

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.

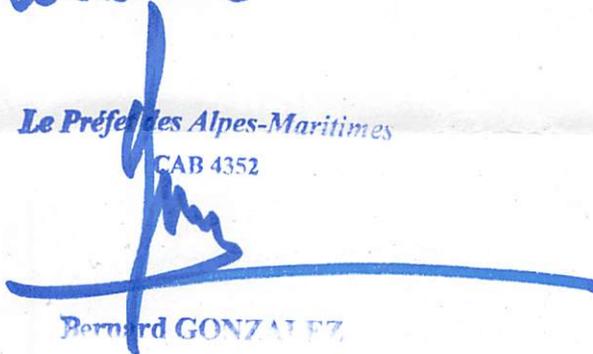
Je vous rappelle que le présent avis, accompagné de son annexe, devra, être intégré au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.

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

et très cordialement

Le Préfet des Alpes-Maritimes

CAB 4352



Bernard GONZALEZ

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



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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.
