

Fernand **BOUYSSOU**
Professeur agrégé de Droit Public
Avocat honoraire

Avocats associés ■

Sandrine **BOUYSSOU**
Diplômée de l'Institut d'Études Politiques
et de l'Institut de Droit Public des Affaires
DESS Urbanisme & Construction
Spécialités :
Droit Public
Droit de l'Urbanisme

Christine **TEISSEYRE**
DEA Droit Privé
DESS Urbanisme & Construction
Spécialité :
Droit de l'Expropriation

Frédéric **DUNYACH**
DEA Droit Public
DESS Droit Processuel
Spécialités :
Droit public
Droit de l'Urbanisme

Arnaud **IZEMBARD**
Docteur en Droit Public
DEA Politiques Publiques
DESS Urbanisme & Construction
Spécialité :
Droit de l'Environnement

Thomas **SIRE**
DEA Droit des Contrats Privés & Publics
DESS Urbanisme & Construction

Noémie **LECARPENTIER**
MASTER II de Contentieux Public

Vincent **MALBERT**
Diplômé de l'Institut de Droit Public des Affaires
MASTER II de Contentieux Public

Avocats ■

Maylis **ABADIE-DE MAUPEOU**
Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires
MASTER II de Contentieux Public

Paul-Louis **BONNEL**
MASTER II de Droit Public des Affaires
DU Droit de L'Union Européenne

Alexandre **CHEVALLIER**
MASTER II Droit des libertés
MASTER II Droit public des affaires

Mélanie **MARTINEZ**
MASTER II de Contentieux Public

ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER ÉCRIVEZ

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de NARBONNE

Direction de l'Urbanisme
CS 80823
11785 NARBONNE cedex

26 mars 2024

LR/AR N° 1A 196 676 1971 5

Transmis également par courrier électronique : enquetepublique-narbonne-plu-pda@démocratie-active.fr

AI/

AFF : Enquête Publique – 3^e modification du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets d'intervenir auprès de vous au nom de mes clients, Monsieur Jacques BOSCARY et de la SCI L'OREE DES PINS, propriétaires de différentes parcelles situées sur le territoire de la commune de Narbonne et, plus précisément, dans le secteur de Narbonne plage.

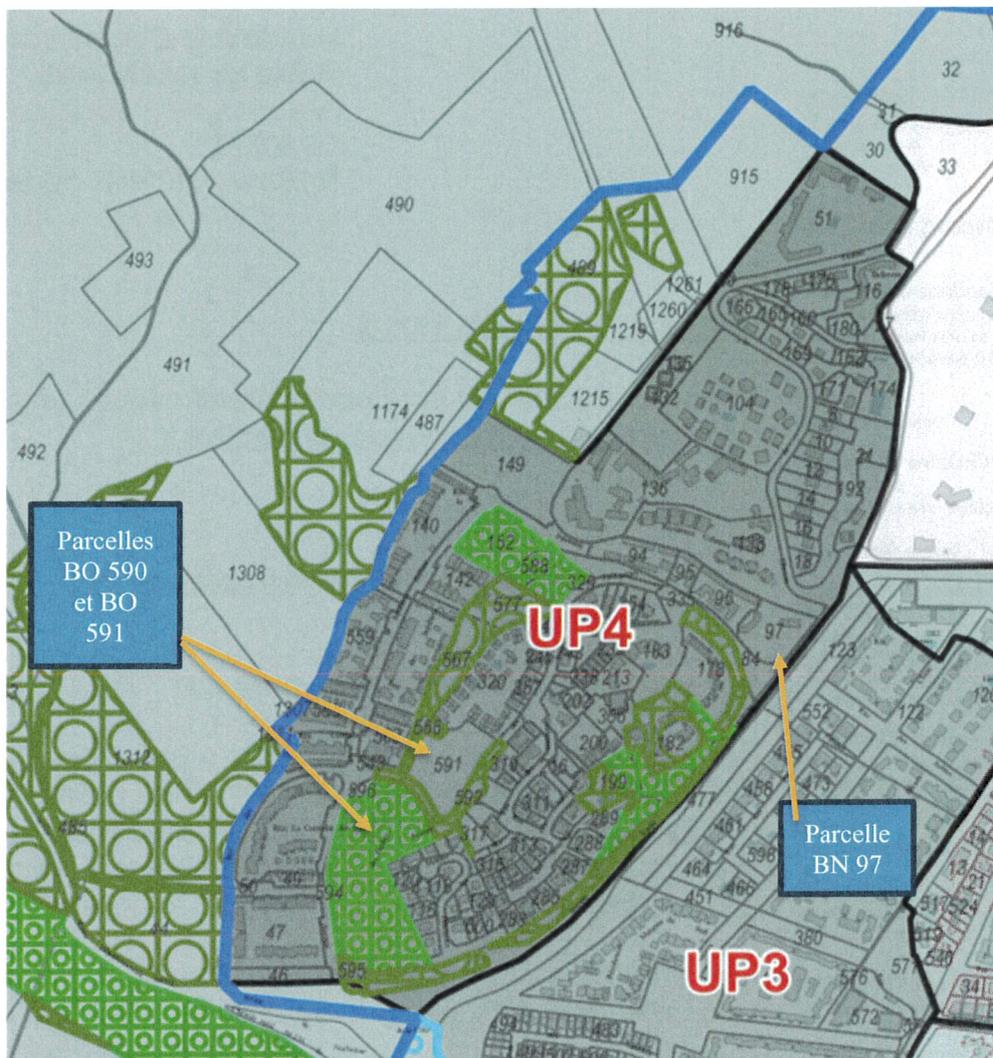
En effet, je constate qu'à l'occasion de la révision du PLU, la parcelle BO 590 est grevée d'une servitude pour le moins surprenante (Espace boisé significatif) et que deux autres parcelles (BO 591 et BN 97) sont désormais incluses dans une zone UP4 dont le règlement réduit de manière drastique et sans justification particulière leur constructibilité.

