

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

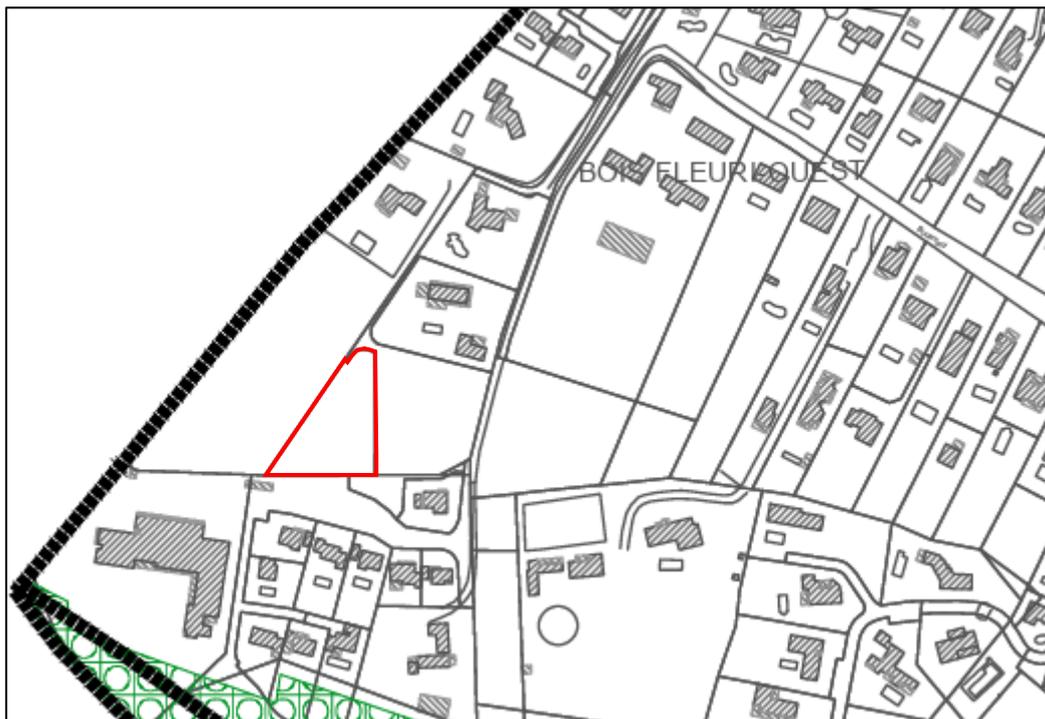
Monsieur le Commissaire-enquêteur,

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.

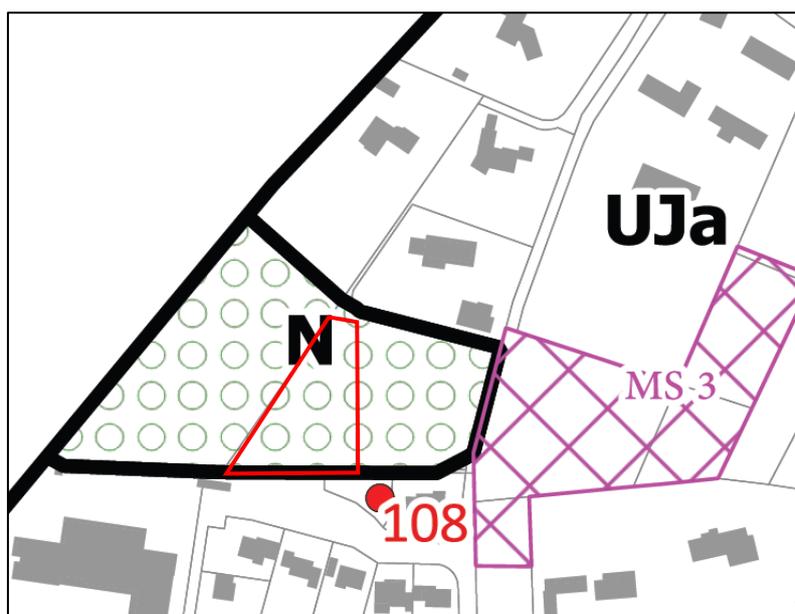


L'assiette foncière fait actuellement l'objet d'un classement en **zone UEa**, c'est-à-dire correspondant aux **espaces urbains existants d'accueil de l'habitat**.



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**.

