimoine architectural à préserver.

4.2. Synthèse thématique

10 thèmes principaux se dégagent des 32 observations émises par les 4 Personnes Publiques Associées ayant émis un avis favorables avec des observations (réserves et / ou remarques). Le graphique ci-après présente chaque thème caractérisé par le nombre d'observations et le pourcentage correspondant.

Procès-Verbal de Synthèse



- Sur le plan quantitatif, 2 thèmes regroupent plus de 40% des observations :
 - Ajustements des articles du règlement
 - Emplacements réservés de Mixité Sociale

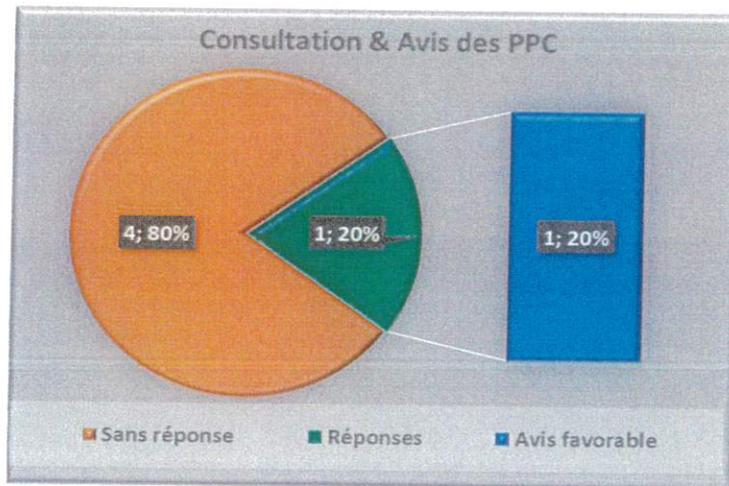
- Sur le plan de l'impact des observations sur la modification n°8-1, il convient de prêter une attention particulière aux observations / réserves suivantes :
 - Les observations relatives à la suppression du Périmètre de Mixité Sociale sur le territoire de la commune ;
 - L'observation concernant la conformité de la modification n°8-1 au PADD et documents supra communaux.
 - Les observations concernant la justification des corrections d'EBC ;
 - L'observation concernant la numérotation de la modification.

5. Synthèse des Personnes Publiques Consultées

La modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU de BIOT a été transmise à 5 Personnes Publiques Consultées (PPC).

Procès-Verbal de Synthèse

5.1. Synthèse statistique



- 4 des PPC consultés sur 5 n'ont pas répondu. Ils sont réputés tacitement favorables.
- 1 PPC consultés (MRAe) a émis un avis favorable sans réserve.

5.1.1. MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)

Décide n° CU- 2021-2809 :

- Que le projet de modification n° 8-1 du PLU de la commune de BIOT n'est pas soumis à évaluation environnementale,
- Que l'avis de la MRAe ne dispense des obligations auxquelles le projet peut être soumis,
- Que l'avis de la MRAe devra figurer dans le dossier soumis à enquête publique et mis à disposition du public.

5.1.2. DREAL PACA Territoire des AM

Pas de réponse

5.1.3. Mairie d'Antibes

Pas de réponse

5.1.4. Mairie de Valbonne

Pas de réponse

5.1.5. Mairie de Villeneuve-Loubet

Pas de réponse

5.2. Synthèse thématique

Sans objet

Fait et clos à Antibes, le 07 octobre 2021

Gérard GRISERI

Commissaire Enquêteur

Annexe 11

Procès-verbal de remise du PVS.au Maître d'Ouvrage.

Procès-verbal de remise de synthèse des observations relatives à l'enquête publique pour le projet de modification n° 8-1 "Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme de BIOT

Je soussigné Gérard GRISERI, commissaire enquêteur, désigné par le Président du Tribunal Administratif de NICE, décision mentionnée dans l'arrêté municipal du 03/08/2021 prescrivant l'enquête publique, certifie avoir remis, le 08 octobre 2021, à monsieur Jean-Pierre DERMIT Maire de BIOT, un document dénommé « Procès-Verbal de Synthèse », émanant des déposants lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01 septembre au 30 septembre 2021 inclus.

Conformément à l'article R. 123-18 du code de l'environnement, le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Le présent procès-verbal est signé conjointement par le responsable du projet et le commissaire enquêteur.

Fait à BIOT, le 08 octobre 2021

Jean-Pierre DERMIT

Maire de BIOT



Gérard GRISERI

Commissaire enquêteur

PJ : 1 PV de synthèse des observations

Annexe 12

Mémo du Maître d'Ouvrage en réponse au Procès-Verbal de synthèse.

