

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 Savonière, 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 fausse : 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.

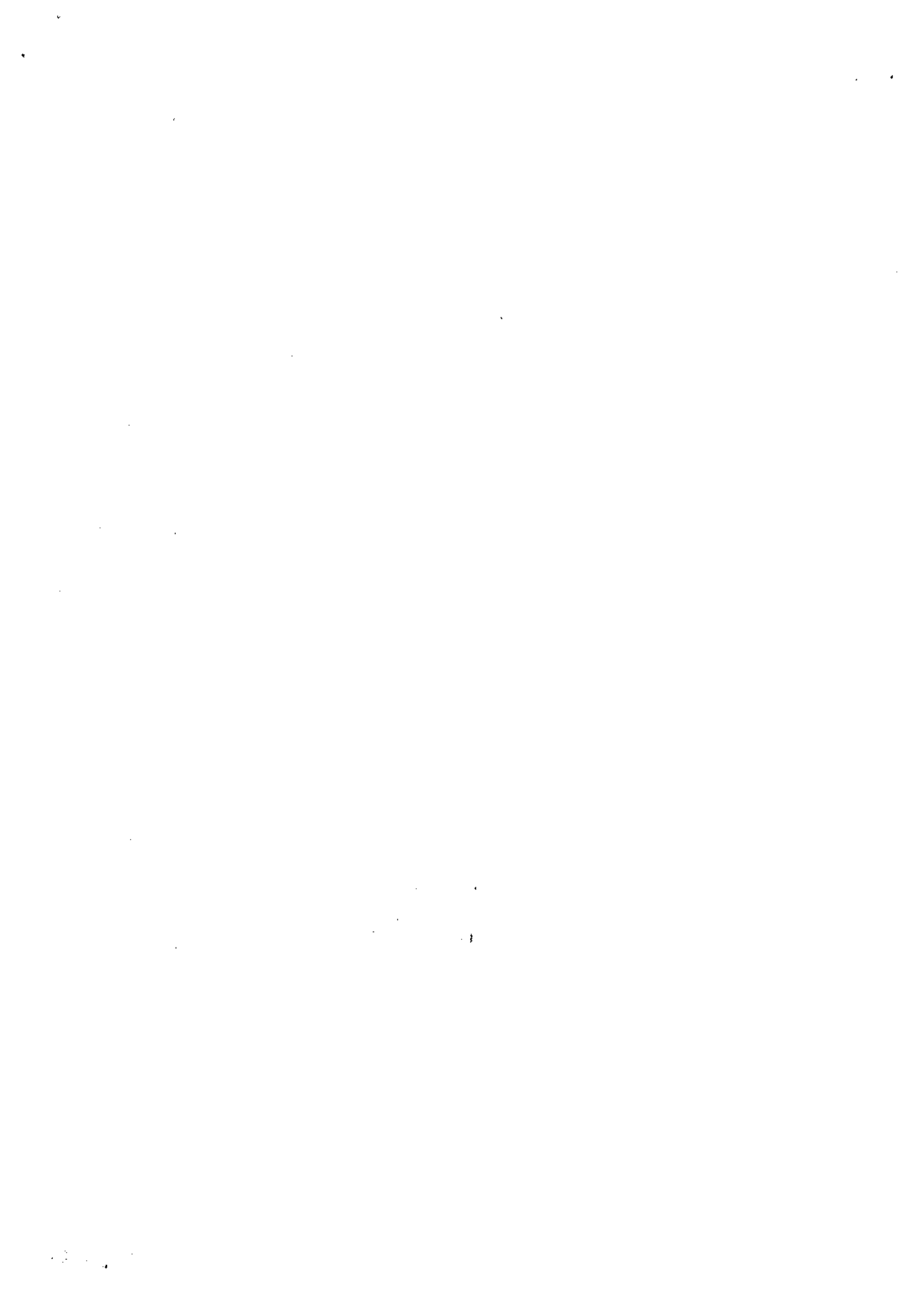
Cette enquête publique riches en erreurs, oublis et problèmes techniques, doit être invalidée en toute logique !

