

MODIFICATION N° 9 du PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE de BIOT 06410

ENQUETE PUBLIQUE

Du 30 mai 2022 au 15 juillet 2022

Dossier N° E 22000006/06 de Madame la Présidente du Tribunal

Administratif de Nice (Alpes Maritimes)

Arrêté Municipal du 19 janvier 2022 de Monsieur le Maire de BIOT

Commissaire Enquêtrice : Yvette BARATON

RAPPORT

CHAPITRE I

A – GENERALITES

- 1. Préambule**
- 2. Objet de l'enquête publique**
- 3. Composition du dossier**

B – ORGANISATION

C – DEROULEMENT

D – REMARQUES PARTICULIERES

CHAPITRE II

EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET REPONSE DE Monsieur le Maire

CHAPITRE III

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

CHAPITRE I

A – GENERALITES

1. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT a été élaboré suivant un processus d'évolution fixé par l'application des lois qui ont marqué les étapes de ces vingt dernières années.

- En 2000 la loi SRU opère une réforme des documents d'urbanisme en créant le Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) qui se place au niveau intercommunal : le PLU remplace le POS
- En 2003 la loi Urbanisme et Habitat clarifie la fonction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le (PADD) clé de voute du PLU
- En mars 2014, la loi pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové (loi ALUR) supprime le Coefficient d'Occupation des sols (COS)

➤ **Création et évolutions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOT :**

Suite à la délibération du Conseil Municipal le 19 février 2002, le PLU de la Commune de Biot a été arrêté le 25 juin 2009. Il a été approuvé le 06 mai 2010 modifié en dernier lieu le 14 décembre 2021.

Ce document a fait l'objet de différentes modifications, mises à jour, révisions simplifiées et déclaration de projet, rappelées ci-après :

- Modification n° 1 : approuvée le 22 septembre 2011 suite à l'enquête publique du 1^{er} juin au 1^{er} juillet 2011
- Modification n° 2 : approuvée le 26 janvier 2012 suite à l'enquête publique du 1^{er} novembre au 2 décembre 2012
- Révision simplifiée n° 1 sur le secteur des Bâchettes : approuvée le 30 octobre 2012
- Modification n° 3 : approuvée le 26 septembre 2013 suite à l'enquête publique du 1^{er} juin au 15 juillet 2013
- Déclaration de projet n° 1 : extension du site de l'entreprise Galderma, approuvée le 10 mai 2014
- Modification n° 4 : approuvée le 11 décembre 2014 suite à l'enquête publique du 29 septembre au 31 octobre 2014
- Modification n° 5 : approuvée le 8 décembre 2016 suite à l'enquête publique du 12 septembre au 12 octobre 2016

- Modification n° 6 : approuvée le 27 juin 2019 suite à l'enquête publique du 16 avril au 16 mai 2019
- Modification n° 7 : prescrite par arrêté municipal en date du 07 août 2019, suivie de l'enquête publique du 2 décembre 2019 au 3 janvier 2020 mais annulée par arrêté municipal en date du 18 juin 2020 prononçant son abrogation.
- Modification n°8 : « Sophia Antipolis » approuvée le 14.12.2021 suite à enquête publique du 1^{er} au 30.09.2021

Par délibération en date du 17 février 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du PLU. Cette procédure a été suspendue dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) mis en révision.

➤ **Désignation du commissaire enquêteur :**

Par décision n° E22000006/06, en date du 8 mars 2022 et sur la demande du 1^{er} mars 2022 de Monsieur le Maire de la Commune de BIOT, la Présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné Madame Yvette BARATON pour procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de BIOT

En ma qualité de Commissaire Enquêtrice, je déclare sur l'honneur ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement.

➤ **Cadre législatif et réglementaire :**

La présente enquête publique est régie par les textes suivants :

- Le code général des collectivités territoriales
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 104-2, L.151-15L.151-19, L.153-8, L.153-36, L.153-40, L.153-41 et suivants. Les articles L.300-6 et R104-33
- Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R123-1 et suivants
- L'arrêté municipal AM/2022/001 du 19 janvier 2022 portant sur la prescription de la modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Biot
- L'arrêté municipal AM/2022/106 du 27 avril 2022 portant sur mise à enquête publique de la modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de Biot
- La décision n° E22000006/06 en date du 8 mars 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice, désignant Madame Baraton Yvette en qualité de commissaire enquêtrice.
- La décision n° CU-2022-3055 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence- Alpes – Côte d'Azur après examen au cas par cas de

la modification n° 9 du plan local d'urbanisme de Biot concluant que le projet de modification n° 9 n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification n° 9 du plan local d'urbanisme afin de :

- Modifier et d'étendre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier des Soullières
- D'introduire de nouvelles règles permettant d'assurer dans certains quartiers résidentiels, une meilleure intégration des constructions nouvelles dans leur environnement,
- D'adapter certaines règles afin d'accompagner au mieux la qualité des futurs projets et aménagements structurants,
- De faire évoluer les emplacements réservés et les servitudes de réalisation de logements dans un souci de cohérence d'aménagement du territoire communal, d'apporter des adaptations et corrections mineures au règlement écrit et graphique,
- De mettre à jour les annexes le cas échéant,

Considérant que les objectifs de cette modification s'inscrivent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et répondent à ses orientations générales,

Considérant que l'ensemble des modifications envisagées n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni d'engager une évolution de nature à introduire de grave »s risques de nuisance, ni d'ouvrir une zone à l'urbanisation.

Considérant en conséquence, que cette procédure n'entrant pas dans le champ d'application de la procédure de révision, il convient d'engager une procédure de modification de droit commun.

➤ **Sur le plan légal :**

Dans le cadre des procédures d'évolutions, le PLU peut faire l'objet d'une modification de droit commun (art. L153-41 à L.153-44) dès lors qu'il s'agit de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

La modification N° 9 du PLU entre dans les critères de modification de droit commun mais nécessite en conséquence,

- La mise en enquête publique,
- La notification préalable aux PPA avant l'enquête publique, mais pas de consultation.

Toutefois les avis émis par les PPA devront être joints au dossier.

Les réponses des personnes publiques étant intervenues tardivement, la commune a pris la décision par arrêté municipal N° AM/2022/188 du 23.06.2022 de prolonger l'enquête publique de 16 jours et sera close le 15 juillet 2022, ce »ci afin que cette prolongation soit portée à la connaissance du public par voie d'affichage notamment à la Mairie et par tout autre procédé de publication en usage dans la commune, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département soit les 24 et 27 juin 2022. Ce présent arrêté a été transmis à Monsieur le Sous Préfet de l'arrondissement de Grasse et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice.

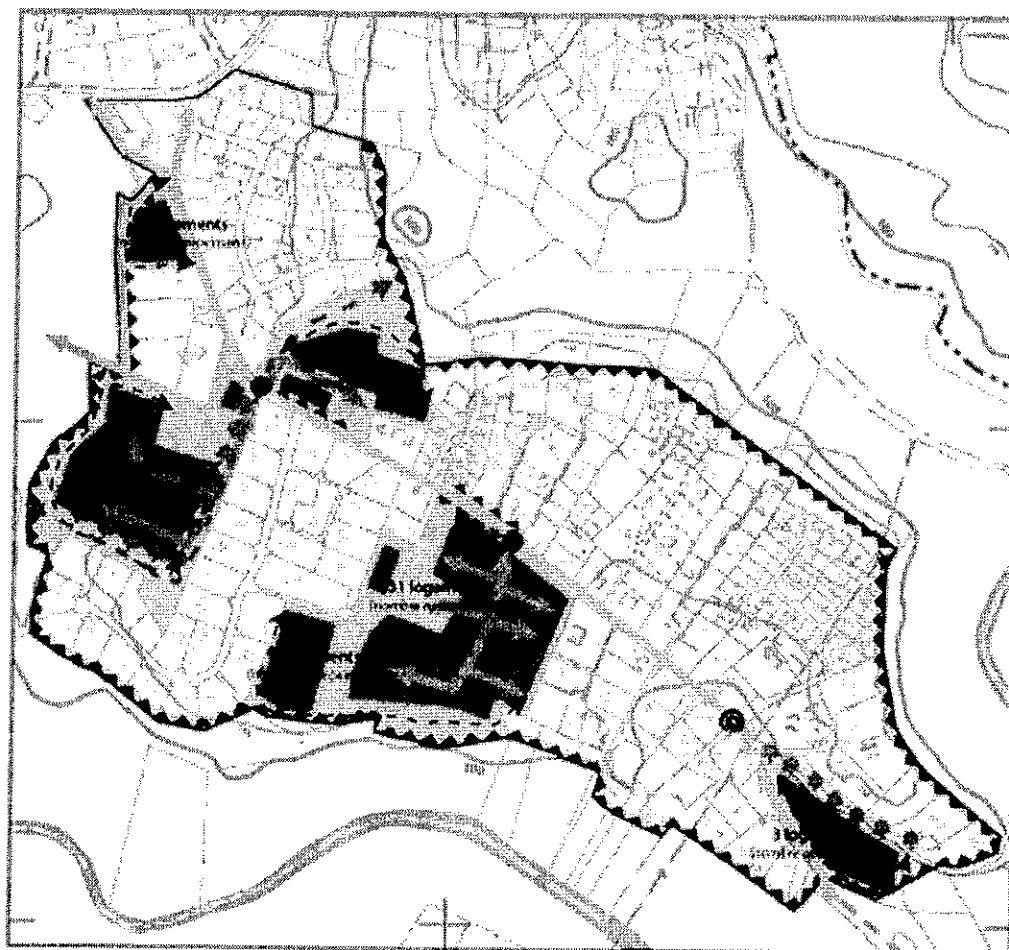
2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

La Municipalité poursuit ses engagements en faveur de la préservation du cadre de vie des Biotois et notamment le quartier des Soullières avec le lancement de la modification n° 9 du plan local d'urbanisme. En effet ce secteur résidentiel au passé agricole et horticole encore très marqué, avait fait l'objet d'un projet de densification urbaine trop importante, prévoyant la construction de plusieurs immeubles d'habitations. La population craignant le développement disproportionné du secteur, s'y était massivement opposée. Aussi afin d'enrayer ce processus d'urbanisation massive à Biot et de poursuivre ses actions pour limiter la minéralisation des sols, la Municipalité a informé le Conseil Municipal du lancement de la procédure de modification n° 9 du PLU en séance du 24 février 2022. Cette procédure a pour objectif d'adapter les règles du document d'urbanisme en faveur d'un aménagement apaisé et mieux dimensionné dans certains quartiers résidentiels. Elle permettra notamment de modifier et d'étendre l'orientation d'aménagement et de programmation du quartier des Soullières en proposant un développement raisonné et accepté des riverains. La procédure prévoit également de faire évoluer les emplacements et servitudes de mixité sociale dans un souci de cohérence d'aménagement du territoire communal, tout en respectant les objectifs quantitatifs fixés par la loi. La modification introduira par ailleurs de nouvelles règles pour une meilleure intégration des constructions neuves dans l'environnement.

Le chemin des Soullières est une voie privée au-delà des cents premiers mètres après l'intersection de la RD4 et dessert de nombreuses habitations individuelles. Bien que privative, elle est entretenue et éclairée par la commune depuis une cinquantaine d'années

et bénéficie des services de la Poste et de la collecte des déchets. Lors de l'enquête publique de 2017 les riverains s'étaient massivement opposés au transfert d'office du chemin des Soullières dans la voirie communale et le Préfet avait alors refusé le transfert.

Aussi, afin de définir un projet d'aménagement ayant l'adhésion de la population du quartier qui compte aujourd'hui environ 600 habitants et 150 logements, la Municipalité a diligenté en 2021 une étude urbaine de ce secteur en concertation avec les associations et collectifs de riverains ; Un scénario raisonné, limitant la construction à 91 logements supplémentaires a été présenté en novembre 2021 aux habitants des Soullières. Ce projet urbain apaisé et concerté a permis d'adopter en Conseil Municipal du 24 février 2022, le lancement de la procédure de transfert d'office du chemin des Soullières dans le domaine public.



- | | | | |
|---|--|---|---|
| — | Périmètre de l'OAAP | ▨ | Principe d'alignement à conserver |
| ■ | Zone d'implantation des bâtiments à usage d'habitation | ● | Mini-girotoire |
| ▨ | Principe de desserte routière interne à créer | ● | Aire de retournement |
| ▨ | Principe de liaison active à renforcer | — | Principe de voies périmétrales - défense incendie |
| ▨ | Coulée verte / corridor écologique à préserver | — | Recul paysager et aménagement de voie |
| ▨ | Principe de recul du bâti | — | Courbe de niveau - altitude 100 m NGF |
| ▨ | Principe d'aménagement d'espaces verts | — | Courbe de niveau - altitude 110 m NGF |

908 METRES DE VOIRIES PRIVÉES SUPPLÉMENTAIRES



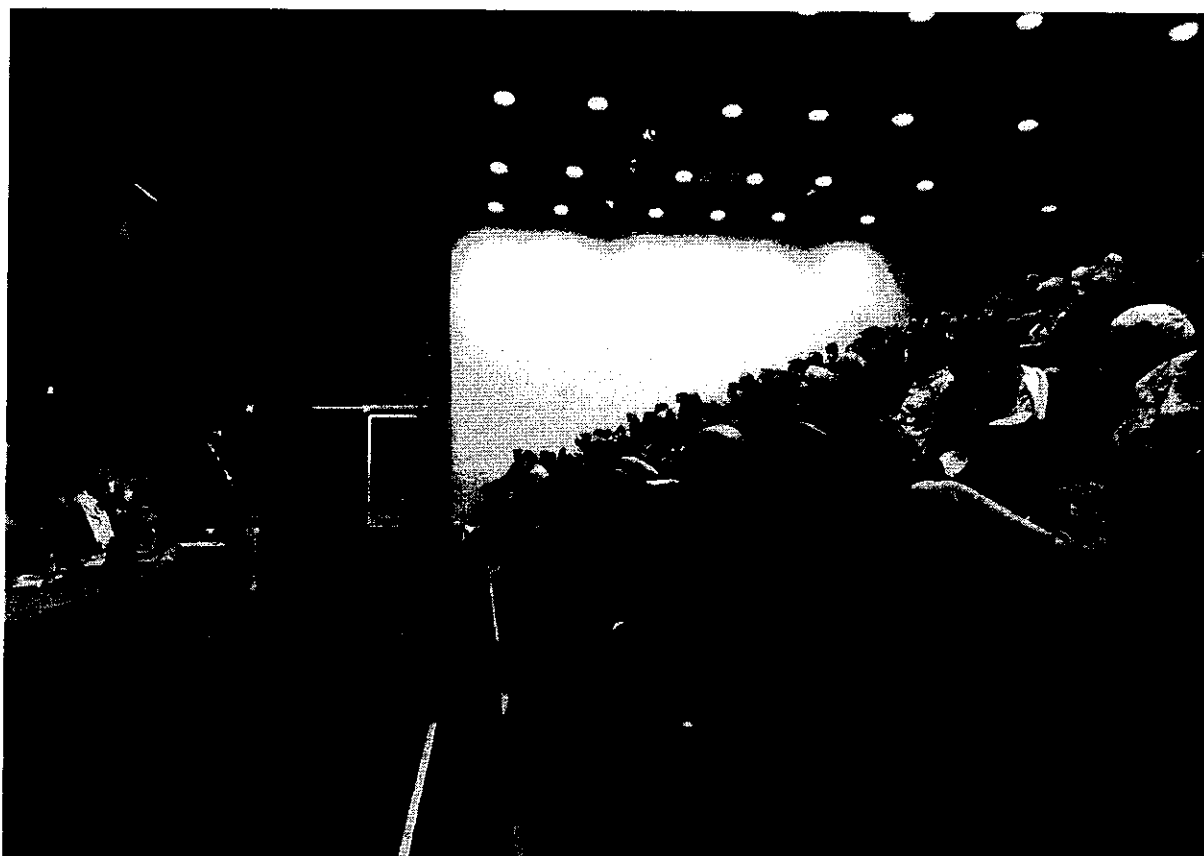
VOICI LES PARCELLES CONCERNÉES :

| RÉFÉRENCES (ADASTRALES) | | SURFACE | LIEU-DIT | ADRESSE |
|-------------------------|--------|----------------------|----------------------------------|----------------------------|
| SECTION | NUMÉRO | | | |
| AD | 92 | 112 m ² | Les Chappes | Avenue de Saint-Philippe |
| AD | 181 | 1566 m ² | Les Chappes | Avenue de Saint-Philippe |
| AD | 486 | 728 m ² | Les Chappes | Avenue de Saint-Philippe |
| AD | 490 | 6 646 m ² | Les Chappes | Avenue de Saint-Philippe |
| AE | 267 | 441 m ² | Saint-Philippe | Avenue de Saint-Philippe |
| AE | 289 | 517 m ² | Saint-Philippe | Avenue de Saint-Philippe |
| AE | 341 | 983 m ² | Saint-Philippe | Avenue de Saint-Philippe |
| AE | 362 | 8 921 m ² | Saint-Philippe | Avenue de Saint-Philippe |
| AI | 40 | 44 m ² | La Brague | Chemin de la Brague |
| AI | 60 | 209 m ² | La Brague | Route des Clausonnes |
| AI | 199 | 273 m ² | La Brague | Route des Clausonnes |
| AK | 302 | 265 m ² | Muratore | Chemin de la Chèvre d'Or |
| AP | 108 | 982 m ² | Vallée Verto | 3142 route de Valbonne |
| AY | 164 | 83 m ² | Les Castellins | chemin de Saint-Julien |
| AY | 214 | 125 m ² | Les Castellins | Chemin de Roquefort |
| AY | 281 | 67 m ² | Les Castellins | 749 chemin de Saint-Julien |
| B | 2281 | 114 m ² | Les Castellins - Les Deux frères | Chemin des Jardins d'Isis |
| B | 2294 | 886 m ² | Les Castellins - Les Deux frères | Chemin des Jardins d'Isis |
| BC | 205 | 50 m ² | Les Vignassettes | Chemin des Vignassettes |
| BC | 208 | 41 m ² | Les Vignassettes | Chemin des Vignassettes |
| BD | 109 | 23 m ² | La Baume | Avenue du Jeu de la Baume |
| BD | 105 | 20 m ² | La Baume | Avenue du Jeu de la Baume |
| BD | 107 | 20 m ² | La Baume | Avenue du Jeu de la Baume |
| BK | 409 | 7 m ² | Village | Chemin des Roses |
| BK | 411 | 9 m ² | Village | Chemin des Roses |
| BK | 413 | 28 m ² | Village | Chemin des Roses |
| BK | 417 | 13 m ² | Village | Chemin des Roses |
| BK | 419 | 30 m ² | Village | Chemin des Roses |
| BM | 260 | 3107 m ² | La Plaine | Chemin du Plan |
| BO | 134 | 200 m ² | Val de Pôme | Chemin des Cabots |
| BP | 158 | 48 m ² | Val de Pôme | Chemin des Cabots |
| BP | 182 | 170 m ² | Val de Pôme | Chemin du Val de Pôme |

PROPOSITIONS D'ENTRETIENS 2022 - CONSEIL MUNICIPAL

Ci-dessus tableau des 908 mètres de voiries privées supplémentaires classées dans le domaine public.

