

PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET AVIS DE MONSIEUR LE MAIRE

L'enquête publique prescrite par arrêté municipal de la Commune de BIOT N° AM/2022/001 du 19 janvier 2022 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n° 9 du Plan Local d'urbanisme de la commune, s'est déroulée du 30 mai 2022 au 15 juillet 2022 inclus.

L'enquête publique a été prolongée de 16 jours par arrêté municipal N° AM/2022/188 du 23.06.2022 jusqu'au 15 juillet 2022 à 16 H 30 afin d'assurer la bonne information du public, notamment les avis émis tardivement par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer le 15.06.2022 et la CASA le 11.07.2022.

Cette prolongation est portée à la connaissance du public par voie d'affichage notamment à la Mairie et par tout autre procédé de publication en usage dans la commune, ainsi que sur internet et dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Ce nouvel arrêté a été transcrit au registre des arrêtés municipaux et ampliation et transmis à Monsieur le Sous Préfet de l'arrondissement de Grasse ainsi qu'à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice.

Les quatre permanences ont eu lieu aux Services techniques de la mairie de 9 H à 12 H et de 13 H 30 à 16 H 30.

Le dossier et ses annexes ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie.

J'ai été moi-même à la disposition du public en Mairie aux heures indiquées ci-dessus selon mes quatre permanences.

Le registre a été ouvert le lundi 30 mai à 9 H et clos le vendredi 15 juillet à 16 H 30 par mes soins signé par moi-même en présence de Madame Gabrièle RASSE.

L'avis d'enquête a bien été affiché à la porte de la Mairie ainsi qu'aux lieux d'affichage habituels. De plus cet avis a été inséré dans les journaux de Nice matin et les petites affiches dans les 15 jours avant le début d'enquête et rappelé dans les 15 jours après le début d'enquête, conformément aux prescriptions de l'article R.123-11 du Code de l'environnement.

Une version numérique du dossier était également consultable sur le site internet de la ville, chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations par écrit à la Commissaire enquêtrice en Mairie ou par voie électronique.

Les personnes publiques associées ont donné leur avis :

- Mission Régionale d'Autorité environnementale RAe le 17.03.2022
- Région Provence Alpes Côte d'Azur le 12.05.2022
- Chambre Agriculture et Territoires le 11.05.2022
- Mairie de Villeneuve Loubet le 30.05.2022
- Département des Alpes Maritimes le 7.06.2022
- Direction Départementale des Territoires et de la mer le 15.06.2022
- CCI Nice Côte d'Azur du 22.06.2022
- CASA le 11.07.2022

- Concernant les courriers reçus des personnes publiques associées, on peut remarquer :
 - **La MRAe** par décision n° CU-2022-3055 donne son avis et considère que la modification n°9 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale. Elle sera mise en ligne sur le site de la DREAL et figurera dans le dossier soumis à enquête publique et mis à la disposition du public.
 - **REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR** : a saisi à la Délégation connaissance, planification, transversalité afin qu'elle en prenne connaissance.
 - **CHAMBRE D'AGRICULTURE ET TERRITOIRES** : Après échange avec la Commune sur les zonages réglementaires actuels, UCa et N qui ne permettent pas pour l'instant la réalisation de constructions ou d'installations liées et nécessaires à une exploitation agricole, compte

tenu d'impact sur les espaces et activités agricoles, elle n'a pas d'observation à émettre sur le dossier.

- **MAIRIE DE VILLENEUVE LOUBET** : donne un AVIS FAVORABLE.
- **DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES** : émet un AVIS FAVORABLE sous réserve de prise en compte des remarques suivantes :
 - **Préciser dans le rapport de présentation l'interconnexion des modes actifs de l'OAP avec l'aménagement départemental cyclable de la piste des Soullières**
 - **Mettre à jour le zonage « espaces plantés ou à planter » en excluant les parcelles départementales du collège de l'Eganaude**
 - **Dans l'article UX13 du règlement, appliquer l'exception du secteur UXb au secteur UXc**
 - **Procéder à la suppression de l'ER de mixité sociale MS11 se trouvant sur une parcelle départementale louée en bail emphytéotique (fin le 15.05.2039) à l'INRA.**
 - **Procéder à la déclassification « d'éléments du patrimoine à préserver » de la Maison de l'Intelligence Artificielle (route des Lucioles).**
- **DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER** : émet un AVIS DEFAVORABLE sur le projet de modification de droit commun n° 9 (MDC9) du PLU de Biot dont les principaux motifs sont repris ci-dessous :

