

Valérie BOTHY-LANFRANCHI
Avocat

**Monsieur le Commissaire
Enquêteur**
Révision générale du PLU/PDA
Mairie de Biot-Sophia Antipolis
CS 90339
06906 SOPHIA ANTIPOLIS
CEDEX

enquete-publique-plu-biot@registre-dematerialise.fr

Nice le 28 mai 2025

LRAR par précaution
OBJET OBSERVATIONS ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par arrêté n°AM/2025/119 en date du 10 avril 2025, le Maire de Biot a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Biot et de la création de 2 Périmètres Délimités des Abords (PDA).

Dans le cadre de cette enquête, j'ai l'honneur de présenter les observations suivantes aux intérêts de :

La SCI LE MANOIR DES CLAUSONNES

ayant son siège route des Clausonnes à BIOT prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es-qualité audit siège.

Le projet de PLU arrêté affecte directement la constructibilité de la propriété, et bouleverse le projet de vie du propriétaire.

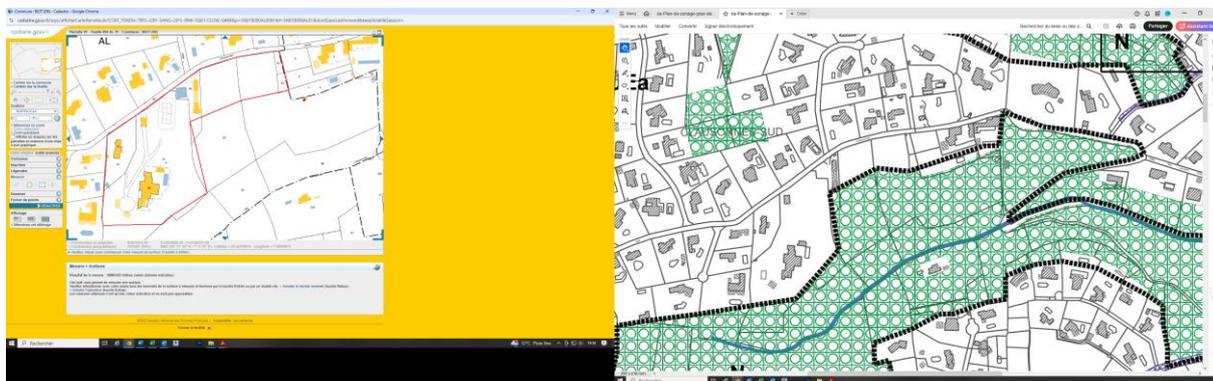
Les parcelles propriété de la SCI **LE MANOIR DES CLAUSONNES** cadastrées Al 61, 62, 63, 66, 67, 68, 69, 70,71, 83, 85, 86 et 91 sont en partie classées en zone d'habitat individuel, secteur UEa, en partie en secteur zone naturelle et forestière.

Lesdites parcelles sont viabilisées, desservies par la route et entourées de parcelles déjà construites de grosses villas des deux côtés de la route.

17 Boulevard Dubouchage
06000 Nice
● **tel** 04 93 85 83 61
● **fax** 04 93 92 88 69
valeriebothy.avocat@gmail.com

- ETUDE COMPARATIVE CONSTRUCTIBILITE

Une étude comparative entre le PLU en vigueur et le projet arrêté montre que la perte de constructibilité des terrains de la SCI est très importante puisqu'elle perd près de 2000 m² de constructibilité sans que les raisons de ce bouleversement ne soient cohérentes par rapport au secteur concerné.



