

## 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<sup>er</sup> septembre au 30 septembre 2021 inclus)

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

Commissaire Enquêteur : Gérard GRISERI

Antibes, le 31 octobre 2021

## SOMMAIRE

1.	Préambule.....	3
2.	Rappel du projet.....	3
	2.1. Le contexte.....	3
	2.2. L'objet de la modification n° 8-1 « Sophia Antipolis ».....	4
3.	Organisation et déroulement de l'enquête.....	5
	3.1. Le cadre législatif et réglementaire.....	5
	3.2. Déroulement de l'enquête.....	6
	3.3. Procès-Verbal de Synthèse.....	8
4.	Appréciation du dossier d'enquête.....	9
	4.1. Sur la structure et sur la forme.....	9
	4.2. Sur le fond.....	9
	4.3. Amélioration du dossier.....	10
5.	Conclusion de l'enquête.....	10
	5.1. Considérant, sur le plan de la législation, la réglementation et sur le déroulement de l'enquête publique.....	11
	5.2. Considérant, sur le plan de l'urbanisation, des zones N, des EB et des Espaces Verts.....	11
	5.3. Considérant, sur le plan de l'artificialisation des sols.....	12
	5.4. Considérant, sur le plan des Servitudes de Mixités Sociales.....	12
	5.5. Considérant sur le plan de la compatibilité avec le PADP.....	12
	5.6. Considérant sur la préservation du Patrimoine architectural.....	12
	5.7. Considérant que la modification ne crée aucune OAP.....	12
	5.8. Considérant que la modification ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.....	13
	5.9. Considérant, au vu des observations des administrés et des Associations.....	13
	5.10. Considérant, au vu de l'Avis des Personnes Publiques Associées.....	13
	5.11. Considérant, au vu de l'Avis des Personnes Publiques Consultées.....	14
	Avis motivé.....	15

## 1. Préambule.

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 de la commune de BIOT a, par arrêté municipal AM/2021/033 en date du 16 février 2021, prescrit la modification n° 8-1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme.

L'arrêté municipal AM/2021/212 du 03 août 2021 porte sur mise en enquête publique de la modification n°8 partie 1 « Sophia Antipolis » du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT.

## 2. Rappel du projet.

### 2.1. Le contexte

#### 2.1.1 Les 5 ZAC de la technopole de Sophia Antipolis sur la commune de BIOT,

Couvre une superficie de 269,02 ha, soit 16% du territoire communal. La technopole de 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. Cette intégration des 5 ZAC de 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 forment chacun une à deux zones du Plan Local d'Urbanisme.

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 lots de ZAC (exemple : lot 9 de la ZAC = 5 875 m<sup>2</sup> de SHON).

### Conclusions et avis motivés

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

#### **2.1.2 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 conduit 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.

#### **2.2. 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'urbanisme 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.

**Conclusions et avis motivés**  
**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 sophipolitain ;
  - 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.

### **3. Organisation et déroulement de l'enquête**

#### **3.1. Le cadre législatif et réglementaire**

3.1.1. Le cadre 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.

### Conclusions et avis motivés

- 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.

#### 3.1.2. Le cadre 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.

### 3.2. Déroulement de l'enquête

#### 3.2.1. 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<sup>er</sup> 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 tamponnées 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, référencées par la lettre L suivie par un numéro à courir chronologiquement, enregistrés en fin du registre papier et regroupés dans une pochette dédiée ;

#### Conclusions et avis motivés

- 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.

#### 3.2.2. Publicité et informations 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 § 12** 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.

- Affichages

L'arrêt 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 7 du § 11** du rapport d'enquête.

#### 3.2.3. 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<sup>er</sup> 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.

### Conclusions et avis motivés

#### 3.2.4. Réunions avec le Maître d'Ouvrage.

Deux réunions formelles se sont tenues avec le Maître d'Ouvrage 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 Maître d'Ouvrage d'informations et documents complémentaires pour établir le rapport d'enquête.

#### 3.2.5. 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.

#### 3.2.6. Climat de l'enquête

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

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 dits 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.