Une réunion publique d'information aux habitants des Soullières a eu lieu le samedi 6 novembre 2021 Salle Gilardi à 17 H qui a réuni un grand nombre d'habitants de ce quartier comme le prouve la photo ci-après :



La présente modification vise à faire évoluer le règlement, les documents graphiques et les annexes du PLU de façon à :

- Introduire de nouvelles règles dans certains quartiers résidentiels, permettant d'assurer, une meilleure intégration des constructions nouvelles dans leur environnement,
- Faire évoluer les emplacements réservés et les servitudes de réalisation de logements afin de mieux prendre en compte les spécificités du territoire communal,

- Modifier et étendre l'OAP du quartier des Soullières,
- Adapter certaines règles du PLU afin d'accompagner au mieux la qualité des futurs projets et aménagements structurants,
- Apporter des adaptations et corrections mineures au règlement écrit et graphique,
- Mettre à jour les annexes le cas échéant

Les évolutions introduites par la présente procédure de modification du PLU sont compatibles avec les documents de normes supérieures et ne remettent pas en cause les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La DTA des Alpes Maritimes regroupe les communes du département en fonction de leur situation géographique. **Biot est incluse dans le territoire de « la Bande Côtière », « Moyen-Pays hors zone Montagne » qui n'est concerné ni par la « loi Littoral » ni par la « loi Montagne »**

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure ne remettent pas en cause les objectifs généraux fixés par la DTA des Alpes Maritimes. Au contraire, elles s'inscrivent parfaitement dans le cadre des Grands Objectifs suivants

- Prendre en compte les risques naturels en limitant l'habitat diffus dans les sites exposés aux feux de forêts, et en limitant les implantations humaines dans les zones à risque d'inondation même modéré.
- Préserver les paysages naturels et valoriser les paysages urbains en mettant en valeur les villages et leurs abords qui constituent des repères dont la perception doit être préservée.

Les modifications apportées respectent les orientations générales fixées par la DTA des Alpes Maritimes pour le moyen pays en affirmant la structure polycentrique et en préservant l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages et en s'appuyant sur « l'organisation des secteurs d'habitat diffus où l'accueil d'une part importante des nouveaux habitants qui doit s'effectuer en préservant le cadre de vie »

OBJECTIFS DE LA FUTURE OAP :

L'Orientement d'Aménagement et de Programmation des Soullières vise la maîtrise du développement de l'urbanisation dans ce quartier, dans le respect des caractéristiques du bâti actuellement présent et en lien avec la vocation résidentielle du secteur. Elle a pour objet de permettre la réalisation d'un habitat individuel garant d'un cadre de vie de qualité. Le quartier des Soullières est aujourd'hui un lieu de vie agréable qu'il convient de préserver. Pour autant, ce quartier en pleine mutation présente un paysage confus qui aspire à davantage de cohérence.

Un des objectifs de l'OAP est de donner une lisibilité à ce quartier tout en limitant sa perception paysagère sur la commune. Les aménagements qui seront fait en matière de promotion des mobilités douces et en faveur du maintien d'espaces verts participeront à la qualité de vie des résidents. Les prescriptions constructives et architecturales développées dans le périmètre de l'OAP ont pour finalité d'obtenir une forme urbaine harmonisée à l'échelle du quartier. Ainsi la densité à respecter est raisonnable au regard de l'existant.

L'autre objectif visé est aussi l'incitation pour les futurs porteurs de projet du quartier des Soullières à s'engager en faveur de la transition énergétique et écologique.

Structurer l'urbanisation du secteur dans le cadre d'une composition d'ensemble :

- ❖ Organiser le développement du quartier en conservant une cohérence urbaine, et l'identité pavillonnaire des Soullières
- ❖ Maintenir un cadre de vie qualitatif
- ❖ Les constructions ouvrages et aménagements seront également interdits dès lors que la pente du terrain est supérieure à 20%

Principes d'aménagement :

- ❖ Structurer l'urbanisation du secteur dans le cadre d'une composition d'ensemble : respecter le caractère du site, son environnement et son paysage, privilégier des niveaux de R à R+1,
- ❖ Recréer des espaces verts afin de proposer un cadre de vie agréable pour les futurs résidents : favoriser des plantations d'arbres, maintenir 60% d'espaces verts plantés,
- ❖ Organiser le système viaire : développer et sécuriser les circulations douces, créer une aire de retournement, et des mini-giratoires, réaliser des voies périmétrales de défense incendie,
- ❖ Préserver la trame verte : préserver le corridor écologique identifié
- ❖ Prendre en compte les risques : gérer les eaux de ruissellement,
- ❖ Engagements en faveur de la transition énergétique

Aménagements proposés sur le chemin des Soullières :

- ❖ Aménager un trottoir d'un seul côté de largeur 1,40m en maintenant une largeur de chaussée >4,10m sur quasiment tout le linéaire jusqu'aux serres, tout en gardant la largeur actuelle, excepté au niveau des mini-giratoires (coût estimatif : entre 100 000€ et 150 000€ TTC)
- ❖ Aménager une rive sur les 200m les plus au Sud, dont la largeur insuffisante (<4,00m) pour créer un trottoir. Cette rive pourra avoir un revêtement différent de la chaussée tout en restant circulable par les véhicules en cas de croisement.

La procédure de modification n°9 prend en compte les objectifs et les règles fixés par le SRADDET, et plus particulièrement :

- L'objectif 10 : améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique : les modifications apportées participent à une démarche globale de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels. Elles visent également à éviter et à réduire l'imperméabilisation des sols.
- L'objectif 11 : déployer des opérations d'aménagement exemplaires : dans le cadre de l'OAP des Soullières une attention particulière sera portée sur les performances énergétiques des bâtiments.
- L'objectif 13 : faire de la biodiversité et de sa connaissance un levier de développement et d'aménagement innovant,
- L'objectif 17 : préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants,
- L'objectif 29 : soutenir les fonctions d'équilibre des centralités locales et de proximité,
- L'objectif 34 : préserver la qualité des espaces ruraux et naturels,
- L'objectif 35 : conforter les centralités en privilégiant le renouvellement urbain et la cohérence urbanisme-transport. La présente procédure privilégie en effet la densification dans le centre historique et le secteur de Sophia-Antipolis qui sont les mieux desservis, notamment en transports collectifs,
- L'objectif 48 : préserver le socle naturel, agricole et paysager régional,
- L'objectif 50 : décliner la trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire. L'OAP des Soullières a veillé à prendre en compte la trame verte, notamment à travers l'instauration d'un zonage permettant de s'assurer de la préservation du corridor écologique faisant le lien entre le nord et le sud du quartier,
- L'objectif 54 : renforcer un modèle de développement rural régional exemplaire à l'échelle nationale,
- L'objectif 55 : structurer les campagnes urbaines et veiller à un développement harmonieux des territoires sous pression,
- L'objectif 59 : permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits.
- L'objectif 61 : promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population : les modifications apportées aux outils de mixité sociale par la présente procédure permettront d'actionner plus efficacement ces leviers du logement, dans un objectif d'amélioration de la cohésion sociale et de réduction des inégalités.

Le plan de gestion des risques inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée :

Le PGRI vise à prévenir et gérer les risques d'inondation en définissant les priorités stratégiques à l'échelle de grands bassins hydrographiques. Il fixe les grands objectifs en matière de gestion des risques d'inondation et les objectifs propres à certains territoires à risque d'inondation important (TRI). Le PGRI Rhône Méditerranée a identifié quatre TRI.

La ville de BIOT est concernée par le TRI NICE – CANNES – MANDELIEU ; Les modifications apportées au PLU s'inscrivent dans les grandes lignes de la SGLGI, notamment :

- Le grand objectif n° 1 : Mieux prendre en compte le risque inondation dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation – Intervenir de façon collective pour mettre fin aux aménagements en zone inondable par une organisation à tous les niveaux,
- Le grand objectif n° 2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel du fonctionnement aquatique – Limiter le ruissellement à la source

Prendre en compte les risques :

La mise en œuvre de cette OAP est conditionnée au respect des règles édictées par le règlement du PPRIF du 23 juin 2008, l'arrêté préfectoral n° 2014-452 du 10 juin 2014 relatif aux Obligations Légales de Débroussaillage ainsi que par le règlement des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA approuvé par délibération du 5 juillet 2021 et annexé au PLU.

L'aménagement développé devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie subit et induit et la manière dont ce risque est minimisé (traitement végétal spécifique, recul des constructions, équipements et réseaux adaptés, circulation et évacuation de la zone)

Des voies périmétrales de défense incendie devront être réalisées, conformément au PPRIF.

Concernant les eaux de ruissellement et leur gestion, il conviendra de favoriser l'infiltration et la filtration des eaux pluviales pour limiter et temporiser leur écoulement à l'exécutoire et limiter aussi les risques de pollution. Les axes naturels d'écoulement devront être préservés.

Engagements en faveur de la transition énergétique :

Une attention particulière devra être portée sur les performances énergétiques des bâtiments. Il conviendra de favoriser la réalisation de constructions à faible consommation énergétique. Pour cela, différents paramètres devront être pris en compte comme :

l'orientation des constructions, les conditions d'ensoleillement, l'orientation Est/Ouest de la voirie à privilégier pour favoriser une orientation Sud du bâti, le choix des ouvertures, la compacité des formes des constructions, ou encore les installations photovoltaïques.

RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE Modification n° 9 du PLU de la Commune de BIOT

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune. Il fixe les grandes orientations du projet communal qui sont ensuite précisées et traduits dans le règlement du PLU et sur le plan de zonage.

Les modifications apportées au PLU dans le cadre de cette procédure sont tout à fait compatibles avec les quatre orientations du PADD approuvé le 6 mai 2010, elles s'inscrivent tout particulièrement dans le cadre des deux grands objectifs suivants :

- **Préserver et valoriser un environnement exemplaire :**

Les modifications réglementaires envisagées dans les quartiers d'habitat diffus permettront en effet de préserver l'identité du territoire, de renforcer la trame verte et bleue, de tenir compte des risques naturels et d'éviter d'aggraver la dégradation des sols. Elles permettront également de préserver l'architecture traditionnelle et les témoignages du passé agricole de la commune.

Une attention particulière sera portée à la performance énergétique des bâtiments ;

Les dispositions introduites auront également pour effet de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels en favorisant la maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les secteurs urbanisés et en évitant l'accroissement des populations vulnérables.

- **Se loger et vivre ensemble**

Les modifications apportées, notamment concernant les outils de mixité sociale permettront de renforcer le dynamisme du centre historique, en préservant le caractère résidentiel et en préservant le maintien des résidences principales. Elles participeront également de façon plus efficace au développement d'une offre d'habitat pour tous, de façon à respecter les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal. La thématique de l'accueil des seniors est également prise en compte.

L'évaluation environnementale préalable :

L'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 a abrogé les dispositions suivantes de l'article L 104-2 du Code de l'Urbanisme : « Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local » : « Les plans locaux d'urbanisme : a) qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés » b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre 1^{er} du livre II de la première partie du Code des transports ».

Il en découle que, si l'élaboration et la révision du PLU, laquelle constitue une refonte complète, sont désormais systématiquement soumises à évaluation environnementale, leur modification et leur mise en compatibilité avec une déclaration de projet demeurent, en revanche, régies par la procédure d'examen dit « au cas par cas »

Par décision n° CU 2022-3055 en date du 17 mars 2022, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a considéré que le présent projet de modification n° 9 « Secteurs d'habitat » du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Dans les arrêtés municipaux des 19 janvier 2022 et 27 avril 2022 il est précisé que la procédure de modification n° 9 du PLU est nécessaire afin de procéder à la modification du PLU :

- De modifier et d'étendre l'OAP du quartier des Soullières,
- D'introduire de nouvelles règles permettant d'assurer, dans certains quartiers résidentiels une meilleure intégration des constructions nouvelles dans leur environnement,
- D'adapter certaines règles afin d'accompagner au mieux la qualité des futurs projets et aménagements structurants,
- De faire évoluer les emplacements réservés et les servitudes de réalisation de logements dans un souci de cohérence et d'aménagement du territoire communal,
- D'apporter des adaptations et corrections mineures au règlement écrit et graphique,
- De mettre à jour les annexes le cas échéant.

Considérant que les objectifs de cette modification s'inscrivent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et répondent à ses orientations générales.

Considérant que l'ensemble des modifications envisagées n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des

paysages ou des milieux naturels ni d'engager une évolution de nature à introduite de graves risques de nuisance, ni d'ouvrir une zone à l'urbanisation,

Considérant en conséquence que cette procédure n'entrant pas dans le champ d'application de la procédure de révision, il convient d'engager une procédure de modification de droit commun.

Considérant que la modification n°9 relève donc d'une procédure du PLU diligentée en application des articles L.153-40 du Code de l'Urbanisme, que le projet de modification n° 9 sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées et qu'il fera l'objet d'une enquête publique du 30 mai 2022 au 29 juin 2022

3. COMPOSITION DU DOSSIER :

Le public avait à sa disposition le dossier d'enquête publique composé des pièces suivantes :

- L'ordonnance n° E22000006/06 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice en date du 8.03.2022 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de BIOT
- L'arrêté Municipal de la Commune de BIOT n° AM/2022/001 en date du 19.01.2022 prescrivant la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvé le 6.05.2010
- L'arrêté municipal n° AM/2022/106 du 27.04.2022 : mise en enquête publique de la procédure de modification n° 9 du PLU.
- Le cahier d'enquête, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par la Commissaire Enquêtrice ouvert le 30.05.2022
- 1) Le rapport de présentation (57 pages)
- 2) Le règlement (pièce n° 5) (100 pages)
- 3) L'orientation d'aménagement et de programmation des Soullières 3b –
- 4) Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme
- 5) Tableau de classement des voies communales et inventaire des chemins ruraux

- 6) Plan de zonage n° 4 a
- 7) Plan de zonage 4 b
- 8) le certificat d'affichage à la mairie de Biot ainsi que ses annexes (divers lieux publics)
- **ARRETE MUNICIPAL AM/2022/188 du 23.06.2022 PROLONGATION D'ENQUETE de 16 jours, soit fin d'enquête le vendredi 15 juillet 2022 à 16 H 30 inclus**
- Les attestations de parutions dans les journaux Nice matin du 11 et du 31 mai 2022 pour l'avis d'enquête publique et **du 27.06.2022 pour l'avis de prolongation**
- Les attestations de parutions dans les journaux les petites affiches du 12.05.2022 et du 02.06.2022 pour l'avis d'enquête publique
- L'attestation de parution dans le journal Tribune Bulletin Côte d'azur **du 24.06.2022 pour l'avis de prolongation**

Ainsi que les réponses des personnes publiques associées :

- MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE (MRAe) du 17.03.2022
- REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR 12.05.2022
- CHAMBRE D'AGRICULTURE ALPES MARITIMES 17.05.2022
- COMMUNE DE VILLENEUVE LOUBET 30.05.2022
- DIRECTION GENERALE DES SERVICES DEPARTEMENTAUX 07.06.2022
- DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER 15.06.2022
- CCI NICE COTE D'AZUR 22.06.2022
- La CASA 11.07.2022 courriel et lettre recommandée reçue le 15.07.2022

Afin d'assurer la bonne information du public, notamment concernant les avis émis tardivement par les Personnes Publiques Associées (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), la CASA reçue en mail le 11.07.2022 et en lettre recommandée le 15.07.2022.

L'enquête publique a été prolongée de 16 jours soit jusqu'au vendredi 15 juillet 2022 à 16 H 30 inclus.

La prolongation de l'enquête est portée à la connaissance du public par voie d'affichage notamment à la Mairie et par tout autre procédé de publication

en usage dans la commune. Ces mesures de publicités sont certifiées par Monsieur le Maire.

Un avis au public faisant connaître la prolongation de l'enquête a été publié à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

La Directrice Générale des Services et la Responsable du Service Urbanisme et Foncier sont chargées chacune pour ce qui les concerne, de l'exécution de prolongation de l'arrêté municipal qui a été affiché et publié au recueil des actes administratifs de la ville de BIOT.

Ce nouvel arrêté a été transcrit au registre des arrêtés municipaux et ampliation et transmis à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Grasse.

MRAe : Décision n° CU-2022-3055 la modification n° 9 du PLU de la commune de Biot n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement. En application des dispositions du chapitre IV du code de l'urbanisme, le projet n° 9 n'est pas soumis à évaluation environnementale.

REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR : afin d'accompagner au mieux la démarche du projet de modification n°9 courrier transmis à la Délégation afin qu'elle en prenne connaissance.

CHAMBRE D'AGRICULTURE ET TERRITOIRES : Après étude du document d'urbanisme sur les secteurs d'habitats, n'a pas d'observation à émettre sur ce dossier.

MAIRIE DE VILLENEUVE LOUBET Service Urbanisme : émet un avis favorable sur le projet

DIRECTION GENERALE DES SERVICES DEPARTEMENTAUX : émet un avis favorable sous réserve « dans le rapport de présentation, il serait bon de préciser l'interconnexion des modes actifs de l'OAP avec l'aménagement départemental cyclable de la piste des Soullières » une précision sera faite car il semblerait qu'il y ait eu confusion sur le terme « mode actif » qui ne concerne pas la voiture mais la marche, le vélo ou tout mode de déplacement, sachant que la piste cyclable entre les Soullières et Sophia Antipolis, doit être aménagée prochainement, si le nombre de logements/habitants augmente et indirectement donc le trafic automobile sur le chemin des Soullières.

CCI NICE COTE D'AZUR : émet un avis favorable après avoir pris connaissance des évolutions apportées principalement sur la thématique de l'habitat.

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER : Considère que 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 du dossier transmis, émet sur ce projet de modification de droit commun n° 9 du PLU de BIOT un avis défavorable. La Commune de BIOT suite aux observations formulées répond distinctement point par point (**COURRIER JOINT EN ANNEXE**)

CASA : avis FAVORABLE avec en pièce jointe une note technique jointe au PV de synthèse sur laquelle Monsieur le Maire devra y répondre en mémoire en réponse.

La C.E. : Il est en effet intéressant de permettre la reconversion des sites existants au sein de la Technopole de Sophia Antipolis. J'émet un avis favorable dans la prise en compte de ces observations.

B – ORGANISATION

Désignation de la Commissaire Enquêtrice :

Vu la lettre du 1^{er} mars 2022 par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de BIOT 06410 sollicite en application des dispositions des articles L.153-19 du Code de l'Urbanisme, la désignation d'un commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique portant sur le projet de modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme, prescrit par arrêté AM/2022/001 en date du 19 janvier 2022,

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice, a, par ordonnance n° E22000006/06 du 8 mars 2022 a désigné Madame Yvette BARATON Commissaire Enquêtrice pour conduire l'enquête publique relative à la modification n° 9 du PLU de la Commune de BIOT

Consécutivement à cette ordonnance, Monsieur le Maire de la Commune de BIOT a pris l'arrêté Municipal en date du 27 avril 2022 prescrivant la mise à l'enquête publique du PLU en cours de modification.

Cet arrêté de mise à l'enquête publique définissait :

- Les dates de l'enquête était fixée du lundi 30 mai 2022 au mercredi 29 juin 2022 à 16 H 30 inclus, soit pour une durée de 31 jours consécutifs avec une prolongation au 15.07.2022 à 16 H 30 inclus, en raison des courriers des PPA arrivés tardivement, soit 47 jours consécutifs.
- Le nom de la Commissaire enquêtrice désignée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice,
- Le siège de l'enquête dans les locaux des Services Techniques de la ville de Biot 700 Avenue du jeu de Beaume , les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, destiné à recevoir les observations du public, côté et paraphé

par la Commissaire Enquêtrice. Le dossier sera également consultable en version numérique sur le site internet de la Commune à l'adresse suivante : <https://www.biot.fr/modification-n9-plu/>.

