

Observation reçue par mail le 20/06/2022

Madame Monsieur,

ayant été informé de l'ouverture d'une enquête publique concernant le devenir du chemin des Soullières je voudrais porter à votre connaissance les informations suivantes:

Habitant tout au bout(dernière maison) du chemin des soullières la voie pour mener à notre maison est étroite et 2 voitures passent difficilement en même temps;

Il y a au bout du chemin peu de maisons et la voirie ne se prête pas à la multiplication de logements

Par ailleurs l'habitat du chemin est constitué de maisons et villas dans un cadre très verdoyant et nous voudrions conserver son caractère résidentiel environné de nature à notre quartier.

De nombreux enfants le matin (je les vois en allant au travail) empruntent le chemin pour rejoindre l'arrêt de bus de la D4 et ce serait dangereux que la densité de voitures empruntant le chemin augmente ,d'où la nécessité de veiller à conserver un habitat résidentiel;

Avec mes remerciement pour bien vouloir tenir compte de mes remarques ,recevez ,madame ,monsieur , l'expression de ma considération distinguée.

M boubliil -925 chemin des Soullières 06410 Biot

mboubliil@gmail.com

Madame le commissaire enquêteur,

C est avec attention que j ai lu le projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme, et voici les remarques et tentatives d'améliorations dont je souhaite vous faire part, en particulier sur le quartier des Soullières :

Avant toute chose, je souhaite que le quartier des Soullières conserve un caractère résidentiel, constitué de maisons dans un cadre très verdoyant (ce qui constitue un des principaux attraits du quartier). Le projet répond à ces caractéristiques, et voici quelques propositions qui permettraient de l'enrichir/d'éviter des soucis futurs:

- Suivant cette ligne, il serait souhaitable de sanctuariser des espaces verts visibles de la route (comme c'est le cas aujourd'hui avec les champs, qui donnent également une ligne d'horizon, et ne nécessitent que peu d'entretien), afin d'éviter de se retrouver avec une venelle bordée de haies impersonnelles, qui dénaturerait l'aspect du quartier.
- Le chemin des Soullières étant étroit, il ne laisse aujourd'hui que peu de possibilités de stationner. Ainsi, afin d'éviter tout débordement inévitable avec une augmentation/densification de population, il pourrait être judicieux d'assujettir tout permis de construire d'un ensemble de logements, à la création de places de stationnements ouvertes sur la voie publique: un Taux de places de stationnement extérieures (voie publique) par unité de surface de nouvelle construction (=parkings invités), par exemple une place de stationnement pour 3 villas.
- On pourrait également mettre en place un potager partagé (voire des jeux pour enfants), sur les nouvelles parcelles non encore exploitées: ceci créerait un lieu d'échange intergénérationnel, tout en maintenant un lieu naturel et boisé au cœur du plateau.
- Je suis surpris de la présence d'un rond point en plein milieu du chemin, à l'endroit précis qui reste un des rares points de passage pour les animaux la nuit, et qui me paraît ainsi une "fausse bonne idée". A la place nous avons surtout l'opportunité de créer une coulée verte (à travers les serres), et ainsi assurer un corridor écologique au milieu du plateau, le traversant de part en part (aujourd'hui les animaux - sangliers etc. peuvent déjà arriver jusqu' au chemin par le côté Nord, ce serait l'occasion de créer une passerelle entre les 2 vallons, visant à maintenir la biodiversité locale, et un couloir rafraîchissant permettant balades et échanges des masses d'air au niveau du sol)
- Également la plantation d'arbres (déjà grands) permettrait de garder l'ombre et l'humidité nécessaire à la vie dans ces zones naturelles (à imposer sur les permis de construire, et à planifier dans un schéma de développement du quartier?)
- Enfin, au vu des soucis de réchauffement climatique, il apparaît qu'une bétonisation irait contre le sens de l'histoire, alors que le gouvernement est aujourd'hui obligé de débloquer des crédits pour "renaturer" les villes. Ainsi limiter l'utilisation du béton et du bitume apparaît essentiel afin de maintenir un cadre viable dans ce quartier.

En vous remerciant par avance de prendre ces quelques remarques en considération,
Bien cordialement,

Stephen Lemercier

Observation reçue par mail le 27/06/2022

Bonjour,

Je souhaite que le quartier des Soulières conserve son caractère résidentiel verdoyant constitué de maisons/villas.

La circulation est déjà importante et une forte densification serait un fléau pour ce quartier (sécurité, nuisances sonores, pollution).

Enfin avec des terres agricoles de qualité et des serres qui partent à l'abandon à cause des gains énormes que représentent ces terrains en constructible, il faut bloquer la bétonisation au profit d'une revitalisation locale de l'agriculture pour permettre de manger local. Repenser la planification urbaine autour des espaces agricoles et non pas remplacer les espaces agricoles est essentiel pour notre avenir.