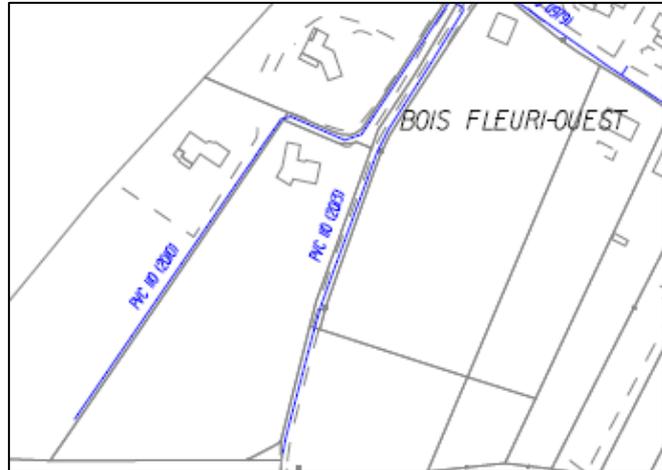
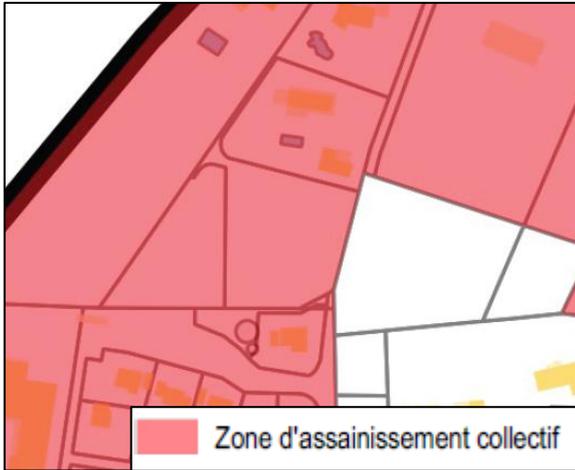
Cependant, dans le PLU en cours de révision, la Commune a opéré des modifications contraires aux autorisations délivrées qui portent, de surcroît, atteinte aux intérêts de M. MORRIS, puisque cette parcelle **passé désormais en zone Naturelle avec un classement en espace boisé classé (EBC)** :



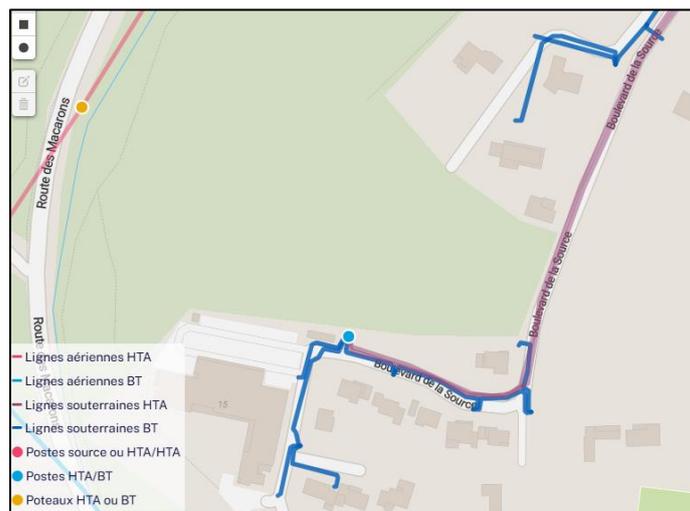
Or, il apparaît que le choix de ce zonage ne correspond pas à la réalité, et met en évidence le fait que la commune n'a pas pris en considération la disposition des lieux.

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**, et aisément raccordable au **réseau d'eau potable** :



Le terrain est également raccordable au **réseau électrique** :



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.

2 – L'existence d'une autorisation de défrichement

Le fait que le terrain ne dispose d'aucune qualité particulière est corroboré par le fait que Monsieur MORRIS a obtenu une **autorisation de défrichement** en 2017.

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

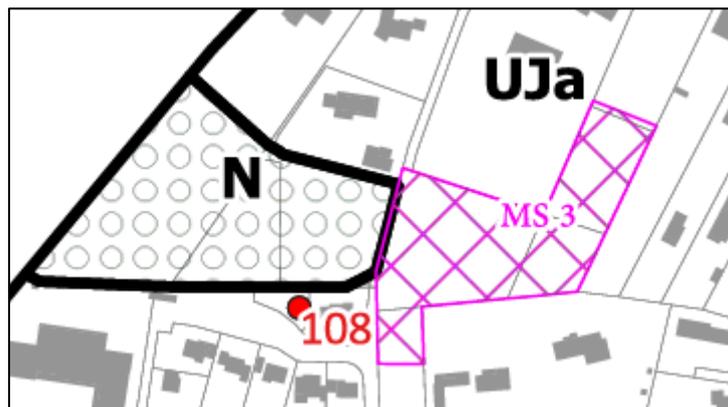
La parcelle AV n°178 limitrophe a quant à elle fait l'objet d'une autorisation de défrichement en 2023.

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