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

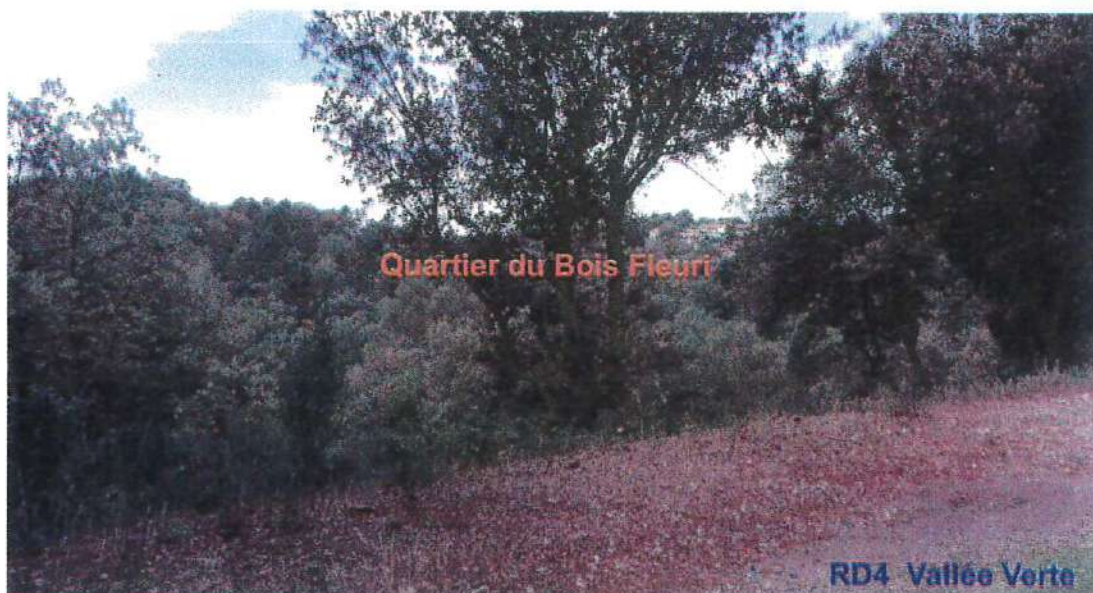
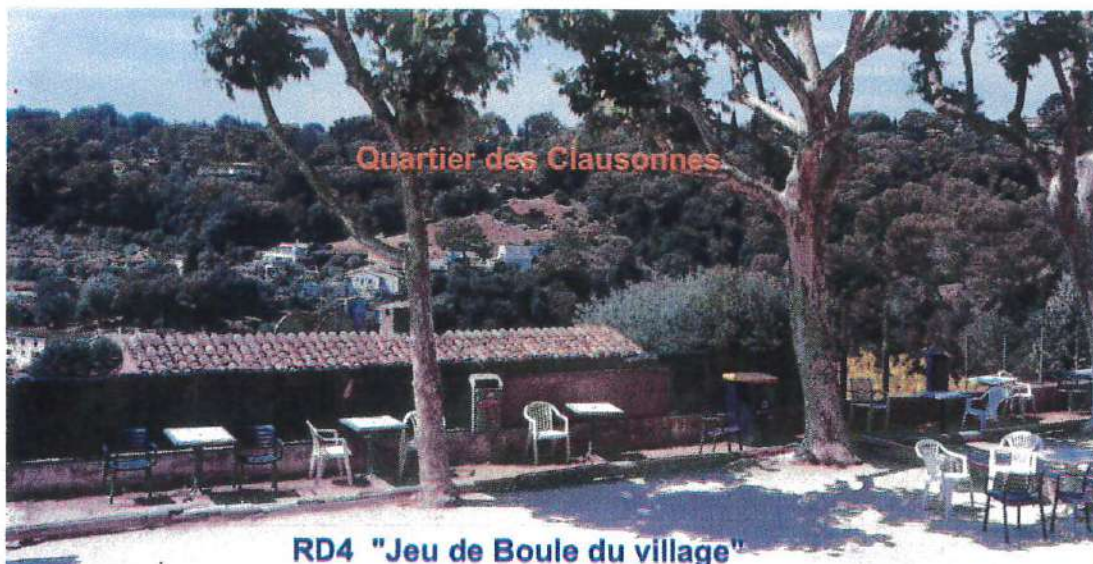
Pascal TORRELLI
Biot, le 18 Juin 2022



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.