Dès lors, quelques observations paraissent devoir s'imposer.

- Ainsi, **s'agissant de la parcelle BO590**, celle-ci a été classée en tant qu'espace boisé significatif de la commune de Narbonne, ce qui ne manque pas de surprendre.

Il convient d'abord de relever que cette parcelle a toujours été classée en zone constructible au sein des différents PLU couvrant le territoire de la commune, qu'elle n'a jamais été qualifiée d'espace boisé et qu'elle n'a jamais fait l'objet de la moindre protection à ce titre.

Il est donc difficile de comprendre comment, aussi subitement, cette parcelle passe de terrain constructible à espace boisé, de surcroît « significatif »...



Vous constaterez, à tout le moins, qu'un tel classement n'est manifestement pas frappé du sceau de l'évidence.

Il l'est d'autant moins que cette parcelle ne remplit aucun des critères permettant de la qualifier d'espace boisé significatif au sens de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme.

En effet, une jurisprudence désormais ancienne - CE, 14 novembre 1990, n°109154 109372 – a précisé les critères permettant d'apprécier si un terrain ou un secteur peut être regardé en tant que l'un des espaces boisés les plus significatifs d'une commune (voir également CE 15 octobre 2001, n°219883).

Le juge examine ainsi la configuration des lieux (superficie du terrain, existence de constructions et le caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité), le caractère du boisement (importance quantitative et qualitative). Il compare enfin l'espace en question aux autres espaces boisés de la commune.

Or, en l'espèce, il convient de noter que cette parcelle est située en plein cœur du quartier dit « des Foulquines » qui constitue une zone totalement urbanisée et, qui plus est, présentant une forte densité.