#### 3.2.7. Clôture de l'enquête

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.

### 3.3. 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 a été remis en mains propres à monsieur le Maire le vendredi 8 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 11.5 11 du rapport d'enquête).



### Conclusions et avis motivé

3.3.1. Mémoire du MO 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 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 aux attentes et suggestions, 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 » du rapport d'enquête, au regard des observations et avis.

Le mémoire en réponse au PVS figure en **annexe 12 du § 11** du rapport d'enquête.

## 4. Appréciation du dossier d'enquête

4.1. 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. 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.

### 4.2. Sur le fond

4.2.1. L'urbanisation

Le projet de modification réintègre les 5 anciennes ZAC achevées en 5 zones du PLU avec des zones urbaine qui ne sont plus réglementées 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).

### Conclusions et avis motivés

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

#### 4.2.2. L'environnement

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

#### 4.2.3. Mixité sociale

Création de 3 nouveaux Emplacements Réservés de Mixité Sociale.

#### 4.3. A Amélioration du dossier

##### 4.3.1. 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
- Insérer un glossaire des acronymes.

##### 4.3.2. Corriger des erreurs matérielles :

- Remarques des PPA ;
- Annexe 13 du rapport d'enquête

## 5. Conclusion de l'enquête

Après étude du dossier de la modification n°8-1 « Sophia Antipolis du PLU de la commune de BIOT ;

Après avoir été à la disposition du public, avoir analysé ses observations et ses propositions ;  
Après avoir examiné l'avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées ;

Après m'être entretenu avec les interlocuteurs de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, ainsi que les interlocuteurs du service du Développement et de l'attractivité territoriale de la Direction Générale des Services Départementaux ;  
Après avoir consulté le Tribunal Administratif de Nice et la Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs ;

Après avoir analysé les données démographiques de la commune de BIOT, le parc des logements et la dynamique des constructions ;

Après avoir observé l'évolution du parc des Logements Locatifs Sociaux au regard des objectifs du Plan Local de l'Habitat 2020-2025 de la CASA et du plan triennal lié à la loi SRU ;

### Conclusions et avis motivés

Après avoir évalué l'impact sur l'emprise au sol et les Espaces Verts des dispositions de la modification n°8-1 sur les zones de 5 anciennes ZAC ;

Après m'être entretenu avec monsieur le Maire la commune de BIOT, avoir pris connaissance des réponses apportées par la commune aux observations du public et aux avis des Personnes Publiques associées ;

Il convient maintenant de se prononcer sur les orientations du projet de modification n°8-1 « Sophia Antipolis », de sa compatibilité avec le PADP et les documents supra communaux et, donner un avis assortis éventuellement de réserves et/ou de recommandations.

### 5.1. Considérant, sur le plan de la législation, la réglementation et sur le déroulement de l'enquête publique :

- Que, les dispositions de la modification n°8-1 « Sophia Antipolis » du PLU entrent dans les critères d'une modification de droit commun ;
- Que, le déroulement de la procédure de la présente modification a respecté les dispositions de articles L.153-36 du code de l'urbanisme ;
- Que, l'information du public a été assurée conformément à la réglementation en vigueur (Art L.123-10 à L.123-13) pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage sur les panneaux légaux et sur le site internet de la commune ;
- Que, le dossier soumis à enquête, sous forme papier et dématérialisée, complété des avis et des observations du public a été mis à disposition du public permettant une bonne information ;
- Que, l'accueil du public et que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation et dans le cadre de relations courtoises.