**Monsieur Le Commissaire Enquêteur
Gérard GRISERI**

Résidence Val d'Azur – Bât. A
150 chemin GASTAUD
06 160 JUAN-LES-PINS

OBJET : Votre Procès-verbal de Synthèse - procédure de modification n° 8 du PLU de BIOT
Nos réf. : 2021/377 - JPD/GP/GR/ALJ

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous avons pris connaissance de votre procès-verbal de synthèse concernant l'enquête publique diligentée dans le cadre de la procédure de modification du Plan Local de l'Urbanisme n° 8-1 Sophia-Antipolis. Nous vous remercions de l'exhaustivité et de la qualité de ce travail qui met en exergue les enjeux nombreux, et bien souvent contradictoires soulevés par personnes publiques associées, les associations de défense de l'environnement et les administrés riverains.

Comme demandé, vous trouverez en pièce jointe le retour détaillé de la Commune sur l'ensemble des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique. Outre les quelques remarques sur la forme relevées, il nous paraît possible de synthétiser ces observations autour de trois thématiques principales : l'environnement, le logement et l'attractivité de la technopole.

1/ L'environnement et la qualité de vie

Aujourd'hui, suite à la clôture des 5 Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) de Sophia-Antipolis, les dispositions du PLU en vigueur, en matière d'espaces verts et d'emprise au sol notamment, permettraient une urbanisation disproportionnée du secteur, et ce alors que les droits à construire attribués lors de la vente des terrains ont été pour la plupart réalisés. Par exemple, dans les zones UG, UR, UW, UX et UY le règlement actuel du PLU n'impose la préservation d'aucun pourcentage minimum d'espace vert.

Or, l'objectif principal de cette modification est d'introduire, de façon uniforme, de nouvelles dispositions permettant de maîtriser la densification sur le secteur de la Technopole. Un important coefficient d'espaces verts de pleine terre de 50 à 60% sera désormais imposé. Ce taux d'espace vert minimum éco-conditionnera ainsi toutes les autorisations d'urbanisme sur la Technopole et permettra de faire perdurer la vision fondatrice de Sophia Antipolis : 1/3 construit, 2/3 naturels.

Aucun nouveau secteur n'est ouvert à l'urbanisation. Au contraire, la modification sanctuarise près de 60 800 m² d'espaces naturels situés en zone UR, UW et UY, en les passant en zone N sanctuarisant ainsi un peu plus la fameuse « ceinture verte » de Sophia. Les seuls déclassement d'EBC envisagés dans le cadre de cette procédure résultent d'erreurs matérielles commises lors de l'élaboration du PLU, comme en témoignent des orthophotos antérieures à 2010 qui seront rajoutées dans le rapport de présentation conformément à ce que demandé par la CASA et la DDTM.

Ainsi, comme l'a souligné l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis favorable, « *La modification proposée [...] est très satisfaisante, elle a le mérite en termes de paysage de contrôler les limites de*

l'urbanisation et de les maîtriser par rapport aux espaces boisés existants. Cela permettra de conserver au mieux les caractéristiques identitaires du site, l'urbanisation en grappes fragmentées par la végétation ».

2/ Le logement

La carence de la Commune de Biot au titre du non-respect de ses obligations en matière de production de logements sociaux a été levée à la fin de l'année 2020. Pour autant, la Commune entend poursuivre ses efforts dans ce domaine, mais de façon adaptée aux caractéristiques et aux besoins réels de son territoire.

Ainsi, cette modification introduit, à proximité du passage du Bus Tram et des centres de vies déjà existants, 3 nouvelles servitudes de mixité sociale (SMS) destinées notamment à l'accueil de résidences étudiantes sociales.

En adéquation avec les avis de la CASA et des services de l'Etat qui l'ont jugée prématurée, la présente procédure de modification du PLU étant ciblée sur le secteur de Sophia Antipolis, la suppression dans la disposition générale du règlement, du périmètre de mixité sociale (PMS) portant sur l'ensemble de la Commune est reportée à une prochaine procédure plus générale qui portera plus largement sur la politique du logement à l'échelle communale.

3/ L'attractivité de la technopole

De plus en plus concurrencée, la technopole de Sophia Antipolis doit rester compétitive et attractive.

Cette attractivité dépend bien sûr de la qualité du cadre de vie mais aussi d'une offre de services et d'équipements modernes et innovants, répondant aux attentes des entreprises, des salariés et des habitants du secteur.