Ci-dessus : Cadastre - PLU en date du 14/12/2021 (en vigueur au 10/03/2025)

Estimation des surfaces : 20 000m² en zone U Ea

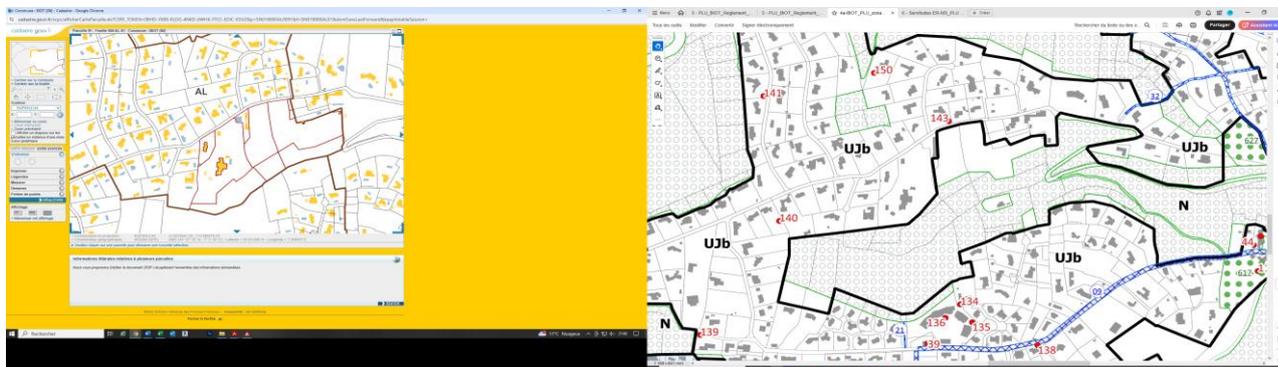
Estimation des constructions constituant emprise au sol : 1400m² soit une emprise au sol de 7%.

Le règlement du PLU autorise :

- 30% d'emprise au sol, soit $30\% \times 20\ 000 = 6000\text{m}^2$ - il reste 4600m² de construction possible
- 60% d'espace vert soit $60\% \times 20\ 000 = 12\ 000\text{m}^2$

Le reste de la propriété est en zone N et EBC .

Ci-dessous : plan de Cadastre – PLU projet 23 janvier 2025.



Estimation des surfaces : 16 000m² en zone U Jb (**la zone constructible de la propriété est réduite de 4000m² environ**)

Estimation des constructions constituant emprise au sol : 1400m² soit une emprise au sol de 8.75%.

Le règlement du PLU autorise :

- 20% d'emprise au sol, soit $20\% \times 16\ 000 = 3\ 200\text{m}^2$ - **il reste 1800m² de construction possible (au lieu de 4600m²)**
- 75% d'espace vert soit $75\% \times 16\ 000 = 12\ 000.00\text{m}^2$

Le reste de la propriété est en zone N et EBC.

- PPRi

La partie de la propriété modifiée en zone N ne saurait être liée au zonage du PPRi incendie.

En effet, les prescriptions (protection du risque incendie) à mettre en œuvre pour toute nouvelle construction sont en vigueur depuis 2008.

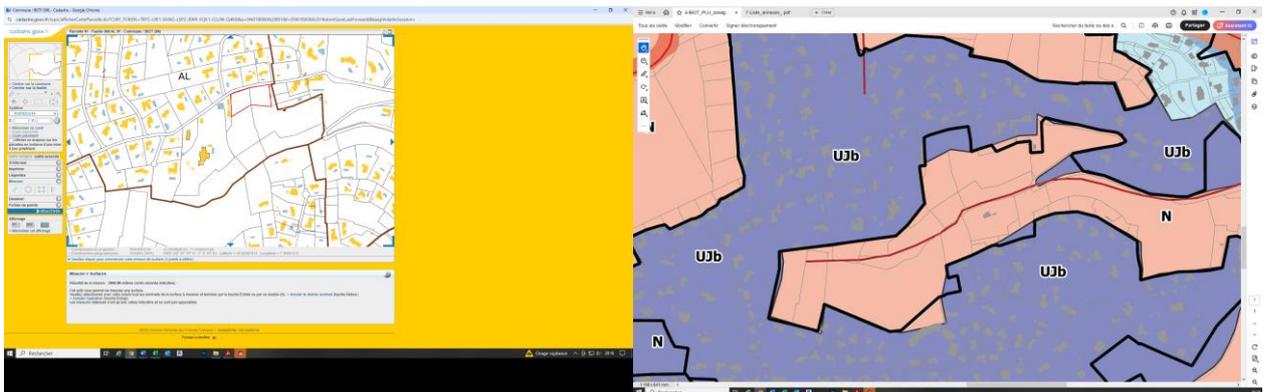
Le changement de limite du zonage n'est pas une conséquence :

- Des PPR If (incendie) ou PPRi (inondation)

Ci-dessous : plan de Cadastre – PPR inondation et Incendie (2008)

PPRi (Incendie) : Zone Bleue B1a et zone Rouge (équivalent EBC)

PPRi (inondation) : précaution liée au Vallon



- RAPPORT DE PRESENTATION DE PROJET DU PLU validé la 23 janvier 2025.

