

Monsieur le Commissaire-enquêteur
Services Techniques de Biot
700 avenue du Jeu de la Beaume
06410 BIOT



[enquete-publique-plu-
biot@registredematerialise.fr](mailto:enquete-publique-plu-biot@registredematerialise.fr)

Nice, le 27 mai 2025

N/REF. A RAPPELER :
Affaire : CARRERA / COMMUNE DE BIOT
N° : 24/0034 - 641 - AZ./LP/OB
V/REF.: Révision du PLU de la Commune

OBSERVATIONS AU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

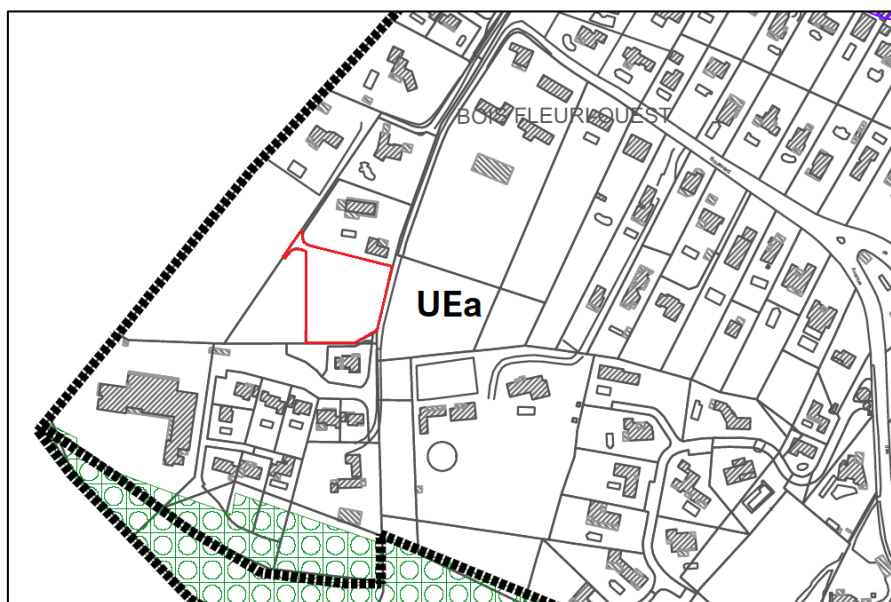
Monsieur le Commissaire-enquêteur,

J'interviens aux intérêts de la société CARRERA, qui est sur le point de réaliser un lotissement sur un terrain situé 5665 Route Valbonne à BIOT (06410), parcelle cadastrale AV n°0178.

Ce terrain est actuellement classé en zone **UEa au PLU actuel** de la Commune.

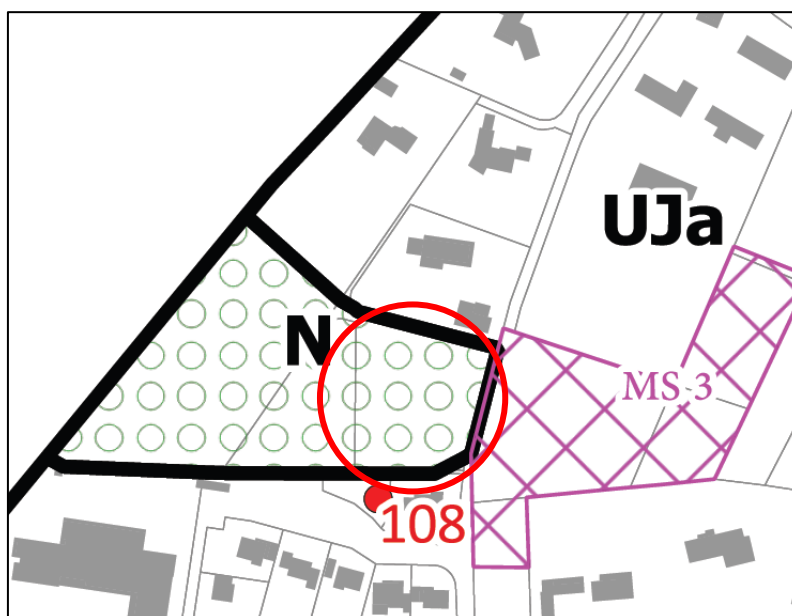


L'assiette foncière fait actuellement l'objet d'un classement en **zone UEa**, c'est-à-dire correspondant aux **espaces urbains existants d'accueil de l'habitat**.