Motif N° 1 : le dossier de modification propose de faire évoluer l'OAP des Soullières afin d'en étendre le périmètre, supprimer les outils de mixité sociale dans le quartier et réduire la densité. **Considère** : que ces évolutions pérennisent un modèle d'urbanisation qui est en contradiction avec les objectifs portés par la loi n° 2021-1104 du 22.08.2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi climat et résilience, sans plus aucun objectif de mixité sociale. La réflexion sur ce secteur doit faire l'objet de propositions conformes aux principes de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe des espaces auxquels le PLU doit se conformer, en application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Motif N° 2 : Après rappel des différentes procédures du PLU (4,5,6 et 8) qui ont fait évoluer les outils de mixité sociale, les modifications 5 et 6 avait permis une évolution intéressante en instaurant un périmètre de mixité sociale en l'étendant sur l'ensemble des zones urbaines, la modification N°6 avait permis d'inscrire un emplacement réservé pour mixité sociale sur le secteur de l'OAP des Soulières. **Considère** : que le projet MDC 9 vise à faire évoluer l'ensemble des outils de mixité sociale en supprimant le PMS sur l'ensemble des zones urbaines, en le remplaçant par deux PMS très ciblés, mais également en remplaçant six ERMS par deux nouveaux ERMS. Les évolutions proposées remettent en cause toutes les avancées réalisées entre 2016 et 2019 qui ont contribué à la sortie de la carence de la commune suite au bilan triennal 2017-2019 sans pour autant les justifier. Contrairement ce qui avait été préconisé, le PMS supprimé n'est compensé que par deux PMS qui ne présentent pas ou peu de potentiels, ce qui remet en cause leur efficacité réelle. En outre les éléments apportés pour justifier les suppressions des ERMS très sommaires, sont soit incorrects, soit incompréhensibles, et remettent en cause le zonage du foncier concerné avec ou sans ERMS. Ces suppressions impliquent l'annulation d'opérations dont les fonciers étaient parfois maîtrisés et agréés ce qui diffère de fait la production de ces logements sociaux comptabilisés au titre du bilan SRU 2017-2019 à une échéance plus lointaine. Enfin le dossier notifié ne permet pas en l'état d'apprécier sa compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 en vigueur de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis(CASA).

Considère que le PLU en vigueur n'est plus adapté aux besoins et potentialités du territoire communal.

L'article L.153-27 du code de l'urbanisme impose la réalisation d'un bilan à neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLU. A l'aune de la loi climat et résilience du 22.08.2021 devrait amener la commune à s'engager dans une révision générale de ce document.

D'autre part (pour la commune de Biot plus de 5.000 habitants) une attention est portée sur la nécessité d'identifier des terrains pour l'accueil et l'habitat des GDV sur les dispositions de la loi Besson du 5.07.2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage (GDV) Le schéma départemental des GDV de 2015 encore en vigueur, prévoit la possibilité d'une aire permanente sur la commune

ou d'une aire en commun avec trois autres communes de la CASA. Le PLU de Biot doit référencer une aire d'accueil des gens du voyage conformément à la réglementation en vigueur.

En conclusion, sauf à apporter des justifications suffisantes au dossier de modification du PLU permettant de répondre à l'ensemble des observations, la Direction départementale invite la Commune à ne pas poursuivre cette procédure et à traiter les sujets ci-dessus énoncés dans le cadre d'une réflexion sur l'ensemble du territoire.

Réponse du C.E. : Après entretien avec les services urbanisme, il sévère que la commune de Biot souhaite réviser son PLU qui date de 2010. Une procédure de révision générale lancée en février 2015 a dû être suspendue en raison des inondations qui ont touchées la commune en octobre de » cette même année et ont conduit les services de l'Etat à redéfinir largement le zonage du risque inondation. Par ailleurs le nouveau PPRI ayant été très récemment approuvé (27 juin 2022) une nouvelle procédure de révision pourra être lancée sans délais. **Toutefois** je laisse le soin à Monsieur le Maire de répondre au point par point aux remarques et observations de la Direction des Territoires et de la mer par courrier du 15 juin 2022.

- **La CCI émet un avis favorable**
- **La CASA émet un avis favorable avec une note technique tenant compte de leurs observations et annexée au courrier.**

A) Evolution des règles applicables en matière d'habitat et de logement

- **Suppression du périmètre de mixité sociale sur l'ensemble de la commune**
- **Actualisation des servitudes de mixité sociale (SMS)**
- **Prise en compte des projets de reconversion de site existants au sein de la zone UXb (Sophia Antipolis)**

B) Sophia Antipolis Pôle Innovation

C) Modification de l'OAP des Soulières

D) Adaptation du stationnement et de la mobilité

E) Gestion des eaux pluviales

Réponse du C.E. : Il est en effet intéressant de permettre la reconversion des sites existants au sein de la Technopole de Sophia Antipolis. J'émet un avis favorable dans la prise en compte de ces observations et demande à Monsieur le Maire de donner une réponse favorable dans le PV de synthèse avec réponse au point par point de la note technique annexée à mon courrier.