### 5.2. Considérant, sur le plan de l'urbanisation, des zones N, des EBC et des Espaces Verts :

- Que, le projet de modification n°8.1 « Sophia Antipolis » n'ouvre aucun nouveau secteur à l'urbanisation ;
- Que, la présente modification a pour objectif de maîtriser l'urbanisation des zones des 5 anciennes ZAC de Sophia Antipolis au regard des dispositions du PLU en vigueur dont les emprises au sol ne sont pas ou peu réglementées ;
- Que, la modification 8-1 engage un reclassement de zones Urbaines en zones Naturelles (reclassement en zone N de trois parties classées en zone U) ;
- Que, le projet prolonge et reclasse en zone N un EBC existant ;
- Que la modification procède à des réductions d'EBC et d'Espaces Verts plantés ou à planter liées à des erreurs matérielles **sous réserve de les justifier par rapport à la situation antérieure à 2010 :**
- Que, la modification impose, dans les zones urbaines des 5 anciennes ZAC achevées, un important coefficient d'Espaces Verts de pleine terre sans artificialisation de 60% (50% pour Uva1), respectant ainsi les valeurs environnementales issues de la vision fondatrice de la technopole.

### Conclusions et avis motivés

- Que, la présente modification réglementaire, dans les zones urbaines de la technopole, que 70% des nouvelles places de stationnement doivent être réalisées sous emprise sous dalle ou en silo et que toutes nouvelles places de stationnement à l'air libre doivent être perméables, s'inscrit dans la démarche de réduction de l'artificialisation des sols ;

#### 5.4. Considérant, sur le plan des Servitudes de Mixités Sociales :

- Que, la suppression du Périmètre de Mixité Sociale, dans la disposition générale du PLU applicable à l'ensemble du territoire de la commune, est incohérente au regard du champ d'application de la modification n°8-1 portant spécifiquement sur le territoire de Sophia Antipolis ;
- Que, la commune de BIOT affiche une politique de croissance continue en matière de réalisation de logements sociaux dont le taux est passé de 6.8% en 2008 à 13.55% en 2019 ;
- Que, dans le cadre de la présente modification, la commune poursuit ses efforts en proposant la mise en place de 3 nouvelles Servitudes de Mixité Sociale dans la partie sophiolitaine dont des résidences sociales étudiantes correspondant aux besoins sur la commune.
- Que cette volonté se traduit par le lancement des travaux des programmes de logements MS2 et MS14 permettant d'atteindre les objectifs du PLH2020-2025 et contribue aux obligations légales dans le cadre de la loi SRU.

- 5.5. Considérant sur le plan de la compatibilité de la modification n°8-1 avec le PADD et les documents supra communaux :
- Que, les dispositions de la modification n°8-1 ne modifient pas les orientations du PADD :

- Préserver et valoriser un environnement exemplaire,
- Se loger et vivre ensemble,
- Affirmer Biot comme un partenaire économique incontournable,
- Mieux circuler et pouvoir stationner.

#### Mais qu'il convient de compléter le dossier de présentation sur ce thème et sur la compatibilité avec les documents supra communaux.

#### 5.6. Considérant sur la préservation du Patrimoine architectural :

- Que, les bâtiments identifiés, sur le secteur sophiolitain, comme éléments du patrimoine architectural à préserver, présentent indiscutablement une architecture typique et remarquable de l'image et de l'esprit créatif de la technopole et méritent à ce titre, (hormis éventuellement la piscine en forme de raquette), d'être classés comme tels.

#### 5.7. Considérant que la présente modification ne crée aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone concernée.

### Conclusions et avis motivés

**5.8. Considérant** que la présente modification ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

**5.9. Considérant**, au vu des observations des administrés et des Associations :

- Que, le public, malgré une faible participation, a montré, pour les thèmes en rapport avec l'objet de l'enquête, un intérêt pour la réduction de l'urbanisation et la lutte contre l'artificialisation des sols en cohérence avec les dispositions de la modification n°8-1 « Sophia Antipolis ».