Il s'avère que cette parcelle, tout comme celles se situant à sa proximité immédiate, n'est concernée par **aucun élément paysager à préserver**, ni par **aucun espace boisé classé**.

Cependant, dans le PLU en cours de révision, la Commune a opéré des modifications contraires aux autorisations délivrées qui portent, de surcroît, atteinte aux intérêts de la société CARRERA, puisque cette parcelle **passé désormais en zone Naturelle avec un classement en espace boisé classé (EBC)** ;



Or, il apparaît que le choix de ce zonage ne correspond pas à la réalité, et met en évidence le fait que la commune n'a pas pris en considération la disposition des lieux.

Il convient à ce propos de rappeler qu'en vertu de la liberté dont dispose l'autorité administrative dans l'élaboration du PLU, l'appréciation qu'elle fait de l'utilisation des sols doit être censurée si elle est entachée d'une erreur manifeste (CAA Versailles, 19 juillet 2016, Cne La Ville du Bois, n°14VE02650).

À titre d'exemple, le Conseil d'État a considéré comme étant une erreur manifeste d'appréciation le maintien en zone Naturelle d'une parcelle désormais desservie par des réseaux publics et à proximité immédiate d'un groupe d'habitation (CE, 12 avr. 1995, n° 147497, Stribick-Bosc).

En l'espèce, de nombreux éléments factuels confirment que le classement de la parcelle en zone urbaine doit être maintenu, et que le passage en zone naturelle serait constitutif d'une erreur d'appréciation.

1 – L'existence d'une autorisation de défrichement

La Société CARRERA est bénéficiaire d'un permis d'aménager pour la création de deux lots à bâtir sur ledit terrain, qu'elle a obtenu à la suite d'un jugement du 5 février 2025 annulant le refus du maire de BIOT et enjoignant à la commune de délivrer cette autorisation.

Dans le cadre de cette opération, une **autorisation de défrichement** a également été délivrée par le Préfet le 22 août 2023.

Il est par conséquent illogique d'inscrire au droit de cette parcelle une servitude d'espaces boisés classés (EBC), alors même qu'il existe une autorisation de défrichement qui sera bientôt mise en œuvre pour réaliser un lotissement.

2 – Le terrain est situé dans le prolongement du tissu urbain

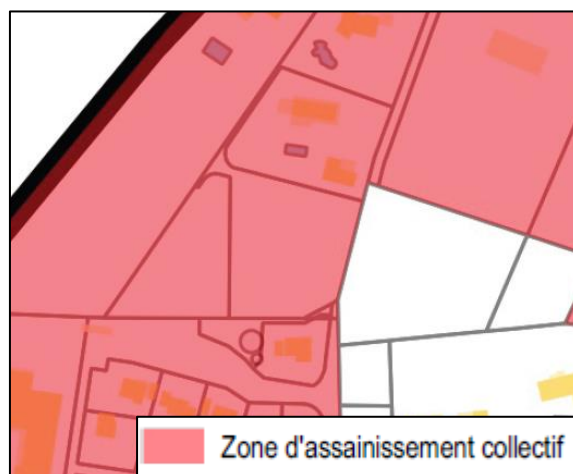
Le terrain en cause n'est concerné par **aucune protection particulière** et se situe dans un **secteur d'habitats individuels**.

- Aucun Espace naturel sensible (ENS)
- Aucune Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)
- Aucun espace boisé classé (EBC)
- Aucun élément paysager à préserver.

