

**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)

**LR : 1A 218 612 0506 9**

Nice, le 03 juin 2025

**N/REF. A RAPPELER :**  
**Affaire : MORRIS**  
**N° : 25/0118 - 684 - AZ./LP/OB**  
**V/REF.: Révision du PLU de la Commune**

## **OBSERVATIONS AU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

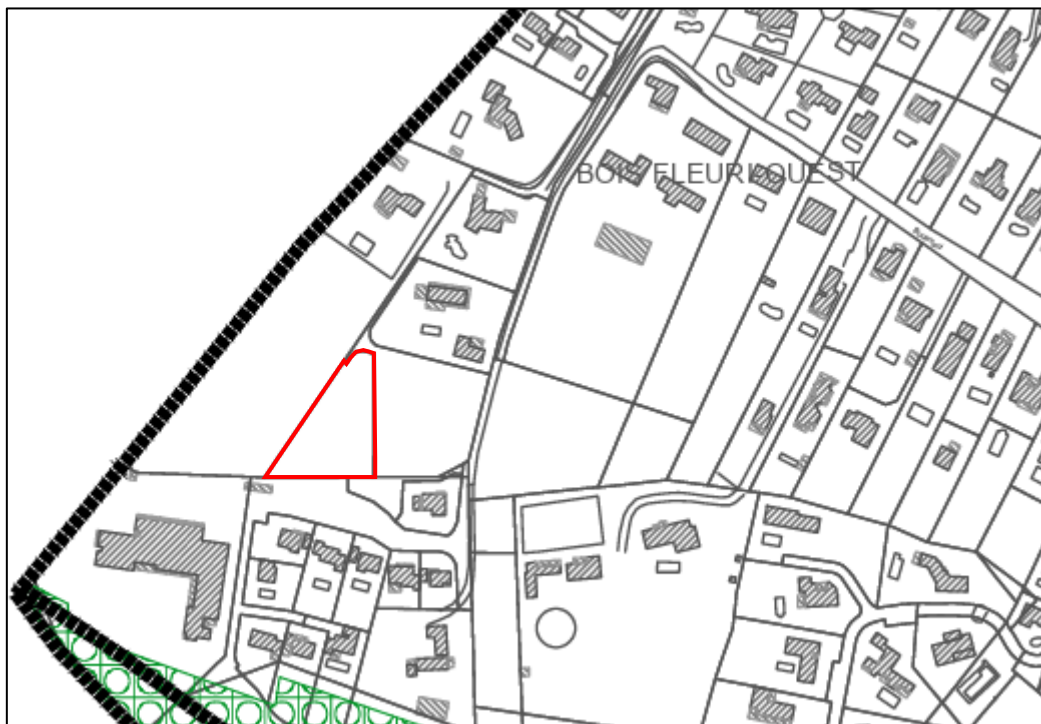
Monsieur le Commissaire-enquêteur,

J'interviens aux intérêts de Monsieur James MORRIS, qui est propriétaire d'un terrain situé Route de Valbonne à BIOT (06410), parcelle cadastrale AV n°0179.