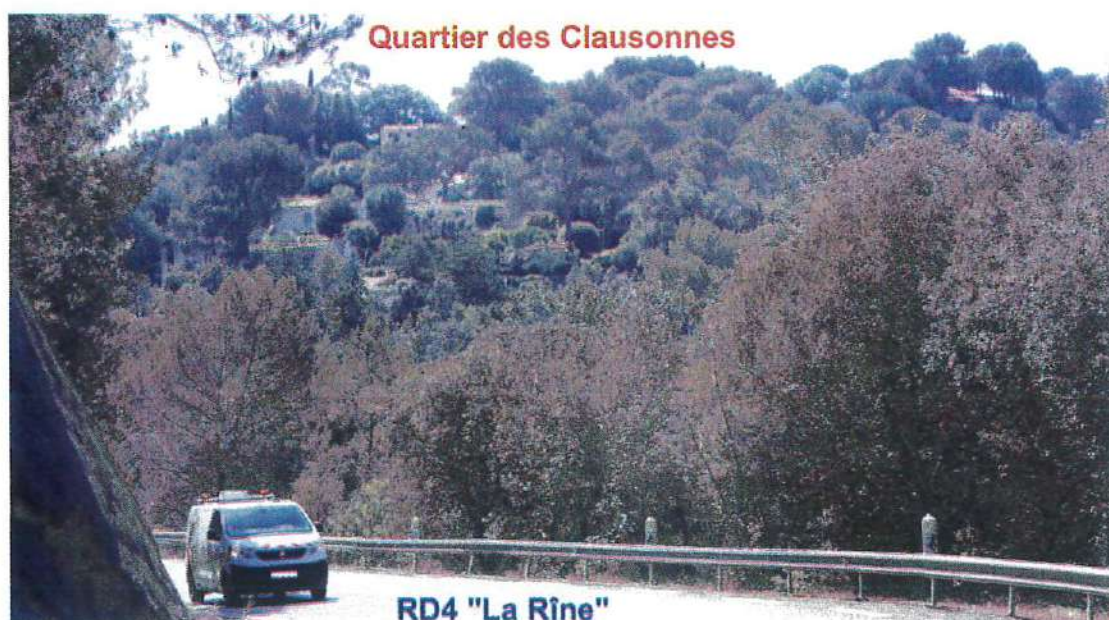
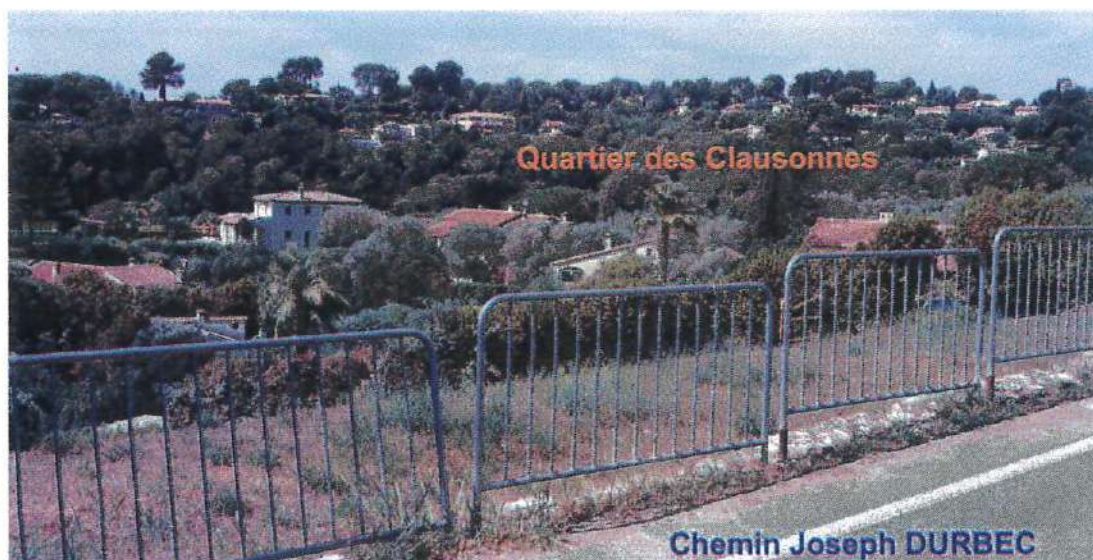


**Quartiers résidentiels Biotois restant en Secteur UEa
contrairement au quartier des Soullières passant en UEc**



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 !

