

## **CHAPITRE II**

### **CONCLUSIONS MOTIVEES**

#### **ENQUETE PUBLIQUE**

**Du 29 mai au 15 juillet 2022**

**MODIFICATION N° 9 du PLAN Local d'Urbanisme de la commune de  
BIOT**

**Commissaire Enquêtrice : Yvette BARATON**

## CHAPITRE II – CONCLUSIONS

Monsieur le Maire de la Commune de BIOT a prescrit par arrêté Municipal N° AM/2022/001 du 19 janvier 2022 la modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvé le 6.05.2010, suivi de l'arrêté municipal N° AM/2022/106 du 27.04.2022 de mise à l'enquête publique.

L'ordonnance N° E22000006/06 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice en date du 8.03.2022 prescrivait l'enquête publique relative à la modification N°9 du PLU.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 30 mai au vendredi 15 juillet 2022 inclus, les permanences de Madame la Commissaire Enquêtrice se sont déroulées aux Services Techniques de la Mairie de BIOT de 9 H à 12 H et de 13 H 30 à 16 H 30.

La publicité légale de l'avis d'enquête dans deux journaux différents a bien été faite dans Nice Matin et les Petites Affiches, 8 jours avant le début d'enquête et dans les 8 premiers jours du début d'enquête.

Le public avait à sa disposition les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, destiné à recevoir les observations, côté et paraphé par la Commissaire Enquêtrice. Ce dossier était consultable en version numérique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.biot.fr/modification-n9-plu/>.

Chacun pouvait prendre connaissance du projet et consigner ses observations sur le registre dédié à l'enquête ou les adresser par voie postale à : Madame le commissaire enquêteur modification N° 9 Mairie de Biot-Sophia Antipolis CS 90339 06906 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX ou par courrier électronique à [plu@biot.fr](mailto:plu@biot.fr)

Une réunion d'information a eu lieu le vendredi 25 mars 2022 en présence des responsables du service Urbanisme avec projection vidéo afin de connaître le territoire de la commune et précisément les enjeux de la modification n° 9 du PLU.

Une visite des lieux m'a permis d'apprécier la pertinence du projet sur la modification N° 9 du PLU le mercredi 18 mai accompagnée de Madame Alison LEFRANC JULLIEN.

### **RAPPEL DU PROJET :**

***PETIT RAPPEL :** (déjà mentionné dans mon rapport) afin d'assurer la bonne information du public, notamment concernant l'avis émis tardivement par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, restant en attente de la réponse de la CASA, Monsieur le Maire a prescrit un arrêté municipal N° AM/2022/188 le 23.06.2022 pour une prolongation de l'enquête de 16 jours soit jeudi 15.07.2022 à 16 H 30, porté à la connaissance du public par voie d'affichage ainsi que dans les deux journaux régionaux diffusés dans le département. Cet arrêté a été transmis à Monsieur le Sous Préfet de l'arrondissement de Grasse et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice.*

A noter également que la commune souhaite réviser son PLU qui date de 2010 sachant qu'une procédure de révision avait été lancée en février 2015 et n'a pu aboutir suite aux inondations qui ont touché la commune en octobre de la même année et ont conduit les services de l'Etat à redéfinir largement le risque inondation. La procédure de révision a donc été suspendue dans l'attente du nouveau zonage du Plan de Prévention du Risque Inondation en cours de révision. Une nouvelle procédure de révision sera de nouveau initiée.

La procédure de modification n°9 permettra de préserver le territoire communal et plus particulièrement le quartier des Soullières dans l'attente de l'aboutissement de cette procédure de révision.

La zone UE comprend des secteurs soumis à des risques naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI, du PPRIF et de la carte d'aléas annexés au PLU.