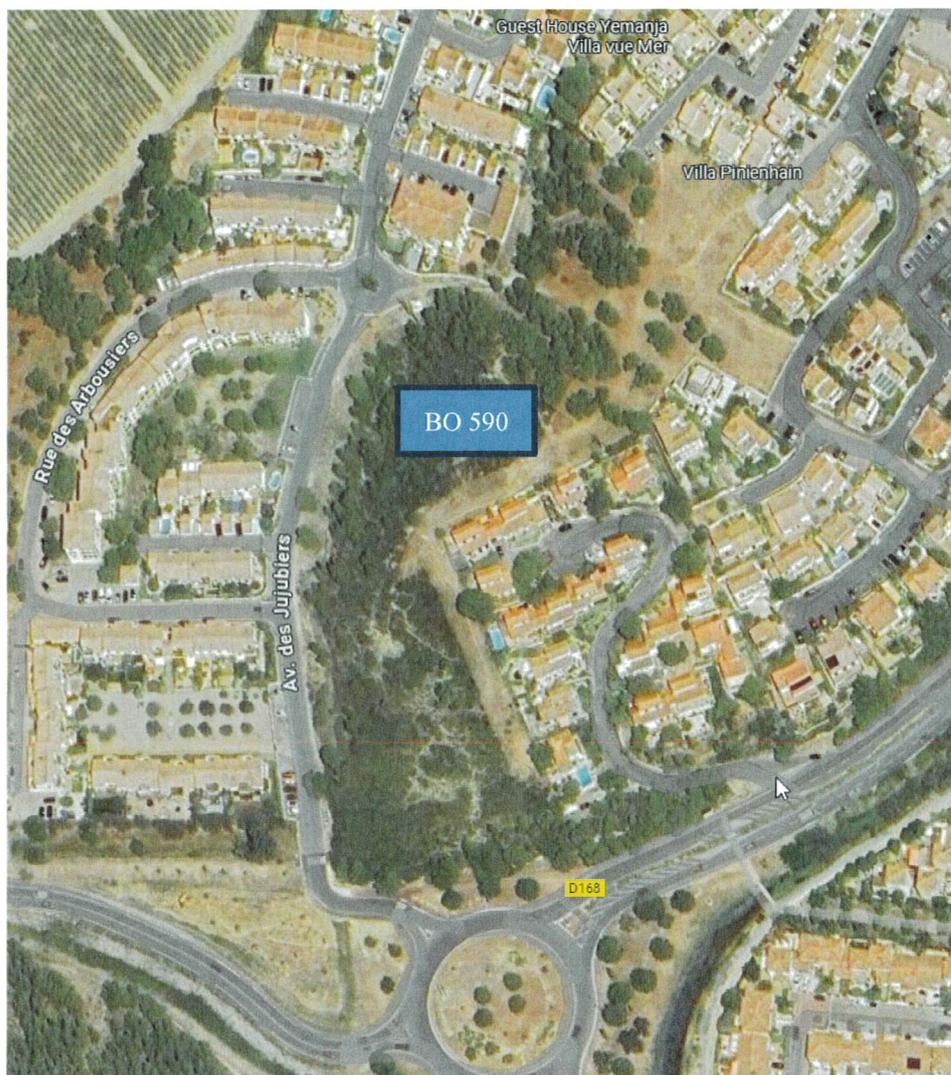
Elle est enserrée entre les résidences « L'esplanade des Oliviers », « la Pinède », « le Clos de Carignan » et le lotissement « Super Clape ».



Cette parcelle est longée par la RD168 et par l'avenue des Jujubiers. Ces deux voies accueillent deux ronds-points au droit de la parcelle BO590.

Le rond-point situé sur l'avenue des Jujubiers a justement été créé pour permettre la réalisation d'une voie d'accès à cette parcelle ainsi qu'à la parcelle BO591 et autres quartiers en rejoignant l'avenue des Foulquines.

Au regard des critères dégagés par la jurisprudence, la parcelle BO590 ne peut donc être qualifiée « d'espace boisé significatif ».



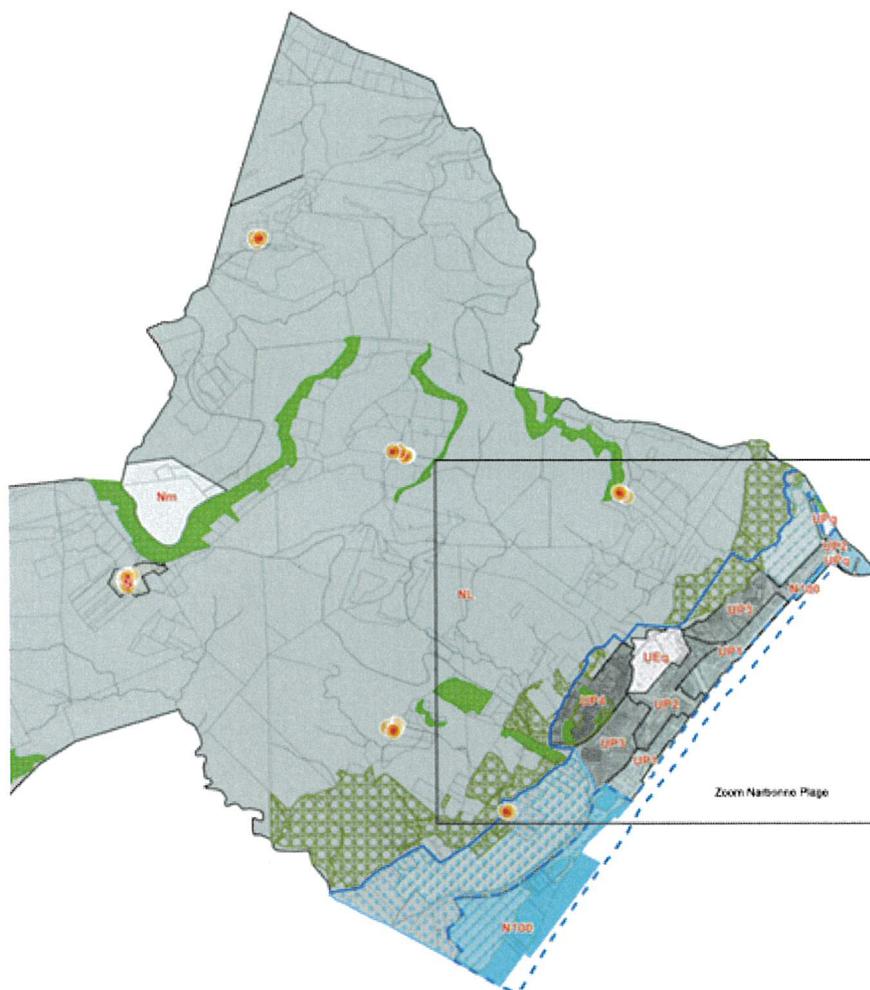
Par ailleurs, si la parcelle est pour partie couverte par de la végétation, dont quelques arbres, elle ne constitue en aucun cas un espace boisé. Il s'agit en réalité, pour l'essentiel, d'une végétation de type garrigue et non d'un boisement.