Michèle Muratore
Christian Muratore
Noëlle Muratore
1046 chemin des Soulières
06410 – BIOT

Madame la commissaire enquêteur
Mairie
06410 - Biot

Biot, le 27 juin 2022

Madame,

Nous avons pris connaissance des modifications proposées au PLU, concernant le quartier des Soulières.

Nous vous remercions de prendre note de nos remarques.

Nous sommes propriétaires sur la piste forestière et propriétaires indivis d'une partie de cette piste.

Nous sommes tout à fait d'accord avec le projet de construction de 3 maisons sur la parcelle « Caraveu ». D'ailleurs, les actes notariés établis pour les servitudes de passage sur notre chemin, indiquent bien 3 maisons sur le terrain « Caraveu ».

Parcelle UE c 4

AD481

UE c 4 AD478

Nous ne comprenons pas pourquoi nos maisons sont incluses dans le schéma d'aménagement de l'OAP. Sans aucune précision, nous ne savons pas ce que cela implique.

La piste forestière, dont nous sommes en partie propriétaires indivis, est indiquée comme une liaison active à renforcer. Nous nous opposons formellement à ce renforcement. Cette piste ne dessert que les riverains, elle ne peut être une voie de liaison active. Nous tenons à ce que cette piste reste privée.

Dans le schéma d'aménagement de l'OAP, il semblerait qu'il y ait une confusion entre la coulée verte indiquée et la piste forestière. Logiquement, la coulée verte devrait conduire à la Brague et pas au milieu de maisons dans un cul de sac.

Bien au contraire, il serait nécessaire de fermer la piste, au début, pour éviter que des voitures, des camions, s'engagent dans cette piste sans issue. Alors que les actes notariés indiquent une interdiction de stationner sur cette piste, il y a toujours des voitures garées qui peuvent gêner les secours.

Interdire les engins motorisés sur cette piste serait nécessaire pour limiter les risques d'incendie. Classer cette piste en DFCI serait une protection supplémentaire et permettrait un aménagement piétons et modes doux de déplacement.

YB

De plus, inclure la piste forestière dans le projet de reprise par la ville du chemin des Soulières dans le domaine public communal nous priverait de droit à construire. Ce que nous ne pouvons admettre.

L'accès au terrain « ^{UE d}Caraveu », est prévu et autorisé par le chemin supérieur et pas par la piste forestière. Prévoir un renforcement de cette piste est donc inutile.

Nous ne comprenons pas non plus, cette obstination de la ville à vouloir faire une aire de retournement chez nous. Il y a déjà, au bout du chemin des Soulières, une aire de retournement sur laquelle la ville a des droits. D'ailleurs, le ramassage des ordures ménagères et la poste utilisent déjà l'aire de retournement existante. Une aire de retournement chez nous, est inutile et dispendieux.

Veillez agréer, Madame, nos respectueuses salutations

YB

Mme BERTOLDI Michèle
552 Chemin des Saulières
06410 Biot

Biot, le 22.6.22

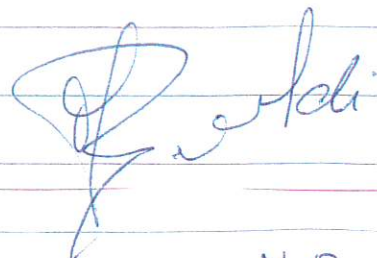
Monsieur, Madame,
Je suis totalement d'accord
avec le programme de M^r Le Faive de Biot, pour
le nouveau TLL aux Saulières cela me
paraît cohérent avec le quartier.

L'agrandissement du Chemin
des Saulières pos de problème, si l'on applique
la loi (agrandissement des 2 côtés) même
si cela n'est pas égal mais des 2 côtés.

Les anciens Faives ont donné
les permis de construire sans tenir compte
qu'un chemin peut toujours être agrandi.

