

***Observation reçue par mail le 20/06/2022
(avec 3 pièces jointes)***

Bonjour,

je vous prie de trouver, ci-joint, mes dires concernant
l'enquête publique pour la modification n°9 du PLU
de la commune de Biot.

Bien cordialement.

Pascal TORRELLI

Pascal TORRELLI
764 Chemin des Soullières
06410 BIOT

Objet: Enquête publique
modification n°9 du PLU de BIOT
du 30 Mai au 29 Juin 2022.

Mme Yvette BARATON
(Commissaire Enquêteur)
700 Ave du jeu de la Beaume
06410 BIOT

Dires "ENQUETE PUBLIQUE" Modif. n°9 du PLU

Madame la commissaire enquêteur,

par la présente, je vous fait part de mes remarques et demandes relatives à l'enquête publique pour la modification n°9 du PLU de la commune de Biot.

Point n°1 : Concernant mon quartier des Soullières, dont ma famille s'est installée il y a un siècle cette année (acquisition d'une propriété par mon grand-père en 1922), l'équipe municipale a décidé de réduire les droits à bâtir (secteur passant du secteur UEa : CES 30% et Esp.Verts 60% au secteur UEc : CES 20% et Esp.Verts 80%) **sans jamais nous en nous informer préalablement** lors des multiples réunions de consultations (publiques ou associatives) qui ont eu lieu pour préparer l'évolution du quartier et cette enquête publique !

Ce changement de Secteur est motivé par "le souhait de plus de végétation afin que l'impact du quartier dans le paysage soit plus faible".

*A noter, que pour la construction d'un bâtiment public, le CES **est libre**, ce qui équivaut à **s'octroyer le droit de polluer le paysage** : pourquoi imposer aux autres ce que l'on ne veut pas s'imposer à soit-même ?*

Nombreuses sont les personnes concernés par cette enquête publique en incapacité d'appréhender les conséquences réelles qui vont découler de cette modification de secteur (réduction de leurs droits à bâtir). Même ceux possédant des terrains bâtis ne savent pas qu'ils ne pourront plus construire une piscine, réaliser une petite extension, un abri ou même ... un bout de terrasse !

J'ai pu constater, auprès des propriétaires du quartier des Soullières, que quasiment aucun ne pouvait comprendre les conséquences des importantes réduction du CES et augmentation des Espaces Verts qui allait toucher notre quartier. Mon métier d'Architecte m'a permis d'en prendre conscience.

Mon quartier étant urbanisé sur 80% de sa superficie, il ne reste que 20% de terrains libres de constructions dont ceux sous OAP qui représentent 80% des terrains libres. L'impact des futures constructions, hors OAP, est donc assez marginal, d'autant qu'au moins 60% de la superficie des terrains doivent être végétalisés (secteur UEa) ce qui est déjà très conséquent !

De plus, pourquoi aucun des autres quartiers résidentiels comparables à celui des Soullières (visibles dans le paysage lointain depuis l'espace public) n'est touché par ce changement (ils restent tous en secteur UEa) ?

Cette attitude discriminatoire et inégalitaire est inacceptable !

J'ai constitué un dossier de photos paysagères (doct. joint) afin que vous vous rendiez compte de la réalité de cette discrimination dont fait l'objet le quartier des Soullières vis à vis des autres quartiers résidentiels Biotois.

Point n°2 : Plusieurs documents graphiques de cette enquête publique portant sur la modification n°9 du PLU ne peuvent pas être consultés en ligne, même après téléchargements, comme les Plans de zonage 4a (plan d'ensemble_M9 PLU) ou zonage 4b (centre historique_M9 PLU) pour un problème informatique (sans doute un défaut de compression).

La plupart des Biotois qui ont essayé d'en prendre connaissance n'ont jamais pu les ouvrir même avec des ordinateurs récents et puissants !

Je me suis déplacé spécialement le 16 Juin 22, jour de votre présence, pour constater qu'il est impossible de prendre connaissance de certains plans (ex : 4a Plan d'ensemble) de cette enquête publique sur l'ordinateur mis à la disposition du public comme il est précisé dans l'avis d'enquête.

Je tiens à votre disposition une vidéo de 10 mn, prise avant notre entrevue du 16 Juin 2022 au matin, attestant de ce grave problème technique.