- Chacun pourra 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
- Le projet de modification n°9 du plan local d'urbanisme
- Le calendrier des quatre permanences que la Commissaire Enquêtrice assurera dans les locaux des services techniques de la Mairie
- Les conditions de publication de l'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête
- A l'expiration du délai d'enquête, les conditions de clôture du cahier d'enquête ainsi que le délai de transmission du rapport et des conclusions motivées de la Commissaire Enquêtrice.

C – DEROULEMENT

Désignée en qualité de Commissaire Enquêtrice par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme prescrite par arrêté municipal AM/2022/001 du 19.01.2022 Madame Yvette Baraton se référant à l'arrêté municipal AM/2022/106 organisant cette enquête du 30 mai au 15 juillet 2022 inclus, soit pendant une période 47 jours consécutifs, en indique ci-après le déroulement :

Dès le vendredi 25 mars 2022 de 14 H à 17 H je me suis rendue dans les locaux des services techniques où j'ai pu rencontrer les personnes responsables en charge du dossier de l'enquête publique Mme ALISON LEFRANC-JULLIEN chargée de mission aménagement et urbanisme - Mr Gérard PETIT élu délégué à l'aménagement et à l'urbanisme et Mme Gabrièle RASSE responsable du service urbanisme et foncier , qui ont projeté une vidéo sur l'ensemble de la commune et précisément sur les modifications N° 9 et nous avons fixé les jours de permanences.

Le mercredi 18 mai 2022 de 10 H à 12 H j'ai effectué avec Madame Alison LEFRANC-JULLIEN une visite des lieux sur toute la commune.

Le premier jour de ma permanence soit le lundi 30 mai j'ai signé et paraphé tous les documents, puis j'ai vérifié l'affichage en mairie.

logements sociaux à réaliser pour atteindre le quota des 25% des résidences principales, de revoir les outils de mixité sociale qui se sont révélés jusque-là peu efficaces, afin de mieux prendre en compte les caractéristiques et les besoins réels du territoire biotois.

Secteur d'accueil de l'habitat :

- Secteur UEc qui correspond aux espaces paysagers sensibles identifiés notamment par le SCOT. Il s'agit des côteaux des Vignasses, des espaces situés au fond du chemin de Saint-Julien, mais également du quartier des Soullières concerné par l'application de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et intégrant un sous-secteur UEc1. La zone UE comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (correspondant à l'ancien article L 123-2b) du code de l'urbanisme.

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

La Commissaire Enquêtrice observe :

Que le public a été bien informé du déroulement de l'enquête qui s'est déroulée du 30 mai au 30 juin 2022 **avec une prolongation de l'enquête publique de 16 jours soit le vendredi 15 juillet 2022 à 16 H 30**, prolongation due à la réponse tardive du Département des Territoires de la mer le 30.06.2022 et de la CASA le 11.07.2022 en courriel et le 15.07 en lettre recommandée. Cette prolongation a été portée à la connaissance du public par voie d'affichage notamment à la Mairie et par tout autre procédé de publication en usage dans la commune, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département, ceci par arrêté municipal N° AM/2022/188 du 23.06.2022.

En conclusions et après lecture des observations et propositions transmises par courriers électroniques, courriers papier, observations écrites sur le registre d'enquête à la disposition du public, il s'avère en général :

- Des avis favorables dans le quartier des Soullières afin qu'il conserve un caractère résidentiel dans un cadre verdoyant et tranquille, pas d'habitat collectif
- Une volonté forte des habitants du quartier et ceux de la ville de maintenir une ville cohérente sur le plan de l'urbanisation sauvegardant ainsi le cadre et la qualité de vie des habitants.
- Des observations peuvent être prise en compte concernant des avis favorables avec remarques (voir le détail page 21- 22) lesquelles je soumetts à Monsieur le Maire de bien vouloir y répondre dans le PV de synthèse.
- Que le dossier est bien structuré avec un rapport de présentation à la fois clair et précis offrant une approche didactique présentant systématiquement, que ce soit

Le 29 juin 2022 réunion en mairie avec les services de l'Urbanisme pour une mise au point du déroulement et prolongation de l'enquête, analyse des observations des PPA Direction des Territoires de la Mer et de la CASA

La publicité légale de l'avis d'enquête dans deux journaux différents a bien été faite dans Nice Matin et les petites affiches

Les permanences sont les suivantes :

Lundi 30 mai 2022 de 9 H à 12 H et de 13 H 30 à 16 H 30

Jeudi 16 juin 2022 de 9 H à 12 H et de 13 H 30 à 16 H 30

Le mercredi 29 juin de 9 H à 12 H et de 13 H 30 à 16 H 30

Le vendredi 15 juillet de 9 H à 12 H et de 13 H 30 à 16 H 30

A l'expiration du délai de l'enquête, soit le vendredi 15 juillet 2022, le registre sera clos par moi-même en présence des responsables de l'Urbanisme, à qui je remettrai un procès verbal de synthèse, ils disposeront de quinze jours pour un mémoire en réponse. La commissaire enquêtrice disposera d'un mois pour transmettre au Maire son rapport et dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice sera adressée Monsieur le Maire qui transmettra au Préfet du Département des Alpes Maritimes. La Commissaire enquêtrice se chargera de transmettre le rapport à la Présidente du Tribunal Administratif de Nice.

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public aux services techniques de la commune de BIOT aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet dédié pendant un délai de un an à compter de la clôture de l'enquête.

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

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

Mme la Présidente de l'ASEB – AM Mme Francine PIERINI prépare les dires de l'Association

Mr TORRELLI Pascal : le 16.06 et le 21.06 et le 15.07 : intervient plusieurs fois sur un problème technique survenu pour l'ouverture des plans d'ensemble du PLU et notamment un zoom sur le plan 4a est inaccessible. **(courrier joint en annexe) une demande explicative de toutes ces remarques devra être donnée sur le mémoire en réponse du PV de synthèse.**

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

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

UN COURRIER PAR LETTRE RECOMMANDEE : Mr Bernard ROSSANINO Avocat – représentant la société NEXITY IR PROGRAMMES REGION SUD pour la réalisation d'un programme immobilier sur un terrain de 8.568 m² situé au 750 route de la Mer à Biot, composé des parcelles cadastrées BM 135 et BM 136 – Projet qui consisterait en la réalisation d'une Résidence Service Sénior actuellement occupé par des entrepôts et imperméabilisé à 80 % :

Réponse de la C.E. Nous prenons bonne note de votre projet et de vos remarques, cependant dans le cadre d'une modification, il est impossible d'accéder à vos demandes ce qui impliquerait la zone UD qui est bien plus vaste que le terrain d'assiette de votre projet. Toutefois ce courrier sera transmis au Procès Verbal de Synthèse adressé à Monsieur le Maire qui répondra à votre demande.

83 OBSERVATIONS SUR INTERNET dont :

- **72 PERSONNES ont donné UN AVIS FAVORABLE** sur le quartier des Soullières
- **5 PERSONNES sont FAVORABLES AU PROJET avec des propositions personnelles**

Mr BOUBLIL : Nous prenons note de vos remarques qui seront transcrites sur le PV de synthèse

Mr Stephen LEMERCIER : Nous prenons note de vos propositions qui seront transcrites sur le PV de synthèse

Mr Antoine URRUTIAGUER : Nous prenons note de vos remarques et propositions qui seront transcrites sur le PV de synthèse

Mme GANDIN : Nous prenons note de vos remarques qui seront transcrites sur le PV de synthèse.

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

➤ **6 PERSONNES sont DEFAVORABLES avec remarques personnelles**

Mr Gérard BLANC (réduction de la constructibilité dans le secteur UEc par rapport au secteur UEa qu'il trouve discriminatoire et difficile à justifier.

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

Mr CHAGNEAU Patrick (habite le quartier depuis plus de 30 ans, marié à une hortultrice considère que l'habitat proposé ne s'adresse pas à tous, a du mal à considérer que ce quartier va devenir un agrégat de villas entre quatre murs) (**deux mails identiques**). *En réponse : en l'état actuel du chemin et des réseaux le quartier des Soullières ne pourra être densifié qu'à la marge, une densification plus importante nécessiterait un élargissement de la voirie et un renforcement de l'ensemble des réseaux. Je laisse le soin à Monsieur le Maire d'apporter les réponses à ce courrier.*

Mr Pascal TORRELLI : Nous prenons bonne note de vos remarques particulières. *Réponse : Nous vous informons que le secteur des « Soullières » est à la fois concerné par le secteur UEa et UEc, la fixation d'un seuil d'emprise au sol de 20% et d'espaces verts de 80% permet de garantir un urbanisme raisonné sur le quartier des Soullières. Toutefois votre courrier sera transmis au P.V. de Synthèse à Monsieur le Maire qui vous apportera les réponses à votre courriel. Votre demande du 15.07 sur le registre d'enquête sera également transmise à Monsieur le Maire dans le PV de synthèse.*

Madame la Présidente de l'Association ASEB (Francine PIZEINI) me remet à la permanence du 15.07.2022 les dires de l'association en 6 pages. Concerne principalement le PPRIF le PPRi le PPR – les logements sociaux – Les trames bleue et verte et les couloirs écologiques – les voies d'accès –le quartier des Soullières en changeant de zone les propriétaires perdent 30% de leur droit à bâtir (selon eux). Le courrier est transmis à Monsieur le Maire dans le PV de synthèse il y donnera ses remarques dans son mémoire en réponse.

L'Association St Julien Roquefort : représentée par la Présidente et par Mme CHOQUART : Ne comprennent pas que le nombre de logements sociaux à St Julien passerait de 43 à 50 et s'interroge sur les véhicules supplémentaires. En conclusion : ne porte pas de jugement sur la nécessité des logements sociaux mais s'oppose au passage de 43 à 50 logements sociaux à St Julien. En revanche, approuve le classement de la Chapelle St Julien chez la Baronne Van Der Elst. Réponse de la C.E. : l'emplacement de la servitude n° 5 n'est pas plus étendue, le changement résulte de la prise en compte d'une surface moyenne pour les logements de 80m² réduits à 60m² et que l'inscription d'un nombre de logement potentiel est obligatoire.

D – REMARQUES PARTICULIERES :

Par délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2002, la Commune de BIOT a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la totalité de son territoire.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 6 mai 2010, le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé sur l'ensemble du territoire Biotois. Ce document a fait l'objet de plusieurs modifications. La dernière en date, spécifique au secteur de Sophia Antipolis, a été approuvée le 14 décembre 2021, afin notamment d'assurer un développement de l'urbanisation et une consommation des sols plus raisonnées dans les secteurs d'habitat. Monsieur le Maire, par arrêté AM/2022/001 en date du 19 janvier 2022 a prescrit la modification n° 9 du PLU ceci conformément à l'article L 153-37 du code de l'Urbanisme.

Contexte légal :

En application de l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à condition que les changements envisagés :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induite de graves risques de nuisances ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

Le contexte de cette modification n° 9 :

L'analyse du développement de l'urbanisation dans les quartiers d'habitats du territoire biotois a permis de mettre en exergue deux grandes problématiques : le développement anarchique des secteurs d'habitat diffus, au détriment du cadre de vie et des paysages et l'inadéquation des outils de mixité sociale aux caractéristiques du territoire biotois. Concerné de façon particulière par ces deux problématiques, le développement du quartier des Soullières doit également être repensé.

Les évolutions réglementaires locales (modification n°4, 5 et 6 du PLU et nationales (Loi ALUR) ont conduit à une densification accrue et rapide des zones d'habitats diffus correspondant aux différents secteurs de la zone UE du PLU.

En effet, à Biot, la grande majorité des secteurs d'habitat sont issus des anciennes zones NB du POS approuvé en 1979, lesquelles correspondaient à des quartiers dans lesquels avaient été édifiés des constructions de type pavillonnaire et où les caractéristiques des réseaux ne permettaient pas une occupation importante. Le règlement des POS y imposait un coefficient d'occupation des sols faible et pour être constructibles, les terrains devaient avoir une superficie relativement importante. Ces grands orientations, reprises dans le PLU en 2010 ont été rendues inapplicables par la loi ALUR.

Cela a conduit ces dernières années au développement d'une urbanisation « au coup par coup », division de parcelle après division de parcelle, sans véritable réflexion d'aménagement globale. Il en résulte que de très nombreux groupements d'habitations sont aujourd'hui desservis par **des voiries privées très pentues, étroites et en cul de sac présentant un problème de sécurité important** (impasse Milla, chemin du Baou, chemin des Rouvres etc..)

Encore aujourd'hui, la majeure partie **des voies communales est en cul de sac, et ne présente pas une largeur suffisante** pour le croisement des véhicules et la sécurité des piétons. Elles ne permettent pas non plus la circulation des véhicules de transport en commun. De ce fait, de nombreux secteurs tels que Saint-Julien, les Issarts, les Vignasses, la Chèvre d'Or ne peuvent plus accueillir d'opérations de logements d'envergure.

La problématique est la même pour **les réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales. Ces derniers sont bien souvent inexistant, insuffisants ou à régulariser** car implantés sur des terrains privés.

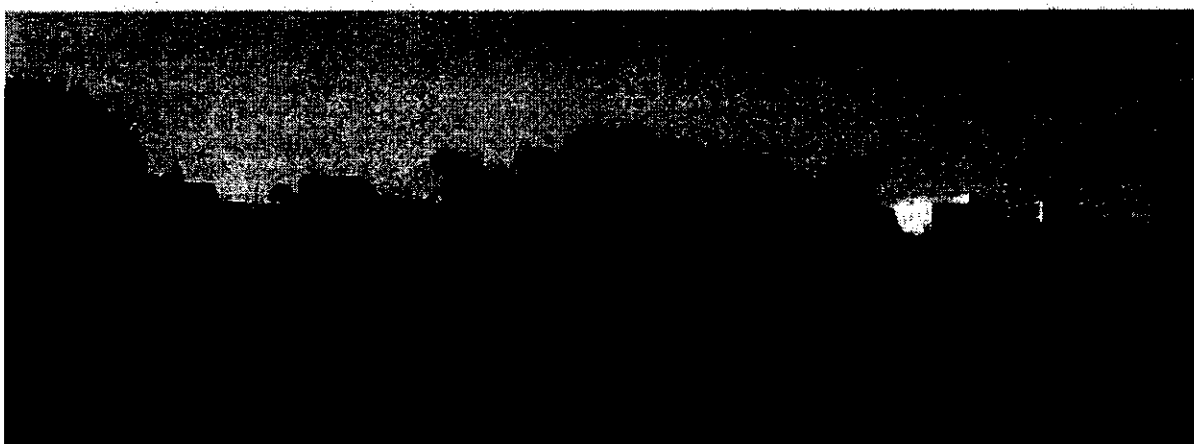
De plus ce développement au coup par coup dans réflexion, nuit également à la grande valeur paysagère de la commune. En effet ces quartiers résidentiels sont implantés sur des massifs collinaires, constituant des entités paysagères qu'il convient de préserver.

Cette croissance urbaine rapide, désordonnée et effectuée souvent au détriment du cadre de vie et des paysages soit être mieux encadrée.

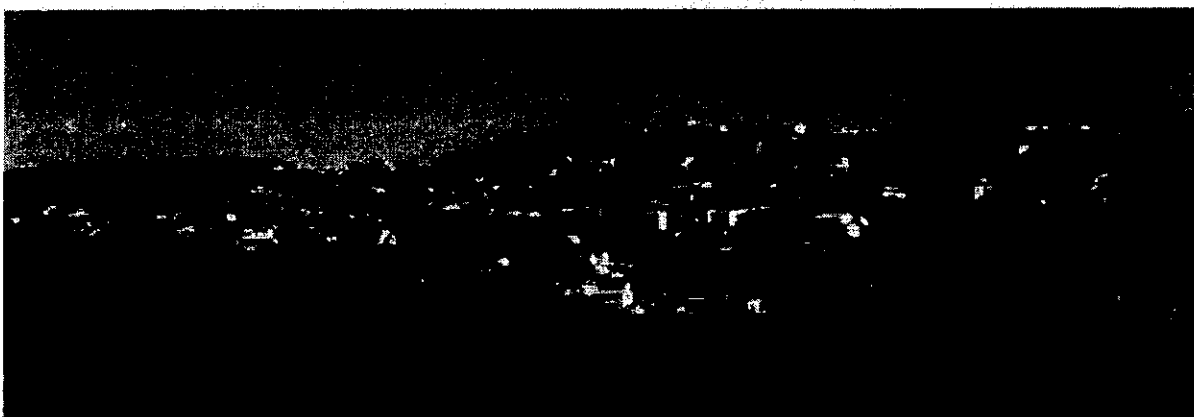
Ci-dessous un aperçu du quartier des Soullières et du quartier des Vignasses



Quartier des Soullières perçu depuis Sophia-Antipolis – avenue de Roumanille



Implantation en ligne de crête dans le quartier des Soullières – perçu depuis la RD4



Quartier des Vignasses perçu depuis le village

Le quartier des Soullières est particulièrement concerné par les enjeux évoqués précédemment. En effet, initialement à vocation agricole, le secteur a progressivement évolué depuis les années 1980 vers un quartier pavillonnaire et résidentiel. Afin de définir un scénario d'aménagement raisonné, une étude urbaine du secteur ainsi qu'une étude de trafic ont été réalisées dans le courant de l'année 2021 par un bureau d'étude spécialisé, en concertation avec les habitants du quartier par le biais des associations et collectifs du quartier.

Le quartier des Soullières est aujourd'hui un lieu de vie agréable, qu'il convient de préserver. Il s'agit donc d'étendre et de modifier l'OAP des Soullières afin **de mieux maîtriser le développement de ce quartier, dans le respect des caractéristiques du bâti actuellement présent** et en lien avec la vocation résidentielle du secteur.

Le système viaire devra être amélioré, notamment par la création d'aires de retournement. Des aménagements devront être réalisés en matière de **promotion des mobilités douces** et en faveur du maintien d'espaces verts qui participeront aux continuités écologiques et à la qualité de vie des résidents.

Des prescriptions constructives et architecturales développées dans le périmètre de l'OAP auront pour finalité de **préserver le patrimoine paysage naturel ainsi qu'une forme urbaine harmonisée** à l'échelle du quartier et une densité raisonnable au regard de l'existant.

Les risques naturels et plus particulièrement le risque de feux de forêt, devront être pris en compte.

Le périmètre de mixité sociale instauré sur l'ensemble de la Commune en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme et imposant la réalisation de logements sociaux dans tous les programmes de logements de plus de 800m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements et 20% de logements en accession maîtrisée au-delà de 1500m², n'a quant à lui, conduit à la création d'aucun logement social. Au contraire, il a souvent généré des phénomènes d'immobilisation des terrains, ou de contournement de la règle tels que le « saucissonnage » des opérations dans le temps ou la multiplication des divisions parcellaires successives, de façon à rester en dessous des seuils au-delà desquels la création de logement sociaux est imposée. Et ce, au détriment d'opérations d'ensemble plus cohérentes.

Pour autant, trois projets de logements sociaux ont pu voir le jour à l'intérieur de servitudes judicieusement positionnées et quelques opérations de réhabilitations de logement par des particuliers notamment dans le centre historique ont permis de faire passer le taux de logements locatifs sociaux de 7,51% en 2010 à 14,3% en 2021.

