

**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**Liberté
Égalité
Fraternité

Le Préfet

112
LRAR 2CA6682679915

DESTINATAIRE	ORIGINAL
CABINET DU MAIRE	X
DGS	X
DST	
DRH	
FINANCES-CPPI	
JURIDIQUE	
SYSTEMES D'INFORMATION	
COMMUNICATION	
ACTIONS CITOYENNES	
POPULATION	
SECURITE LOISIRS JEUN. SPORT	
EGALITE ENFANCE	
INFRASTRUCTURES LOGISTIQUE	
ENERG. DEVELOP. DURABLE	
ORGANISME FONCIER	X
TRAV. PUBLICS URBAINS	
RESEAUX BASSINS NATURELS	X
POLICE MUNICIPALE	
CAS	
PRITIT	X

Direction départementale
des territoires et de la mer

Nice, le 15 JUN 2022

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 27 avril 2022, reçu le 5 mai, vous m'avez transmis votre projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Biot.

Ce projet vise, principalement, à faire évoluer les outils de mixité sociale instaurés dans le PLU en vigueur et à modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur des Soullières.

Après analyse par mes services du dossier transmis, j'émet, sur ce projet de modification de droit commun n°9 (MDC9) du PLU de Biot, un **avis défavorable**, détaillé dans l'annexe ci-jointe et dont les principaux motifs sont repris ci-après en synthèse.

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. Ces évolutions sont principalement justifiées par l'insuffisance des réseaux et voiries. Le projet, tel qu'il est présenté développerait ainsi, sur des fonciers historiquement à vocation agricole, moins de logements, à vocation d'habitat uniquement individuel, sans mixité sociale, sur une superficie doublée.

Ces évolutions pérennisent ainsi un modèle d'urbanisation qui est en contradiction avec les objectifs portés par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi climat et résilience, et sans plus aucun objectif de mixité sociale. La réflexion sur ce secteur ne peut pas se limiter à ce modèle et 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 L101-2 du code de l'urbanisme.

Monsieur Jean-Pierre DERMIT,
Maire de Biot
Mairie de Biot
CS 90339
06906 Sophia Antipolis Cedex

Motif n°2 : Différentes procédures du PLU (4, 5, 6 et 8) ont d'ores et déjà fait évoluer les outils de mixité sociale. Les modifications n°5 et 6 avait d'ailleurs permis une évolution intéressante sur ce volet en instaurant un périmètre de mixité sociale (PMS), puis en l'étendant sur l'ensemble des zones urbaines. La modification n°6 avait également permis d'inscrire un emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) sur le secteur de l'OAP des Soullières.

Votre projet de MDC9 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 votre commune suite au bilan triennal 2017-2019, sans pour autant les justifier. Ces évolutions ne sont donc pas satisfaisantes à plusieurs titres. En effet, contrairement à ce que mes services avaient préconisés, 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, au-delà d'être très sommaires, sont soit incorrects, soit incompréhensibles, voire remettent en cause le zonage du foncier concerné avec ou sans ERMS. Ces suppressions impliquent en outre 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).

D'une manière générale, votre dossier de MDC9 explique de façon très précise les problématiques aujourd'hui rencontrées dans de nombreux secteurs de votre commune classés en zone urbaine, en termes de voie d'accès et de réseaux. Il présente en outre l'inadaptation des outils de mixité sociale. L'ensemble de ces constats m'amène à considérer que votre PLU en vigueur n'est plus adapté aux besoins et potentialités de votre territoire.

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. Or, à ce jour, je n'ai pas connaissance de ce bilan, qui à l'aune de la loi climat et résilience du 22 août 2021, est d'autant plus important et devrait vous amener à vous engager dans une révision générale de votre document.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur la nécessité pour votre commune concernée en tant que commune de plus de 5 000 habitants par les dispositions de la loi Besson du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage (GDV), d'identifier des terrains pour l'accueil et l'habitat des 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 à votre dossier de modification de PLU, permettant de répondre à l'ensemble des observations, je vous invite à ne pas poursuivre cette procédure et à traiter ces sujets dans le cadre d'une réflexion sur l'ensemble de votre territoire.

Le sous-préfet de Grasse peut, si vous le souhaitez, organiser une séquence de travail associant votre collectivité et la direction départementale des territoires et de la mer.