La modification n° 8 contribuera ainsi à la réalisation de deux équipements publics et d'intérêt général : une salle multi-sports sur le secteur de l'Eganaude et le futur Pôle de l'Innovation. Ce projet constituera un lieu totem de l'entrée sur la technopole. Positionné sur des enjeux d'innovation à fort potentiel (intelligence artificielle, véhicule intelligent, développement durable, performance énergétique des bâtiments, traveltech...), il sera organisé autour de fonctions d'incubation, d'hébergement, de développement de start-ups et de grands comptes, et d'espaces de travail collaboratifs, d'espaces événementiels et démonstrateurs (enjeux de marketing et rayonnement international).

Espérant que ces quelques précisions soient de nature à conforter les avis favorables des personnes publiques associées sur notre procédure de modification, nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.



Jean-Pierre DERMIT,

Maire de Biot

Conseiller départemental

Vice-président de la CASA

Commentaires de la Commune sur les observations du public et les avis des PPA et PPC repris dans le Procès-Verbal de Synthèse du Commissaire Enquêteur

Observations du public

N°	Auteur	Observations
Observations recueillies sur le registre		
R01	Monsieur Christian DENTAL	« a consulté le dossier du projet et a indiqué n'avoir pas assez d'informations pour porter un avis immédiat »
	Réponse de la Commune	Le dossier était consultable dans son intégralité en version papier dans les locaux des services techniques. Il était aussi consultable et téléchargeable sur le site internet de la Ville.
R02	Monsieur Christian DENTAL, en tant qu'actionnaire de la SARL Domaine du Val de Pome	« Il considère, sans donner ni de détail, ni d'exemples : <ul style="list-style-type: none"> - que le dossier est complexe, le langage abscons et se réfère peu aux travaux sur la cohérence territoriale; - que l'enquête dévoile des contres vérités, une incompétence structurelle et l'influence des pouvoirs ; - que la loi SRU, dépourvue d'humanité, ne respecte pas la démocratie locale. Monsieur Christian DENTAL conclut que cette consultation est une perte de temps. »
	Réponse de la Commune	Concernant la complexité du dossier et du langage, le dossier comprend un lexique de nature à éclairer les lecteurs. Il nous semble que les autres réflexions constituent des allégations auxquelles, en l'absence de détails et de précisions il est difficile de répondre.
R03	Monsieur P. BOURGEOIS, représentant la direction du centre INRIA d'Université Côte d'Azur	« constate avec satisfaction que le projet de modification n° 8 prévoit de corriger l'erreur matérielle concernant les limites de l'EBC au sud de la parcelle avec la présence sur le plan de zonage des 2 bâtiments manquants. Toutefois, la modification de la limite entre la zone UR et la zone N ne figure pas dans le projet de modification du PLU et maintient le bâtiment Byron en zone N. La direction du centre demande la prise en compte de cette requête déterminante pour le projet de refonte du centre. »
	Réponse de la Commune	Positionner de l'espace boisé classé à l'endroit où existe déjà un bâtiment constitue une réelle erreur matérielle lors de l'élaboration du PLU. Il est par contre difficile de justifier une erreur matérielle concernant la limite de la zone N.

		De plus, à la différence de l'espace boisé classé, le zonage N n'empêche pas certains projets ou aménagements, surtout concernant des bâtiments existants.
R04	Mesdames JEAN - DOAT - ROSSO	<p>« constatent, en page 68 du rapport de présentation, que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet de modification n° 8 prévoit la réalisation de 693 LLS au travers de 15 Emplacements de Mixité Sociale (EMS) ; - le nombre indicatif de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur la zone de St Philippe 1 et St Philippe 2, associant la zone proche des Templiers, est de 288 logements. Soit 42% de la totalité des logements locatifs sociaux de la commune concentrés sur cette zone ; - Contestent ces choix et cette concentration et demandent une meilleure répartition sur le territoire notamment en ciblant le centre historique pour lequel des réhabilitations pourraient contribuer à atteindre les objectifs de Mixité Sociale (MS). »
	Réponse de la Commune	<p>La commune doit tendre à la satisfaction des objectifs de réalisation de logements sociaux imposés par l'Etat (Loi SRU).</p> <p>La partie sophilitaine de la Commune de Biot, au regard notamment de sa desserte en transport en commun et de la présence d'activités tertiaire et d'enseignement est celle la mieux à même de recevoir l'accueil de <u>résidences sociales étudiantes</u> correspondant aux besoins réellement identifiés sur la commune.</p>
R05	Monsieur Gilles DEMURGET	<p>« a consulté le dossier de la modification n° 8 du PLU, notamment le projet de règlement des zones des anciennes ZAC. Il considère que la meilleure des règles serait d'arrêter les constructions car ce qui se fait sur Sophia est démentiel (St Philippe, Roumanille, etc...). »</p>
	Réponse de la Commune	<p>Il est bien sûr impossible de geler définitivement l'urbanisation. Toutefois, l'objectif principal de cette modification est d'introduire de façon uniforme de nouvelles dispositions permettant de maîtriser la densification sur le secteur de la Technopole.</p> <p>Ainsi, un important coefficient d'espaces verts de pleine terre de 50 à 60% sera désormais imposé.</p> <p>Ce taux d'espace vert minimum éco-conditionnera ainsi toutes les autorisations d'urbanisme sur la Technopole.</p>
	Observations recueillies par courriels	
M01	Le GADSECA	<p>« évoque sa difficulté pour accéder au dossier de la modification n° 8-1 « Sophia Antipolis du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT (publicité et dématérialisation).</p> <p>Le GADSECA note, pour le territoire de la CASA, une forte augmentation de l'artificialisation avec une faible augmentation de la population (extrait du rapport de l'observatoire des territoires 2019 2020) et, pour BIOT une artificialisation supplémentaire de 2,8% en 10 ans.</p> <p>Le GADSECA dénonce BIOT comme la seule commune ayant porté atteinte à la ceinture verte de Sophia et lui reproche sa politique d'étalement urbain et sa gestion du risque inondation.</p> <p>Le GADSECA joint à ses dires une annexe de 11 pages traitant de la population, des besoins et des excédents de</p>