➤ **VINGT DEUX PERSONNES RECUES AU COURS DES PERMANENCES dont :**

- Dont 18 personnes sont favorables au projet de modification n° 9
- Dont 4 personnes demandent des explications complémentaires sur le projet

Madame la Présidente de l'Association ASEB (Francine PIERINI) me remet à la permanence du 15.07.2022 les dires de l'association en 6 pages. Concerne principalement le PPRIF le PPRI le PPR – les logements sociaux – les trames Bleue et verte et les couloirs écologiques – les voies d'accès – le quartier des Soulières en changeant de zone les propriétaires perdent environ 30% de leur droit à bâtir. (**Courrier joint en annexe**) Réponse: **questions pertinentes à analyser par Monsieur le Maire dans son mémoire en réponse.**

Famille DA COSTA MAUNAND : pas favorable à la création d'une desserte (10 logements prévus sur UEa) trop proches des habitations actuelles « les villas de Biot » situées sur UEa qui entraîneraient des nuisances sonores. **Courrier en annexe joint au PV de synthèse**

Christian et Annie MURATORE : opposés à l'emplacement du rond point sur la parcelle AN 139 considère que le chemin des Soulières à cet endroit est rejoint par la piste des Soulières qui mène à la Brague. **Courrier en annexe joint au PV de synthèse**

Mme la Présidente de l'ASEB – AM Mme Francine PIERINI prépare les dires de l'Association (voir plus haut) (**Dires joints en annexe au PV de synthèse**)

Mr TORRELLI Pascal : le 16.06 et le 21.06 et le 15.07.2022: intervient trois fois sur un problème technique survenu pour l'ouverture des plans d'ensemble du PLU et notamment un zoom sur le plan 4a est inaccessible. **(courrier joint en annexe) une demande explicative de toutes ces remarques devra être donnée sur le mémoire en réponse du PV de synthèse.** Toutefois concernant une réponse lui est donnée concernant les difficultés qu'il rencontre pour la lecture des plans sur internet il faut effectivement attendre pour les visualiser c'est long en effet.

Famille MURATORE Noëlle Michèle Christian : (courrier joint) Ne comprennent pas pourquoi leurs maisons sont incluses dans le schéma d'aménagement de l'OAP. Concernant la piste forestière est indiquée comme une liaison active à renforcer, Ils s'y opposent formellement. Classifier cette piste en DFCI permettrait un aménagement piétons et modes doux de déplacement. Demande des explications concernant l'aire de retournement. **Une réponse devra les éclaircir sur le PV de synthèse.**

Un courrier remis lors de ma permanence du 29.06.2022 de Mme BERTOLDI Michèle : Elle demande que la loi s'applique sur l'agrandissement des deux côtés du chemin des Soullières (sans passe droit) **Réponse de la C.E.:** *Il n'y a pas dans la modification N° 9 d'agrandissement du chemin des Soullières*

UN COURRIER PAR LETTRE RECOMMANDEE : Mr Bernard ROSSANINO Avocat – représentant la société NEXITY IR PROGRAMMES REGION SUD pour la réalisation d'un programme immobilier sur un terrain de 8.568 m² situé au 750 route de la Mer à Biot, composé des parcelles cadastrées BM 135 et BM 136 – Projet qui consisterait en la réalisation d'une Résidence Service Sénior actuellement occupé par des entrepôts et imperméabilisé à 80 % :**Réponse de la C.E. :** Nous prenons bonne note de votre projet et de vos remarques, cependant dans le cadre d'une modification, il est impossible d'accéder à vos demandes ce qui impliquerait la zone UD qui est bien plus vaste que le terrain d'assiette de votre projet. **Toutefois ce courrier sera transmis en annexe au Procès Verbal de Synthèse adressé à Monsieur le Maire qui répondra à votre demande.**

83 OBSERVATIONS SUR INTERNET dont :

- **74 PERSONNES ont donné UN AVIS FAVORABLE** sur le quartier des Soullières
- **5 PERSONNES sont FAVORABLES AU PROJET** avec des propositions personnelles
- **4 personnes sont DEFAVORABLES AU PROJET** avec remarques et observations personnelles

Mr BOUBLIL : Nous prenons note de vos remarques qui seront transcrites **en annexe au PV de synthèse**

Mr Stephen LEMERCIER : Nous prenons note de vos propositions qui seront transcrites **en annexe au PV de synthèse**

Mr Antoine URRUTIAGUER : Nous prenons note de vos remarques et propositions qui seront transcrites **en annexe au PV de synthèse**

Mme GANDIN : Nous prenons note de vos remarques qui seront transcrites **en annexe au PV de synthèse**

Mr et Mme ARNAIL : Nous prenons bonne note de vos remarques, toutefois le principe de l'OAP permet de s'assurer de la préservation de la Trame Verte. Vos remarques et observations seront transcrites **en annexe au PV de synthèse**