Bien Cordialement,

Antoine URRUTIAGUER

3393 Rte de Valbonne, 06410 BIOT

Observation reçue par mail le 19/06/2022

Bonjour,

Merci d'ajouter ce mail à l'enquête publique concernant la modification n°9 du PLU de Biot.

Certes Il faut un certain pourcentage de logements sociaux dans la commune de Biot.

Qui dit logement dit mixité de population qui est tout à fait normal.

Ce qui est anormal c'est de changer le PLU afin de construire des logements à étages (immeuble dans un quartier résidentiel) ce qui est anormal, c'est d'augmenter et de concentrer ces logements sociaux dans un seul chemin, qui amène obligatoirement à un changement de population, qui en grande concentration déséquilibre l'environnement et dégrade le cadre de vie.

Il est vrai que les habitants du chemin des Soullières ont choisi d'habiter dans ce chemin pour son caractère résidentiel, calme et verdoyant.

Depuis quelques années, ils y a eu déjà de nombreux lotissements sociaux qui ont amené un fort trafic routier sur ce chemin étroit sans trottoir fréquenté par beaucoup d'enfants. Il y a déjà eu un accident d'enfant renversé heureusement sans gravité.

Certes il reste cependant des terrains à construire .. mais il faut construire dans l'harmonie en respectant la sécurité, l'environnement, la liberté et les propriétés des habitants des Soullières. Des logements sociaux à taille modérée.

ET SURTOUT avant d'envisager quoi que ce soit, **SECURISER LE CHEMIN**, mettre de **VRAIS TROTTOIRS** et non un simple marquage au sol, pour donner illusion que quelque chose à été fait et se donner bonne conscience.

Mme Gandin

Bonjour Madame la Commissaire enquêtrice,

Nous nous référons à la modification n 9 du PLU et plus particulièrement à l'OAP des Soullières.

Nous approuvons dans ses grandes lignes cette modification du PLU qui devrait permettre de conserver à terme le caractère vert et résidentiel du quartier des Soullières. L'encadrement proposé des droits à bâtir va dans le sens d'une limitation souhaitable de la densification du quartier des Soullières dans le respect des caractéristiques du bâti et de la vocation résidentielle du quartier.

La modification proposée du PLU rectifie les lacunes du PLU actuel en tenant mieux compte des contraintes liées à la topographie du terrain, aux limitations des infrastructures existantes (réseaux publics existants, le chemin des Soullières en impasse, etc...) et aux importants risques naturels du quartier (risques incendies).

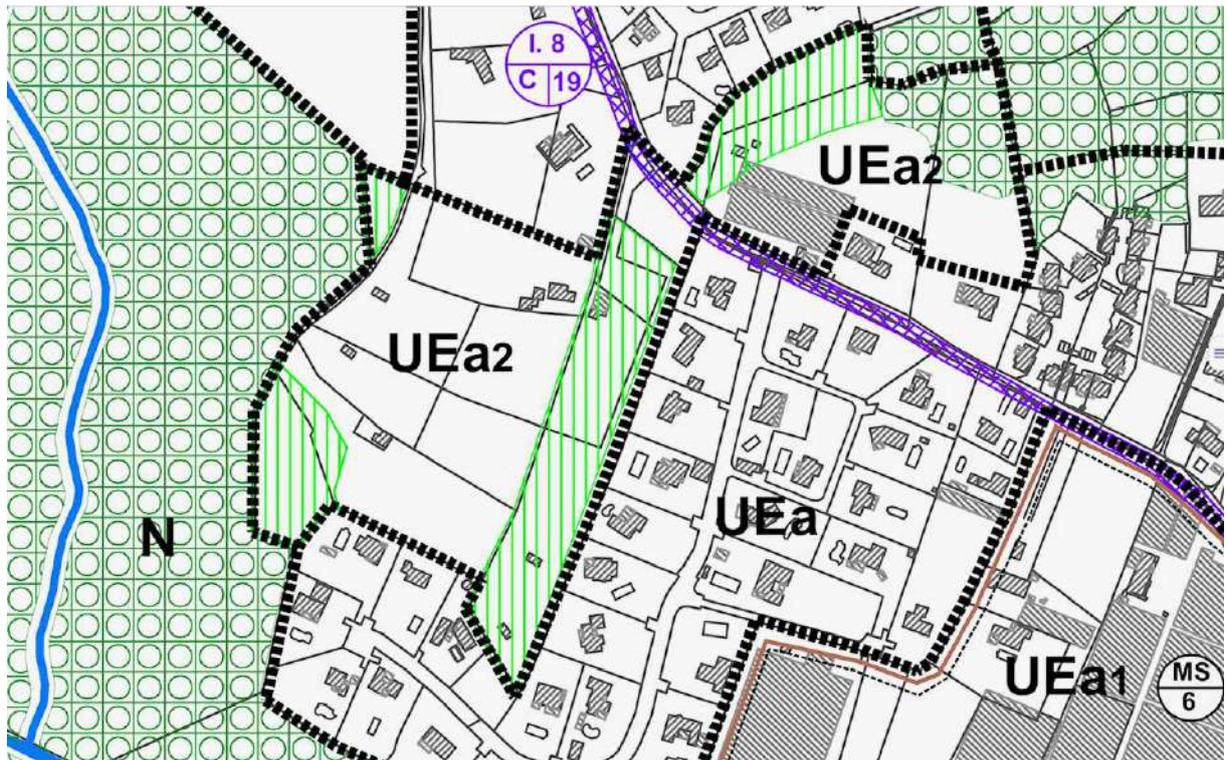
Nous notons aussi, avec grand intérêt, l'objectif de préserver une « *trame verte* » identifiée en partie Nord-Ouest du quartier, et de sauvegarder ainsi un milieu à caractère naturel ainsi que la biodiversité propre au quartier.