		<p>logements dans les Alpes Maritimes. »</p> <p>Concernant l'accès au dossier, ce dernier a été mis à la disposition du public au format papier dans les locaux des services techniques et de façon dématérialisée sur le site internet de la Commune.</p> <p>Un registre a été mis à disposition afin que le public puisse y consigner ses observations et une adresse internet dédiée à l'enquête publique a également été créée.</p> <p>Toutes les mesures de publicité légales ont été effectuées conformément aux textes en vigueur.</p> <p>Le développement de la partie biotoise de Sophia Antipolis, et notamment du centre de vie de Saint-Philippe, s'est fait dans le strict respect des plans d'aménagement établis lors de la création de Sophia Antipolis, de la charte d'origine et de la ceinture verte.</p>
M02	<p>Madame TOTTEREA Agnès</p>	<p>« constate que Sophia Antipolis est saturée, que la circulation est impossible le matin et le soir et que la technopole est devenue invivable.</p> <p>Mme TOTTEREA considère que les nouvelles règles régissant les espaces verts et le droit des sols des 5 anciennes ZAC de Sophia Antipolis sont désuètes, il faut arrêter toutes constructions sachant que de nombreux locaux sont vides ou vont le devenir. »</p> <p>Il est bien sûr impossible de geler définitivement l'urbanisation. Toutefois, l'objectif principal de cette modification est d'introduire de façon uniforme de nouvelles dispositions permettant de maîtriser la densification sur le secteur de la Technopole.</p> <p>Ainsi, un important coefficient d'espaces verts de pleine terre de 50 à 60% sera désormais imposé.</p> <p>Ce taux d'espace vert minimum éco-conditionnera ainsi toutes les autorisations d'urbanisme sur la Technopole.</p> <p>La technopole doit tout de même pouvoir évoluer pour rester dynamique et attractive.</p> <p>« demande de compléter le projet de modification n°8 du PLU.</p> <p>Au regard de la constructibilité initiale autorisée pour la technopole (580 000 m² de SP), <u>demande d'établir les bilans suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrains disponibles et la constructibilité résiduelle, pour laquelle la pertinence SP et 60% EV doit être démontrée ; - Les surfaces imperméabilisées, les dispositifs de rétention d'eau et les compléments nécessaires ; - La progression des logements notamment des Logements Sociaux (PLH absent du dossier) au regard des prévisions démographiques stables de l'INSEE. <p><u>Demande à prendre en compte dans le bilan les autres thèmes suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Besoins en eau potable ; - Station de traitement des eaux usées des Bouillides (algues vertes) ; - Impact de l'urbanisation sur la biodiversité végétale et animale ; - Les modes de déplacement (congestion progressive et polluante). »
M03	<p>L'ASEB-AM</p>	<p>Réponse de la Commune</p>