De plus, il convient de préciser que la contiguïté de cette parcelle avec des zones urbanisées impose un débroussaillage sur plusieurs mètres réduisant de fait toute végétation sur le terrain.

La photographie aérienne présentée ci-dessus montre parfaitement les effets de l'entretien de la parcelle.

Enfin, si par extraordinaire cette parcelle devait être regardée comme un espace boisé, il convient alors de la comparer avec les autres espaces boisés qui couvrent la commune de Narbonne – dont notamment le Massif de la Clape – pour vérifier si celle-ci fait partie des espaces boisés les plus significatifs de la commune.

Et là, l'incongruité du zonage ne peut que sauter aux yeux.



Comment la parcelle BO590 pourrait-elle être considérée comme l'un des espaces boisés les plus significatifs de la commune, compte tenu de sa piètre qualité en termes de végétation et de sa faible superficie, lorsque l'on constate que même le massif de la Clape n'a pas reçu cette qualification !

Il ne s'agit plus d'une incohérence, mais d'une absurdité.

Il résulte de toutes ces considérations que le classement de la parcelle BO590 en tant qu'espace boisé significatif relève d'une erreur manifeste d'appréciation.

- **S'agissant des parcelles BO591 et BN97**, elles sont situées en zone UP4 du PLU.

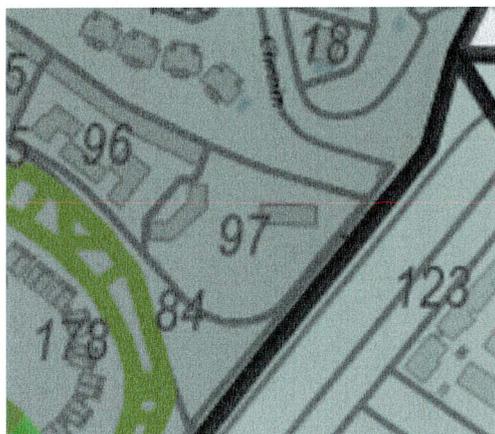
La zone UP4 constitue aujourd'hui l'une des dernières zones de Narbonne-Plage sur laquelle demeure, en dent-creuse, quelques terrains constructibles.

En effet, les zones UP1, UP2 et UP3 ne présentent plus ou quasiment plus de terrains constructibles.

Or, contre toute logique, le règlement de la zone UP4 est le plus restrictif des 4 zones. Il impose notamment, sans justification particulière, une emprise au sol maximum de 30% et une hauteur de construction limitée à 7m (R+1).

Je précise que les résidences « la Corniche des Pins » et « le Clos de Carignan » - situées face à la parcelle BO591 accueillent des bâtiments en R+3.

Quant à la parcelle BN97, qui accueille aujourd'hui des garages, elle serait susceptible de permettre la création de logements dans une logique de densification et de réduction d'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles naturels et forestiers.