Association Saint Julien Roquefort (SJR) représentée par la Présidente et Mme CHOQUART reçues à ma permanence du 15.07.2022 et envoi d'un courriel le même jour :

Cette Association souhaite faire les remarques suivantes :

- Le nombre de logements sociaux à St Julien passerait de 43 à 50 considérant que le nombre de logements sociaux potentiellement réalisables par SMS était initialement calculé sur la base de logements de 80 m². Cette surface ne correspondant pas aux demandes constatées localement, il s'avère plus adapté de se baser sur des surfaces moyennes de 60m²/logement. S'interroge sur les véhicules supplémentaires. Craint que l'aménagement du chemin de Saint Julien ne soit pas desservi correctement avant plusieurs années.. En conclusion : l'association ne porte pas de jugement sur la nécessité de construire des logements accessibles aux petits revenus mais s'oppose au passage de 43 à 50 logements sociaux à St Julien. En revanche la demande de classement de la Chapelle de Saint Julien, chez la Baronne Van Der Elst en élément paysager à préserver est une bonne idée.
Lors de la permanence j'ai expliqué que l'emplacement de la Servitude N° 5 n'est pas plus étendue, le changement résulte seulement de la prise en compte d'une surface moyenne pour les logements de 80 m² réduits à 60 m² et que l'inscription d'un nombre de logement potentiel est obligatoire. Nous notons également votre retour positif concernant la Chapelle de St Julien.

4 PERSONNES sont DEFAVORABLES avec remarques personnelles

Mr Gérard BLANC réduction de la constructibilité dans le secteur UEc par rapport au secteur UEa qu'il trouve discriminatoire et difficile à justifier **courrier joint en annexe au PV de synthèse**

Mme Hélène CHAGNEAU (habite le chemin des Soullières depuis plus de 50 ans, quartier essentiellement agricole. Considère qu'en faire un quartier résidentiel pour quelques privilégiés ne lui paraît pas en accord avec son origine)

Mr CHAGNEAU Patrick (habite le quartier depuis plus de 30 ans, marié à une hortultrice considère que l'habitat proposé ne s'adresse pas à tous, a du mal à considérer que ce quartier va devenir un agrégat de villas entre quatre murs) (**deux mails identiques**). **En**

Réponse du C.E. : *en l'état actuel du chemin et des réseaux le quartier des Soullières ne pourra être densifié qu'à la marge, une densification plus importante nécessiterait un élargissement de la voirie et un renforcement de l'ensemble des réseaux. Je laisse le soin à Monsieur le Maire d'apporter les réponses à ce courrier **en annexe au PV de synthèse***

Mr Pascal TORRELLI : Nous prenons bonne note de vos remarques particulières. **Réponse de la C.E.** *Nous vous informons que le secteur des « Soullières » est à la fois concerné par le secteur UEa et UEc, la fixation d'un seuil d'emprise au sol de 20% et d'espaces verts de 80% permet de garantir un urbanisme raisonné sur le quartier des Soullières. Toutefois votre courrier sera transmis **en annexe au P.V. de Synthèse à Monsieur le Maire qui vous apportera les réponses à votre courriel.***

En double avec courrier recommandé : FIDAL BERNARD ROSSANINO AVOCAT (**voir réponse plus haut**)

Tous les courriels reçus seront joints au rapport en annexe

Concernant les courriers reçus des personnes publiques associées et précisément le **Département des Alpes Maritimes** et à la **Direction Départementale des territoires et de la mer** je demande à Monsieur le Maire de bien vouloir répondre aux observations demandées avec les explications dans le mémoire en réponse à ce Procès Verbal de synthèse.

22 personnes (vingt deux) ont manifesté leur intérêt sur le registre d'enquête publique prévu à cet effet dont la majorité sont favorables au projet de modification n° 9 du PLU

5 (cinq) lettres ou notes écrites sont annexées au registre d'enquête

83 observations reçues par mail (quatre vingt trois)

Je considère toutefois que les raisons invoquées lors de mes permanences ou les mails reçus sont en général favorables à la modification n° 9 et n'ont pas pour effet d'affecter l'économie générale du projet. Ces observations relèvent en général et me semble-t-il d'intérêts personnels et individuels ne relevant pas de la procédure de modification n° 9 ou de l'intérêt d'utilité publique, et pour lesquelles je vous saurai gré de bien vouloir y répondre.

Le mémoire en réponse sera versé au compte rendu final de mon rapport et joint au procès verbal et éclairera utilement mes conclusions et avis personnel.

En vous remerciant par avance et dans l'attente de vous lire, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes respectueuses salutations

Fait à Nice, le 16 juillet 2022

La Commissaire Enquêtrice

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Y. Baraton', written in a cursive style.

Yvette BARATON