Toutefois, nous souhaiterions que cet objectif soit défini de manière plus précise. Concrètement, la préservation de la « *trame verte* » implique une cartographie fine et sa traduction dans le document d'urbanisme: zonage et règlement, préservation d'éléments ponctuels des continuités écologiques...

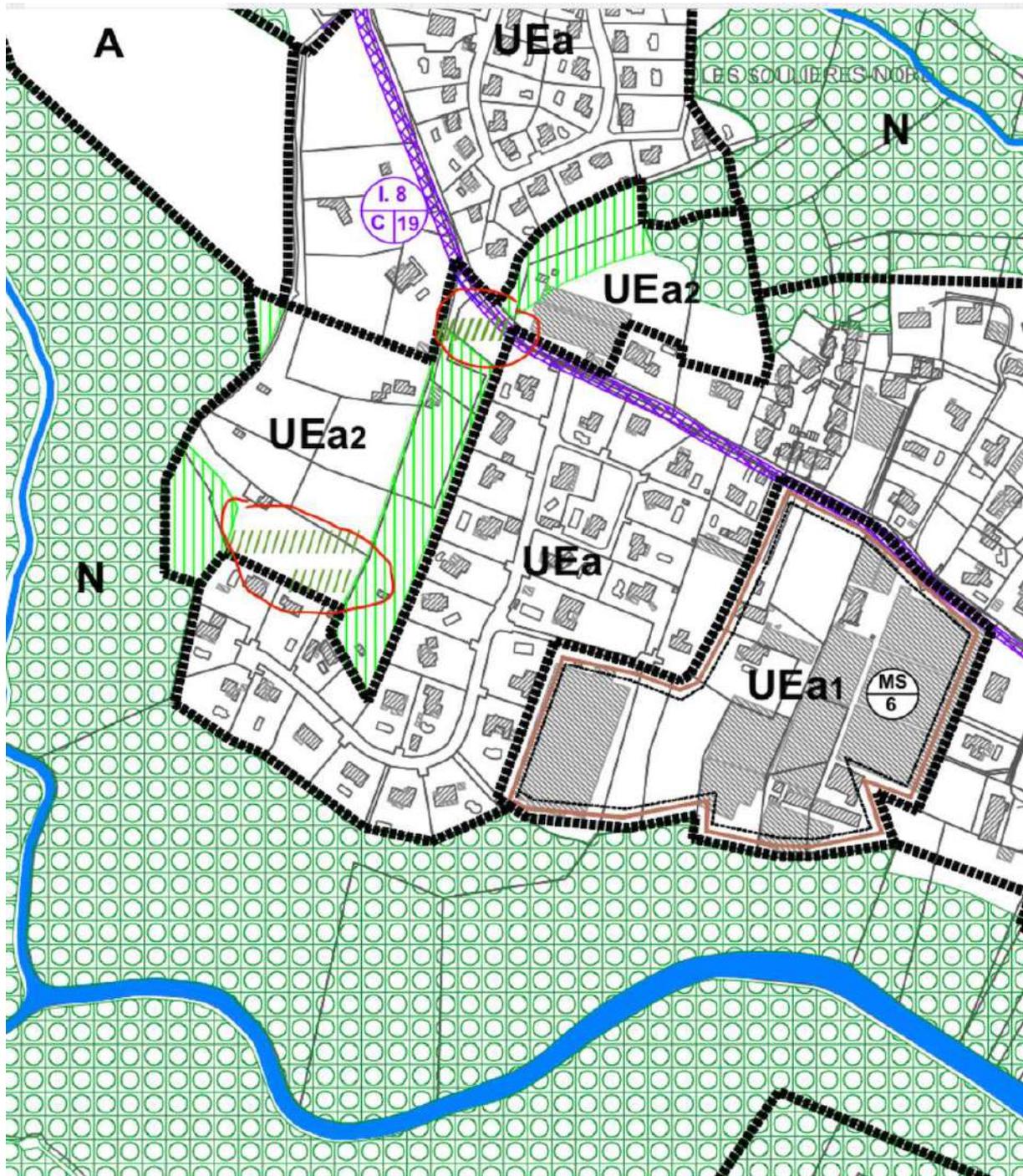
Or nous remarquons que le *document 4a plan de zonage d'ensemble n'a pas été du tout modifié pour refléter cet objectif.*