La Commune souhaite poursuivre son engagement en faveur du logement social en promouvant le renouvellement urbain et en évitant, d'imperméabiliser de nouvelles surfaces. Ainsi **des périmètres de mixité sociale seront instaurés dans les secteurs plus denses du centre historique et du quartier Saint-Philippe.**

Par ailleurs, le nombre de logements sociaux potentiellement réalisables par SMS était initialement calculé sur la base de logements de 80m². Or cette surface ne correspondant pas aux demandes constatées localement, il s'avère plus adapté de se baser sur des surfaces moyennes de 60m²/logement.

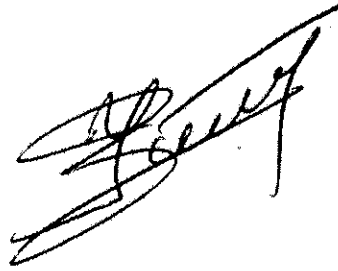
Il convient donc, tout en conservant une potentialité de réalisation permettant à la commune de satisfaire ses obligations de réalisation de logements locatifs sociaux **soit 465**

pour le règlement pour l'AOP et 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
- Que l'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions, les responsables de l'Urbanisme restant très à l'écoute afin de répondre à mes interrogations.

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

Madame Yvette BARATON

15 Boulevard Dubouchage

06000 NICE

Tèl : 06.07.66.69.30

Courriel : yv.baraton@orange.fr

Nice, le 16 juillet 2022

Monsieur le Maire de la ville de BIOT

Services Techniques de la ville

700 Avenue du Jeu de la Beaume

06410 BIOT

A l'attention du Service Urbanisme

Modification n° 9 du PLU

Enquête publique du 29 mai au 15 juillet 2022

N° E22000006/06

Monsieur le Maire,

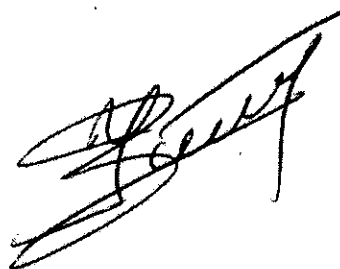
Je vous prie de bien vouloir trouver sous ce pli le Procès Verbal de Synthèse accompagné des annexes le concernant ainsi que les courriers des Personnes Publiques Associées.

Je vous serai reconnaissante de bien vouloir me faire retour du mémoire en réponse sous un délai de huit jours par mail.

Espérant avoir répondu à vos attentes,

Avec mes remerciements, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes respectueuses salutations.

Yvette BARATON

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

Commissaire Enquêtrice

PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET AVIS DE MONSIEUR LE MAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les personnes publiques associées ont donné leur avis :

- Mission Régionale d'Autorité environnementale RAe le 17.03.2022
 - Région Provence Alpes Côte d'Azur le 12.05.2022
 - Chambre Agriculture et Territoires le 11.05.2022
 - Mairie de Villeneuve Loubet le 30.05.2022
 - Département des Alpes Maritimes le 7.06.2022
 - Direction Départementale des Territoires et de la mer le 15.06.2022
 - CCI Nice Côte d'Azur du 22.06.2022
 - CASA le 11.07.2022
-
- Concernant les courriers reçus des personnes publiques associées, on peut remarquer :
 - **La MRAe** par décision n° CU-2022-3055 donne son avis et considère que la modification n°9 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale. Elle sera mise en ligne sur le site de la DREAL et figurera dans le dossier soumis à enquête publique et mis à la disposition du public.
 - **REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR** : a saisi à la Délégation connaissance, planification, transversalité afin qu'elle en prenne connaissance.
 - **CHAMBRE D'AGRICULTURE ET TERRITOIRES** : Après échange avec la Commune sur les zonages réglementaires actuels, UCa et N qui ne permettent pas pour l'instant la réalisation de constructions ou d'installations liées et nécessaires à une exploitation agricole, compte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B) Sophia Antipolis Pôle Innovation

C) Modification de l'OAP des Soullières

D) Adaptation du stationnement et de la mobilité

E) Gestion des eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

83 OBSERVATIONS SUR INTERNET dont :

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

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

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

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

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

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

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

Cette Association souhaite faire les remarques suivantes :

- Le nombre de logements sociaux à St Julien passerait de 43 à 50 considérant que le nombre de logements sociaux potentiellement réalisables par SMS était initialement calculé sur la base de logements de 80 m². Cette surface ne correspondant pas aux demandes constatées localement, il s'avère plus adapté de se baser sur des surfaces moyennes de 60m²/logement. S'interroge sur les véhicules supplémentaires. Craint que l'aménagement du chemin de Saint Julien ne soit pas desservi correctement avant plusieurs années.. En conclusion : l'association ne porte pas de jugement sur la nécessité de construire des logements accessibles aux petits revenus mais s'oppose au passage de 43 à 50 logements sociaux à St Julien. En revanche la demande de classement de la Chapelle de Saint Julien, chez la Baronne Van Der Elst en élément paysager à préserver est une bonne idée.

Lors de la permanence j'ai expliqué que l'emplacement de la Servitude N° 5 n'est pas plus étendue, le changement résulte seulement de la prise en compte d'une surface moyenne pour les logements de 80 m² réduits à 60 m² et que l'inscription d'un nombre de logement potentiel est obligatoire. Nous notons également votre retour positif concernant la Chapelle de St Julien.

4 PERSONNES sont DEFAVORABLES avec remarques personnelles

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

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

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

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

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

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

Tous les courriels reçus seront joints au rapport en annexe

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

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

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

83 observations reçues par mail (quatre vingt trois)

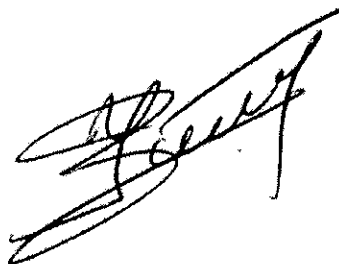
Je considère toutefois que les raisons invoquées lors de mes permanences ou les mails reçus sont en général favorables à la modification n° 9 et n'ont pas pour effet d'affecter l'économie générale du projet. Ces observations relèvent en général et me semble-t-il d'intérêts personnels et individuels ne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

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

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

Fait à Nice, le 16 juillet 2022

La Commissaire Enquêtrice

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

Yvette BARATON

Madame Le Commissaire Enquêteur
Yvette BARATON
15 boulevard DUBOUCHAGE
06 000 NICE

Biot, le 20 juillet 2021

SERVICE AMENAGEMENT, URBANISME ET FONCIER

Tél. 04 93 65 78 86 – E-mail : urbanisme@biot.fr

Objet : Procédure de modification n° 9 du PLU – réponse au PV de Synthèse

Affaire suivie par : Alison LEFRANC-JULLIEN Gabrièle RASSE –

Réf. courrier : 22/195 – JPD/GP/FV/GR/ALJ

Pièce jointe : le tableau de réponse détaillé aux observations relevées dans le PV de synthèse

Madame le Commissaire Enquêteur,

Nous avons pris connaissance de votre procès-verbal de synthèse concernant l'enquête publique diligentée dans le cadre de la procédure de modification n° 9 du Plan Local de l'Urbanisme. Nous vous remercions de l'exhaustivité et de la qualité de ce travail qui met en exergue d'une part, les enjeux nombreux, et parfois contradictoires soulevés par personnes publiques associées et d'autre part, le souhait des biotois, qui se sont mobilisés massivement pour soutenir cette procédure, de voir préserver leur qualité de vie.

Comme demandé, vous trouverez en pièce jointe le retour détaillé de la commune sur l'ensemble des observations relevées dans votre procès-verbal de synthèse.

Espérant que ces précisions soient de nature à répondre aux interrogations et aux incompréhensions formulées lors de l'enquête publique, notamment par des personnes publiques associées, nous vous prions d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.



Jean-Pierre DERMIT,

Maire de Biot
Conseiller départemental
Vice-président de la CASA

Mémoire en réponse de la Commune sur les observations du public et les avis des PPA et PPC repris dans le Procès-Verbal de Synthèse du Commissaire Enquêteur

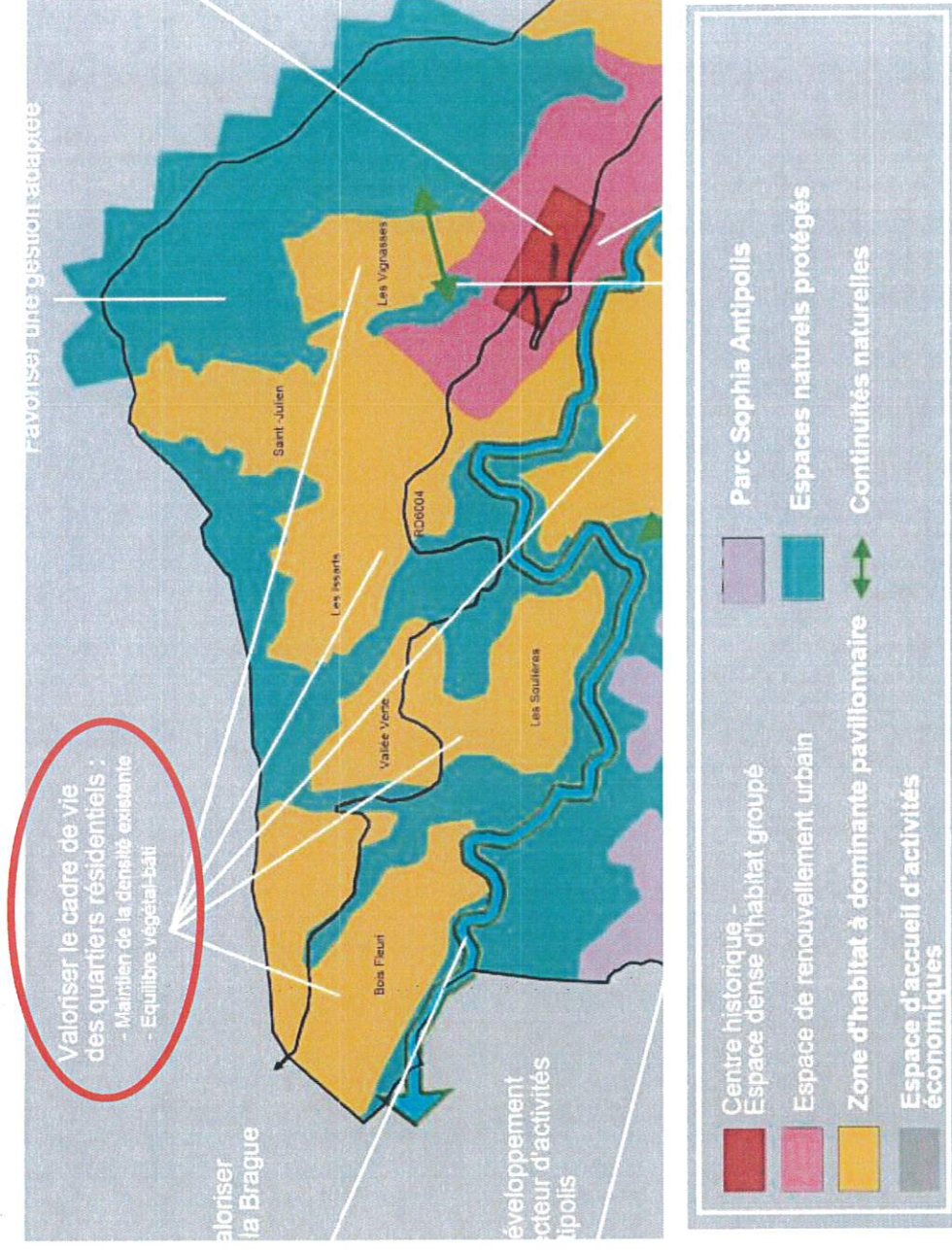
Avis PPA-PPC

| Auteur | Avis | Réserves et Observations |
|--|-------------------------|---|
| Département des Alpes Maritimes – Direction Générale des Services Départementaux | Favorable avec réserves | <ol style="list-style-type: none"> 1. Préciser dans le rapport de présentation l'interconnexion des modes actifs de l'OAP avec l'aménagement départemental cyclable de la piste des Soullières 2. Mettre à jour le zonage « espaces plantés ou à planter » en excluant les parcelles départementales du collège de l'Eganaude 3. Dans l'article UX13 du règlement, appliquer l'exception du secteur UXb au secteur UXc 4. Procéder à la suppression de l'ER de mixité sociale MS11 se trouvant sur une parcelle départementale louée en bail emphytéotique (fin le 15.05.2039) à l'INRA. 5. Procéder à la déclassification « d'éléments du patrimoine à préserver » de la Maison de l'Intelligence Artificielle (route des Lucioles). |
| Réponse de la Commune | | <ol style="list-style-type: none"> 1. La notion de « liaison active » fait référence aux modes de déplacements « actifs », c'est-à-dire faisant appel à l'énergie musculaire, tels que la marche à pied ou le vélo. L'un des objectifs de l'OAP des Soullières est ainsi de pérenniser les cheminements actifs au travers du quartier et en liaison avec les cheminements déjà existants dans les espaces naturels environnants (pistes DFCI). 3. La demande du département n'est pas suffisamment motivée pour justifier la rectification d'une erreur matérielle. La requête pourra en revanche être envisagée dans le cadre d'une procédure ultérieure. 4. Le Conseil Départemental ne motive pas sa demande et ne précise pas quel est le projet envisagé qui justifierait une telle exemption. La demande pourra être envisagée dans une procédure ultérieure. 5. Le bâtiment fait partie des constructions emblématiques de Sophia Antipolis. Il présente une architecture remarquable justifiant une protection particulière (classé dans le cadre de la modification du PLU précédente). De plus, le Conseil Départemental ne présente aucun projet qui justifierait la suppression de cette protection. |
| Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes | Favorable | |
| Préfecture des AM – DDTM 06 | Défavorable | <p>Motif N° 1 : le dossier de modification propose de faire évoluer l'OAP des Soullières afin d'en étendre le périmètre, supprimer les outils de mixité sociale dans le quartier et réduire la densité. Considère : que ces évolutions pérennisent un modèle d'urbanisation qui est en contradiction avec les objectifs portés par la loi n° 2021-1104 du 22.08.2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi climat et résilience, sans plus aucun objectif de mixité sociale. La réflexion sur ce secteur doit faire l'objet de propositions conformes aux principes de</p> |

| | |
|---------------------------------------|---|
| | <p>lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe des espaces auxquels le PLU doit se conformer, en application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme</p> <p>Motif N° 2 : Après rappel des différentes procédures du PLU (4,5,6 et 8) qui ont fait évoluer les outils de mixité sociale, les modifications 5 et 6 ont permis une évolution intéressante en instaurant un périmètre de mixité sociale en l'étendant sur l'ensemble des zones urbaines, la modification N°6 a permis d'inscrire un emplacement réservé pour mixité sociale sur le secteur de l'OAP des Soullières. Considère : que le projet MDC 9 vise à faire évoluer l'ensemble des outils de mixité sociale en supprimant le PMS sur l'ensemble des zones urbaines, en le remplaçant par deux PMS très ciblés, mais également en remplaçant six ERMS par deux nouveaux ERMS. Les évolutions proposées remettent en cause toutes les avancées réalisées entre 2016 et 2019 qui ont contribué à la sortie de la carence de la commune suite au bilan triennal 2017-2019 sans pour autant les justifier. Contrairement ce qui avait été préconisé, le PMS supprimé n'est compensé que par deux PMS qui ne présentent pas ou peu de potentiels, ce qui remet en cause leur efficacité réelle. En outre les éléments apportés pour justifier les suppressions des ERMS très sommaires, sont soit incorrects, soit incompréhensibles, et remettent en cause le zonage du foncier concerné avec ou sans ERMS. Ces suppressions impliquent l'annulation d'opérations dont les fonciers étaient parfois maîtrisés et agréés ce qui diffère de fait la production de ces logements sociaux comptabilisés au titre du bilan SRU 2017-2019 à une échéance plus lointaine. Enfin le dossier notifié ne permet pas en l'état d'apprécier sa compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 en vigueur de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).</p> <p>Considère que le PLU en vigueur n'est plus adapté aux besoins et potentialités du territoire communal.</p> <p>L'article L.153-27 du code de l'urbanisme impose la réalisation d'un bilan à neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLU. A l'aune de la loi climat et résilience du 22.08.2021 devrait amener la commune à s'engager dans une révision générale de ce document.</p> <p>D'autre part (pour la commune de Biot plus de 5.000 habitants) une attention est portée sur la nécessité d'identifier des terrains pour l'accueil et l'habitat des GDV sur les dispositions de la loi Besson du 5.07.2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage (GDV) Le schéma départemental des GDV de 2015 encore en vigueur, prévoit la possibilité d'une aire permanente sur la commune ou d'une aire en commun avec trois autres communes de la CASA. Le PLU de Biot doit référencer une aire d'accueil des gens du voyage conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>En conclusion, sauf à apporter des justifications suffisantes au dossier de modification du PLU permettant de répondre à l'ensemble des observations, la Direction départementale invite la Commune à ne pas poursuivre cette procédure et à traiter les sujets ci-dessus énoncés dans le cadre d'une réflexion sur l'ensemble du territoire.</p> |
| <p>Réponse de la Commune :</p> | <p><u>Concernant l'OAP des Soullières :</u></p> <p>Comme largement développé dans le rapport de présentation, une étude urbaine a été menée sur le quartier des Soullières durant l'année 2021. Cette étude a clairement démontré que, en raison notamment des problématiques de desserte, de réseaux, de sécurité etc., le quartier n'était pas en mesure de recevoir l'urbanisation permise par les dispositions réglementaires du PLU lesquelles ont été largement remaniées en 2019 dans le cadre de la modification n°6 (+500 logements potentiels).</p> <p>Le parti d'urbanisme retenu dans le cadre de la présente procédure de modification, se justifie également au regard des objectifs du PADD, notamment celui de « garantir sur le long terme une vraie qualité de vie pour les habitants » ou de</p> |

« garantir la protection des paysages et des espaces naturels et tout particulièrement la préservation et valorisation d'un environnement exemplaire » : une diminution de la densité moyenne d'utilisation de l'espace est en effet plus protectrice de l'environnement alentours. L'impact paysager d'un habitat individuel par rapport à un habitat collectif est nécessairement plus faible. La préservation de l'équilibre bâti/végétal qui découlera des dispositions introduites par la modification n°9 est ainsi parfaitement conforme à l'objectif de préservation des espaces naturels qui dotent la Commune d'une qualité paysagère et tout particulièrement les « massifs collinaires boisés ».

Cette nouvelle OAP s'inscrit donc pleinement dans les orientations fixées par le PADD pour le développement des quartiers d'habitat résidentiel : y valoriser le cadre de vie en y maintenant la densité existante et en y préservant l'équilibre végétal/bâti.



Extrait graphique PADD

A l'origine, le PLU défini d'ailleurs la zone UE comme étant destinée à recevoir de l'habitat individuel.

31

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTEUR D'ACCEUIL DE L'HABITAT INDIVIDUEL
CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux espaces urbains existants d'accueil de l'habitat individuel.

Concernant la consommation des espaces naturels, la prise en compte des principes fixés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme doit être appréciée à l'échelle de la commune et non à celle du quartier des Soullières, lequel ne représente que 2,5% du territoire. La modification n° 9 n'entraîne **aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation** du territoire communal qui est classé pour près de la moitié de sa superficie (49%) en zone naturelle.