	<p>Réponse de la Commune</p>	<p>Aujourd'hui, suite à la clôture des ZAC, les dispositions en matière d'espaces verts et d'emprise au sol en vigueur permettraient une urbanisation disproportionnée au sein du secteur sophilpolitain, et ce alors que les droits à construire sont quasiment achevés. Par exemple en zone UR, UW, UX et UY, aucun pourcentage minimum d'espace vert n'est imposé. De même, en zone UG, aucun pourcentage d'espace vert minimum ni de limite d'emprise au sol ne sont imposés.</p> <p>L'objectif principal de cette modification est d'introduire de façon uniforme de nouvelles dispositions permettant de maîtriser la densification sur le secteur de la Technopole. Aucun nouveau secteur n'est ouvert à l'urbanisation donc la présente modification n'impactera pas la capacité des réseaux actuels, la biodiversité etc.</p>
<p>M04</p>	<p>Monsieur Christophe DUBLY secrétaire du GADSECA</p>	<p>« indique, en synthèse, que le projet de modification n° 8-1 du PLU devrait être ajourné dans l'attente d'un bilan exhaustif de l'urbanisation du secteur de Sophia Antipolis situé sur la commune de BIOT ; dénonce l'absence de vision d'avenir du site de Sophia Antipolis, considère injustifié l'accroissement des Logements Sociaux et regrette l'absence de PLH.</p> <p><u>Principales observations et réserve :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - un coefficient d'EV insuffisant au regard des surfaces de plancher ; - un accroissement injustifié de nouveaux Logements Sociaux ; - les corridors écologiques, les voies piétonnes, cyclables et la lutte contre les inondations soient les grands absents de ce projet ; - Emet des réserves sur le projet de pôle d'innovation, sous-secteur UVa1, considéré comme très énigmatique ; - demande des ajustements du règlement (hauteurs des constructions et parkings visiteurs) ; - Conteste le besoin de création de 693 logements sociaux dont 3 nouveaux ERMSalors que la commune n'est plus carencée ; - Demande la réalisation de nouveaux bassins de rétention et la vérification de bon fonctionnement des bassins privés. »
	<p>Question du CE au MO :</p>	<p>Seuls, une phrase en page 7 et l'emplacement du sous-secteur UVa1 en page 50 du rapport de présentation sont consacrés à la création d'un ensemble innovant de 9 000m² ayant pour but de renforcer l'attractivité de l'accès stratégique Biotois à la technopole.</p> <p>Un tel pôle d'innovation n'aurait-il pas mérité, dans le rapport de présentation, un descriptif du projet, ses objectifs et un échéancier prévisionnel ?</p>
	<p>Réponse de la Commune</p>	<p>Comme évoqué ci-dessus, en l'état actuel des dispositions du PLU (emprise au sol et espaces verts pas ou peu réglementés), la constructibilité du secteur sophilpolitain serait disproportionnée. Il est donc nécessaire d'agir rapidement pour maîtriser cette urbanisation.</p>

		<p>Concernant le pôle innovation, ce projet constituera un lieu totem positionné sur des enjeux d'innovation à fort potentiel (intelligence artificielle, véhicule intelligent, développement durable, performance énergétique des bâtiments, traveltech...) et sera organisé autour de fonctions d'incubation, d'hébergement, de développement de start-ups et de grands comptes, et d'espaces de travail collaboratifs, d'espaces événementiels et démonstrateurs (enjeux de marketing et rayonnement international). Ainsi l'attractivité et la compétitivité du territoire seront affirmées.</p> <p>La réalisation de ce projet porté par la CASA, participera à l'aménagement qualitatif de cette porte d'entrée stratégique de la technopole. Le projet architectural et les surfaces de planchers qui y seront développées sont encore à l'étude.</p>
Observations recueillies par courriers		
L01	Mme TOSAN Gisèle	<p>« s'oppose catégoriquement à toute implantation de Logements Sociaux sur le secteur de Sophia Antipolis.</p> <p><i>Courrier reçu avant l'ouverture officielle de l'enquête publique (17/08/2021). Ne sera pas pris en considération. »</i></p> <p>La commune doit tendre à la satisfaction des objectifs de réalisation de logements sociaux imposés par l'Etat (Loi SRU).</p> <p>La partie sophopolitaine de la Commune de Biot, au regard notamment de sa desserte en transport en commun et de la présence d'activités tertiaire et d'enseignement est celle la mieux à même de recevoir l'accueil de <u>résidences sociales étudiantes</u> correspondant aux besoins réellement identifiés sur la commune.</p>
L02	Monsieur et Madame MARTEL	<p>« s'étonnent que les modifications demandées (courrier du 25 juillet 2020), n'aient pas été prises en compte dans le cadre de la modification 8-1 du PLU (création d'un secteur UEb1, propre au quartier de la Chèvre d'Or, avec un coefficient d'emprise au sol des constructions de 20% et un pourcentage d'Espace Verts Plantés de 80%). Ils considèrent, qu'en cas de nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la voirie ne permet pas d'assurer la sécurité des véhicules et piétons ainsi que la lutte contre l'incendie ; - les réseaux collectifs d'assainissement, de récupération des eaux pluviales et d'éclairage public sont inadaptés. <p>Constatent la mise en place de l'ER9 (élargissement de la voirie) mais émettent des doutes sur la réalisation des travaux d'élargissement du chemin de la Chèvre d'Or. »</p> <p>Ces remarques n'entrent pas dans le champ de cette modification qui cible la partie sophopolitaine de Biot.</p> <p>« Courrier a priori adressé à monsieur le Maire de Valbonne, bien que sur l'enveloppe ce courrier soit à l'attention du commissaire enquêteur avec l'adresse des Services Techniques de la ville de BIOT, 700 Avenue du Jeu de la Beaume. Le contenu de l'annexe de 22 pages est sans aucun rapport avec l'objet de l'enquête publique. Le courrier est classé hors sujet et ne sera pas pris en considération. »</p>
L03	Monsieur CORGNET Christian	
	Réponse de la Commune	Hors sujet