La trame verte dessinée sur ce plan n'est pas continue de l'Ouest à l'Est contrairement aux intentions affichées par la municipalité lors des présentations publiques et les descriptions faites dans le document.

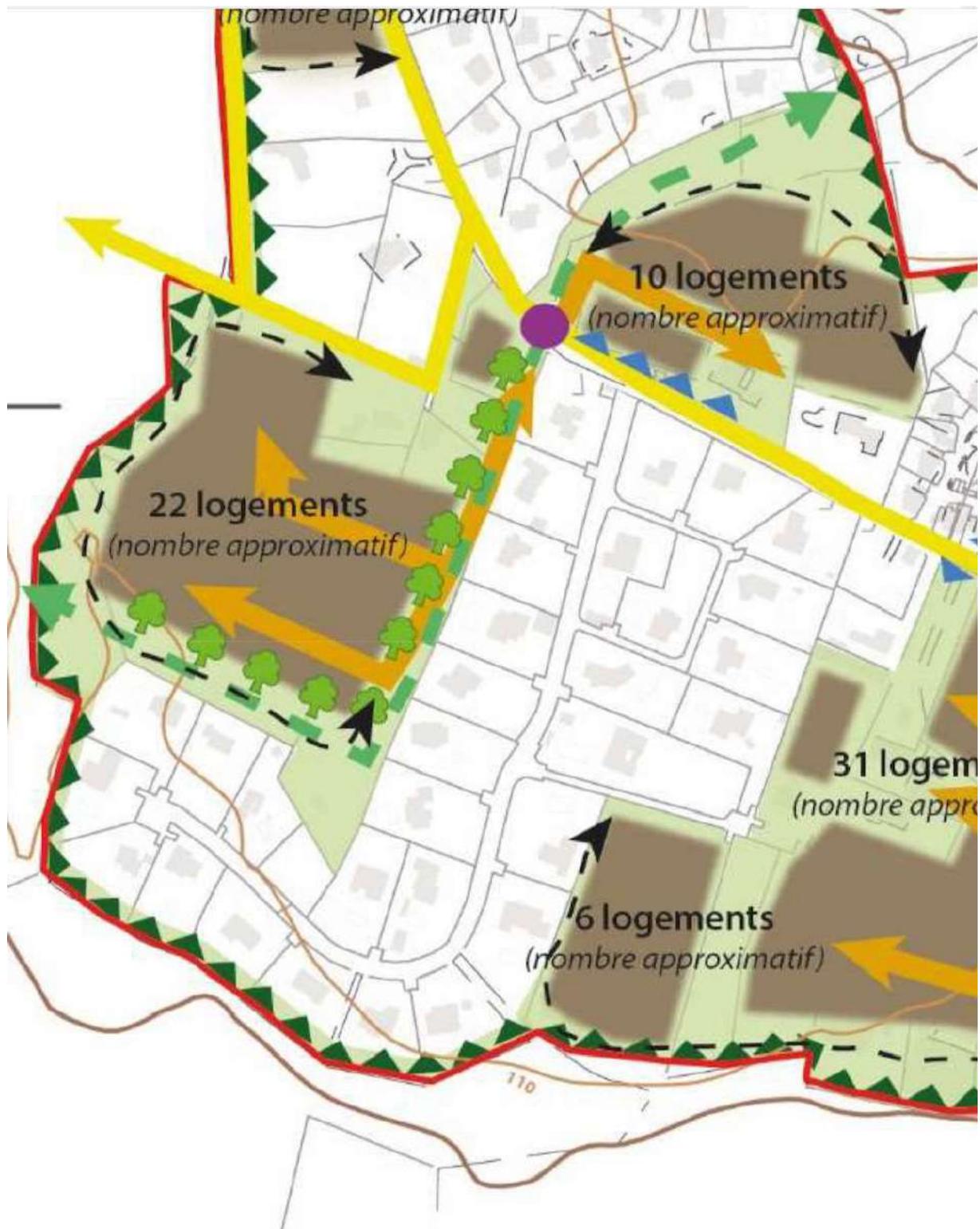
Les photos d'écran ci-dessous vous montrent clairement que ce plan de zonage doit être rectifié car le corridor écologique reste discontinu et n'est donc pas en accord avec le plan de l'OAP. (1)



Les lacunes sont entourées en rouge. (2)



Plan de l'OAP qui correspond aux intentions mais n'est pas reflété dans le document 4a du plan de zonage.