#### **Contexte concernant l'aménagement du secteur des Soullières OAP 1 :**

Le quartier des Soullières historiquement à vocation agricole, a progressivement évolué vers un quartier pavillonnaire et résidentiel. Ce dernier comporte des densités variées et l'un des enjeux est de donner davantage de cohérence à ce site. Toutefois la problématique est sa desserte par les réseaux et infrastructures routières. Des difficultés sont relevées en ce qui concerne le chemin des Soullières et les réseaux desservant les habitations existantes.

En effet, le chemin des Soullières, voie d'accès principale est une route sans issue qui dispose d'une assiette essentiellement privée. Des rétrécissements de chaussée et une absence de trottoirs le long de ce chemin génèrent des problèmes de sécurité pour les circulations piétonnes.

Des réseaux publics (eau potable, réseau d'assainissement..) passent également sous ce chemin ainsi que le long des voies privées des lotissements qui le bordent. Une régularisation de ces réseaux est requise ainsi qu'une extension de certains d'entre eux.

Les dispositions actuelles du PLU communal permettent une urbanisation disproportionnée au regard des faibles capacités d'absorption des réseaux existants. Le nombre de logements supplémentaires pouvant être créés selon les dispositions réglementaires actuelles équivaut à une densité très élevée, entraînant quasiment un triplement de la population du quartier. Comme cela est indiqué précédemment, les réseaux ne sont pas dimensionnés pour accueillir une telle population et le coût des investissements publics s'avèrerait très important, en particulier au niveau du réseau d'assainissement. D'autre part une urbanisation excessive et une augmentation des hauteurs des bâtiments changeraient la morphologie du quartier et le dénatureraient.

**L'enjeu est d'encadrer l'urbanisation dans le quartier des Soullières afin de garder une cohérence urbaine, préserver l'identité pavillonnaire sans aggraver les problématiques de réseaux, tout en limitant l'artificialisation des sols.**

**Appréciation du dossier d'enquête sur la structure et sur la forme :**

Le dossier est bien structuré avec un rapport de présentation à la fois clair et synthétique offrant une approche didactique présentant systématiquement que ce soit pour le règlement ou les emplacements réservés (mixité sociale, voirie, ouvrages publics) la situation avant et après le projet de modification n° 9.

Le règlement couvre l'ensemble du territoire de la commune ainsi que les zones UE – UEc – UEc1 et UC UCa – Ucb

**Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur :**

- Après étude du dossier de la modification n°9 du PLU
- Après avoir été à la disposition du public, avoir analysé ses observations et ses propositions,
- Après avoir examiné l'avis des Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques consultées,
- Après m'être entretenue avec les personnes responsables de l'Urbanisme de la commune de BIOT Madame Gabrielle RASSE, Madame Alison LEFRANC-JULLIEN et Monsieur Gérard PETIT

**CONSIDERANT :**

Que la modification n° 9 respecte les objectifs du Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) et n'est pas soumis à évaluation environnementale,

Ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels,

Que le taux minimal d'espace vert en zone UEc est fixé à 80% de la superficie de l'unité foncière permettant ainsi de s'assurer de la bonne qualité environnementale et paysagère des projets,

Que les règles de calcul des surfaces aménagées en espace vert sont définies à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement d'urbanisme,

Les espaces verts boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,

Le projet n'entraîne aucune destruction des milieux naturels et ne prévoit pas de réduction d'espace boisé classé de zone agricole ou de zone naturelle et forestière,

Que la modification N° 9 du PLU ne remet pas en cause les objectifs du PADD,

Suite au Procès-Verbal de synthèse adressé à Monsieur le Maire de BIOT et son mémoire en réponse répondant aux remarques et interrogations des citoyens ainsi que les principales réserves émises dans les courriers du Département des Alpes Maritimes et de la Direction Départementale des territoires et de la mer et de la CASA des propositions et contre propositions , je reconnais la pertinence du projet au travers des éléments suivants concernant le quartier des Soullières :

- L'inadaptation des dispositions actuelles permettant la création de plus de 500 logements
- L'analyse urbaine et foncière du quartier et l'étude du trafic réalisés en 2021
- Le schéma directeur de l'aménagement défini
- Les principes d'urbanisation énoncés
- L'ensemble des dispositifs et modifications prévues

A la demande de certains citoyens je préconise que l'aire de retournement prévue devrait permettre une totale impossibilité de stationnement des véhicules dans sa périphérie pour garantir une meilleure défense incendie du quartier notamment dans sa partie sud. Une telle aire dans un quartier manquant de place de stationnement pourrait en partie être détournée. L'aménagement devra être considéré en conséquence.