Le périmètre de l'OAP demeure circonscrit à l'enveloppe urbaine. Son extension n'engendre ni un étalement urbain, ni une imperméabilisation de nouvelles surfaces. Les terrains correspondant aux anciennes activités agricoles exercées sur le site étaient déjà classés en zone urbaine en 2010. De plus s'agissant essentiellement de cultures exploitées hors sol et sous serres, les terrains en question sont déjà quasiment imperméabilisés dans leur totalité.

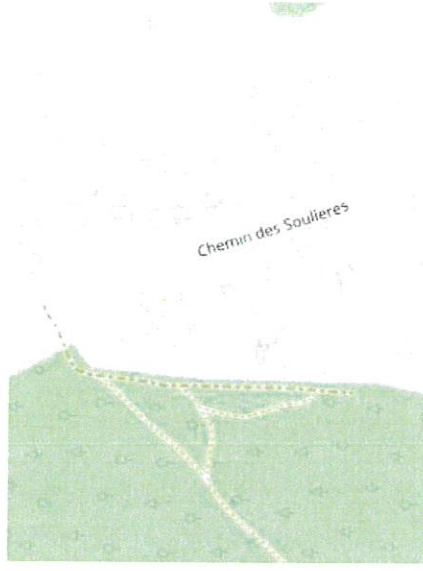


La modification n° 9 n'entraîne donc aucune consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier.

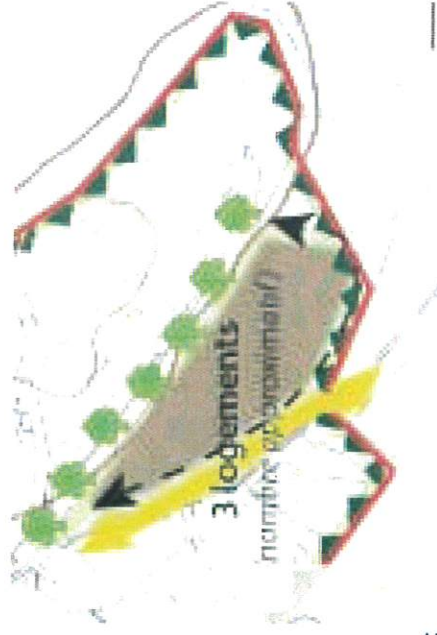
Concernant les principes de liaison active mentionnés par l'OAP, actuellement, la circulation le long du chemin des Soullières est essentiellement routière, et peu favorable aux modes actifs (modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, telle que la marche à pied et le vélo). Les rares trottoirs au sein des propriétés privées, parfois fermées,

constituent des tronçons isolés sans connexion avec le reste des cheminements. Les espaces dédiés aux piétons se localisent plutôt à la marge, avec des pistes forestières rejoignant la Brague au Sud et à l'Ouest. Ces différents chemins sont essentiels à la circulation des habitants car ils permettent de rejoindre plusieurs secteurs à partir des Soullières.

Un des enjeux est donc de maintenir ces cheminements aux abords immédiats et d'y connecter le quartier. Le principe de renforcement des 2 liaisons actives, une à l'Ouest et une au Sud, prévu par l'OAP dans le cadre de la modification n° 9, permet d'assurer une interface entre ces cheminements et le chemin des Soullières et ainsi, de pérenniser l'accessibilité des espaces naturels voisins.



A l'ouest :



Au sud :

Le renforcement des liaisons actives, au travers du quartier et en liaison avec les cheminements déjà existants dans les espaces naturels environnants (pistes DFCI), répond d'ailleurs à un objectif du PADD qui vise à la mise en place d'un réseau sécurisé de desserte piétonne et cyclable.

4- Mieux circuler et pouvoir stationner

Répondre aux besoins de déplacement et de stationnement

- Améliorer la desserte des quartiers périphériques ;
- Requalifier les entrées de ville en zones de circulation apaisée ;
- Développer les transports en commun et maintenir un service de navette ;
- Mettre en place un réseau sécurisé de desserte piétonne et cyclable ;

Ce dernier point sera toutefois davantage développé dans le rapport de présentation ainsi que le suggère l'Etat.

Concernant les outils de mixité sociale

La modification n° 9 du PLU prévoit la suppression de 6 ERMS sur des secteurs dans lesquels aucun programme de logement collectif ne pourra voir le jour.

■ Concernant la suppression de l'ERMS 3 :

Les terrains concernés par cet ER, d'une superficie totale de 11 626m², sont situés à plus de 50% (5 868m²) en zone inondable. La commune n'a donc pas commis d'erreur en indiquant qu'ils sont largement impactés par le risque inondation et en y préférant d'autres usages moins vulnérables que l'habitat collectif.



■ Concernant la suppression de l'ERMS 4 :

L'ERMS 4 qui ne prévoyait qu'un potentiel de 11 logements sociaux potentiels a été instauré sur le périmètre du parking des Bâchettes, lequel ne permet pas la réalisation de logements.

La suppression de cet ER a été préconisée, dans un souci de cohérence, par le service habitat de la CASA lors des réunions techniques car le pourcentage de surface de plancher à réaliser en LLS était seulement de 10%.



- Concernant la suppression de l'ERMS 8 :

L'étude d'impact fournie dans le cadre du permis de construire à mis en exergue la présence de spécimens faunistiques et floristiques remarquables à protéger. Le projet a par ailleurs fait l'objet d'un avis défavorable de l'architecte des bâtiments de France.

(2) De plus la parcelle est également située à moins de 600 m du Massif de Biot, protégé Natura 2000. Elle possède un gîte à chiroptères. Bien que conservé, la mise en oeuvre de ce projet risque fort de les perturber, ce qui va à l'encontre de l'article L.411-1 du Code de l'Environnement, qui protège les chauves-souris et interdit de les perturber intentionnellement, ce qui ne manquera pas d'être le cas étant donné l'ampleur d'un chantier de 129 logements pourvu de 9 niveaux de parking.

Le projet de verger communal porté par la Commune sur ce terrain n'étant pas, en l'état, incompatible avec la vocation et les occupations du sol autorisées dans la zone, il n'a pas été jugé nécessaire d'apporter d'autres modifications au règlement du PLU.

- Concernant la suppression des ERMS n° 6 et n° 12 :
Cf supra, les problématiques du quartier des Soullières, à vocation d'habitat individuel, ne permettent pas d'y accueillir des opérations immobilières collectives d'envergure.
- Concernant la suppression de l'ERMS n° 9
Comme indiqué dans le rapport de présentation, la desserte du terrain d'assiette de l'ER, à proximité immédiate du centre historique de Biot s'effectue par un axe déjà largement saturé et sans cheminement piéton sécurisé.

La procédure de modification n° 9 du PLU instaure deux nouveaux emplacements réservés de mixité sociale dans des secteurs susceptibles de recevoir des opérations de logements collectifs :

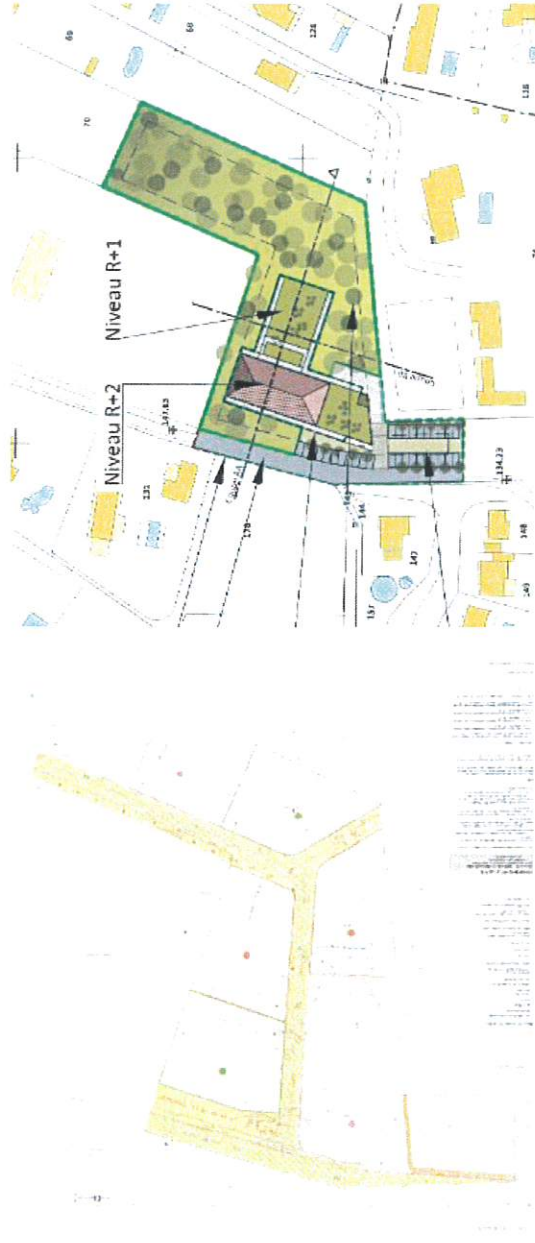
- ERMS n° 18 Bois Fleuri

La création de cet ER correspond à l'un des besoins de logement social spécifique exprimés sur la Commune.

La rédaction des conditions de réalisation de cet ER s'est faite selon les préconisations du service habitat/logement de la CASA, lequel considère que les structures collectives (hors logement familial classique) se décomposent en deux grandes catégories : le logement (avec une sous-catégorie logement-foyer) et l'hébergement. Les résidences autonomie relèvent du logement-foyer à destination des personnes âgées. A la différence de l'hébergement, le financement de ces logements-foyers est possible en PLS ou éventuellement PLUS. De fait, les logements sont comptabilisés SRU.

L'indication « Projet à vocation séniors – 100% LLS » dans la rédaction de l'ERMS n° 18 permet d'orienter le public cible, tout en laissant la liberté de travailler le dispositif et ne cible ni de l'hébergement, ni du logement (quel que soit le prisme par lequel on analyse cette rédaction). Dans tous les cas, le résultat sera bien la production de logements sociaux, qui seront comptabilisés SRU.

Concernant le caractère naturel du terrain d'assiette de l'emplacement réservé, ce dernier se situe déjà en zone urbaine du PLU. Il fait actuellement l'objet d'un permis d'aménager en cours de validité autorisant la construction de 8 villas individuelles. Un permis de défricher a également été délivré par la DDTM. Le terrain a été préempté par l'EPF. Les premières faisabilités laissent une grande place aux espaces naturels.

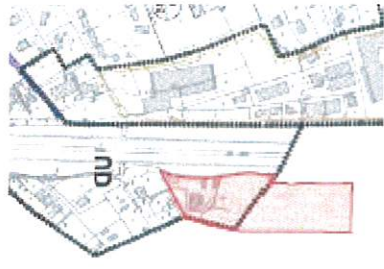
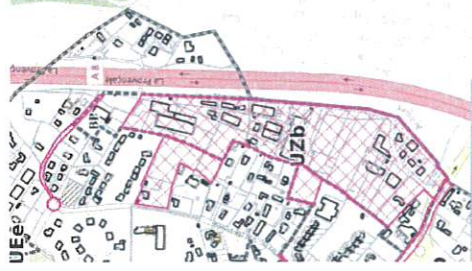
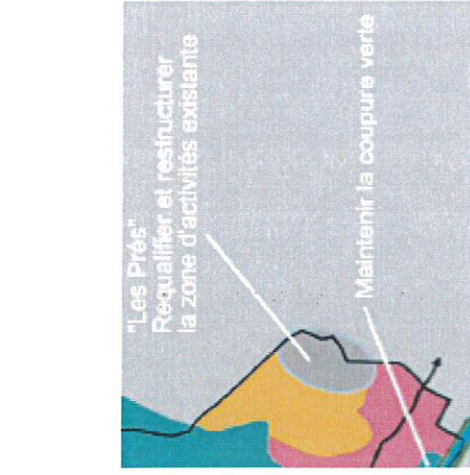


Le terrain est raccordable à un réseau d'assainissement desservant déjà les 2 lotissements et l'EHPAD implantés à proximité et est desservi par une voie suffisamment dimensionnée.

- Concernant l'ERMS 19 Les Prés-Est

La zone d'activité existante à laquelle il est fait référence dans le PADD est clairement identifiée au PLU. Il s'agit de la zone UZb « pôle d'activité à vocation nautique ». Le terrain sur lequel a été instauré l'ERMS des Prés n'est pas situé dans cette

zone. Il se trouve en zone UD. Ce foncier, à cheval sur les communes de Biot et d'Antibes est actuellement en vente. Un projet de 80 logements a été présenté aux deux communes et à la CASA.



Concernant les périmètres de mixité de mixité sociale :

Il est difficile d'estimer de façon pertinente et réaliste le potentiel du périmètre de mixité sociale instauré à l'échelle du territoire communal. Lors de sa création dans le cadre de la modification n° 4 du PLU en 2014, aucun potentiel de réalisation n'avait été précisé. En revanche, force est de constater que depuis son instauration il y a 8 ans, cet outil n'a conduit à la création d'aucun logement locatif social.

Lors de la précédente procédure de modification les services de l'Etat avaient indiqué à la commune que la suppression de ce périmètre général devait être accompagnée « par la création de PMS dans les secteurs les plus pertinents et les plus denses tels que le centre village et dans une moindre mesure, les quartiers de Saint-Philippe et de Saint-Pierre ».

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

Dans le cadre du bilan SRU 2017-2019, il a été noté que malgré l'ancienneté du PLU, différentes évolutions et mises à jour sont venues ajouter des obligations en termes de mixité sociale (notamment création d'un PMS). Lors de la commission du 18/09/2020 réunie dans le cadre de bilan pour votre commune, les services de l'Etat ont d'ailleurs encouragé la commune dans la poursuite de sa politique dynamique proactive dans la production de logement social.

A ce jour, la commune présente un taux de LLS au 1^{er} janvier 2019, avec un déficit de 479 logements sociaux et un objectif triennal de 240 logements.

Or, la procédure de modification vient supprimer cet outil, ce qui ne paraît pas envisageable, d'autant plus que nous sommes dans la dernière phase de bilan triennal de la loi SRU.

Votre commune doit maintenir la dynamique impulsée sur le département en contribuant à la production de logements. Pour ce faire, il conviendrait soit de maintenir ce périmètre de mixité sociale, soit d'accompagner la suppression de cette mesure par la création de PMS dans les secteurs les plus pertinents et les plus denses, tels que le centre village et dans une moindre mesure les quartiers de Saint-Philippe et de Saint-Pierre, dans l'objectif de garantir une part minimale de LS pour toute opération de logements collectifs.

En outre, cette évolution à l'échelle de la commune n'est pas cohérente avec l'objet de la procédure ciblée sur le secteur de Sophia-Antipolis.

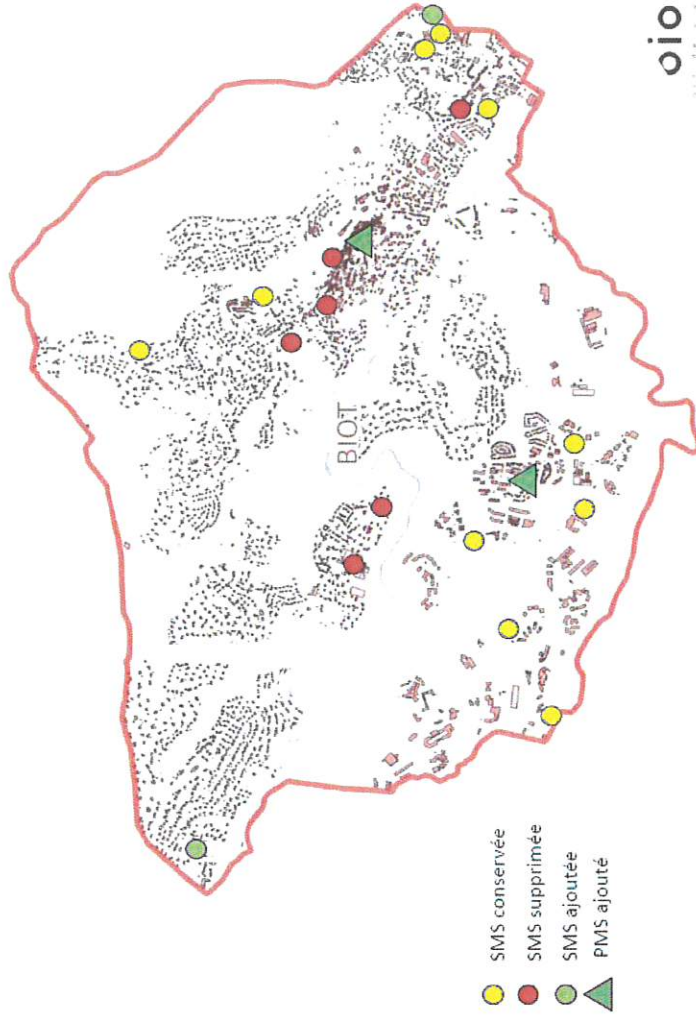
C'est ce que la commune a proposé dans le cadre de cette modification n°9 : un périmètre sur le village et un autre sur Saint-Philippe. Il s'agit là des deux secteurs les plus denses de la commune. Le quartier Saint-Pierre étant quant à lui déjà concerné par un ERMS et les deux outils n'étant pas cumulatifs.

En conclusion, la commune souhaiterait rappeler que la redéfinition des outils de mixité sociale dans le cadre de la procédure de modification n°9, a été travaillée en concertation étroite avec le service habitat-logement de la CASA. La rédaction du tableau des servitudes de mixité sociale a été revue dans un objectif de lisibilité et de compatibilité avec le PLH 2020-2025 de la CASA. La suppression de 6 ERMS et du PMS général sont compensées par la création de 2 nouveaux ERMS sur lesquels la commune sait de manière certaine que des projets de logements sont réalisables (avant projets en cours) et de 2 nouveaux PMS sur les secteurs les plus denses de la commune.