Il semble donc très important de définir plus précisément quelle sera la taille de ce territoire écologique et s'il restera dans le domaine public. Nous rappelons qu'actuellement les parcelles concernées appartiennent pour partie à la mairie. Il serait souhaitable que la municipalité, après avoir précisément identifié ce corridor écologique, subdivise ces parcelles et reste propriétaire à part entière de la partie du terrain (hachurée en vert après modification) qui sera dédiée à la trame verte. Seule la mairie pourra se porter garante du maintien de son existence dans le futur, de son embellissement avec des arbres (cf plan de plantation des arbres) et en assurer son entretien.

Il ne serait pas compréhensible que ce corridor écologique puisse être intégré à une parcelle privée et ainsi être utilisé à d'autres fins telles : la création de voies périmétrales ou de chemin d'accès ainsi que le laisse penser le plan de l'OAP (flèches noires et jaunes). Ces éléments d'infrastructure doivent incomber uniquement aux promoteurs privés dans le cadre de leurs projets d'aménagement de leur parcelles et ne sauraient empiéter sur le corridor écologique.

Comme vous le savez, ce terrain, où pourrait potentiellement se voir construire 22 logements, abrite actuellement des *éléments remarquables de paysage*: nombreuses *restanques* et surtout un *arbre de grande taille*. Il serait donc utile que l'ensemble de ces éléments soient *recensés* et *inscrits* de façon précise dans le PLU en tant que tels afin qu'ils soient réellement *protégés* et ne restent pas dépendants du bon vouloir de développeurs de projets futurs.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information que vous souhaiteriez obtenir.

Veillez agréer Madame l'expression de notre parfaite considération.

Monique et Xavier Arnail
388 chemin des Soullières
Villa 11 Les Jardins des Soullières
06410 Biot

Observation reçue par mail le 26/06/2022

Madame le commissaire enquêteur,

La réduction considérable de la constructibilité envisagée dans le secteur UEc (20% de ces, 80% d'espaces verts) par rapport au secteur UEa est discriminatoire et difficile à justifier.

La constructibilité permise dans le secteur UEa (30% de ces, 60% d'espaces verts) est parfaitement compatible avec le maintien du caractère pavillonnaire du quartier des Soullières, souhaité par la grande majorité de ses habitants et y limite déjà fortement le nombre de futurs logements.

Dans une commune et une région où le manque de terrains constructibles est notoire, cette réduction de la constructibilité est un luxe et un gâchis que celles-ci ne devraient pas se permettre.

Cordialement,

Gérard Blanc
Quartier des Soullières

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du PLU qui concerne le quartier des Soulières, je me permets de donner mon avis.

Il me semble que, vu la superficie et la rareté des terrains susceptibles d'être disponibles, il serait judicieux de construire des logements accessibles à des actifs qui, à ce jour, ont beaucoup de difficultés à se loger dans des conditions pécuniairement acceptables. Beaucoup de professionnels des services sont dans ce cas et tous les habitants en ont besoin (enseignants, soignants, employés du commerce, de l'hôtellerie et de la restauration, employés des entreprises sopolitaines).

Il conviendrait donc de densifier les espaces urbanisés ou en cours d'urbanisation de manière à multiplier les logements tout en conservant des espaces de détente (espaces verts ...) et des espaces de services.

La construction en R+2 sur une partie des surfaces, en respectant l'insertion dans le paysage est une des solutions envisageables.

Dédier les terrains disponibles à la construction de villas individuelles avec piscine me semble irréaliste face aux enjeux et aux besoins de très nombreux actifs qui n'ont pas les moyens d'acheter des terrains hors de prix.

Proposer des logements accessibles aux familles d'actifs permettrait probablement, par exemple, d'éviter la fermeture de classes par manque d'enfants.

J'habite le chemin des Soulières depuis plus de 50 ans. Ce quartier était essentiellement agricole. En faire un quartier résidentiel pour quelques privilégiés ne me paraît pas en accord avec son origine.

Je reste bien entendu à votre disposition pour vous apporter toutes les précisions que vous pourriez souhaiter.

