

Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur,

Habitant au 31 du chemin des Soullières, Domaine les villas de Biot, N°11, j'ai lu avec grand intérêt la proposition de Modification N°9 du PLU de Biot.

Je suis favorable à cette modification car elle décrit très bien l'orientation générale que je souhaite pour notre quartier.

La cohérence structurelle du quartier est enfin claire et précise.

Vous trouverez ci-dessous mes questionnements et mes remarques sur cette proposition de modification, en espérant que vous pourrez les intégrer :

Règlement PLU modif 9 : Zone UE

Page 32 : il est noté que les commerces sont interdits. Or l'auberge de la vallée verte fait partie de la zone UEa. Est-ce un commerce ? Si un repreneur voulait continuer le fonctionnement de l'hôtel/Auberge ou la transformation en restaurant voir encore la création de quelques commerces de bouche (Besoin exprimé par les habitants des quartiers lors de la précédente modification du PLU concernant le même quartier) ?

Page 33 : la clarté de ce chapitre n'est pas évidente, Serait-il possible de préciser ou même de créer une sous zone UEax pour dire que sur cette parcelle, une Auberge existe et que la destination peut être une Auberge / un Hôtel / un Restaurant ou un commerce de bouche. Tel qu'écrit actuellement un commerce peut s'implanter dans toute la zone UEa.

Circulation

Absence de mise en place d'un giratoire ou de l'amélioration sur la sortie du chemin des Soullières vers la RD4, aurait-on besoin d'une réserve foncière ? Avec 90 logements de plus donc 180 voitures minimum.

Puisque la Modification N°9 du PLU porte aussi sur la création de la SMS de Bois Fleuri, il serait bienvenu de parler de la mobilité douce.

Les habitants du quartier ont exprimé le désir de voir augmenter la facilité des déplacements en vélo électrique en site protégé via la réutilisation de la piste des TAMARINS goudronnée sur plus de 80 % et en réalisant une extension de 200 mètres arrivant au carrefour des Amandiers afin de rejoindre Sophia Antipolis et le quartier de Saint Philippe, le collège de l'Eganaude mais aussi le quartier valbonnais de Garbejaire. Ce trois quartiers localisent un grand nombre d'infrastructures utilisées par les habitants de BIOT. Or le chemin des Soullières est un cul de sac et la piste forestière en continuité qui traverse le parc départementale de la brague ne permet pas au vu de son cheminement et de sa très forte déclinaison l'utilisation de VTC électrique.

Page 19 du rapport de présentation M9 du PLU : « Dans ce but, est défini un principe de recul du bâti de 10m par rapport aux limites des zones naturelles. » n'apparaît pas en page 35 du règlement dans l'article UE7 implantation par rapport aux limites séparatives.

Article UE10 :

Il est bien noté que les constructions individuelles sont en R+1 mais malheureusement cela ne suffit pas. Je proposerai de créer un article supplémentaire comme les UE12 et 13. Ce nouvel article devrait être : UE x : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS CONCERNANT L'UTILISATION DES TOITS PLATS

En effet au sortir du chemin des Soullières sur la RD4, des constructions à toit plat ont transformé ces toits collecteurs d'eau de pluie en toit terrasse ce qui revient à du R+2. Des parasols sont visibles depuis la RD4. En plus du détournement d'utilisation, il faut rappeler que ces toits ont été prévus à l'origine comme bassin tampon de collecte d'eau de pluie lors des épisodes méditerranéen de pluie intensive. Pour cela des systèmes d'accumulation et d'évacuation à faible débit sont mis en place qui noient la terrasse sous 20 à 30 cm d'eau. Afin d'utiliser ces toits plats en toit terrasse, le propriétaire casse les système de régulation de l'évacuation des eaux de pluie. Il aurait été judicieux d'interdire la construction d'escaliers intérieur et extérieur afin d'éviter le détournement d'utilisation de ces toits.
Règlement PLU M9

Page 37 : concernant la place de parking visiteur, le but étant d'éviter l'imperméabilisation des sols, il me semblerait judicieux d'autoriser les graviers. En effet les places de parking gazonnées utilisent malheureusement une dalle béton trouée qui réduit de moitié la capacité d'absorption.

Ce n'est pas cohérent avec le texte du rapport de présentation en page 35 où il n'est pas noté cette obligation de gazon si on veut la comptabiliser en espace vert.

De même pourquoi mentionner les bureaux pour les places de parking alors qu'ils sont interdits ?

Zone UE : il vraiment dommage que cette modification N°9 n'ajoute pas un article sur la préservation des oliveraies et des arbres remarquables.

Je souhaite réaffirmer mon support à cette modification qui redonne une cohérence à notre quartier des Soullières.

En vous remerciant pour votre écoute

Cordialement
Luc Billot