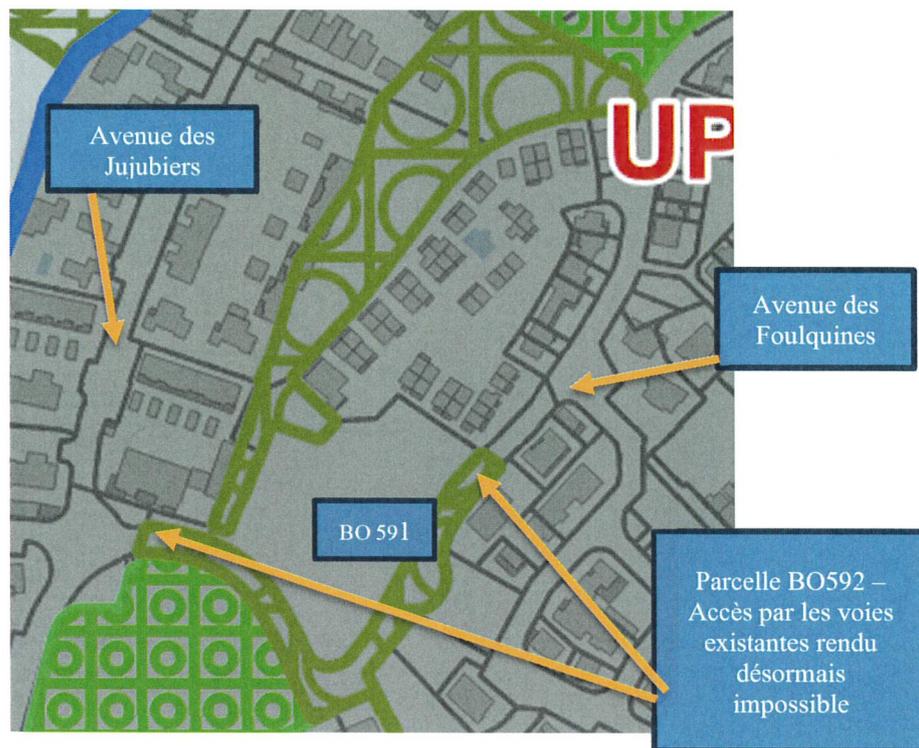
A l'heure du ZAN (zéro artificialisation nette), une telle restriction de la constructibilité en pleine zone urbanisée laisse perplexe.

Tout comme laisse perplexe le fait qu'en revanche, la commune de Narbonne n'hésite pas à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

De toute évidence, l'analyse des espaces mobilisables et densifiables au sein des espaces urbanisés n'a pas été sérieusement effectuée.

Mais il y a plus.

Vous constaterez que la commune de Narbonne a classé la parcelle BO 592 en tant qu'espace boisé classé (EBC).



Outre qu'il est impossible de comprendre les raisons qui justifient un tel classement, vous devrez noter que cette parcelle BO592 est la seule parcelle qui permet de desservir la parcelle BO591.

La réalisation d'un accès à la parcelle BO591 depuis le rond-point de l'avenue des Jujubiers ou depuis l'avenue des Foulquines n'est donc désormais plus possible.

Concrètement donc, en opérant ce classement en EBC, la commune de Narbonne a délibérément enclavé la parcelle BO591 qui ne sera constructible que de manière purement virtuelle.

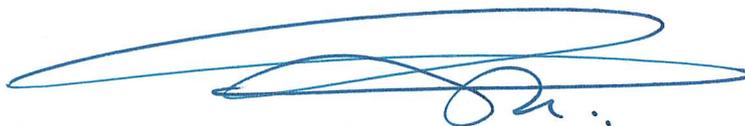
Aussi, sans même analyser le reste du PLU (ce que je ne manquerai pas de faire en cas de contentieux) et compte tenu de votre rôle spécifique, je sollicite de votre part que vous émettiez **un avis défavorable** au projet de révision du PLU de Narbonne ou, *a minima*, **une réserve visant :**

- A ce que soit supprimé l'espace boisé significatif grevant la parcelle BO 590 ;
- A ce que soit supprimé l'EBC grevant la parcelle BO 592 afin de permettre un accès depuis le rond-point de l'avenue des Jujubiers et l'avenue des Foulquines (réduction de l'EBC sur quelques mètres) ;
- A ce que les règles d'emprise au sol et de hauteur soient augmentées dans la zone Up4.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces présentes observations,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de mes plus sincères salutations.

Pour la SCP,
Arnaud IZEMBARD

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke followed by a smaller, more intricate flourish that ends with a period.