Dans le rapport de présentation du Plan local d'urbanisme, Tome 2 : le terrain est présenté en zone jaune : « *Espace Naturel relais à dominante ouverte* ». Dans la justification du projet cet espace est ainsi défini : « En complément des réservoirs écologiques potentiels définis pour chaque sous-trame, des « espaces naturels relais » ont été identifiés. Les espaces relais ne correspondent nullement aux terrains de la SCI. En effet, ce sont des espaces naturels, avec une potentialité d'accueil des espèces relativement favorable et attractive et ils peuvent jouer un rôle non négligeable dans une partie du cycle de vie de certaines espèces (déplacement, nourrissage, abris...) tout en ne permettant pas de répondre à l'intégralité de leurs besoins. Ils sont situés à proximité de « réservoirs écologiques potentiels »

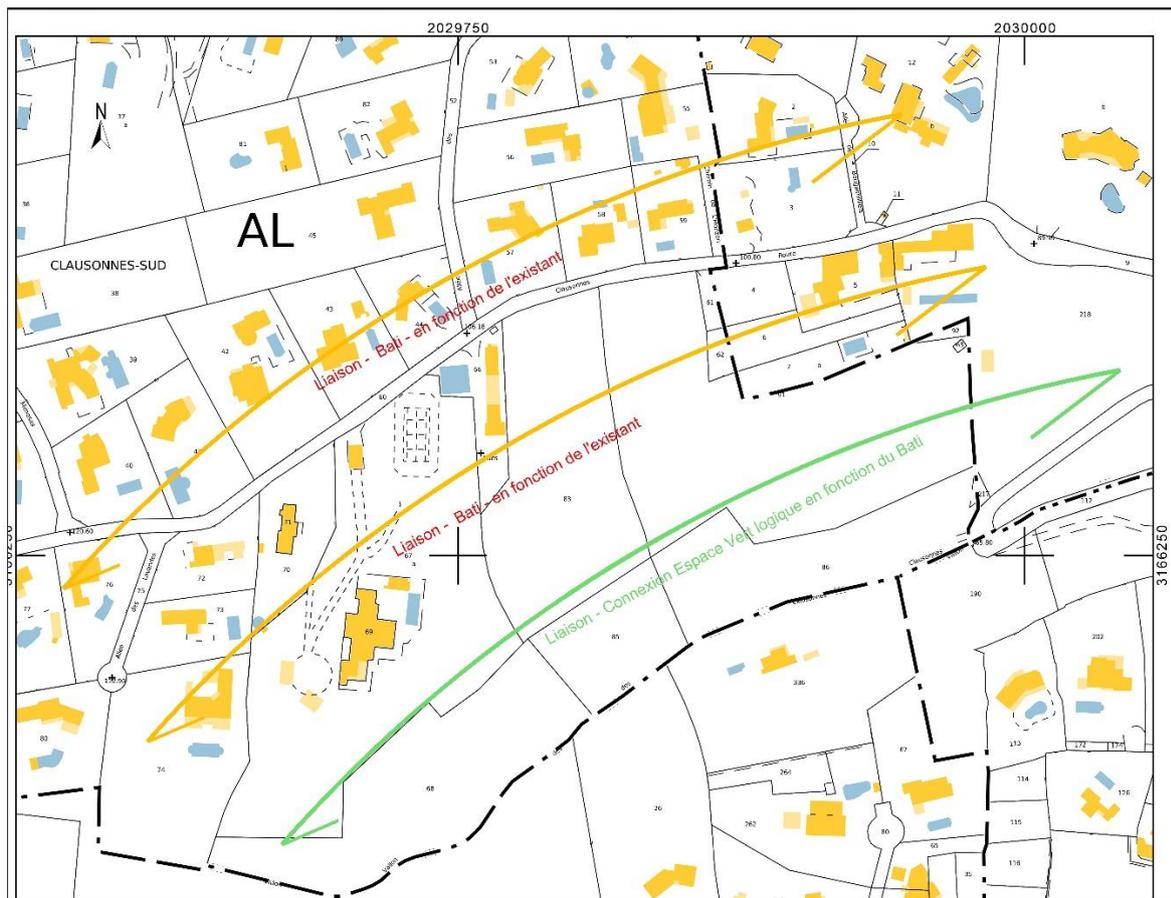
ou ont un caractère relictuel en milieu urbain. Ils ont également une fonction de support de corridor potentiel et contribuent au fonctionnement écologique global du territoire. Une grande partie des espaces naturels relais de la trame forestière et agricole localisés en zone U a été identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour être protégée en tout ou partie dans le PLU. Cette protection permettra de mieux prendre en compte ces espaces dans les futurs projets : la prise en compte de ces réservoirs de biodiversité doit permettre de maintenir et favoriser les connexions écologiques en milieu urbain. »