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, même si cette dernière est d'ores et déjà en cours.

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

et très cordialement

Le Préfet des Alpes-Maritimes

B 352

Bernard GONZALEZ

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

Annexe
Avis détaillé des services de l'État
sur le projet de modification de droit commun n°9 (MDC9) du PLU de Biot

1/ Sur l'orientation d'aménagement et d'orientation (OAP) des Soulières

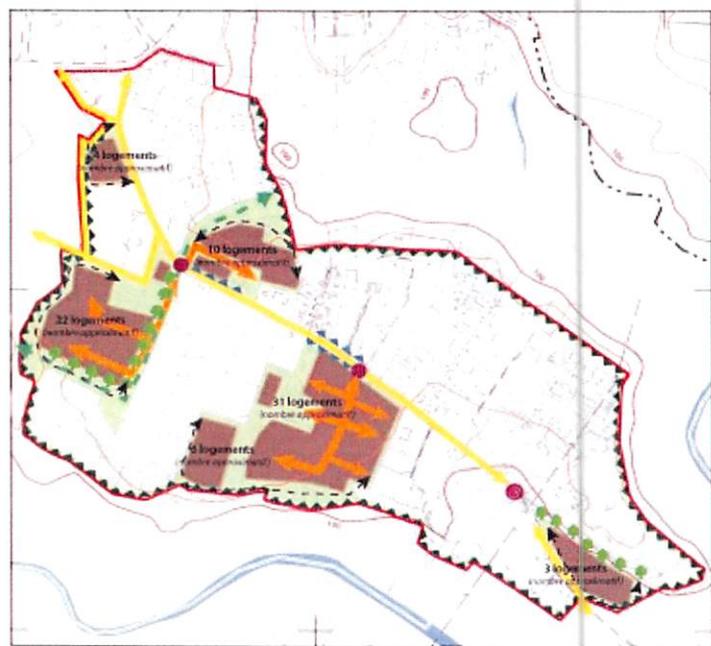
La procédure de modification de droit commun n°6, approuvée le 27 juin 2019, a permis d'instaurer une OAP sur une partie du quartier des Soulières.

Le projet de MDC9 vise à étendre le périmètre de cette OAP au quartier des Soulières, y réduire la densité des constructions en modifiant le zonage (Uea en Uec), ainsi qu'à supprimer l'ERMS n°6 objet de l'OAP initiale et l'ERMS 12 dans le même secteur.

OAP en vigueur



OAP modifiée



- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des bâtiments à usage d'habitation
- Principe de desserte routière interne à créer
- Principe de liaison active à renforcer
- Couloir verte / corridor écologique à préserver
- Principe de recul du bâti
- Principe d'aménagement d'espaces verts
- Principe d'alignement à conserver
- Mini-giratoire
- Aire de retournement
- Principe de voies périmétrales - défense incendie
- Recul paysager et aménagement de voirie
- Courbe de niveau - altitude 100 m NGF
- Courbe de niveau - altitude 110 m NGF

Les objectifs poursuivis présentés par la commune sur ce secteur visent à y maîtriser le développement de l'urbanisation et permettre de réaliser uniquement de l'habitat individuel. Le rapport de présentation de la MDC9 justifie les évolutions au regard des problématiques liées à l'insuffisance de la desserte viaire et du réseau d'assainissement, ainsi que de la volonté de préservation de la valeur paysagère du site. Il évoque aussi un objectif de préservation de l'identité "pavillonnaire".

Le site de l'OAP, initialement de 4,8 ha pour un potentiel de 120 logements dont 35 logements sociaux, est étendu sur un périmètre d'environ 30 ha, dont environ 9 ha font l'objet des principes d'aménagement de l'OAP, pour un potentiel d'environ 90 logements sans mixité sociale. Ces superficies devraient être précisées dans le dossier compte tenu de leur importance.

Le changement envisagé par cette MDC vise ainsi à passer d'une densité moyenne de 25 logements à l'hectare à une densité moyenne de 10 logements à l'hectare. En outre, l'ensemble des emprises concernées par la nouvelle OAP correspond à des sites dépourvus de toute urbanisation, qui accueillent parfois des serres et/ou présentent un potentiel agronomique. Le dossier de MDC9 confirme, d'ailleurs, que ce quartier était historiquement à vocation agricole.