Avis PPA-PPC

Auteur	Avis	Réserves et Observation
Préfecture des AM – DDTM 06	Favorable avec réserves	<p data-bbox="331 1196 368 1518"><u>1. Réserve sur la forme</u></p> <p data-bbox="373 277 459 1563">La dénomination « modification 8-1 Sophia Antipolis » ne peut être divisée en deux et devra porter le N°7, la précédente procédure ayant été abandonnée.</p> <p data-bbox="459 1196 496 1518"><u>2. Réserves sur le fond</u></p> <ul data-bbox="507 327 1198 1357" style="list-style-type: none"><li data-bbox="507 949 544 1357">● Périmètre de Mixité Sociale<li data-bbox="555 327 719 1312">- La commune envisage la suppression du Périmètre de Mixité Sociale inscrit au PLU à l'échelle de la commune dans le cadre de la modification n°8 portant spécifiquement sur le territoire sophilopitain. Cette suppression est incohérente, il convient de maintenir le PMS.<li data-bbox="719 875 756 1312">- ERMS 15 (articles UR1 & UR2).<li data-bbox="756 479 809 1312">- Compléter et rendre plus lisibles les tableaux de l'annexe 6b.<li data-bbox="809 327 845 1357">● Espaces Boisés Classés (EBC) : justifier la correction des erreurs matérielles.<li data-bbox="845 461 932 1357">● Le dossier doit justifier la compatibilité du projet avec le PADD et documentssupra communautaires.<li data-bbox="932 461 1018 1357">● Les surfaces de plancher maximales autorisées (art UP14) doivent être supprimées du règlement (COS supprimé dans les PLU, loi ALUR).<li data-bbox="1018 344 1104 1357">● Gestion des eaux pluviales : annexer le règlement communautaire modifié en juillet 2021.<li data-bbox="1104 288 1198 1357">● Prise en compte de l'avis de l'Etat lors de la modification n°6.concernant l'OAP :voie périphérique séparant les bâtiments de la zone rouge (PPRif) et délimitation de l'OAP sur le plan de zonage.
	Réponse de la Commune	<p data-bbox="1230 1386 1267 1570"><u>Sur la forme :</u></p> <p data-bbox="1272 315 1422 1570">La procédure de modification n° 7 ayant été menée jusqu'à l'enquête publique, il semble plus cohérent de parler de modification n°8 tout en rajoutant la référence, dans la chronologie, à la procédure n° 7. Toutefois, si cela pose des problèmes d'un point de vue légalité, la dénomination sera changée comme souhaité par la DDTM.</p> <p data-bbox="1422 1408 1458 1570"><u>Sur le fond :</u></p>