Il ressort de manière nette des documents graphiques que cette zone jaune ne crée pas de corridor pour la trame verte et bleue et que le terme de « relais » est inadapté à ces parcelles, puisque les parcelles de la SCI sont encerclées parcelles construites.

Sur la TVB, il est net qu'il n'existe aucun corridor visible ou même partiellement visible à cet endroit.

Page 81 : le terrain est également enregistré comme « *milieu à protéger* » sans que cette définition ne soit adaptée à la réalité ni justifiée de manière précise dans le cadre du projet.

Cette partie de parcelle est très peu boisée, constituée de grande planche. Au lieu de créer une « connexion », le nouveau PLU crée plutôt un cul de sac pour la faune. Plan ci-dessous.

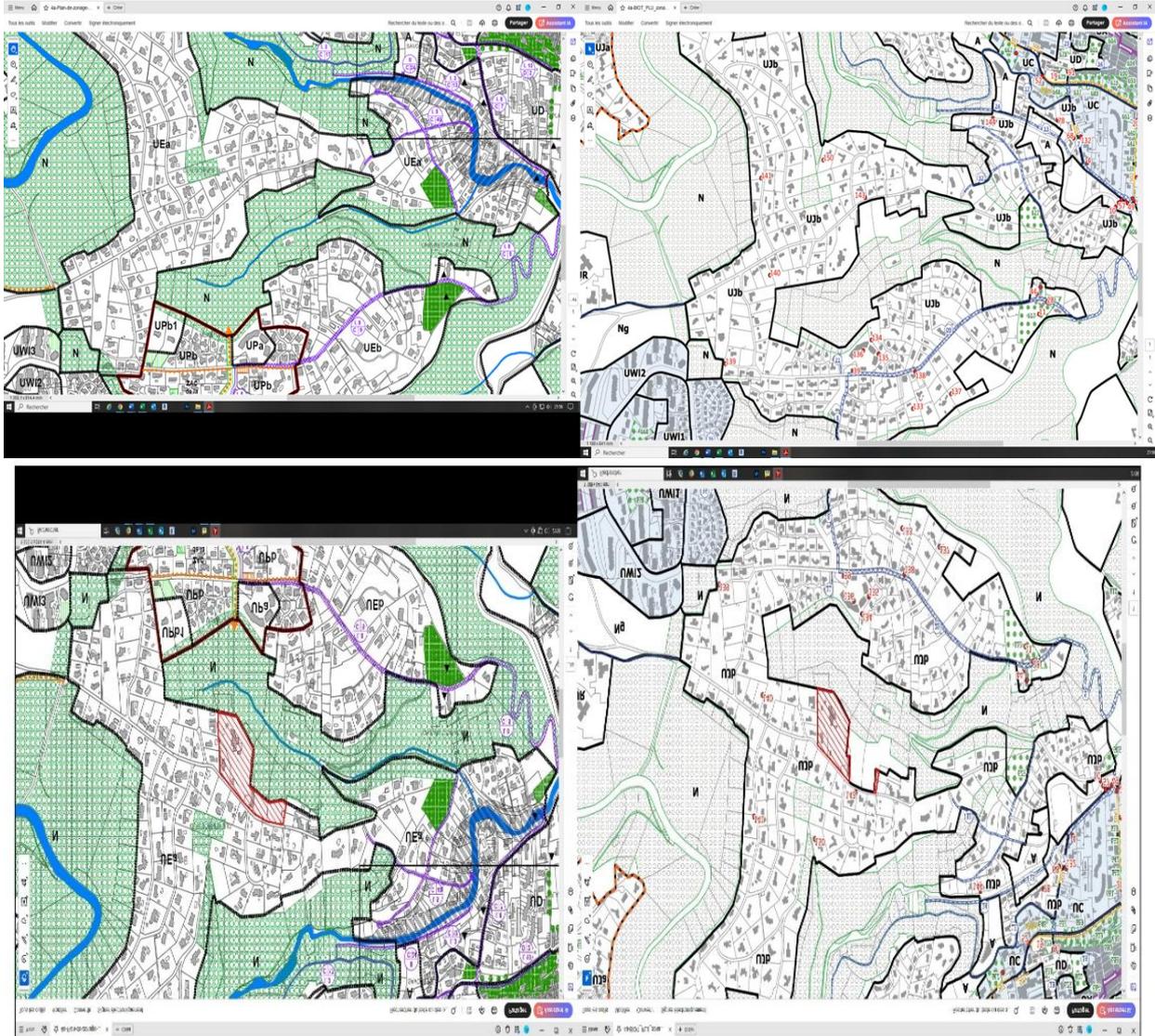