Sur le volet mixité sociale, la commune souhaite poursuivre son engagement en faveur du logement social en promouvant le renouvellement urbain et en évitant d'imperméabiliser de nouvelles surfaces. Il est dommageable que ce dernier objectif ne soit pas retenu concernant le projet de l'OAP des Soullières modifié pour de l'habitat individuel, source d'étalement urbain et de sur-consommation des espaces.

En effet, au regard de ces différents éléments, l'évolution envisagée sur cette OAP est contraire aux principes de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe des espaces auquel le PLU doit se conformer en application de l'article L101-2 du code de l'urbanisme. Elle pérennise, ainsi, un modèle d'urbanisation qui n'est pas en adéquation avec l'objectif zéro artificialisation nette inscrit dans la loi climat et résilience et son objectif intermédiaire de division par deux de la consommation d'espaces, pour répondre aux besoins des territoires.

Afin d'être plus en adéquation avec ces objectifs, il conviendrait donc de repenser l'urbanisation de ce secteur en déclassant certains espaces à potentiels agricoles et ainsi limiter la consommation d'espaces au strict nécessaire, en assurant le maintien d'une mixité sociale adaptée aux contraintes du secteur.

Enfin, sur deux secteurs du projet de la nouvelle OAP, (anciennement concernés par les ERMS 6 et 12,) le principe de liaison active à renforcer, matérialisé par une flèche jaune sur le plan de l'OAP, débouchent sur la zone naturelle. Des éléments explicatifs seraient nécessaires afin de comprendre le sens de ce principe d'aménagement qui semble a priori en contradiction avec la vocation des espaces naturels.

2 / Sur la mixité sociale

- Sur les suppressions d'emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS)

D'une manière générale, la suppression de six ERMS entraîne la perte de 139 LLS et 6 logements en accession sociale. Parmi les ERMS supprimés, quatre d'entre eux (3, 6, 8 et 9) étaient destinés à des opérations de logements sociaux qui ont fait l'objet d'un agrément de l'État et ont donc été comptabilisés pour le bilan triennal 2017-2019, soit une perte en potentiel de 118 logements sociaux. Leur compensation est donc essentielle pour, au moins, assurer la tenue des objectifs du bilan triennal SRU 2017-2019 ayant abouti à une levée de carence.

Or, les éléments de justifications apportés dans le dossier sur ces suppressions peuvent être remis en question au regard de l'analyse faite par mes services. De même, les créations d'ERMS posent un certain nombre de problématiques.

◆ Concernant la suppression de l'ERMS n°3

Le dossier de MDC9 indique que le terrain est largement impacté par la zone rouge et bleue du PPRi en cours de révision, ce qui est une erreur. En effet, dans le cadre de la révision du plan de prévention des risques inondation (PPRI), l'ERMS n°3 est majoritairement en zone bleue et blanche (non inondable) du PPR et à la marge en zone rouge.

La contrainte liée à l'emprise au sol peut certes amener à réduire l'envergure d'un projet sur cette unité foncière ; pour autant les contraintes de la zone bleue ne s'opposent pas à la réalisation d'un projet. **La suppression de cet ERMS sur le motif de sa situation en zone rouge du PPR ne tient donc pas. Ainsi, aucune justification suffisante n'est, à ce stade, apportée en vue de cette suppression.**

◆ Concernant la suppression de l'ERMS 4

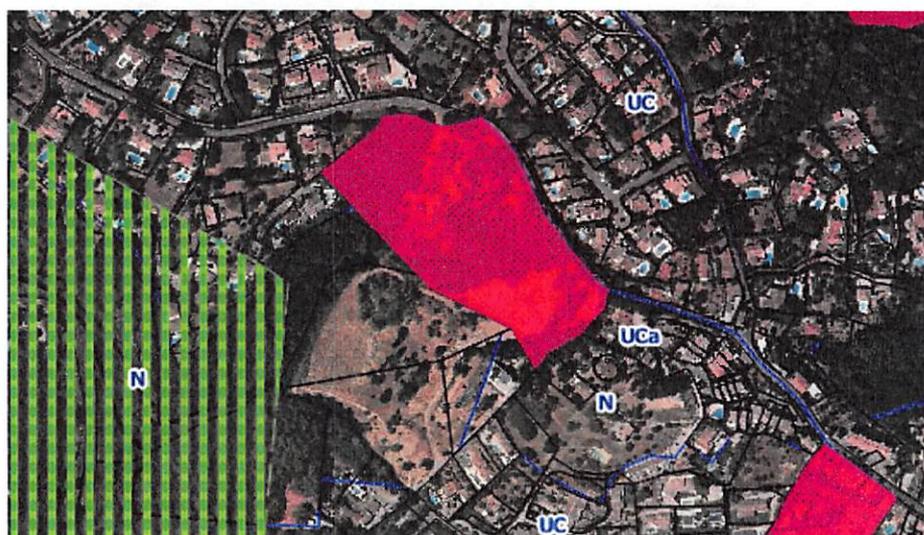
Le dossier de MDC9 indique comme motif de sa suppression la réalisation d'un parking en surface, en lieu et place d'un programme immobilier comprenant du logement et un parking souterrain.