<p>Département des Alpes Maritimes – Direction Générale des Services Départementaux</p>	<p>Favorable avec réserves</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concernant la suppression du périmètre de mixité sociale : la suppression est en effet prématurée pour une procédure de modification portant sur le territoire sophipolitain et est reportée à une prochaine procédure plus générale concernant l'ensemble du territoire communal. ▪ Justification de l'erreur matérielle pour chaque déclassement d'EBC et d'Espace. Planté ou à Planter : des d'orthophotos antérieures à 2010 seront rajoutées dans le Rapport de Présentation afin de prouver la préexistence des bâtiments et/ou aménagements ; ▪ Justification de la compatibilité de cette procédure avec le PADD et les documents supra-communaux : le rapport de Présentation sera complété dans ce sens ; ▪ Précision à l'article UR1 : le rapport sera complété dans ce sens pour préciser que sont interdites « Les constructions à usage d'habitation sauf dans le sous-secteur URa <u>et celles autorisées à l'article UR2</u> » ; ▪ Concernant la gestion des eaux pluviales : afin d'éviter d'avoir à modifier le document en cas de changement des documents communaux ou intercommunaux, nous ferons référence de manière générale aux « documents réglementaires en vigueur » dans les articles 4 ; ▪ La dernière version du règlement communautaire, en date du 05/07/2021 sera annexée ; ▪ L'article 8 relatif à la protection des vallons sera modifié afin de faire références aux réglementations en vigueur applicables. <p>Les autres remarques de la DDTM concernant d'autres secteurs de la commune seront prises en compte, dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.</p>
		<ol style="list-style-type: none"> 1. Ancienne ZAC St Philippe 2 : Adapter le règlement en zone N et Ng, emprise de la RD504 pour permettre les futurs aménagements (trottoirs, pistes cyclables, parking covoiturage). 2. Ancienne ZAC de l'Eganaude : mettre à jour le zonage « espaces plantés ou à planter » excluant les parcelles départementales. 3. Modifier l'article UY10 permettant la réalisation de clôtures de 2.50m pour les « équipements publics ou d'intérêts général ». 4. Appliquer l'exception du secteur UXb au secteur UXc dans l'article UX13. 5. Modifier le taux des aires de stationnement (article UR12) en fixant un taux unique de 1.5 par logement. 6. Supprimer L'ERMS 11 sur la parcelle départementale louée à l'INRA. 7. Procéder au déclassement « d'éléments du patrimoine à préserver » de la Maison de l'Intelligence Artificielle ». 8. Intégrer le stationnement cyclable dans les articles 12.

	Réponse de la Commune	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le règlement applicable en zone N et Ng autorise déjà les installations, ouvrages, aménagement et infrastructures nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs. Les trottoirs, pistes cyclables et parkings de co-voiturage y sont donc admis. 2. Une telle demande ne relève pas de la rectification de l'erreur matérielle. Demande non prise en compte dans cette procédure. 3. Demande non prise en compte dans cette procédure. 4. Le Conseil Départemental ne motive pas sa demande et ne précise pas quel est le projet envisagé. Demande non prise en compte dans cette procédure. 5. Cette demande ne nous paraît pas pertinente à l'heure actuelle, l'offre de transport en commun étant encore insuffisante. Demande non prise en compte dans cette procédure. 6. Demande non prise en compte dans cette procédure. 7. Comme le souligne l'ABF, ce bâtiment présente une architecture remarquable justifiant une protection particulière. 8. Les articles 12 des zones urbaines sophopolitaines imposent déjà un certain nombre de places pour les 2 roues dont un pourcentage minimum doit être affecté aux vélos.
Chambre du Commerce et de l'Industrie	Favorable	
Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes	Favorable	
Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis	Favorable avec réserves	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aménagement de l'espace et Développement économique. <ul style="list-style-type: none"> • Clarifier la définition de l'article 9 des dispositions générales du règlement coefficient d'Espaces Verts de pleine terre versus les articles 13 du règlement du PLU. • La ZAC de la Chèvre d'Or subsiste. Elle est règlementée en zone UP avec un article 14 relatif au COS qui ne devrait plus apparaître. • Préciser les types de revêtements perméables acceptés. • Harmoniser l'article 12 des dispositions générales avec les articles 12 des zones concernant le stationnement des véhicules électriques. Imposer des infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos. 2. Protection environnementale et cadre de vie. <ul style="list-style-type: none"> • Palette végétale : citer ce document dans les dispositions générales du