Le précédent zonage était bien plus adapté à la réalité des parcelles, les espaces définis en espaces correspondaient mieux à la végétation sur place.

Dans le rapport de présentation du Plan local d'urbanisme, Tome 3 : page 87/271 : le rapport explique la modification de la limite du zonage afin de préserver les restanques anciennement agricoles. Le Plu prévoit également la réduction de l'espace EBC au profil de l'exploitation du jardin.

Ci-dessous en graphique: zone de terrain constructible dans la propriété – PLU 2021 – PLU 2025

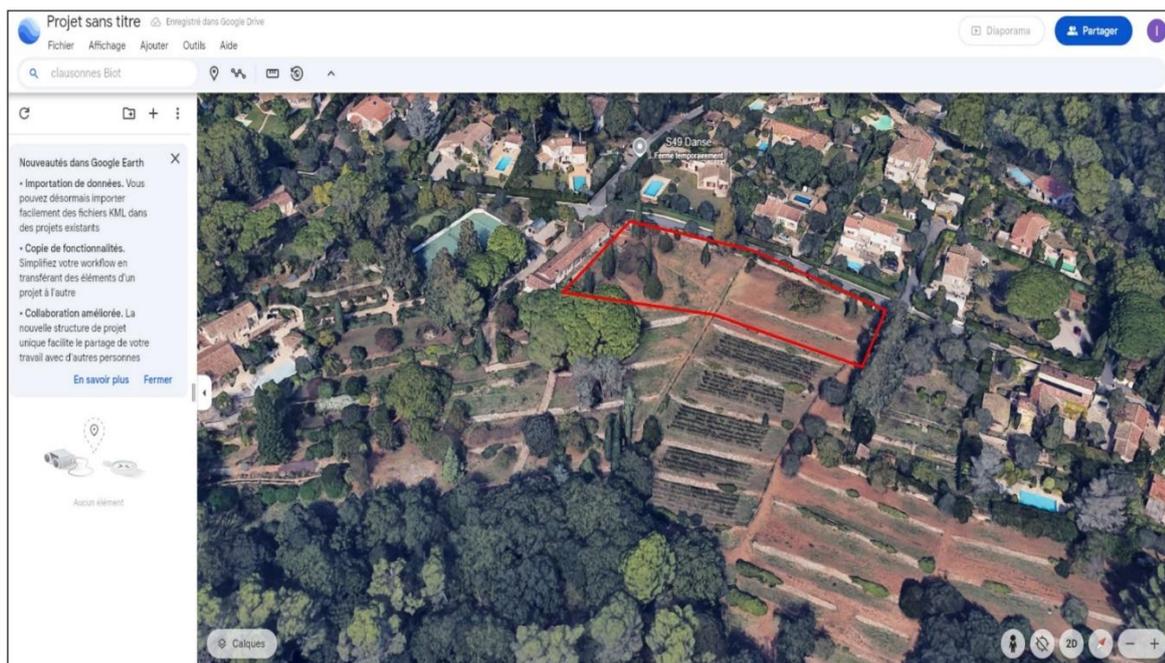
La perte de zone constructible est figurée en rouge il est net que la zone s'étend bien au-delà de la zone de forêt et qu'elle constitue même une rupture dans la ligne de villas et piscines figurant de ce côté de la route.