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

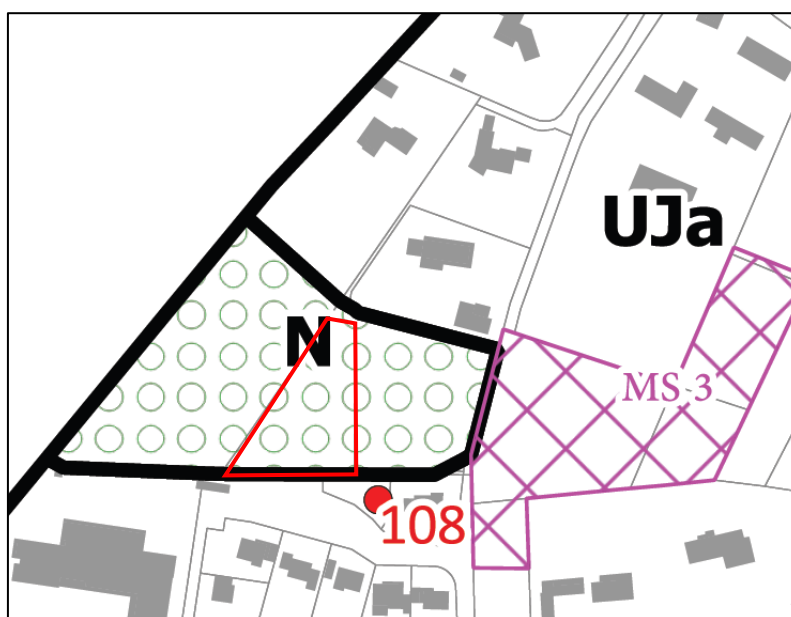


L'assiette foncière fait actuellement l'objet d'un classement en **zone UEa**, c'est-à-dire correspondant aux **espaces urbains existants d'accueil de l'habitat**.



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 M. MORRIS, 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 – Le terrain est situé dans le prolongement du tissu urbain**

La parcelle est située dans le quartier du Bois Fleuri, dans l'actuelle zone UEa.

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.

En effet, le site est relativement éloigné des espaces naturels sensibles (ENS) :





Zone d'assainissement collectif

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.

Il en est de même pour la parcelle voisine AV n°79 qui a également fait l'objet d'une autorisation de défrichement.

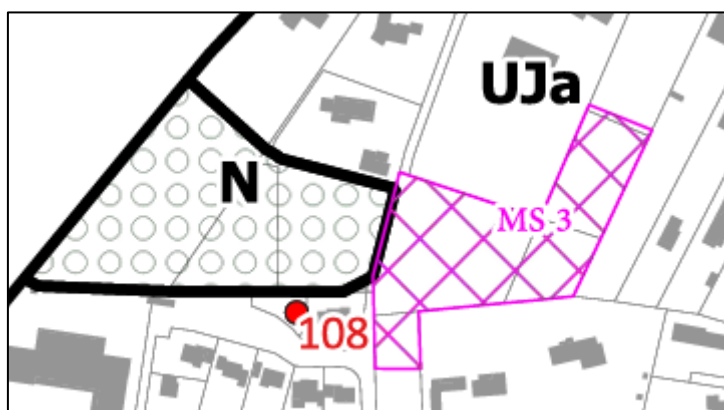
Page 4 sur 6

Ce sont donc éléments qui démontrent que cette partie du territoire peut être défrichée et confirme que malgré un caractère boisé, elle n'a pas d'intérêt ou de qualité particulière.

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 à proximité qui sera bientôt mise en œuvre pour réaliser un lotissement.

En effet, la parcelle adjacente AV n° 178 est concernée par un permis d'aménager, ce qui a pour conséquence de cristalliser les règles d'urbanisme, et de rendre inutile le classement en zone N, tout autant que l'EBC.

Enfin, il est intéressant de noter que cette même partie de la commune, sur des parcelles également boisées, le PLU nouveau prévoit une **servitude mixité sociale** et un projet de construction mené par Habitat 06 est en cours :



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

De même, le projet de construction d'Habitat 06 est situé sur un terrain concerné par une servitude de mixité sociale alors que le terrain est boisé à l'instar de la parcelle AV 179 appartenant à M. MORRIS.

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.

C'est pourquoi mon client sollicite une modification du PLU arrêté, qui n'aurait pas pour conséquence de le 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 la parcelle AV 179 est desservie par les réseaux publics et située à proximité immédiate des groupes d'habitation au sein d'un quartier résidentiel.

Une autorisation de défrichement a déjà été délivrée par le Préfet sur ce terrain et les terrains adjacents, lesquels font l'objet de projets de construction.

Un permis d'aménager a notamment été validé par le Tribunal administratif de NICE le 05 février 2025 pour deux lots sur la parcelle AV 178, cristallisant ainsi la règle de droit pendant au moins 5 ans au titre des dispositions de l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme

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