		<p>règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Liste des Bâtiments protégés. Corriger l'article du Code de l'Urbanisme et compléter les articles 11 des zones UR et UX. • Argumenter la suppression des EBC et Espaces Verts Plantés. <p>3. Equilibre social de l'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La commune souhaite supprimer le Périmètre de Mixité Sociale sur l'ensemble du territoire alors que le projet de modification n°8 se limite au périmètre de Sophia Antipolis : décision non cohérente. <p>4. Les réserves spécifiques liées à la modification 8-1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corriger sur le plan de zonage la référence de l'article du CU (L151-4.1-4) et valoriser la production des 161 logements de l'ERMS 13. • Confirmer que les servitudes mises en place permettent la mise en œuvre opérationnelle des ERMS n°15, 16 et 17. <p>Corriger les articles UR12 et UV12 1 place de stationnement par logement social (zones 100% social).</p> <p>5. Eaux pluviales et ruissellements.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement adopté par la CASA le 16/11/2019 pourrait être cité dans les § 4 de chaque zone. Ce règlement a fait l'objet de quelques modifications au Conseil Communautaire du 05/07/2021. <p>6. Collecte et traitement des déchets.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Référencer le règlement communautaire de collecte des déchets ménagers et assimilés, annexe 7c du PLU, au sein du règlement.
	<p>Réponse de la Commune</p>	<p>1. Aménagement de l'espace et Développement économique.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La notion d' « espaces verts de pleine terre sans aucune artificialisation », nous semble suffisamment claire. • Cette remarque est hors périmètre du champ d'application de cette modification et sera prise en compte dans une prochaine évolution du PLU. • Il ne nous paraît pas pertinent de fixer de façon limitative les types de revêtement acceptés. Certaines propositions innovantes pourraient en effet être proposées par les pétitionnaires. • Les dispositions générales du règlement sont complétées dans ce sens afin de faire références aux réglementations applicables en vigueur. <p>2. Protection environnementale et cadre de vie.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions générales du règlement sont complétées pour faire référence à la palette végétale. • Les dispositions du règlement sont complétées dans pour faire référence à la protection des bâtiments. • Des orthophotos antérieures à 2010 seront rajoutées dans le Rapport de Présentation afin de prouver la préexistence des bâtiments et/ou aménagements. <p>3. Equilibre social de l'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cette suppression est en effet prématurée pour une procédure de modification portant sur le territoire sophilolite et est reportée à une prochaine procédure plus générale concernant l'ensemble du territoire communal. <p>4. Les réserves spécifiques liées à la modification 8-1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions du rapport de présentation sont complétées dans ce sens. • L'annexe 6b est modifiée afin de permettre la réalisation de résidences étudiantes. • Il s'agit d'une réglementation nationale s'imposant déjà aux pétitionnaires qu'il n'est pas nécessaire de reprendre dans le PLU. <p>5. Eaux pluviales et ruissellements.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions générales du règlement sont complétées afin de faire références aux réglementations applicables en vigueur. <p>6. Collecte et traitement des déchets.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions générales seront complétées pour faire référence au règlement communautaire de collecte des déchets.
Architecte des Bâtiments de France	Avis favorable avec une remarque	Projet de modification jugé très satisfaisant, hormis le classement de la piscine en forme de raquette dans les éléments du patrimoine architectural à préserver.
	Réponse de la Commune	Il est vrai que l'intérêt de la piscine en forme de raquette est plus pittoresque qu'architectural, mais cette dernière est tout de même devenue un élément identifiable de Sophia-Antipolis.

Rapport d'Enquête

Annexe 13

Dossier modification n°8-1 "Sophia Antipolis Erreurs matérielles et complément

1- Rapport de presentation

- Supprimer la 2eme puce et mettre « en une zone » entre virgules

2- Règlement

- Zone UCb (p20) comprend 3 servitudes de Mixité Sociale
- Zone UD (p26) « comprend 1 servitude de Mixité Sociale
- Zone UE (p32) « comprend 4 servitude de Mixité Sociale
- Zone UV (p64) « comprend 2 servitude de Mixité Sociale

3- Insérer un glossaire des acronymes

4- Annexe 6b

Erreurs matérielles à corriger dans le règlement

Règlement					
Zones	secteurs			Nombre de SMS	N° MS
UC	Uca			2	MS8, MS9
	UCb			3	MS2, MS3, MS7
UD				1	MS1
UE	UEa	Ueb	Uec	4	MS5, MS10, MS6, MS12
	UEa1				
UF	Ufa	Ufb		1	MS4

Anciennes ZAC	Sophia Antipolis	UR				1	MS15
	Saint Philippe 1	UV	UVa	Uvd		2	MS11, MS16
	Saint Philippe 2	UW	UWa2			1	MS14
		UG				1	MS17
	Eganaude	UX					
	Funel	UY					

Mixités Sociales
Nb SMS / Zone (OK)
Nb SMS / Zone (à corriger)



Complément suggéré Annexe 6b

N° Opération	Localisation		% mini SP en LLS	Nb de LLS	Type Financement
	Zone/Secteur				
MS1	UD	Val de Pome			
MS2	UCb				
MS3	UCb				
MS4	UFb				
MS5	UEa				
MS6	UEa1				
MS7	UCb				
MS8	UCa				
MS9	UCa				
MS10	UEa				
MS11	UVd				
MS12	UEa				
MS14	UWa2				
MS15	UR				
MS16	UVa				
MS17	UG	Roumanille			