Ces compensations, ajoutées aux outils de mixité sociale existant conservés permettent au PLU de participer plus efficacement à l'objectif de mixité sociale dans ses dimensions fonctionnelle et spatiale. En effet, comme l'atteste la carte ci-dessous les outils de mixité sociale demeurent répartis de façon homogène sur l'ensemble du territoire :

| | |
|--|---------------|
| | SMS conservée |
| | SMS supprimée |
| | SMS ajoutée |

| N° servitude | Localisation |
|--------------|------------------------|
| 1/MS | Val de Pomme |
| 2/MS | Les Prés |
| 3/MS | Les Hortis |
| 4/MS | Les Bâchettes |
| 5/MS | Saint Julien Nord |
| 6/MS | Les Soullières |
| 7/MS | Plan St Pierre |
| 8/MS | SAINT ELOI |
| 9/MS | Chemin Durbec |
| 10/MS | La Beaume |
| 11/MS | Saint-Philippe 1 |
| 12/MS | Fond des Soullières |
| 14/MS | Saint Philippe 2 |
| 15/MS | Sophia Ouest |
| 16/MS | Les Templiers |
| 17/MS | Rourmanille |
| 18/MS | Boulevard de la Source |
| 19/MS | Les Prés Est |



Carte de localisation des modifications des SMS et des ajouts de PMS

Les outils de mixité sociale tels que définis dans cette procédure de modification, permettent un potentiel de réalisation de 735 logements sociaux – soit 36 logements sociaux supplémentaires (hors PMS) par rapport aux dispositions du PLU actuel.

| N° d'opération | Localisation | Références cadastrales | Pourcentage minimal de Surface Plancher à réaliser en logements sociaux | Superficie de la servitude (en m²) | Surface de plancher potentielle destinée à l'habitat (en m²) | Surface de plancher destinée aux logements sociaux (en m²) | Type de financement | | | Nombre de logements sociaux potentiels indicatif |
|----------------|-------------------|--------------------------------------|---|------------------------------------|--|--|--|-----------|----------|--|
| | | | | | | | PLAI | PLUS | PLS | |
| 1/MS | Vai de Pome | BP56p, BP61, BP62, BP83, BP84p, BP85 | 40 % | ≈ 10150 | ≈ 2225 | ≈ 890 | 25 à 35 % | 60 à 70 % | 0 à 15 % | 15 |
| 2/MS | Les Prés | BR280p | 100% | ≈ 3077 | ≈ 1700 | ≈ 1700 | 30 % | 70 % | | 28 |
| 5/MS | Saint Julien Nord | C154, C156, C157, C1597, C1599 | 100% | ≈ 19126 | ≈ 3000 | ≈ 3000 | 25 à 35 % | 60 à 70 % | 0 à 15 % | 50 |
| 7/MS | Plan St Pierre | BIN53, BIN54, BIN57p, BIN59p, BIN60 | 30% | ≈ 25500 | ≈ 20000 | ≈ 6000 | 25 à 35 % | 60 à 70 % | 0 à 15 % | 100 |
| 10/MS | La Beaume | BD3 | 100% | ≈ 4028 | ≈ 700 | ≈ 700 | 25 à 35 % | 60 à 70 % | 0 à 15 % | 11 |
| 11/MS | Saint-Philippe 1 | AE52, AE86 | 100% | ≈ 15779 | ≈ 9000 | ≈ 9000 | 25 à 35 % | 60 à 70 % | 0 à 15 % | 150 |
| 14/MS | Saint Philippe 2 | AD438p | 30% | ≈ 6582 | ≈ 4100 | ≈ 1230 | 30% | 70% | | 20 |
| 15/MS | Sophia Ouest | AC18 | 100% | ≈ 19895 | ≈ 5400 | ≈ 5400 | 25 à 35 % | 60 à 70 % | 0 à 15 % | 90 |
| 16/MS | Les Tempeliers | AE380p, AE361p | 100% | ≈ 63700 | ≈ 6500 | ≈ 6500 | Projet à vocation universitaire 100% LLS (PLUS ou PLS) | | | 112 |
| 17/MS | Roumanille | AD122, AD148, AD520 | 100% | ≈ 4443 | ≈ 2650 | ≈ 2650 | 25 à 35 % | 60 à 70 % | 0 à 15 % | 44 |
| 18/MS | Bois Fleuri | AV70p, AV72, AV73, AV176 | 100% | ≈ 7365 | ≈ 2500 | ≈ 2500 | Projet à vocation sénior 100% LLS | | | 65 |
| 19/MS | Les Prés Est | BP45 | 100% | ≈ 5668 | ≈ 3000 | ≈ 3000 | 25 à 35 % | 60 à 70 % | 0 à 15 % | 50 |

| Avant modification | | Après modification | |
|--|--|--------------------|--|
| Nombre de logements sociaux potentiels indicatif | | 735 | |

Cela est compatible avec les objectifs du PLH pour la commune de Biot : 204 logements sociaux (LS) pour 6 ans, soit 34 LS par an. Un complément pourra être apporté afin de mieux justifier de la compatibilité de la modification avec le PLH 2020-2025 de la CASA.

La commune de BIOT souhaite réviser son PLU qui date de 2010. Une procédure de révision générale lancée en février 2015 a dû être suspendue en raison des inondations catastrophiques qui ont touché la commune au mois d'octobre de la même année et ont conduit les services de l'état à redéfinir largement le zonage du risque inondation.

Le nouveau PPRi ayant été très récemment approuvé (27 juin 2022), une nouvelle procédure de révision pourra être lancée sans délais.

| | | |
|---|-------------------------|---|
| <p>Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis</p> | <p>Favorable</p> | <p><u>A/ Evolution des règles applicables en matière d'habitat et de logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Observations générales <p><u>Programme Local de l'Habitat</u></p> <p>Comme l'indique le rapport de présentation des modifications, la présente modification de PLU vise à assurer une maîtrise de l'urbanisation, une consommation des sols plus raisonnée dans les secteurs d'habitat et une mise à jour des outils de mixité sociale. A ce titre, il paraît nécessaire de viser au sein du rapport de présentation le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la CASA, document cadre en matière de politique d'habitat et de logement sur le territoire, et dont les enjeux sont à intégrer au PLU.</p> <p><u>Production de logements locatifs sociaux</u></p> <p>Dans le rapport de présentation des modifications, il est rappelé l'évolution du taux de logements locatifs sociaux, passé de 7,5% en 2010 à 14,3 % en 2021. Il est à noter que cette évolution découle de la livraison de 3 programmes agréés respectivement en 2010 (181 logements), 2011 (80 logements) et 2016 (54 logements). Il convient toutefois de relever que les niveaux de réalisation des trois derniers bilans triennaux sont en recul, un certain nombre de programmes agréés sur la période 2014-2019 ayant été abandonnés depuis.</p> <p>La mise en œuvre de programmes de logements comprenant une part de logements locatifs sociaux sera donc nécessaire pour permettre à la commune de rattraper ses objectifs triennaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suppression du périmètre de mixité sociale sur l'ensemble de la commune <p>La présente modification prévoit une suppression du périmètre de mixité sociale mis en place dans le cadre de la modification n° 4. En conséquence, les opérateurs ne sont plus tenus d'affecter 30% de la SDP à du logement locatif social pour les opérations de plus de 800m² de SDP ou 12 logements et 20% de la SDP à des logements en accession sociale et/ou encadrée pour toute opération de plus de 1 500m² de SDP.</p> <p>A cet égard, il est rappelé que l'orientation n° 2 du PADD « se loger et vivre ensemble » prévoit le développement d'une offre d'habitat pour tous par la création de logements pour actifs dans des secteurs ciblés, de logements seniors, et par le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat intercommunal.</p> <p>Aussi, il serait opportun de préciser dans le rapport de présentation le nombre de logements attendus en production après le retrait du périmètre de mixité sociale.</p> <p><u>Création de deux nouveaux périmètres de mixité sociale</u></p> <p>La présente modification prévoit d'instaurer deux périmètres plus restreints dans le centre historique et sur Saint-Philippe, au sein desquels les opérateurs doivent réaliser 50% de la SDP à du LLS pour toute opération de plus de 3 logements ou 180 m² de SDP.</p> <p>Ces deux périmètres renvoient à des secteurs denses, avec peu d'opportunités foncières. Il serait opportun de préciser dans le rapport de présentation le nombre de logements locatifs sociaux attendus sur ces secteurs.</p> <p><u>Suppression des dispositions liées à l'accession sociale</u></p> <p>En conséquence de la suppression du périmètre de mixité sociale généralisé, il n'existe plus de prescription ou d'incitation à réaliser des logements en accession sociale sur la commune, à l'exception d'une seule servitude de mixité sociale (SMS n° 15 Sophia Ouest). Afin de favoriser les parcours résidentiels et de répondre à la demande, il serait opportun de conserver des mesures incitatives favorisant le développement d'une offre en accession sur la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Actualisation des servitudes de mixité sociale (SMS) |
|---|-------------------------|---|

La présente modification prévoit la suppression de 6 servitudes de mixité sociale :

- SMS n° 3 : zonage bleu et rouge du PPRI en cours de révision
- SMS n° 4 : réalisation d'un parc de stationnement
- SMS n° 6, n° 8, n° 9 et n° 12 : abandon des projets engagés

A noter que la présente modification aurait été l'occasion de supprimer également la servitude n° 14, sur laquelle l'opération « la Boussole » (62 logements dont 19 en LLS et 12 en accession encadrée) est en cours de travaux. La livraison est prévue pour fin 2022.

Par ailleurs, une nouvelle servitude de mixité sociale est instaurée sur le secteur des Groulès, parcelle BP 45, prévoyant 100% de logements locatifs sociaux dont 25 à 35% de PLAI, 60 à 70% PLUS et 0 à 15% PLS (répartition fléchée au PLH). Toutefois, au regard de la localisation et enjeux sur le secteur, il serait opportun de prévoir la réalisation d'une part d'accession sociale, afin de favoriser une mixité sur le site.

▪ **Prise en compte des projets de reconversion de site existants au sein de la zone UXb (Sophia Antipolis)**

Les dispositions actuelles du zonage UX permettent de réaliser des constructions à usage d'hébergement ou d'habitation seulement dans des conditions limitées. Or, le zonage UX couvre un secteur en mutation, au sein duquel sont identifiés des fonciers avec un fort potentiel de réhabilitation et de transformation. Au cœur de la technopole de Sophia Antipolis, les fonciers concernés par le zonage UX voient l'arrivée des premiers projets mixtes, alliant réhabilitation et mixité fonctionnelle. Plus particulièrement, un projet alliant logement, hébergement, bureaux, restauration et services est notamment en cours sur le site des « Espaces Renard », situé en zonage UXb. A vocation tertiaire jusque-là, ce site est voué à évoluer pour mettre en œuvre une mixité programmatique pouvant intégrer du logement social et répondre à la demande et au besoin de loger des étudiants modestes d'une part, et un public plus familial d'autre part, tout en conservant une partie du bâtiment en tertiaire.

Ainsi, il conviendrait de pouvoir faire évoluer la réglementation d'urbanisme des parcelles concernées par ce projet pour permettre l'intégration d'une mixité d'usage et en particulier de logements.

B/ Sophia Antipolis Pôle Innovation

L'article 12 de la zone UV impose d'aménager au moins des places de stationnement pour les bureaux, services et les activités tertiaires et de recherche à hauteur d'une aire de stationnement pour 25 m² de plancher hors œuvre. Le sous-secteur Uva1 est concerné par la construction du pôle innovation, véritable maison de Sophia Antipolis. Le projet est directement connecté à la voie verte qui relie Antibes, les Trois Moulins et la gare routière de Sophia Antipolis. Cette voie verte concerne le bus-tram, les vélos et piétons. A la livraison du pôle innovation, il est programmé l'implantation d'un arrêt spécifique au droit du projet. Par ailleurs, le secteur est doté de parkings existants comme ceux de la Sophi@Tech ainsi que ceux de l'Azurarena situé à 1 station de bus-tram. Ces aires de stationnement pourront être mutualisées lors d'événements spécifiques.

Au regard de la connexion du projet à la voie du bus-tram et du caractère spécifique du projet pôle innovation, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis demande l'adaptation de l'article 12 avec une spécificité pour le secteur Uva1. Plus précisément, il est demandé de modifier le ratio d'aire de stationnement pour les bureaux, services et les activités tertiaires et de recherche à l'aire de stationnement pour 35 m² de surface de plancher hors œuvre et en lieu et place d'une aire de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre.

C/ Modification de l'OAP des Soulières

La modification de PLU justifie dans le rapport de présentation une modification de l'OAP, tenant compte d'une étude urbaine pour :

- Mieux maîtriser le développement de ce quartier permettant la réalisation d'un habitat individuel
- Améliorer le réseau et le système viaire avec la promotion des mobilités douces ;
- Maintenir les espaces verts qui participeront aux continuités écologiques.

Plusieurs points sont à prendre en considération sur la modification de l'OAP des Soulières :

▪ Vers une rationalisation de la consommation de l'espace

Tout en restant dans une logique d'insertion dans le tissu pavillonnaire existant, une densité plus importante pourrait être recherchée, en tenant compte de la préservation de certains terrains à caractère naturel ou agricole. En outre, il aurait été intéressant de s'orienter sur une forme urbaine de type individuel groupés.

Du point de vue de la sensibilité paysagère et de la visibilité, mis en avant p.5 et p.18 du quartier des Soulières et depuis Sophia Antipolis, il est prévu une marge de recul de 10 mètres, ce qui semble très faible, notamment pour les espaces en lisière de zone naturelle forestière notamment en limite sud et sud-est.

▪ Une nécessaire régularisation des réseaux avant l'extension de l'urbanisation :

Le diagnostic rappelle que les réseaux d'assainissement et d'eau potable sont à « régulariser et à étendre ».

Le Schéma Directeur d'Assainissement porté par la CASA est en cours d'élaboration, l'enquête publique restant à programmer. Le quartier des Soulières a été programmé en réseau collectif, mais il sera nécessaire de réaliser les régularisations, avant de nouvelles constructions.

De plus, il y a lieu d'encadrer plus précisément les motifs de régularisation administrative des réseaux implantés dans le quartier des Soulières, et de manière plus générale :

- Seront nécessaires les régularisations de servitude des réseaux publics d'assainissement collectif réalisés en domaine privé ou sur voie privée par l'autorité organisatrice du service public d'assainissement collectif,
- Seront conditionnées les rétrocessions de réseaux privés situés sur voies privées :

1. Par l'usage, public actuel ou à venir, avéré de l'ouvrage d'assainissement implanté sur domaine privé (raccordements de propriétés nouvelles, extensions futures envisageables) ;

2. Par l'état et les conditions d'exploitation de l'ouvrage à rétrocéder (bon état général confirmé par des inspections préalables à la charge du privé, accès aménagés et suffisants pour en permettre l'entretien par camions hydrocureurs).

Les conditions 1 et 2 étant des conditions cumulées.

▪ Emplacement réservé d'élargissement de la voirie des Soulières

Bien qu'il soit envisagé moins de logements sur ce secteur, se pose la question des évolutions au sein des ER « élargissement du chemin des Soulières à 8m » (avec une assiette dont la superficie est indiquée à 7 407m²) et « aménagement de ce chemin » (réduisant la superficie à 6 030m²). Il convient de clarifier l'impact de cette réduction (superficie et terminologie employée) sur le « principe de liaison active à renforcer » et le « principe de desserte routière interne à créer » indiquée en légende de l'OAP.

▪ Mixité des produits d'habitat

Au regard des orientations prises concernant l'habitat individuel et de la demande sur le secteur, il serait opportun de flécher une part obligatoire de logements à réaliser en accession sociale à la propriété, afin de favoriser une mixité des produits et d'accompagner les parcours résidentiels des habitants.

D/ Adaptation du stationnement et de la mobilité

Pour rappel, le nombre de places de stationnement automobile par logement indiquées à l'article 12 du règlement pour les constructions d'habitation (hormis zone UA, A et N), à savoir :

- UB, UC, UD, UE, UG, UL, UP, UR, UV, UW, UX, UY, UZ : 2 places à minima
- UF, UH : 1.5 places

Le règlement pour les logements aidés (1 place par logement conformément à l'Article L151-35 du Code de l'Urbanisme) n'est rappelé que pour la zone UF, UR. est-ce un oubli ?

En conséquence et au regard du nombre de logements (sociaux) indiqués et des règles rappelées en matière de stationnement (article 12), quelques remarques/observations apparaissent :

- Pour le secteur Est où sont identifiés les MS n° 1, 2, 7 et 19 en zone UC et UD avec une augmentation de près de 70 logements sociaux (« potentiellement indiqués ») : il est donc attendu un accueil supplémentaire de + 140 voitures (en lien avec l'offre en stationnement) mais aussi en circulation sur le secteur.

Un ER est indiqué à proximité sur la RD4 avec un élargissement à 13m pour le département, supposant ainsi la possibilité d'accueillir les modes actifs (usagers du vélo et de la marche, notamment).

De plus, du stationnement vélo est prévu pour toute opération de construction, permettant ainsi de répondre dans un premier temps à une partie des besoins des locataires ou propriétaires. Ces dispositions devraient sans doute être accompagnées d'aménagements par la commune le long de ses voiries permettant aussi de sécuriser les cheminements vélos et piétons de la RD jusqu'aux opérations de constructions.

Ces actions en faveur des modes actifs devraient minimiser l'impact de la voiture sur le secteur.

- Pour le secteur Saint-Julien où est identifiée la MS n° 5 en zone UE avec une augmentation de 7 logements sociaux (« potentiellement indiqués »). Un ER est indiqué sur le chemin St Julien avec un élargissement à 8m pour la commune, supposant ainsi la possibilité d'accueillir les modes actifs (usagers du vélo et de la marche, notamment).

De plus, du stationnement vélo est prévu pour toute opération de construction, permettant ainsi de répondre à une partie des besoins des locataires ou propriétaires. Ces actions en faveur des modes actifs devraient minimiser l'impact de la voiture sur le secteur.

- Pour le secteur La Beaume où est identifié la MS n° 10 en zone UE avec une stagnation à 10 logements sociaux (« potentiellement indiqués »). Un ER est indiqué sur le passage des Vignasses pour la commune, en vue d'une acquisition. Des aménagements communaux sont-ils prévus en vue de favoriser l'accès des modes actifs (notamment) de cette opération ?

| | |
|-------------------------------------|---|
| | <p>Enfin, de nouvelles mesures imposées aux constructeurs en matière de stationnement, peuvent être rappelées dans les dispositions relatives aux zones U du règlement, au regard de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et du Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 qui viennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Renforcer le stationnement pour les véhicules électriques, notamment situé dans des bâtiments résidentiels neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou non résidentiels neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ✓ Imposer des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour certains usages de bâtiments construits, notamment et ce, en application des articles L113-18 à L113-20 et des articles R113-11 à R113-17 du CCH. <p><u>E/ La gestion des eaux pluviales</u></p> <p>La modification n° 9 va dans le sens d'une gestion intégrée des eaux pluviales telle que promue par la CASA, et qui est une alternative à la réalisation de réseaux pluviaux.</p> <p>Elle vise bien le respect du règlement de gestion des eaux pluviales de la CASA et la préservation des axes naturels d'écoulement.</p> <p>La liste des emplacements réservés pour les ouvrages publics n'a pas été actualisée pour l'ER N°22 – « Réalisation d'un bassin de rétention secteur des Horts » : le bénéficiaire est à présent la CASA (transfert de compétence), cet ouvrage a été abandonné suite aux analyses du SMIAGE.</p> |
| <p>Réponse de la Commune</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Concernant le PLH et la production de logements locatifs sociaux</u> <p>Les outils de mixité sociale tels qu'ils résultent de la modification n° 9 permettent de satisfaire les obligations SRU de la commune ainsi que les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés par le PLH de la CASA à la commune de Biot : 204 logements sociaux (LS) pour 6 ans, soit 34 LS par an.</p> <p>Le rapport de présentation va être étoffé en ce sens.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Concernant la suppression du périmètre de mixité sociale sur l'ensemble de la commune et la création de deux nouveaux périmètres de mixité sociale</u> <p>Comme l'indique la CASA, le PADD prévoit « le développement d'une offre d'habitat pour tous par la création de logements pour actifs dans des secteurs ciblés ». C'est ce que rétablit la modification n°9. En effet, le périmètre de mixité sociale sur l'ensemble du territoire a été introduit dans le cadre de la modification n° 4 du PLU, en 2014, sans que sa compatibilité au PADD ne soit démontrée. De plus, à l'époque aucun potentiel de réalisation n'avait été estimé, il est donc difficile aujourd'hui de chiffrer la perte potentielle de logements sociaux que la suppression de cet outil représente. En tout état de cause, en 8 ans d'existence, il n'a permis la réalisation d'aucun logement social ou en accession à prix maîtrisé.</p> <p>Le potentiel de réalisation de logements sociaux des deux nouveaux périmètres de mixité sociale instaurés sur les secteurs les plus denses de la commune est estimé à 2/an pour le village et 3/an pour le quartier de Saint-Philippe. Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p> |

Concernant l'accèsion sociale à la propriété, comme relevé, la commune impose déjà la réalisation de logements en accèsion à prix maîtrisé dans le cadre de l'ERMS n° 15 Sophia-Ouest. Afin de compléter son dispositif, la commune, dans le cadre de la présente procédure de modification, prévoit de modifier l'ERMS n° 18 de façon à imposer une part d'accèsion à prix maîtrisé.