Cette impossibilité de pouvoir accéder à certains documents graphiques importants de cette enquête publique, que ce soit chez nous ou aux services techniques de la commune durant la période impartie (toutes les personnes rencontrées m'ont fait part de ce grave problème d'accès aux informations), a un impact négatif très grave pour la légalité de cette consultation.

Point n°3 : A la page 32 du document "5 - Règlement_M9PLU" de l'enquête publique, il est précisé que dans cette modification n°9, le quartier des Soullières reste en Secteur UEa, hors ce n'est pas le cas car il doit passer en Secteur UEc (réduction des droits à bâtir par diminution du CES et augmentation de la surface traitée en Espaces Verts) !

32

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTEUR D'ACCUEIL DE L'HABITAT

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UE correspond aux espaces urbains existants d'accueil de l'habitat
Elle comprend 5 secteurs et un sous-secteur qui se distinguent en fonction de la densité des constructions ou de leurs caractéristiques paysagères :*

- Secteur UEa** qui correspond aux quartiers du Bois Fleuri, de la Vallée Verte, des Issarts, de Saint-Julien, des Castellins, **de Soullières**, de la Savonnière, des Clausonnes... Il est

Cette erreur manifeste est de nature à tromper les propriétaires du quartier des Soullières notamment ceux, et ils sont nombreux, qui n'ont pas pu accéder aux documents en raison du problème technique évoqué au point n° 2 (le Secteur actuel UEa du quartier des Soullières doit passer en Secteur UEc).

Point n°4 : L'Avis d'enquête publique pour la modification n°9 du PLU stipule au 2e point que : "Cette procédure a pour objet : "d'introduire de nouvelles règles permettant d'assurer, **dans certains quartier résidentiels**, une meilleure intégration des constructions nouvelles dans leur environnement ;"

Cette information est fautive : **seul le quartier des Soullières est concerné !**

D'autre part, cette réduction drastique des droits à bâtir de 33% (CES + Espaces Verts), dans le seul quartier des Soullières, aura un effet dévastateur sur le projet de cession prochaine, à titre gratuit, du chemin des Soullières à la commune de Biot (régularisation d'infractions commises par la commune sur des dizaines d'années, bafouants les droits de la propriété privée) car les propriétaires du chemin vont "se braquer" contre la commune, provoquant un blocage de la cession de ce chemin comme il en sera prochainement question.

Il aurait été beaucoup plus judicieux de classer les grandes propriétés sous l'OAP, en secteur UEc, pour mieux valoriser l'environnement car elles représentent la totalité des terrains à fort potentiel constructif du quartier des Soullières et de laisser les autres terrains en zone UEa (peu de possibilités constructives) afin d'éviter la colère des petits propriétaires du quartier, se sentant discriminés vis à vis des propriétaires des autres quartiers résidentiels de la commune.

Madame le Commissaire enquêteur, je vous demande donc de bien vouloir soulever, dans votre rapport, les multiples erreurs/oublis/problèmes manifestes de cette enquête publique de nature à fausser les informations et à tromper l'avis des Biotois concernés ainsi que l'absence d'égalité de traitement entre les différents quartiers résidentiels de la commune de Biot, de nature à léser tous les propriétaires du quartier des Soullières par la réduction drastique de leurs droits à bâtir de -33% pour un bénéfice quasi nul pour notre environnement.

Cette enquête publique riches en erreurs, oublis et problèmes techniques, doit être invalidée en toute logique !

Dans l'attente de votre rapport, je vous prie d'agréer, Mme le commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pascal TORRELLI
Biot, le 18 Juin 2022



Ci-joint : Photos des quartiers Clausonnes, Bois Fleuri, Castellins, Issarts, ... prises dans le paysage de la commune depuis l'espace public montrant que le quartier des Soullières n'est pas le seul concerné.

**Quartiers résidentiels Biotois restant en Secteur UEa
contrairement au quartier des Soullières passant en UEc**



Restant en Secteur UEa malgré l'impact dans le paysage lointain !

**Quartiers résidentiels Biotois restant en Secteur UEa
contrairement au quartier des Soullières passant en UEc**



Restant en Secteur UEa malgré l'impact dans le paysage lointain !