Il est étonnant qu'un projet de stationnement ait pu être réalisé au sein d'un emplacement réservé dont la vocation est la production de logements. Des éléments de justification sont donc nécessaires afin de comprendre le contexte, qui en l'état ne justifie pas la suppression d'un ERMS.

◆ Concernant la suppression de l'ERMS 8

Le dossier de MDC9 indique que le projet de nouveau quartier envisagé (crèche et 130 logements dont 30 LS) n'a pu aboutir en raison de la sensibilité environnementale du site. Si le dossier ne précise pas quelles sensibilités environnementales ont pu contrarier le projet, le motif de suppression de cet ERMS remet en cause l'urbanisation de ce secteur. En effet, si des sensibilités environnementales s'opposent à la réalisation d'un ERMS, elles devraient également s'opposer à tout projet de construction sur ce secteur. Or, la modification maintient le site en zone urbaine.

Un reclassement de ce secteur en zone naturelle, en cohérence avec la zone naturelle contiguë, serait donc justifiée, en lieu et place de la zone Uca qui assure un potentiel de constructibilité.



◆ Concernant la suppression de l'ERMS n°6, il convient de se référer au point 1 supra.

◆ Concernant la suppression de l'ERMS n°9

Le dossier de MDC9 justifie cette suppression par des problèmes d'accès (desserte dangereuse et sous-dimensionnée), sans autres précisions. **Aucun élément étayé ni argumenté n'est présenté dans le dossier. Au regard de la situation de cet ERMS à proximité du centre-ville et bordé par un axe majeur, il ressort que ce secteur ne semble pas faire l'objet de contraintes notables qui justifieraient sa suppression.**

◆ Concernant la suppression de l'ERMS n°12

Le dossier de MDC9 lie cette suppression à l'extension de l'OAP Les Soulières. Au vu de ce qui a été indiqué précédemment sur l'OAP, il convient de se référer au point 1 supra.

• **Sur les créations d'emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS)**

◆ Concernant l'ERMS n°18 Bois Fleuri

Le dossier de MDC9 présente un projet de résidence autonomie pour séniors, complémentaire à l'EHPAD à proximité, avec un potentiel de 65 logements sociaux.

En fonction des caractéristiques du projet, un projet de résidence peut relever de la sous-destination « Hébergement » qui ne permet pas de l'autoriser dans le cadre d'un ERMS, instauré en application de l'article L151-41, 4° du CU, qui vise à permettre la production de logements, notamment sociaux, relevant de la sous-destination « Logement » au titre du code de l'urbanisme. En outre, en cas de financement de ce type de programme en PLS, cette opération participerait uniquement au bilan SRU de manière quantitative et non qualitative. Or, 75 % des logements sociaux de la commune sont conventionnés en PLS, alors que la loi SRU en impose 25 % au maximum.

Des précisions semblent donc nécessaires dans le dossier de MDC9 afin de vérifier la faisabilité du projet, sa cohérence avec l'ERMS proposé et le mode de financement qui ne permettrait pas une compensation qualitative des ERMS potentiellement supprimés.

En outre, ce projet se situe dans un secteur marqué par le mitage, sur un espace encore à l'état naturel. La problématique des réseaux annoncés dans le dossier de MDC9 sur d'autres secteurs aux mêmes caractéristiques interroge donc quant à sa faisabilité.