▪ **Concernant l'actualisation des servitudes de mixité sociale (SMS)**

Un permis de construire modificatif est en cours d'instruction concernant l'opération « La Boussole », laquelle est toujours en chantier. L'ERMS sera supprimée à l'issue de la réception de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux et de l'obtention du certificat de conformité des travaux.

▪ **Concernant la reconversion des « Espaces Renard » (Sophia Antipolis)**

La proposition de la CASA est intéressante. Elle permettrait en effet de concilier la nécessaire réhabilitation des bâtiments tertiaires vieillissants de Sophia Antipolis, et de répondre à la demande de logement des usagers de la technopole (étudiants et jeunes actifs).

Cette mutation ne peut toutefois se faire qu'au sein de secteurs pertinents préalablement identifiés et non sur la totalité de la zone UXb.

La Commune envisage donc, dans le cadre de cette procédure, de modifier le règlement du PLU afin d'autoriser la réalisation de logements dans la zone UX, mais uniquement à l'intérieur des ERMS définis sur la zone. En parallèle un ERMS sera instauré sur l'unité foncière correspondant au site des « Espaces Renard ».

▪ **Concernant la règle de stationnement pour le Pôle Innovation**

La proposition de la CASA semble pertinente. En effet, le futur Pôle Innovation est directement desservi par le bus-tram qui relie Antibes, les Trois Moulins et la gare routière de Sophia-Antipolis. La jauge maximale du site ne sera atteinte que lors d'événements ponctuels, à l'occasion desquels les parkings des autres sites publics alentours pourront être mutualisés, comme ceux de la Sophi@Tech par exemple, ainsi que ceux de l'Azurarena situés à 1 station de bus-tram. Le règlement de la zone Uval sera donc modifié post-enquête publique afin de diminuer le ratio de places de stationnement.

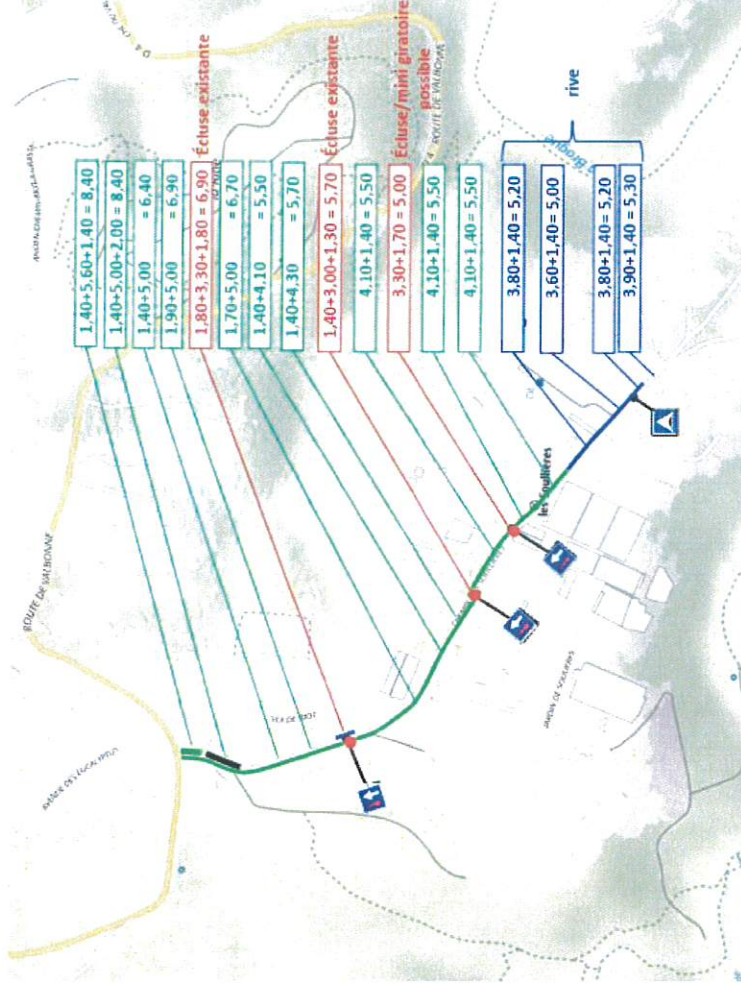
▪ **Concernant la modification de l'OAP des Soulières**

Le recul de 10 mètres s'applique en complémentarité avec le principe selon lequel l'implantation des constructions est interdite lorsque la pente du terrain est supérieure à 20%. Le cumul de ces deux dispositions conduira de fait au regroupement des constructions sur les parties les plus planes du plateau, le long du chemin des Soulières, libérant ainsi les franges de la zone U, à proximité immédiate de la zone N et des Espaces Boisés Classés.

Pour ce qui est de la régularisation des réseaux, le PLU dispose déjà dans les sections II de chacune de ses zones « CONDITIONS DE L'OCCUPATION » de l'ensemble de ses zones, un article 4 relatif aux « conditions de dessertes par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ». Cet article permet aux services instructeurs de refuser les permis de construire lorsque les terrains ne sont pas du tout ou pas suffisamment desservis.

Concernant l'emplacement réservé d'élargissement de la voirie des Soulières, l'étude urbaine et de trafic menée en 2021 a démontré que si l'urbanisation du quartier des Soulières restait limitée, l'aménagement du chemin Soulières pouvait s'effectuer **dans le cadre de son emprise actuelle**. La recommandation pour une voie de desserte à faible trafic est en effet une largeur comprise entre 4,00 et 5,00m. Une largeur de 4,00m est suffisante pour le croisement de deux véhicules légers à faible vitesse, une automobile ayant une largeur inférieure à 1,90m (largeur des SUV modernes). En revanche, le croisement est difficile en cas de circulation de véhicules utilitaires (livraisons diverses) qui montrent des largeurs de 2,10m, et d'avantage encore en cas de passage d'un camion de largeur 2,50m. Ainsi toutes les sections de largeurs supérieures à 5,40m pourront être aménagées avec un trottoir d'une largeur 1,40m et une chaussée supérieure à 4,00m. En revanche pour les sections de largeurs inférieures à 5,40m, il est impossible de créer un trottoir. Pourront alors être envisagées une écluse (si la section est courte) ou une rive à la place d'un trottoir, sur laquelle les véhicules pourront circuler en cas de croisement.

Aménagement possible :



Trois mini-giratoires ou aire de retournement sont également envisagés afin d'éviter aux véhicules d'avoir à aller jusqu'au bout du chemin pour faire demi-tour.

Comme cela est largement exposé dans le rapport de présentation, une étude urbaine menée sur le quartier des Soullières durant l'année 2021 a clairement démontré que, en raison notamment des problématiques de dessertes, de réseaux, de sécurité etc., le quartier n'était pas en mesure de recevoir une urbanisation dense, permettant de réaliser du logement en accession sociale.

▪ **Concernant l'adaptation du stationnement et de la mobilité**

La dérogation en matière de stationnement pour les logements aidés relève d'une réglementation nationale qui prévaut sur le PLU. Il n'est donc pas nécessaire de la mentionner dans l'ensemble des zones. Elle est de plus rappelée dans les dispositions générales du PLU :

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN TERME D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et des aires de retournement.

Les places de stationnement doivent être directement accessibles. Dans les constructions à usage de maison individuelle uniquement, le stationnement double ou en enfilade pourra être autorisé à condition d'assurer des conditions de circulation et de manœuvre fonctionnelles.

Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ne sont soumis à l'obligation que d'une seule place par logement. (Article L151-35 correspondant à l'ancien article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme)

La Commune prend bonne note des remarques de la CASA concernant les aménagements à réaliser pour favoriser les modes de déplacements doux. Ces enjeux seront bien entendu pris en compte dans le cadre de tous les projets communaux d'aménagement de voirie.

Concernant les nouvelles dispositions législatives et réglementaires en matière de stationnement, ces dernières s'imposent également déjà aux pétitionnaires. Il n'est donc pas nécessaire de les mentionner dans le règlement, d'autant plus qu'elles évoluent souvent plus vite que le PLU. L'obligation de se conformer « aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur » est toutefois rappelée à l'article 10 des Dispositions générales du règlement du PLU :

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN TERME D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et des aires de retournement.

Les places de stationnement doivent être directement accessibles. Dans les constructions à usage de maison individuelle uniquement, le stationnement double ou en enfilade pourra être autorisé à condition d'assurer des conditions de circulation et de manœuvre fonctionnelles.

Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ne sont soumis à l'obligation que d'une seule place par logement. (Article L151-35 correspondant à l'ancien article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme)

Dans les zones où le foisonnement est autorisé, les parkings peuvent être dimensionnés de manière à servir, en temps partagé, à plusieurs types d'occupation des sols.

Le foisonnement pourra concerner au maximum 30% des besoins en parkings de chacune des fonctions et devra faire l'objet d'une notice jointe au permis de construire pour justifier la fréquentation des établissements.

A titre d'exemple, le parking d'un équipement peut servir en journée aux usagers de cet équipement et le soir aux résidents des logements situés à proximité.

Cela permet d'optimiser l'espace consommé par le stationnement dans un but de développement durable.

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Concernant la gestion des eaux pluviales

La Commune prend note de la remarque de la CASA. La suppression de cet ER nécessite cependant de plus amples informations. Elle pourra intervenir lors de la procédure de révision générale à venir.

Observations du public

| Auteur | Observations |
|--|--|
| <p>Famille DA COSTA MAUNAND</p> | <p>Nous sommes favorables à la modification du chemin des Soullières. Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait qu'il nous semble essentiel et crucial que la zone reste pavillonnaire et composée de pavillons individuels, avec une densité de population raisonnable afin que le quartier conserve sa tranquillité. Nous ne sommes pas favorables à la création d'une desserte et/ou entrée trop proche des habitations actuelles « Les villas de Biot » car cela induirait des nuisances.</p> |
| <p>Réponse de la Commune</p> | <p>Nous prenons note de ces remarques qui vont globalement dans le sens de la procédure de modification n°9 du PLU.</p> |
| <p>Famille MURATORE Noëlle Michèle Christian</p> | <p>Ne comprennent pas pourquoi leurs maisons sont incluses dans le schéma d'aménagement de l'OAP. Concernant la piste forestière est indiquée comme une liaison active à renforcer, ils s'y opposent formellement. Classifier cette piste en DFCI permettrait un aménagement piéton et modes doux de déplacement. Demande des explications concernant l'aire de retournement.</p> |
| <p>Réponse de la Commune</p> | <p>L'OAP du quartier des Soullières concerne l'ensemble de la zone desservie par le chemin des Soullières. La notion de « liaison active » correspond aux modes de déplacements « actifs », c'est-à-dire faisant appel à l'énergie musculaire, tels que la marche à pied ou le vélo. L'un des objectifs de l'OAP des Soullières est de pérenniser les cheminements actifs au travers du quartier et en liaison avec les cheminements déjà existants dans les espaces naturels environnants (pistes DFCI). L'emplacement réservé relatif à la création d'une aire de retournement au bout du chemin des Soullières existe déjà dans le PLU en vigueur. La modification n°9 n'a fait que réduire son emprise au strict nécessaire conformément aux normes en vigueur.</p> |
| <p>BERTOLDI Michèle</p> | <p>Elle demande que la loi s'applique sur l'agrandissement des deux côtés du chemin des Soullières (sans passe-droit). Réponse de la C.E.: Il n'y a pas dans la modification N° 9 d'agrandissement du chemin des Soullières</p> |
| <p>Réponse de la Commune</p> | <p>Dans le cadre du projet de modification n°9, la destination de l'emplacement réservé n°19 est modifiée de façon à concerner uniquement « l'aménagement » du chemin et plus son « élargissement », comme cela est prévu dans le PLU en vigueur.</p> |
| <p>TORRELLI Pascal</p> | <p>Evoque à deux reprises un problème technique survenu pour l'ouverture des plans d'ensemble du PLU et notamment un zoom sur le plan 4a inaccessible. <u>Point n°1 :</u> 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 ?</p> |

Nombreuses sont les personnes concernées 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 réductions 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, pour qu'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) !

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 quartiers 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 Botois 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 !

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

Sur les aspects techniques de l'enquête :

Le dossier était consultable dans son intégralité en version papier dans les locaux des services techniques. Il était aussi consultable et téléchargeable sur le site internet de la Ville. Les plans joints au dossier sont en effet « lourds ». Cela s'explique par le fait que ces pièces graphiques réglementaires nécessitent un important niveau de précision et de détails. Par conséquent, suivant le matériel informatique utilisé et la connexion internet, l'ouverture du fichier numérique du plan d'ensemble consultable sur le site internet de la ville peut ne pas être immédiate. Cela fonctionne néanmoins.

Sur les dispositions d'urbanisme introduites dans l'OAP des Soullières

Le parti d'aménagement raisonné retenu par la commune pour le quartier des Soullières et présenté à la population au mois de novembre 2021 se traduit réglementairement par l'extension de l'OAP à l'ensemble du secteur et la fixation d'un pourcentage d'emprise au sol de 20% et d'espaces verts de 80%. Comme largement expliqué dans le rapport de présentation, cela se justifie d'une part par l'insuffisante desserte du quartier et d'autre part, par la préservation de la qualité paysagère du site et de l'équilibre bâti/végétal.

Le zonage du PLU ne peut se faire à l'échelle de la parcelle ou en fonction du caractère déjà bâti ou non des propriétés.

Comme relevé par Madame le Commissaire enquêteur, le quartier des Soullières est plus large que le secteur concerné par l'OAP. Il n'y a donc pas d'erreur à le retrouver à la fois dans la zone UEa (nord-est du quartier des Soullières non desservi par le chemin des Soullières) et UEc (Sud du quartier des Soullières desservi par le chemin des Soullières).

La modification n°9 introduit des dispositions permettant d'assurer une meilleure intégration des constructions nouvelles dans leur environnement, qui touchent l'ensemble des quartiers résidentiels de la commune. Il en est ainsi par exemple de l'encadrement des divisions foncières dans l'ensemble des zones UE.

Réponse de la Commune

| | |
|---|--|
| <p>Maître ROSSANINO Avocat – représentant la société NEXITY IR PROGRAMMES REGION SUD</p> | <p>Pour la réalisation d'un programme immobilier sur un terrain de 8.568 m² situé au 750 route de la Mer à Biot, composé des parcelles cadastrées BM 135 et BM 136 – Projet qui consisterait en la réalisation d'une Résidence Service Senior actuellement occupé par des entrepôts et imperméabilisé à 80 %.</p> <p>Réponse de la C.E. : Nous prenons bonne note de votre projet et de vos remarques, cependant dans le cadre d'une modification, il est impossible d'accéder à vos demandes ce qui impliquerait la zone UD qui est bien plus vaste que le terrain d'assiette de votre projet.</p> <p>Toutefois ce courrier sera transmis en annexe au Procès-Verbal de Synthèse adressé à Monsieur le Maire qui répondra à votre demande.</p> |
| <p>Réponse de la Commune</p> | <p>La rédaction actuelle du PLU ne permet pas de faire de distinction entre les sous destinations « hébergement » et « logement ». La modification du PLU demandée impacterait l'ensemble de la zone UD.</p> <p>Le projet pourra être étudié dans le cadre d'une révision générale du PLU.</p> |
| <p>M. BOUBLIL</p> | <p>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;</p> |
| <p>Réponse de la Commune</p> | <p>Nous prenons note de ces remarques qui vont dans le sens de la procédure de modification n°9 du PLU.</p> |
| <p>LEMERCIER Stephen</p> | <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 cote 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 |

| | |
|------------------------------|---|
| | <p>des masses d'air au niveau du sol)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 |
| Réponse de la Commune | <p>Nous prenons note de ces remarques qui vont globalement dans le sens de la procédure de modification n°9 du PLU. Le PLU comprend déjà une obligation de création de places visiteur pour les opérations à partir de 5 logements. Il prévoit aussi déjà la plantation d'arbres (au moins un arbre pour 80m² de terrain). La modification de l'emplacement réservé n° 19 ne prévoit pas la création d'un rondpoint au niveau du chemin. L'aménagement envisagé est un « mini-giratoire » permettant aux véhicules de faire demi-tour sans avoir à aller jusqu'au bout du chemin.</p> |
| URRUTIAGUER Antoine | <p>Je souhaite que le quartier des Soullières 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 pour notre avenir.</p> |
| Réponse de la Commune | <p>Nous prenons note de ces remarques qui vont globalement dans le sens de la procédure de modification n°9 du PLU. Cette dernière ne supprime aucune zone agricole ou forestière, la plupart des exploitations horticoles étant abandonnées et les terrains classés en zone U depuis l'approbation du PLU en 2010.</p> |
| Mme GANDIN | <p>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 ont 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. ETSURTOUT 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 a été fait et se donner bonne conscience.</p> |
| Réponse de la Commune | <p>Nous prenons note de ces remarques qui vont dans le sens de la procédure de modification n°9 du PLU. La problématique de la sécurisation du chemin est en effet essentielle.</p> |
| Mme et M. ARNAIL | <p>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</p> |

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).

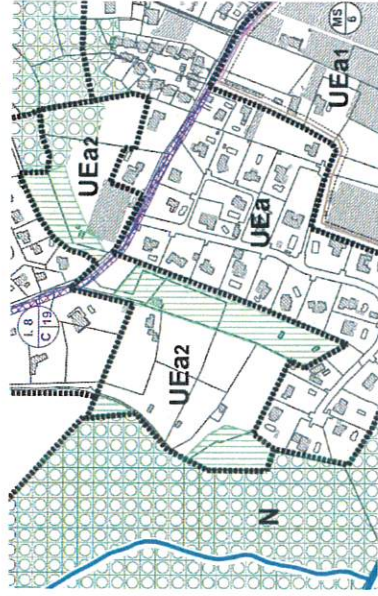
Nous notons aussi, avec grand intérêt, l'objectif de préserver une « trame verte » identifiée en partie Nord-Ouest du quartier, et de sauvegarder ainsi un milieu à caractère naturel ainsi que la biodiversité propre au quartier.

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...

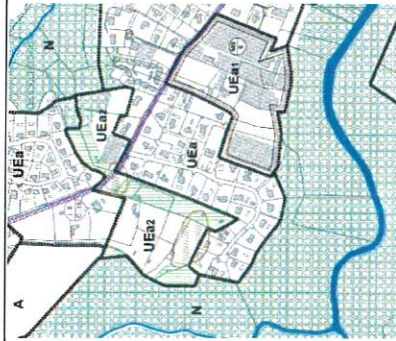
Or nous remarquons que le document 4a plan de zonage d'ensemble n'a pas été du tout modifié pour refléter cet objectif.