Je constate :

- Que la modification N° 9 propose une urbanisation raisonnée et adaptée au quartier des Soullières via l'aménagement des terrains existants par la construction de villa R ou R+1 avec une élévation de la population plus raisonnée que le PLU actuel
- Que cette modification permettra de préserver l'intégralité des valeurs et du patrimoine du village de Biot tout en préservant la nature environnante
- Cette modification permettra au quartier des Soullières de conserver son caractère résidentiel et verdoyant (ce qui est très demandé par les habitants et reflète dans leur avis)
- Il permettra de fixer de nouvelles règles et d'assurer une meilleure intégration des constructions nouvelles dans l'environnement,
- Que cette modification permettra d'accroître le potentiel de réalisation de logements sociaux : les outils de mixité sociale qui sont définis permettent un potentiel de réalisation de 735 logements sociaux au lieu de 699 actuellement (hors Périmètre de Mixité Sociale), soit 36 logements sociaux supplémentaires par rapport aux dispositions du PLU actuel.
- En conclusion : les grandes lignes de la modification N° 9 sur l'OAP des Soullières permettra de conserver à terme le caractère vert et résidentiel du quartier. L'encadrement des droits à bâtir va dans le sens d'une limitation souhaitable de la

**densification du quartier dans le respect des caractéristiques du bâti et de la vocation résidentielle du quartier. L'objectif de préserver une « trame verte » identifiée en partie Nord-Ouest permettra de sauvegarder ainsi un milieu à caractère naturel ainsi que la biodiversité propre au quartier des Soullières.**

**Les modifications apportées aux outils de mixité sociale permettent de garantir une production de logements sociaux pertinente tant d'un point de vue spatial que comptable.**

**Je constate :**

- **Par décision N° CU-2022-3055 en date du 17 mars 2022, la MRAe Provence Alpes Côte d'Azur a considéré que le projet de modification n°9 du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale**
- **Que la modification n° 9 « secteurs d'habitat » du PLU respecte bien les dispositions de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme.**
- **Que Monsieur le Maire a répondu au courrier du 15.06.2022 de la Direction Départementale des Territoires et de la mer point par point (courrier et réponse dans le mémoire en réponse du Procès verbal de synthèse.**

**Je considère que les observations sont en majorité favorables au projet , les remarques négatives sur le registre d'enquête ou les courriels relèvent en général, me semble-t-il surtout d'un intérêt personnel ou individuel à reconsidérer éventuellement dans une prochaine procédure d'évolution du PLU, plus que d'un intérêt public.**

**Lors du mémoire en réponse suite au PV de synthèse Monsieur le Maire s'engage à justifier les points mis en exergue par les services de l'Etat et à prendre en compte les interrogations et le souhait des Botois qui se sont mobilisés massivement pour soutenir cette procédure N° 9 afin de voir préserver leur qualité de vie,**

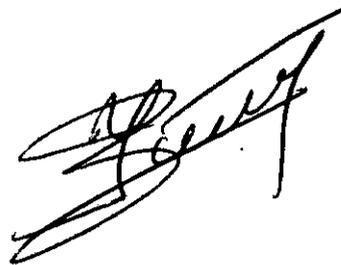
**EN CONSEQUENCE, j'émet un**

**AVIS FAVORABLE**

**Concernant l'enquête publique relative à la modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de BIOT**

**Fait à Nice, le 25 juillet 2022**

**La Commissaire Enquêtrice**

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

**Yvette BARATON**