◆ Concernant l'ERMS 19 Les Près Est

Le dossier de MDC9 propose cet emplacement réservé à proximité immédiate avec l'autoroute A8. **Outre les nuisances et les questions de qualité de l'air, le projet se situe dans un secteur dont la desserte ne paraît pas adaptée. Enfin, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) inscrit ce secteur en tant qu'espace de requalification et restructuration de la zone d'activité existante, ce qui n'est pas compatible avec la mise en place de cet ERMS et relève d'une procédure de révision.**

• **Sur la suppression du périmètre de mixité sociale (PMS) sur le territoire de la commune**

A ce jour, la commune présente un taux de 14,30 % de logements locatifs sociaux (LLS) au 1^{er} janvier 2021, avec un déficit de 479 logements sociaux et un objectif triennal de 240 logements sociaux.

Dans le cadre du bilan SRU 2017-2019, il avait été mis en avant que malgré l'ancienneté du PLU, différentes évolutions et mises à jour étaient venues ajouter des objectifs en termes de mixité sociale (notamment création d'un PMS et son extension sur toutes les zones urbaines). Lors de la commission du 18 septembre 2020 réunie dans le cadre de ce bilan pour votre commune, les services de l'État ont, d'ailleurs, encouragé la poursuite de la politique dynamique proactive menée pendant ces trois années par la municipalité dans la production de logement social. Votre commune est d'ailleurs sortie de la carence à la suite de ce bilan.

Le PMS actuellement en vigueur dans votre PLU avait fait l'objet d'une première tentative de suppression dans le cadre de la précédente procédure de modification de droit commun (n°8), approuvée il y a peu, ce qui ne paraissait pas envisageable, au regard de la dernière phase de bilan triennal de la loi SRU et de l'objet de la modification axée sur la partie sôphopolitaine de votre territoire. Vous souhaitez à nouveau envisager cette suppression dans le cadre de cette procédure en proposant en compensation deux PMS plus ciblés sur les secteurs de Saint-Philippe et le centre-historique.

Le dossier de MDC9 ne présente pas le potentiel de logements sociaux du PMS en vigueur dans le PLU et celui généré par les deux PMS proposés, ce qui constitue un manque dans les justifications à apporter.

En outre, selon l'analyse de mes services, les deux PMS proposés revêtent peu d'intérêt : ces secteurs présentent peu de potentiels et la mise en place d'un seuil d'activation bas et d'un nombre en logements sociaux à produire élevé risque de bloquer à terme toute construction de logement dans ces secteurs, ce qui remet en cause leur efficacité réelle. D'autres secteurs plus denses, présentant plus de potentiels, auraient du être identifiés afin de constituer un réel accompagnement de la suppression du PMS sur les zones urbaines.

En l'état du dossier, la suppression du PMS sur toutes les zones urbaines est donc à déplorer et ne contribue pas, au même titre que les autres évolutions envisagées dans ce dossier de MDC9 sur la mixité sociale, à maintenir la dynamique attendue sur la production de logements sociaux par la commune pour le prochain bilan triennal.

En conclusion sur le volet mixité sociale, les évolutions proposées ne sont pas satisfaisantes. La suppression du PMS n'est pas suffisamment accompagné, les suppressions d'ERMS globalement injustifiées et les créations d'ERMS peu satisfaisantes. Les éléments présentés dans le dossier ne permettant pas en outre de démontrer la compatibilité du projet avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de la CASA en vigueur.

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 pas des éléments suffisants pour justifier de 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, tels que le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

En outre, le dossier n'apporte aucun élément de nature à démontrer la compatibilité du projet avec le PLH 2020-2025 de la CASA en vigueur, alors que les objectifs actuellement précisés par la PLH pour la commune de Biot sont de 204 logements sociaux (LS) pour 6 ans, soit 34 LS par an.

4/ Sur les enjeux de la modification et leurs incidences sur le projet de territoire

Le rapport de présentation (RP) de la MDC9 présente de manière détaillée le contexte de cette modification. Il exprime notamment les problématiques liées au développement disproportionné de l'urbanisation de certains quartiers résidentiels et à leurs sous-équipements.

On comprend en effet que de nombreux secteurs résidentiels au nord de la commune, qui présentent aujourd'hui encore d'importants potentiels de mutation tels que Saint-Julien, les Issarts, les Vignasses et la Chèvre d'Or, ne doivent plus se développer en raison de l'insuffisance des voiries et des réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales. L'imperméabilisation des sols est également une problématique soulevée dans le RP.