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 entre tien.

| | |
|-------------------------------------|--|
| | <p>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.</p> <p>Comme vous le savez, ce terrain, où pourrait potentiellement se voir construire 22 logements, abrite actuellement des <i>éléments remarquables de paysage</i>: nombreuses <i>restanques</i> et surtout un <i>arbre de grande taille</i>. 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 <i>protégés</i> et ne restent pas dépendants du bon vouloir de développeurs de projets futurs.</p> <p>Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information que vous souhaiteriez obtenir.</p> <p>Réponse de la C.E. : Nous prenons bonne note de vos remarques, toutefois le principe de l'OAP permet de s'assurer de la préservation de la Trame Verte. Vos remarques et observations seront transcrites en annexe au PV de synthèse.</p> |
| <p>Réponse de la Commune</p> | <p>Nous prenons note de ces remarques qui vont globalement dans le sens de la procédure de modification n°9 du PLU.</p> <p>Comme l'a souligné le Commissaire enquêteur, les principes graphiques de l'OAP sont opposables au même titre que les autres documents graphiques du PLU. Ils s'imposeront aux projets d'urbanisme à venir. Nous allons toutefois transcrire le principe de la continuité écologique en insérant une zone d'espaces verts plantés à préserver sur le plan de zonage.</p> |
| <p>BLANC Gerard</p> | <p>Réduction de la constructibilité dans le secteur UEc par rapport au secteur UEa qu'il trouve discriminatoire et difficile à justifier courrier joint en annexe au PV de synthèse.</p> |
| <p>Réponse de la Commune</p> | <p>Le parti d'aménagement raisonné retenu par la commune pour le quartier des Soullières et présenté à la population au mois de novembre 2021 se traduit réglementairement par l'extension de l'OAP à l'ensemble du secteur et la fixation d'un pourcentage d'emprise au sol de 20% et d'espaces verts de 80%. Comme largement expliqué dans le rapport de présentation, cela se justifie d'une part par l'insuffisante desserte du quartier et d'autre part, par la préservation de la qualité paysagère du site et de l'équilibre bâti/végétal.</p> |
| <p>CHAGNEAU Hélène</p> | <p>Habite le chemin des Soullières depuis plus de 50 ans, quartier essentiellement agricole. Considère qu'en faire un quartier résidentiel pour quelques privilégiés ne lui paraît pas en accord avec son origine</p> |
| <p>Réponse de la Commune</p> | <p>Le parti d'aménagement raisonné retenu par la commune pour le quartier des Soullières et présenté à la population au mois de novembre 2021 se traduit réglementairement par l'extension de l'OAP à l'ensemble du secteur et la fixation d'un pourcentage d'emprise au sol de 20% et d'espaces verts de 80%. Comme largement expliqué dans le rapport de présentation, cela se justifie d'une part par l'insuffisante desserte du quartier et d'autre part, par la préservation de la qualité paysagère du site et de l'équilibre bâti/végétal.</p> |
| <p>CHAGNEAU Patrick</p> | <p>(Habite le quartier depuis plus de 30 ans, marié à une hortultrice considère que l'habitat proposé ne s'adresse pas à tous, a du mal à considérer que ce quartier va devenir un agrégat de villas entre quatre murs) (deux mails identiques).</p> <p>Réponse du C.E. : en l'état actuel du chemin et des réseaux le quartier des Soullières ne pourra être densifié qu'à la marge, une densification plus importante nécessiterait un élargissement de la voirie et un renforcement de l'ensemble des réseaux. Je laisse le soin à Monsieur le Maire d'apporter les réponses à ce courrier en annexe au PV de synthèse</p> |

| | |
|-------------------------------------|---|
| <p>Réponse de la Commune</p> | <p>Comme souligné dans le dire, le quartier des Soullières n'est pas correctement desservi : le chemin est privé, étroit, les réseaux sont insuffisamment dimensionnés. En l'état, un parti d'aménagement plus raisonné que celui permis par le PLU actuel (+500 nouveaux logements potentiels), a été retenu pour l'urbanisation du quartier.</p> |
| <p>Association ASEB-AM</p> | <p>EN PREAMBULE</p> <p>L'ASEB-AM note page 8 : "il convient donc à la commune de satisfaire ses obligations de réalisation de logements locatifs sociaux soit 465 logements sociaux (environ 1000 habitants selon l'INSEE) à réaliser pour atteindre le quota de 25% des résidences principales. Cela sera-t-il fait sans constructions de résidences principales hors logements sociaux ni de résidences secondaires qui ne sont malheureusement pas décomptés dans la définition du quota de logements sociaux. La modification du PLU ne précise pas :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les zones constructibles qui restent sur la commune mais qui ne sont pas précisés dans la modification proposé du PLU 2. l'approvisionnement en eau : la commune est actuellement en restriction sévère de l'usage de l'eau et il est probable que l'évolution climatique amène à cette extrémité de plus en plus souvent dans l'avenir. Comment peut-on envisager l'augmentation de la population en particulier pour les résidences secondaires qui sont utilisées très majoritairement l'été entraînant donc des besoins accrus pendant la période la plus critique ? comment la commune envisage-t-elle de gérer ce problème en continuant par l'urbanisation à l'aggraver ? 3. l'assainissement : la STEP des Bouillides est déjà insuffisante pour la gestion des eaux usées qui y sont déversées ? qu'est-il prévu pour les nouvelles constructions les eaux usées seront-elles produites ? Seront-elles déversées dans la STEP des Bouillides ? Cela paraît inconcevable <p>Le 16 juin 2022, à 9h, aux services techniques rencontre avec Mr. Le Commissaire Enquêteur PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES P20</p> <p>Les risques de PPRIF (Plan de Prévention des Risques d'incendie de forêt)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones d'habitation de Biot représentent le centre d'une toile d'araignée entièrement entourée de forêts méditerranéennes facilement inflammables surtout en période de sécheresse, de canicule et de vent, comme nous le subissons actuellement - Les accès depuis le village de Biot se terminent généralement en cul de sac et en majorité sans aires de retournement pour les véhicules de secours. - De trop nombreuses voies très étroites ne permettent que difficilement, par endroit, le croisement de 2 véhicules légers - Certains chemins publics et privés présentent une pente très abrupte (plus de 15% et même 18%) - Sur les hauteurs, les bornes ou les poteaux à incendie sont en nombre insuffisant - Donc pour combattre un incendie comme celui que la commune de Biot a subi en août 1969, nous devons compter essentiellement sur les bombardiers d'eau avions et hélicoptères. <p>Pratiquement, depuis 1970, aucuns travaux n'ont été entrepris pour sécuriser les habitations situées dans les environs du village depuis 50 ans</p> <p>Les risques de PPRIF (Plan de Prévention des Risques d'inondation) Le bassin versant du vallon de Saint Julien puis des Combes</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction, en 2006/2007 de bassins de rétention des crues sur le vallon des Combes (financés par la commune) a permis, jusqu'en |

2011, de réduire l'importance des inondations ce bassin versant

- L'activité de la décharge du Jas de Madame a cessé en 2002 par obligation. Cette décharge a été imperméabilisée car la totalité de sa surface a été recouverte d'une nappe géotextile. De plus, le bassin de rétention des eaux pluviales a une capacité très inférieure à celle préconisée par le règlement de gestion des eaux de la CASA d'un volume de rétention de 100l/m² imperméabilisé. A cela s'ajoutent toutes les surfaces imperméabilisées comme les routes d'accès pour les camions, les structures annexes comme le parking (sur lequel nous avons compté plus de 150 camions, bennes et autres véhicules stationnés).
- Le bassin de rétention de la décharge du Jas de madame, quand il est totalement nettoyé, contient 5000m³ au lieu des 25 000 m³ demandés. C'est en grande partie la cause de la noyade, le 3 octobre 2015 de 3 personnes âgées de la maison de retraite sise au début du chemin des Combes. Le personnel, les voisins, les pompiers, la police municipale ont réussi à évacuer entre 18 et 20 personnes. Cette maison de retraite avait déjà été inondée en 2005, puis 2011 et les personnes âgées secourues de la même manière.
- BIOT 3000 a été construit dans un marécage et le vallon des Combes dévié de son cours naturel. Le cours d'eau vient frapper de plein fouet la pile centrale du pont créant un tourbillon.
- Nous attendons que l'Etat fasse appliquer les textes votés par la CASA
- Pour simple information, à BIOT, la caserne des pompiers est le premier bâtiment inondé !

Le bassin versant du vallon des Horts

Depuis plus de 30 ans nous attendons un bassin de rétention pour écrêter les crues de ce torrent. Nous remarquons que la largeur du vallon, avant de passer sous l'autoroute A8, est de 13 à 15 m. Artificiellement, il fait un coude à angle droit et, à ce niveau, on lui a laissé une largeur de 4 à 5m. En cas de crue, le niveau monte rapidement et l'eau inonde tout le quartier de la Romaine et celui des Près.

Le bassin versant de la Valmasque

- La Valmasque est un torrent avec un fort dénivelé par endroit qui lui donne puissance et violence. Ce cours d'eau récolte toutes les eaux de ruissellement de plateau de Sophia-Antipolis, eaux dues aux très nombreuses surfaces imperméabilisées (bâtiments, parkings, route, pistes, lieux de sports et mêmes pelouses artificielles, etc.
- Depuis sa création, le plateau de Sophia-Antipolis perd dramatiquement ses forêts par centaines d'hectares. Ceci dans l'indifférence générale des administrations. Pourtant, ces forêts ont com me fonction naturelle de réduire le ruissellement des eaux, de les retenir dans les mousses, sous les arbres et de les résorber. »
- Ces dernières années, sur la commune de Vallauris, des entreprises ont déposé (soit -disant provisoirement pour 18 mois mais en fait cela dure déjà depuis 5 ans !) des roches et des terres sur un terrain communal d'une surface supérieure à 5 hectares, en rive droite de la Valmasque. La pente créée est tellement abrupte en limite du cours d'eau qu'un éboulement peut faire un embâcle monstrueux dont les conséquences seraient graves pour les riverains de la plaine de Biot. Ceci encore une fois dans l'indifférence des administrations alors qu'il suffit de simplement faire appliquer la loi. Sur ce sujet, l'ASEB-AM a présenté toute une étude hydrogéologique faite par Mr Christian MANGAN, professeur et expert auprès des tribunaux de la Cour d'Appel d'Aix en Provence.
- En son temps, l'embouchure de la Valmasque a été modifiée. Aujourd'hui, ce cours d'eau arrive perpendiculairement à la Brague et, de ce fait, lors des crues importantes, frappe la Brague de plein fouet, pousse ce fleuve côtier vers sa rive gauche et passe même par-dessus les eaux de la Brague. Ce qui provoque des inondations dans le golf et tout le quartier de la Romaine.
- Il en va de même pour le vallon des Combes, une centaine de mètres plus en amont
- Des zones naturelles d'expansion des crues ou des zones humides ont vu leur hauteur augmenter ou ont servi de zone de construction résidentielle (le Hameau de la Brague, les résidences de la Romaine, etc.,...)

- Les buses de l'autoroute A8 de la plaine de la Brague sur Antibes sont d'une capacité nettement insuffisante pour laisser passer les eaux de ce fleuve côtier quand il est en crue. D'ailleurs, au cours des inondations de 2010, et sans la présence d'embâcles, les eaux de la Brague sont passées au-dessus du tablier de l'A8, coupant la circulation.

- Tout ceci, au grand mépris des risques d'inondation encourus par les habitants de la plaine biotoise qui ont construit dans ce secteur depuis des générations conformément aux règles des permis de construire de l'époque, permis validés et acceptés par l'administration

Le bassin versant du vallon de la Bouillide

Tout comme la Valmasque, elle présente les mêmes problèmes et conséquences mais, en plus, elle reçoit les eaux de la station d'épuration qui, en période de sécheresse, pollue gravement son cours d'eau, celui de la Brague ainsi que la plage au niveau de l'embouchure de la Brague en mer Méditerranée.

Le bassin versant de la Brague

- L'ASEB-AM a financé une étude sur l'incidence des imperméabilisations du bassin versant de la Brague sur les inondations. Ceci afin de démontrer les négligences sur le sujet effectuées depuis la création de la technopole de Sophia Antipolis
- Sur Sophia Antipolis et afin de compenser l'imperméabilisation de ce secteur, il manque des bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement avec obligation d'entretien.
- Des agents assermentés surveilleraient le bon état et fonctionnement de ces bassins.
- Il manque également un bassin de rétention par quartier pour recueillir les eaux de ruissellement. Autrefois, les maisons du village, les fermes, possédaient des citernes pour l'utilisation domestique de ces eaux.
- Il manque au dossier la création des fossés de colature le long des routes, ce qui éviterait que celles-ci soient inondées et fermées à la circulation lors de fortes pluies.

Les risques de PPR (Plan de Prévention des Risques de Retraits et de Gonflements des Argiles)

Ce sujet n'est pas traité dans les modifications n° 9 du PLU bien que plus de 10 maisons aient été fragilisées par ce problème, entre-autre chemin du Baou

Les risques PPR (Eboulement des falaises)

Ce sujet n'est pas traité dans les modifications n° 9 du PLU

Plans de Prévention des Risques (PPR)

Il manque au dossier l'étude d'amélioration à apporter pour diminuer l'impact des risques sur les Biotois et leurs biens

Surfaces constructibles

Il manque dans ce dossier les surfaces de la commune qui sont inconstructibles et leur situation précise comme celles de :

- l'Arrêté Préfectoral de la Protection de la Biodiversité (APPB) NATURA 2000 des Aspres
- « Dôme de Biot »
- les espaces Boisés classés (EBC)
- les Parcs Naturels Départementaux
- les terrains agricoles

| | |
|-------------------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - les terrains particulièrement pentus, les falaises - les surfaces classées ROUGE au PPRI Inondation et PPR Incendie de forêt méditerranéenne, mouvements de terrain dus au rétrécissement et gonflement des argiles - les Trames bleues et vertes, les couloirs écologiques <p>Ceci afin d'évaluer précisément les terrains restants constructibles et en préserver un important pourcentage pour les projets futurs dans la volonté d'éviter l'artificialisation trop importante des sols.</p> <p>Les logements dits sociaux Quelles sont les définitions des logements dits sociaux ? Ils devraient être créés au plus près des lieux de travail des entreprises, des crèches aux écoles supérieures, des centres commerciaux, des lieux de sports (tennis, golfs, stades, etc...), des tracés de promenades en nature Sur le plateau de Sophia Antipolis, de nombreux bâtiments sont vides, abandonnés, et se détériorent. Avec un peu de volonté, il serait possible de les transformer en résidences ce qui permettrait d'éviter d'imperméabiliser de nouvelle zone.</p> <p>Les trames Bleue et Verte et les Couloirs Ecologiques Nous constatons leur absence au dossier bien qu'ils soient obligatoires par la loi</p> <p>Les voies d'accès Il manque au dossier la prévision de voies d'accès entre les culs de sac pour évacuer les Biotois lors des incendies de forêt méditerranéenne et faciliter leurs déplacements sans avoir à passer par le village pour aller d'un point à un autre.</p> <p>Le quartier des Soulières demande à être traité plus précisément car, par le changement de zone, les propriétaires perdent environ 3 % de leur droit à bâtir. Or, l'enquête publique n° 9 a été lancée sans l'avis des services préfectoraux pourtant nécessaire.</p> <p>Il est à faire remarquer que, sur ordinateur, il est impossible d'ouvrir les plans de l'ensemble de la commune. Or, en format A4, il est impossible de lire les changements proposés. Ce problème se rencontre pour chaque enquête publique (cf enquête publique précédente sur le PPRI). C'est inacceptable</p> |
| <p>Réponse de la Commune</p> | <p>La commune remercie l'ASEB pour ses remarques pertinentes, notamment concernant les problématiques liées aux risques naturels majeurs.</p> <p>La présente modification de droit commun ne permet qu'une évolution limitée du PLU.</p> <p>Dans l'attente de la procédure de révision générale, qui sera l'occasion de questionner de façon plus globale le zonage réglementaire, la modification n°9 du PLU, en prônant un urbanisme raisonné et en limitant la densification et l'imperméabilisation des quartiers collinaires mal desservis, va déjà dans le sens d'une réduction de la vulnérabilité du territoire biotois face aux risques majeurs.</p> <p>La modification n° 9 va également permettre d'aller dans le sens de l'une des propositions de l'ASEB en permettant la mutation en logement d'un ensemble de bâtiments tertiaires de Sophia Antipolis, dans le quartier du Pin Montard.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Concernant les aspects procéduraux, le dossier de modification a bien été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées.</p> |
| <p>Association Saint-Julien Roquefort (SJR)</p> | <p>1 Le nombre de logements sociaux à Saint Julien (5/MS , Emplacement Réservé sur terrain dit Biancotti) passerait de 43 à 50. Même si nous ne sommes pas prêts de voir ces logements construits, mieux vaut ne pas inscrire dans le marbre que leur nombre potentiel est de 50.</p> <p>L'explication donnée dans le rapport de présentation est la suivante :</p> <p>« Par ailleurs, le nombre de logements sociaux potentiellement réalisables par SMS, était initialement calculé sur la base de logements de 80m². Or, cette surface ne correspondant pas aux demandes constatées localement. Il s'avère plus adapté de se baser sur des surfaces moyennes de 60m²/logement. »</p> <p>Nous aimerions avoir accès à l'étude qui mène à cette conclusion. Elle permettrait notamment de voir quel public est ciblé. Que ce soit des jeunes couples ou des familles avec enfants, il y aurait 100 véhicules supplémentaires sur le chemin de Saint-Julien, circulant sur 1,5km.</p> <p>Pour le moment, il n'y a pas de trottoir, pas de voie cyclable, et par endroits, 2 voitures ne peuvent se croiser. Il est donc inconcevable de construire 50 logements, que leurs propriétaires ou locataires utilisent leurs voitures ou des modes doux de déplacement.</p> <p>L'aménagement du chemin de Saint Julien se fait par phases. Nous n'en sommes qu'à la phase I, après 20 ans de négociation. Même si les goulots d'étranglement auront la priorité, ce terrain, situé vers la fin du chemin de Saint Julien, ne sera pas desservi correctement avant une quinzaine d'années.</p> <p>L'association SJR promet une avancée plus rapide des travaux d'aménagement du chemin eu égard aux dangers d'incendie (zones PPRIF rouge, B0 et B1) et à la difficulté pour les camions du SDIS d'arriver au bout de ce chemin sans issue, mais les choses avancent lentement. (NB: l'association SJR ne porte pas de jugement sur la nécessité de construire des logements accessibles aux petits revenus . Nous parlons du manque de réalisme d'un tel projet à cet endroit)</p> <p>Nous nous opposons au passage de 43 à 50 logements sociaux à Saint-Julien.</p> <p>2 En revanche, la demande de classement de la Chapelle de Saint Julien, chez la Baronne van der Elst, en élément paysager à préserver, nous semble être une bonne idée.</p> |
| <p>Réponse de la Commune</p> | <p>Concernant l'ERMS n° 5, la surface de plancher totale ne change pas. En revanche, à la demande du service Habitat logement de la CASA, conformément au PLH 2020-2025, la surface moyenne des logements a été revue afin de correspondre aux besoins de plus petits logements référencés sur le territoire. Cette évolution s'explique notamment par le « desserrement » des ménages qui génère un besoin en logement, pour loger des ménages supplémentaires, à population égale. La taille des ménages continue en effet de baisser en raison du vieillissement et de l'évolution des modes de vie (rupture, familles monoparentales...).</p> |