Hélène CHAGNEAU
HEDINA
737 Chemin des Soulières
06410 BIOT

Madame, Monsieur,

Après avoir pris connaissance du rapport de présentation de la modification N°9 du PLU et en particulier de l'évolution proposée pour le quartier des Soulières, je vous propose les remarques suivantes :

- L'assiette du chemin des Soulières est privée, mais bénéficie de très longue date d'un entretien et d'un suivi par les services municipaux. En témoigne le passage des réseaux d'eau et d'assainissement ainsi que l'éclairage de la voie. Cet argument n'est pas recevable et la voie devrait être depuis très longtemps une voie publique conformément à son usage (les premiers accords dans ce sens, jamais mis en œuvre, datent des années 70...)
- La voirie est effectivement relativement étroite et permet difficilement le croisement des véhicules et la circulation piétonne en sécurité. Un nouvel aménagement est nécessaire et doit prendre sur les propriétés limitrophes.
- La nature des réseaux d'approvisionnement en eau et d'écoulement des effluents doit être évidemment être revu. Les investissements nécessaires sont à la hauteur des enjeux et on ne peut se priver des possibilités de développement local pour ce seul motif. Les évolutions de population du quartier ne sont ni évaluées de manière réaliste ni argumentées. Parler de densité très élevée est parfaitement subjectif et n'est pas à la hauteur d'un dossier technique aussi important.
- Dire que la hauteur des bâtiments changerait la morphologie du quartier n'est pas non plus juste. S'il est évident que la qualité environnementale doit être garantie, il n'y a pas lieu de préférer de tels a priori fondés uniquement sur une logique défensive et conservatrice. Au nom d'une telle ligne, aucune construction, et aucune résidence n'aurait jamais dû s'implanter dans ce quartier. Ces prétentions sont le fait d'habitants nouvellement installés et qui ne mesurent ni l'impact du changement que leur arrivée a généré ni la nécessité de poursuivre une mutation au nom de l'intérêt général.
- Parler d'identité pavillonnaire du quartier, c'est nier son histoire. C'est la seule vision des nouveaux habitants qui pourrait s'apparenter à une vision colonialiste. Non le quartier n'est pavillonnaire que par mutation des surfaces d'exploitation vers l'habitat individuel, dans un premier temps, par succession au profit des familles d'anciens exploitants puis par la mise en œuvre de projets de résidences. Rien n'empêche d'envisager d'autres modèles participants d'un nouvel équilibre des fonctions propres au quartier. Par exemple :
 - o Habitation en structures plus verticales (R+1 et R+2) (la réglementation différenciée pour les constructions à usage collectif qui bénéficient de la possibilité du R+2 montre bien que c'est une option possible qu'il serait envisageable d'étendre à de petits collectifs d'habitation).
 - o Espaces verts et de loisirs ouverts à tous
 - o Voies de mobilités douces facilitant les accès à Sophia
 - o Espaces de services communs reliés aux quartiers Bois Fleuri et Vallée verte (l'interdiction de l'habitation au Rez-de-chaussée du 3400 route de Valbonne - auberge de la vallée verte, semble aller dans ce sens, mais ce n'est pas affirmé)
 - o Desserte transports publics (scolaires ...) pénétrant le quartier
 - o À noter que le respect de l'histoire va jusqu'à interdire la construction de structures de serres dans le quartier... C'est vraiment la petite propriété individuelle pavillonnaire qui deviendrait la norme...
- Limiter la constructibilité à 90 logements c'est nier la nécessité de développement de logements pour les actifs.

- Les résidents de ce quartier comme des quartiers voisins ont besoin de la présence de services . Ces services ont aujourd’hui du mal à être assurés par manque d’offre de logement pour des foyers aux revenus intermédiaires.
- Le projet proposé propose un cadre de vie satisfaisant aux résidents du quartier en interdisant l’accès aux moins privilégiés.
 - 80 % d’espaces verts sur chaque terrain c’est poursuivre la politique de mitage qui est dénoncée. À l’opposé, regrouper la fonction d’habitat c’est libérer 80 % de surface pour une occupation collective et conviviale dans des espaces de loisirs et de détente et dans des espaces maraichers du type jardins partagés.
 - Regrouper les fonctions est évidemment une possibilité qui nécessite de revoir le schéma d’habitation pour privilégier la vie sociale à la défense de l’espace privé.

En résumé, je me contente de constater que l’association du quartier représentante autoproclamée des habitants, demande l’intervention des habitants dans le cadre de cette enquête en dictant les propos à rapporter. Elle se place en défenseuse du cadre de vie et de la valorisation patrimoniale... cela prêche à sourire sachant que ces récents habitants sont venus s’installer sur des terrains agricoles et réclament maintenant des exploitations maraichères pour limiter le nombre d’habitants.