Esperant que l'agrandissement
du chemin se fera des 2 côtés (sans pose choit)
pour personne

Salutations distinguées



YB

Enquête publique du PLU
Monsieur le Commissaire-enquêteur
Modification n° 9 du PLU
Commune de Biot Sophia Antipolis,
CS 90339,
06906 Sophia Antipolis Cedex

Par LRAR et dépôt dématérialisé :
plu@biot.fr

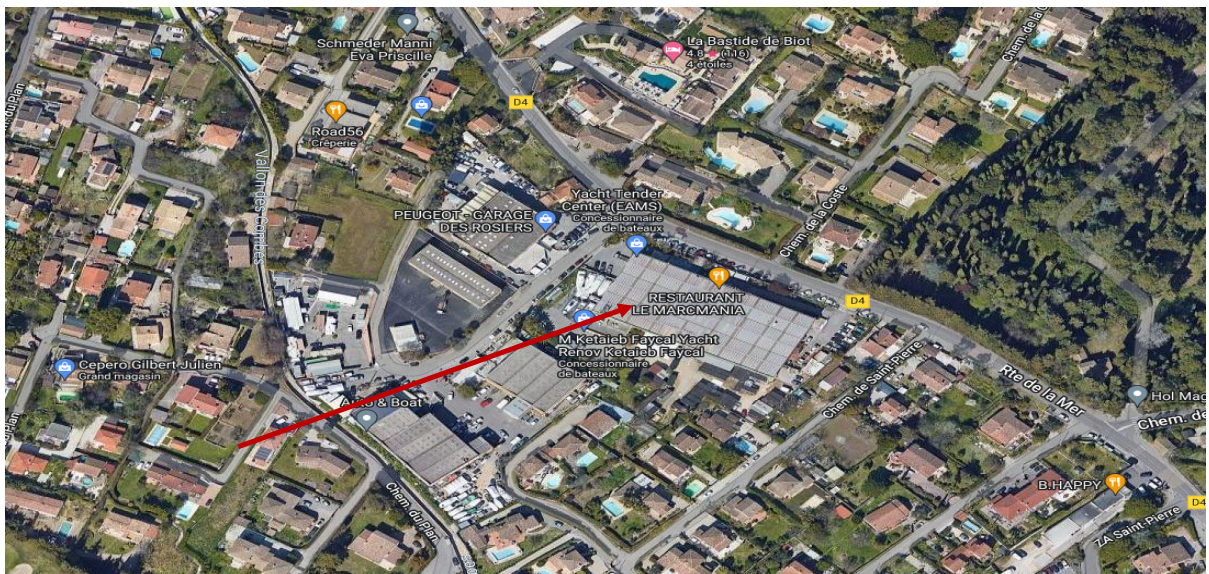
Grasse, le 22 juin 2022

V/réf : Enquête publique – Modification n° 9 du PLU de Biot
N/réf : BR/GL – NEXITY – Projet RSS BIOT

Monsieur le Commissaire enquêteur,

C'est en ma qualité d'avocat de la société NEXITY IR PROGRAMMES REGION SUD que je me permets de prendre attache avec vous dans le cadre de la modification n° 9 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Biot, dont la procédure a été prescrite par arrêté du maire de Biot en date du 27 avril 2022.

Ma cliente a engagé les démarches pour la réalisation d'un programme immobilier sur un terrain de 8.568m², situé au 750, route de la Mer à Biot, composé des parcelles cadastrées BM 135 et BM 136.



Extrait Google-map

Le Néroli
28, route de Cannes
06130 GRASSE
France

Tél : 04 92 96 22 73
Fax : 04 92 96 07 31
fidal.com

Barreau de Grasse



Extrait cadastre.gouv.fr

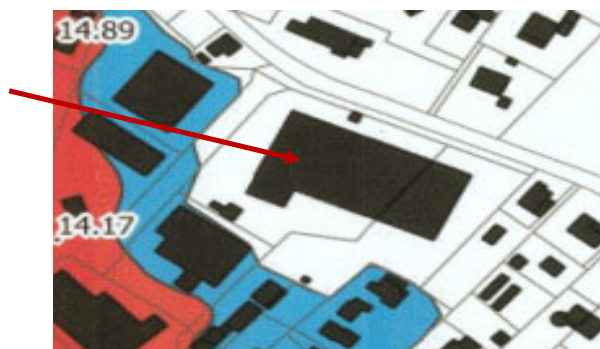
Plus précisément, son projet consiste en la réalisation d'une Résidence Service Sénior (RSS) sur ce site actuellement occupé par des entrepôts et imperméabilisé à 80 %.