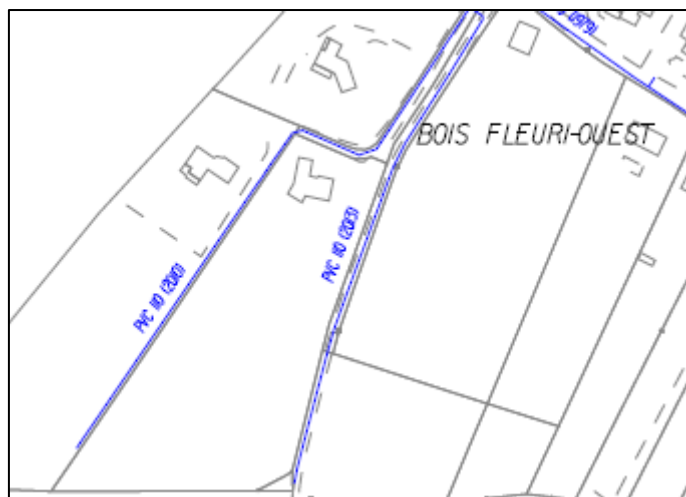
Quant aux constructions à proximité, elles sont situées dans un espace urbain accueillant principalement de l'habitat ainsi que des équipements collectifs à vocation sanitaire et sociale ou scolaire et péri- scolaire.

De plus, le terrain est **rattaché aux divers réseaux**, démontré par les pièces composant le dossier d'enquête publique.

En effet, le terrain est situé en zone d'assainissement collectif :



Le terrain est aussi aisément raccordable au réseau d'eau potable :



Le terrain est donc situé dans un secteur déjà urbanisé, et desservi par les réseaux divers.

Si le terrain ne fait pour l'heure l'objet d'aucune protection particulière, il ne dispose d'aucune qualité ou intérêt qu'il conviendrait de préserver.

Surtout, l'existence d'un permis d'aménager a pour effet de cristalliser les règles d'urbanisme, ce qui a pour conséquence de rendre inutile le classement en zone N, tout autant que l'EBC.

3 – L'existence d'un permis d'aménager cristallisant les dispositions d'urbanisme

Il s'avère que la société est bénéficiaire d'un **permis d'aménager** sur ces parcelles à la suite d'un jugement rendu par le Tribunal administratif de Nice en date du 5 février 2025.

À ce titre, l'obtention de cette autorisation **cristallise les règles d'urbanisme**, de sorte qu'un permis de construire ne saurait être refusé sur le fondement de dispositions nouvelles en vertu de l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État. »

Le Tribunal administratif, dans son jugement du 05 février 2025, a en effet considéré à juste titre que le terrain s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain de la commune :

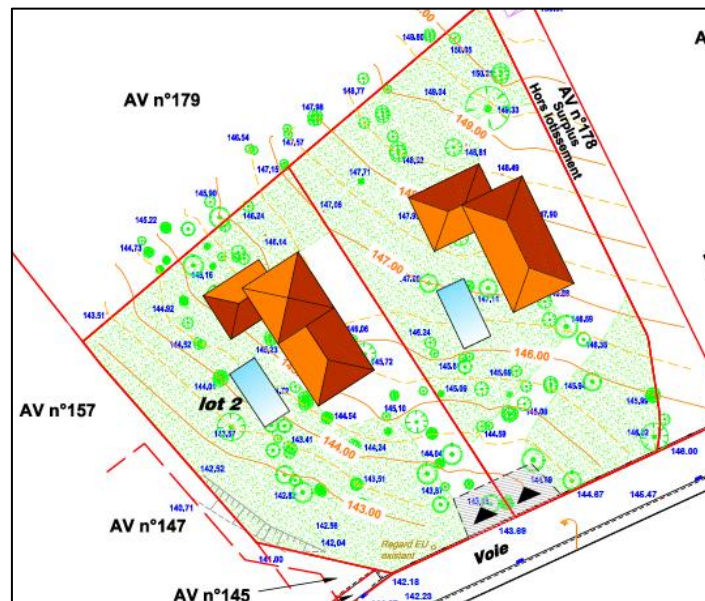
« D'une part, **il s'agit d'un espace boisé non protégé par le PLU de Biot mais classé en secteur UEa**, principalement destiné à l'accueil d'un habitat pavillonnaire. Par ailleurs, le terrain d'assiette du lotissement projeté, vierge de toute construction, est boisé et s'ouvre à l'ouest sur une autre parcelle boisée ; **il est bordé, au nord et au sud, par des propriétés bâties de villas et, à l'est, par le boulevard de la Source**. Ainsi, **l'environnement du projet ne présente pas d'harmonie particulière ni d'intérêt remarquable**. En outre, il ressort également des pièces du dossier que **le projet prévoit uniquement l'abattage de cinq arbres situés dans la zone de recul des portails et clôtures et la création de deux lots uniquement sur une surface de 2624 m² et non sur l'ensemble de la parcelle cadastrale afin de limiter son impact sur l'environnement paysager**. D'autre part, au regard de ces seuls éléments, et en l'absence de projet de construction au stade de la demande de permis d'aménager, il ne ressort pas des pièces du dossier que, compte tenu de ses caractéristiques, le projet de lotissement ne permettrait pas une implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme, notamment l'article UE 11 du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux volumes des constructions, ne pourrait être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises. »