Nous avons besoin de logements pour les actifs. Nous avons besoin d’être accueillants pour les familles, nous avons besoin que des professions intermédiaires puissent vivre normalement sur notre territoire. Nous avons besoin des enseignants, des employés de services, des professionnels de santé, il ne suffit pas de les applaudir pour ensuite leur refuser l’accès au logement.

Nous avons également besoin de développer des modèles nouveaux d’habitat, moins consommateurs d’espaces, plus faciles à raccorder aux réseaux publics et aux services, plus ouverts vers la vie sociale et l’échange.

Nous avons besoin d’espaces ouverts à tous, de possibilité de cheminer à pied ou en vélo en sécurité. Nous avons besoin de retrouver des vies de quartier solidaires et ouvertes.

Habitant le quartier depuis plus de 30 ans, marié à une ancienne horticultrice présente ici depuis plus de 50 ans. Nous avons choisi de rester dans ce quartier et d’y développer un habitat innovant, basé sur la solidarité et l’entraide, coopératif. Ce modèle d’habitat ne s’adresse pas à tous, mais témoigne de l’intérêt de l’innovation dans ce domaine. Ce projet, mis en place il y a bientôt 10 ans est un des très rares projets d’habitat groupé coopératif dans la région. Nous en sommes fiers et avons du mal à imaginer ce quartier devenir un agrégat de villas entre quatre murs.

Je vous remercie de prendre en compte ces remarques comme celles d’un habitant qui ne peut se résoudre à la fermeture et au recroquevillement du quartier.

Patrick CHAGNEAU
 HEDINA
 737 Chemin des Soulières
 06410 BIOT

***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.

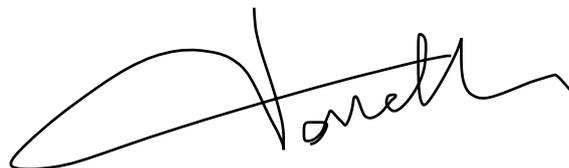
Il aurait été beaucoup plus judicieux de classer les grandes propriétés sous l'OAP, en secteur UEc, pour mieux valoriser l'environnement car elles représentent la totalité des terrains à fort potentiel constructif du quartier des Soullières et de laisser les autres terrains en zone UEa (peu de possibilités 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 !

**Observation reçue par mail le 22/06/2022
(avec 1 pièce-jointe)**

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Veillez trouver en pièce jointe une lettre d'observations qui vous est destinée.

Vous en souhaitant bonne réception,

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

Bernard ROSSANINO

AVOCAT DIRECTEUR ASSOCIE
DIRECTEUR DE BUREAU
ANCIEN BATONNIER DE L'ORDRE
ANCIEN MEMBRE DU CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX
BARREAU DE GRASSE
Département Règlement des contentieux et Immobilier

bernard.rossanino@fidal.com

04 92 96 22 73 – 06 70 35 09 62

Fidal ■ Le Néroli ■ 28, route de Cannes ■ 06130 Grasse

Courrier postal : Les Portes de l'Arénas ■ 455, promenade des Anglais ■ 06200 Nice



FAISONS BOUGER LES LIGNES - THINK OUT OF THE BOX

FIDAL VOUS SOUHAITE UNE BELLE ANNÉE 2022
FIDAL WISHES YOU A BEAUTIFUL YEAR

[CLIQUEZ ICI / CLICK HERE](#)

SUIVEZ-NOUS



fidal.com

Par respect pour l'environnement, Fidal vous suggère de n'imprimer ce mail que si nécessaire