Dans le rapport de présentation du Plan local d'urbanisme, Tome 3 : page 87/271 : la modification de la limite du zonage est justifiée pour préserver les restanques anciennement agricoles. Le Plu prévoit également la réduction de l'espace EBC au profil de l'exploitation du jardin

Or, dans les faits, ces restanques sont situées en contre bas du terrain.

Il n'y a pas d'exploitation agricole autour mais des villas avec piscines.



En outre, le changement de zonage de son terrain va contrarier totalement le projet de construction de la SCI qui envisageait un projet familial et mesuré sur le terrain en totale harmonie architecturale et paysagère avec le manoir, ce qui permettra de maintenir le secteur comme un quartier résidentiel.

La SCI LES CLAUSSONNES a fait une demande CU le 28 mars, vous trouverez en pièce jointe cette demande pour un projet qui s'intégrait parfaitement à l'environnement et laissait libres suffisamment d'espaces végétalisés. Il a été sursis à cette demande en l'état de la révision du PLU en cours.

Le classement en zone naturelle de parcelles qui étaient auparavant en zone UE a est constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation et s'appuie sur des faits matériellement inexacts. Il n'y a pas de continuité écologique entre ce classement et les parcelles alentour qui sont construites.

La zone naturelle était parfaitement définie en ce qui concerne ce secteur en 2021 et correspondait à l'état des lieux qui n'a pas depuis lors changé ; le changement de zonage n'est justifié par aucun changement sur ce secteur et le secteur forestier était suffisamment protégé dans le secteur.

Le diagnostic territorial pour ce secteur est « Assurer le maintien des grands ensembles boisés et du végétal interstitiel ← Fixer l'interface boisée sur la frange Nord du secteur pour maquer les volumes bâtis perçus à partir du village ← Connecter par mode doux le quartier au réseau de mobilité durable de Sophia ». Pour ce faire, nul besoin de rendre inconstructibles des

parcelles jusque là en zone UE, parfaitement planes, desservies par la route et les réseaux et entourées de parcelles déjà construites en résidentiel.

Les parcelles de la SCI ne présentent pas de différences notables avec les terrains situés alentour et rien ne justifie qu'elles soient classées en zone empêchant toute constructibilité ; ce classement est arbitraire et ne s'inscrit pas en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme.

D'autres parcelles situées à proximité présentent les mêmes caractéristiques que les parcelles litigieuses et n'ont pas été classées de la même manière ; elles sont d'ailleurs construites.

Il résulte de cette révision un manque de continuité de la zone UJ dans le nouveau PLU et la SCI LES CLAUSONNES souhaite que le tracé soit reconsidéré pour revenir à ce qui figurait dans le PLU antérieur pour la zone UE a savoir 12000 M2 d'espaces verts rappelant que le reste de la propriété était d'ores et déjà en zone N et EBC.

Il est donc dans l'intérêt général de ce secteur viabilisé que la SCI conserve la potentialité qui existait de construire.

Je vous remercie de bien vouloir consigner mes observations pour le compte de la SCI LES CLAUSONNES.

Je vous prie de croire en l'assurance de mes sentiments respectueux

Valérie BOTHY

PJ DOSSIER CU