**5.10. Considérant**, au vu des Avis des Personnes Publiques Associées :

- Que, **3 PPA n'ont pas répondu**, mais donnent de fait un **Avis Favorable** (Sous-Préfecture des AM, Conseil Régional PACA et Chambre des Métiers et de l'Artisanat) ;
- Que, **2 PPA ont émis un Avis Favorable** (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture des AM)
- Que, **2 PPA ont émis un Avis Favorable avec Réserves** ;
  - Direction Départementale des territoires et de la Mer :

- **Considérant**, que la réserve relative à la suppression du Périmètre de **Mixité Sociale** au niveau communal **est justifiée** (voir § 5.4) ;
- **Considérant**, que la réserve relative à la réduction des EBC (corrections d'erreurs matérielles) **est justifiée** (voir § 5.2) ;
- **Considérant**, que la réserve relative à la compatibilité du projet au PADD et aux documents supra communaux **est justifiée** (voir § 5.5).
- **Considérant**, que la réserve portant sur le fait qu'un projet de modification ne peut être divisé en deux et, qu'en conséquence le « -1 » ne peut être utilisé, **est justifiée**.
- **Considérant, comme non justifiée la réserve de la DDTM de procéder au remplacement du n°8 par le n°7 au motif de l'abrogation de la modification n°7.**

Après consultation du Tribunal Administratif de NICE et de la Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs, cette décision apparaît comme porteuse de risques.

En effet, malgré l'absence à priori de réglementation à ce sujet, il convient de prendre en compte les éléments suivants :

✓ Si le projet n°7 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.

**Conclusions et avis motivés**

- ✓ Si le projet de modification n°8 avait été strictement identique dans son contenu 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, la création du pôle d'innovation, etc... ✓ De plus, tous les documents de l'enquête ainsi que les observations du public et les avis des PPA et PPC avis ont porté le numéro 8 et donc le risque de confusion devient réel.

- Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
  - **Considérant que la demande d'argumenter la suppression des EBC et Espaces Verts Plantés est justifiée** (voir § 5.2) ;
  - **Considérant que la demande de maintien du Périmètre de Mixité Sociale au niveau du territoire est justifiée** (voir § 5.4) ;
  - **Considérant que la prise en compte des remarques spécifiques à la modification n°8-1 est justifiée.**

- **Que, 2 PPA ont émis un Avis Favorable avec remarques**
  - Architecte des Bâtiments de France
    - Considérant la remarque de ne pas classer la piscine en forme de raquette en tant qu'élément du patrimoine architectural(voir§ 5 ;6).
  - Direction Générale des Services Départementaux
    - Considérant, que certaines remarques ne sont pas motivées ou non pertinentes.

**5.11.**

- **Considérant, au vu de l'Avis des Personnes Publiques Consultées :**
  - Que, La **Mission Régionale d'Autorité Environnementale** a émis une Avis Favorable ;
  - **Que, 4 PPC n'ont pas répondu**, mais donnent de fait un **Avis Favorable** (Mairie d'Antibes, Mairie de Valbonne, Mairie de Ville neuve-Loubet, DREAL PACA Territoire des AM).

#### Conclusions et avis motivé

En conséquence et, sur la base des considérations ci-avant présentées,

Le commissaire enquêteur émet

### Un avis Favorable

Au Projet de Modification n°8-1 du PLU de la commune de BIOT

Favorable car ce projet, non seulement n'ouvre aucun secteur à l'urbanisation, mais répond au besoin d'encadrer l'urbanisation sur le secteur des 5 anciennes ZAC de Sophia Antipolis.

Favorable car ce projet porte des dispositions ambitieuses pour préserver les espaces non-artificialisés. Le taux d'espaces verts en pleine terre imposé de 50 à 60% s'inscrit dans l'esprit et la vision fondatrice de Sophia Antipolis.

Favorable car ce projet est également la traduction de la politique volontariste de produire des logements sociaux en introduisant 3 nouvelles servitudes de mixité sociale dont des résidences étudiantes sociales répondant aux besoins de la commune.

Enfin, ce projet s'inscrit dans le respect des orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable

### Mais avec des réserves

#1- Maintenir le Périmètre de Mixité Sociale portant sur l'ensemble du territoire de la commune.

#2- Justifier toutes les réductions d'EBC (erreurs matérielles) au regard de la situation des fonciers à la date d'approbation du PLU.

#3- Justifier la compatibilité du projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et les documents supra communaux.

### Mais avec recommandation

Il serait souhaitable 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.

Fait et clos à Antibes,  
le 31 octobre 2021

Gérard GRISERI  
Commissaire Enquêteur