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

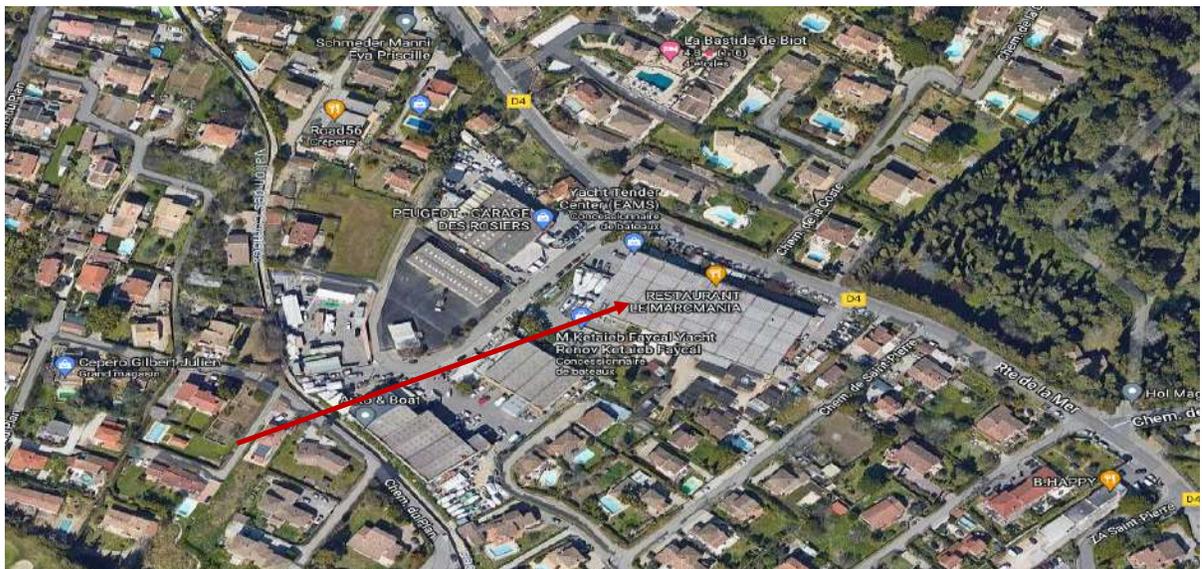
Grasse, le 22 juin 2022

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

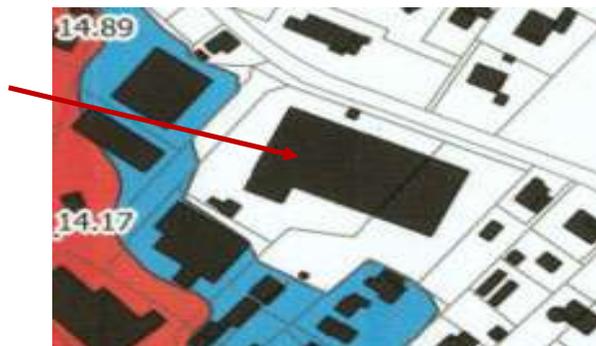
Plus précisément, son projet consiste en la réalisation d'une Résidence Service Sénior (RSS) sur ce site actuellement occupé par des entrepôts et imperméabilisé à 80 %.

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



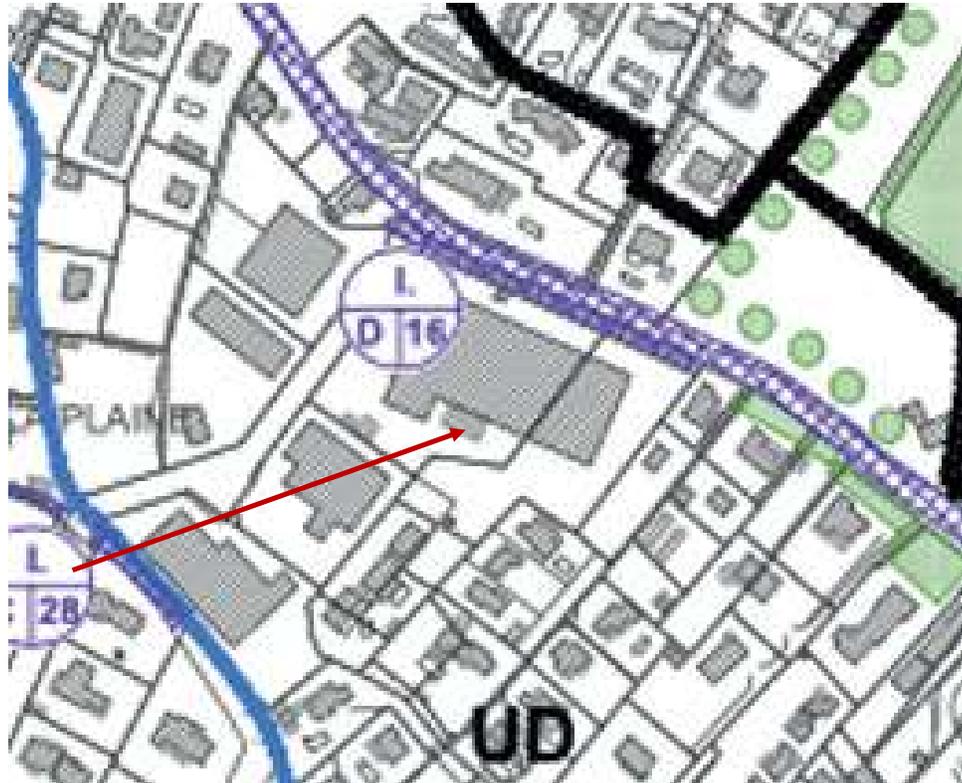
Le projet de ma cliente va indéniablement améliorer la sécurité des riverains par rapport au risque d'inondation grâce la désimperméabilisation des sols

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