On comprend en outre que ces secteurs ont subi un mitage important, caractéristique d'une urbanisation consommatrice d'espaces, sans pour autant être adaptés aux réseaux existants.

Le rapport de présentation de la MDC9 présente également l'inadaptation des outils de mixité sociale et fait l'état de toutes les évolutions engagées depuis l'approbation du PLU sur ce volet. On note notamment les modifications n°5 et 6 qui ont permis d'instaurer et d'étendre un périmètre de mixité sociale (PMS) sur l'ensemble des zones urbaines, dont l'importance fût soulignée lors de la commission SRU qui s'est tenue le 18 septembre 2020 pour la commune de Biot au titre du bilan triennal 2017/2019.

Le rapport de présentation indique par ailleurs que les emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) ont été supprimés car n'ayant pas pu être réalisés pour différents motifs, et propose de nouveaux ERMS, dont l'analyse détaillée a été abordée en point 2 du présent avis.

Les problématiques majeures de dessertes et de réseaux sur une grande partie du territoire communal et la remise en cause substantielle des dispositifs de mixité sociale sur la commune posent la question de la pertinence de cette procédure de modification de droit commun aujourd'hui engagée.

En effet, sur le besoin affiché de maîtrise de l'urbanisation, il convient de se reporter à l'article R151-18 du code de l'urbanisme qui définit les conditions de classement des zones urbaines, à savoir que « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Au vu des problématiques de desserte et de réseaux présentés de manière très détaillée dans ce dossier, sur de grands ensembles d'urbanisation marqués par le mitage et présentant des capacités résiduelles importantes, leur classement actuel en zone urbaine ne répondrait pas aux conditions de l'article R151-18 du CU susmentionné et serait donc remis en cause.

L'ancienneté du PLU (approuvé en 2010) va dans le sens de cette nécessaire remise à plat de votre projet de territoire et de ses capacités à accueillir les besoins de la commune.

Comme j'ai déjà pu vous l'indiquer dans mon avis sur la procédure de modification n°8, l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur applicable au PLU de Biot, impose la réalisation d'un bilan à neuf ans au plus, après la délibération portant approbation du PLU. Or, à ce jour, je n'ai pas connaissance de ce bilan, qui à l'aune de la loi climat et résilience, est d'autant plus important et devrait vous amener à vous engager dans une révision générale de votre document.

En effet, afin d'assurer l'intégration des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), la loi prévoit, en l'absence de SCoT et à l'occasion du bilan prévu à l'article L.153-27 du CU, l'obligation pour les communes de délibérer sur l'opportunité d'engager l'évolution de leur PLU dès lors qu'il n'intègre pas encore ces objectifs de réduction (article 194-IV-5° alinéa 4). Il est donc impératif que vous procédiez à ce bilan et le présentiez à votre conseil municipal.

A ce titre, votre dossier de MDC9 n'aborde que très succinctement sa compatibilité avec les documents supérieurs et notamment avec le SRADDET adopté le 26 juin 2019 par la Région, approuvé le 15 octobre 2019 par monsieur le Préfet de Région, et opposable depuis le 18 octobre 2019. Or, ce document a notamment inscrit l'objectif de réduction par deux de la consommation d'espaces susmentionnés.

Vous disposez à ce titre d'un délai de 3 ans pour vérifier la compatibilité de votre document avec le SRADDET et engager la procédure nécessaire pour vous mettre en compatibilité le cas échéant (article L131-7 du CU, dans sa version applicable avant le 1^{er} avril 2021). Or, ce délai expire en octobre 2022. En cas d'incompatibilité avérée, votre document communal serait juridiquement fragile à l'expiration de ce délai.

En conclusion sur ce point, la commune doit tirer les conséquences de l'insuffisance des voiries et réseaux sur une grande partie de son territoire, qui présente des capacités résiduelles de développement importants (quartiers résidentiels identifiés dans le dossier de MDC9, mais également les quartiers de Castagne, Le Bois Fleuri, Tamarin), afin d'y reclasser ou sanctuariser les espaces non urbanisés en fonction de leur situation au sein de l'enveloppe urbaine ou en frange.

Cette réflexion devra s'inscrire de façon raisonnée dans le cadre d'une révision générale du PLU à engager dans les meilleurs délais.