Le terrain présente l'avantage d'être situé en entrée de ville et proche de la zone commerciale Biot 3000, comprenant des commerces et des centres médicaux ; il est desservi par les réseaux de transport en commun.

La démolition du bâti existant et des enrobés permettrait une désimperméabilisation très importante du terrain, avec une valorisation des espaces verts.

Dans le cadre du projet, ma cliente envisage d'utiliser intelligemment les espaces libres en y donnant une dimension ludique et collective, notamment à travers l'installation de potagers/jardins partagés.

Pour rappel, ce terrain, situé en zone blanche du PPRI, est en limite d'une zone bleue, de sorte que la désimperméabilisation des sols sur cette parcelle, d'une superficie conséquente, est d'autant plus cohérente.



Extrait PPRI



Le projet de ma cliente va indéniablement améliorer la sécurité des riverains par rapport au risque d'inondation grâce la désimperméabilisation des sols

En outre, ce projet permettrait d'offrir aux biotois les services d'une RSS, offre actuellement manquante sur le territoire de cette commune.

Par ailleurs, des réflexions sont menées afin d'intégrer au projet une micro-crèche et/ou une miellerie.

Ce projet présente donc incontestablement un intérêt pour le territoire.

Au PLU applicable, le terrain d'assiette du projet est classé en zone UD.



Extrait Plan PLU

Les règles actuelles du PLU (CES : 30% et hauteur : 7m) permettent la construction d'un immeuble de logements collectifs d'une surface de plancher d'environ 4.100 m².

Mais la faisabilité économique d'un projet de RSS exige un minimum de 7.500m² de surface de plancher.

Pour mémoire, les principales règles applicables sur la zone UD sont :

- CES : 30%
- Hauteur : 7m - Hauteur Frontale : 9m
- Espaces verts : 50%
- Logements sociaux : 30%
- Stationnements : logements libres : 2 places/logement + 1 place visiteur/5 logements



Dans le cadre de la modification n° 9, ma cliente souhaiterait que soient ajoutées les évolutions réglementaires suivantes concernant les constructions entrant dans la destination de construction « habitation », sous destination « hébergement », comme le sont les Résidences Services Seniors :

- **CES : 40% au bénéfice des constructions ou installations relevant de la sous-destination d'hébergement**
- **Hauteur : 9m + 65% en attique soit R+2 + attique au bénéfice des constructions ou installations relevant de la sous-destination d'hébergement**
- **Espaces verts : 50% au bénéfice des constructions ou installations relevant de la sous-destination d'hébergement**
- **Stationnements : 0,5 places/logement relevant de la sous-destination d'hébergement**
- **Rappel dans le règlement que les RSS constituent des hébergements au sens de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, et qu'elles ne sont donc pas soumises aux obligations de logements sociaux.**

Je relève au demeurant que ces évolutions s'inscrivent parfaitement dans les objectifs de la procédure de modification n° 9 définis par l'arrêté de prescription du 27 avril 2022.

Elles ne bouleversent donc pas l'économie générale de la modification n° 9.

Avec l'accord de la commune de Biot, elles pourraient donc être réalisées dans le cadre des **modifications postérieures à l'enquête publique au sens de la jurisprudence** (cf. CE, 12 mars 2010, *CUL*, n°312108).

Je vous remercie de bien vouloir annexer cette lettre à votre rapport et de me faire part de votre position sur cette demande.

Je me tiens à votre entière disposition pour évoquer ces demandes ainsi que ce projet de RSS, si vous le souhaitez.

Vous remerciant par avance de votre analyse et restant dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, à l'assurance de ma parfaite considération.

Bernard ROSSANINO
Avocat Directeur Associé
Directeur de Bureau
Ancien Bâtonnier de l'Ordre

mail : bernard.rossanino@fdal.com