(Tribunal administratif de Nice, 5 février 2025, n° 2402216)

Il ressort clairement de cette décision que le Tribunal administratif de NICE a estimé que l'environnement du projet ne présente pas d'harmonie particulière ni d'intérêt remarquable.

Il n'y a donc guère d'intérêt à classer une parcelle en zone naturelle avec EBC, puisque celle-ci accueillera deux constructions nouvelles s'insérant dans un quartier d'habitats individuels.

Le permis présente l'hypothèse d'implantation des bâtiments de la manière suivante :



Il faut également relever que la commune n'a pas souhaité interjeter appel de la décision du Tribunal lui enjoignant de délivrer le permis d'aménager.

Force est ainsi d'admettre qu'il n'y a pas aucun intérêt ni justification suffisante pour classer cette parcelle en zone Naturelle, ni même avec des EBC.

Le PLU ne correspondrait donc pas à la réalité, et pour cela le zonage serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

4 – L’avis favorable de l’ABF quant au projet d’aménagement

Il convient enfin de noter que dans le cadre de sa demande de permis d'aménager, **l'ABF avait émis un avis favorable au projet** :

Ce projet est situé dans le site inscrit listé en annexe. Les articles L.341-1 et R.341-9 du Code de l'environnement et R.425-30 du Code de l'urbanisme sont donc applicables.

Après examen de ce projet, l'Architecte des Bâtiments de France émet un avis favorable.

Cet avis accrédite donc le fait que le terrain n'a pas de qualités particulières.

Au regard de ce qui précède, il est manifeste que le projet de PLU est entaché de d'une erreur manifeste d'appréciation dans le choix de zonage et de prescription d'un EBC.

* * * * *

C'est pourquoi ma cliente sollicite une **modification du PLU arrêté**, qui n'aurait pas pour conséquence de la priver de son droit de propriété ou de restreindre ses droits à construire.

Bien au contraire, le projet de PLU doit être totalement repensé afin maintenir les parcelles en zone urbaine, une zone qui permettra de concilier le renforcement urbain et le cadre de vie au sein d'un quartier résidentiel, conformément à l'axe 2 du PADD « Équilibre urbain ».

Je me permets par ailleurs d'indiquer que ces remarques sont formulées sans, à ce stade, aborder les vices de procédure de ce PLU. Ces derniers seront détaillés en cas de nécessité de saisir le Tribunal administratif de NICE d'une demande d'annulation totale.

CONCLUSION :

Au regard de tout ce qui précède, il apparaît que le terrain est desservi par les réseaux publics et situé à proximité immédiate des groupes d'habitation au sein d'un quartier résidentiel.

Une autorisation de défrichement a été délivrée par le Préfet sur ce terrain.

Un permis d'aménager a également été validé par le Tribunal administratif de NICE le 05 février 2025 pour deux lots et les dispositions de l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme cristallisent la règle de droit pendant au moins 5 ans.

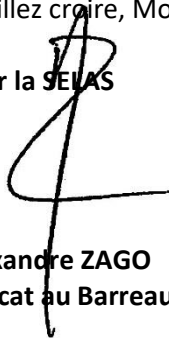
Le classement en zone naturelle de cette parcelle affectée, de surcroît, par un EBC, relève donc d'une erreur manifeste d'appréciation.

Telles étaient les observations dont je souhaitais vous faire part et dont je ne doute pas, Monsieur le Commissaire-enquêteur, que vous leur réserverez une suite favorable.

Dans l'attente de vos conclusions,

Veuillez croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, en l'assurance de ma parfaite considération.

Pour la SELAS



Alexandre ZAGO
Avocat au Barreau de Nice

PJ : Jugement du 5 février 2025 n° 2402216