

Charlène DHÉROT

Avocat au Barreau de Béziers – Ancien membre du Conseil de l'Ordre

Diplômée en Droit Public

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Narbonne
Direction de l'Urbanisme
CS 80823
11785 NARBONNE cedex

Béziers, le 3 avril 2025

Objet : Observation et proposition devant Monsieur le Commissaire enquêteur – Révision du PLU de Narbonne

Mes Réf. : PEREZ/COMMUNE DE NARBONNE DC/25002

Vos Réf. : Enquête publique du 7 mars au 7 avril 2025

Envoi par : enquetepublique-narbonne-plu-pda@democratie-active.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans ce dossier, j'ai l'honneur de vous écrire en ma qualité de Conseil de Messieurs Juan Manuel et Olivier PÉREZ, propriétaires indivis des parcelles cadastrées section CX, n°18, n°19 et n°20 sur la Commune de Narbonne.

Ces parcelles sont entourées par :

- Au Sud/ Sud-Est : le golf de Sainte Rose
- Au Nord/Nord-Ouest : la base hélicoptère du SAMU 11 puis l'Espace liberté
- A l'Ouest : une construction est en cours par un promoteur, puis une zone d'activités économiques de l'autre côté de la route.

Elles font actuellement l'objet d'un zonage en zone UY, dont la vocation est la suivante : artisanat, commerces, hébergement hôtelier, hébergement collectif spécialisé, dépôts, entrepôts, bureaux.

Cette zone UY s'étend sur toute une zone à vocation économique comme le démontre la photographie ci-dessous, issue de géo-urbanisme qui reprend les différents zonages.

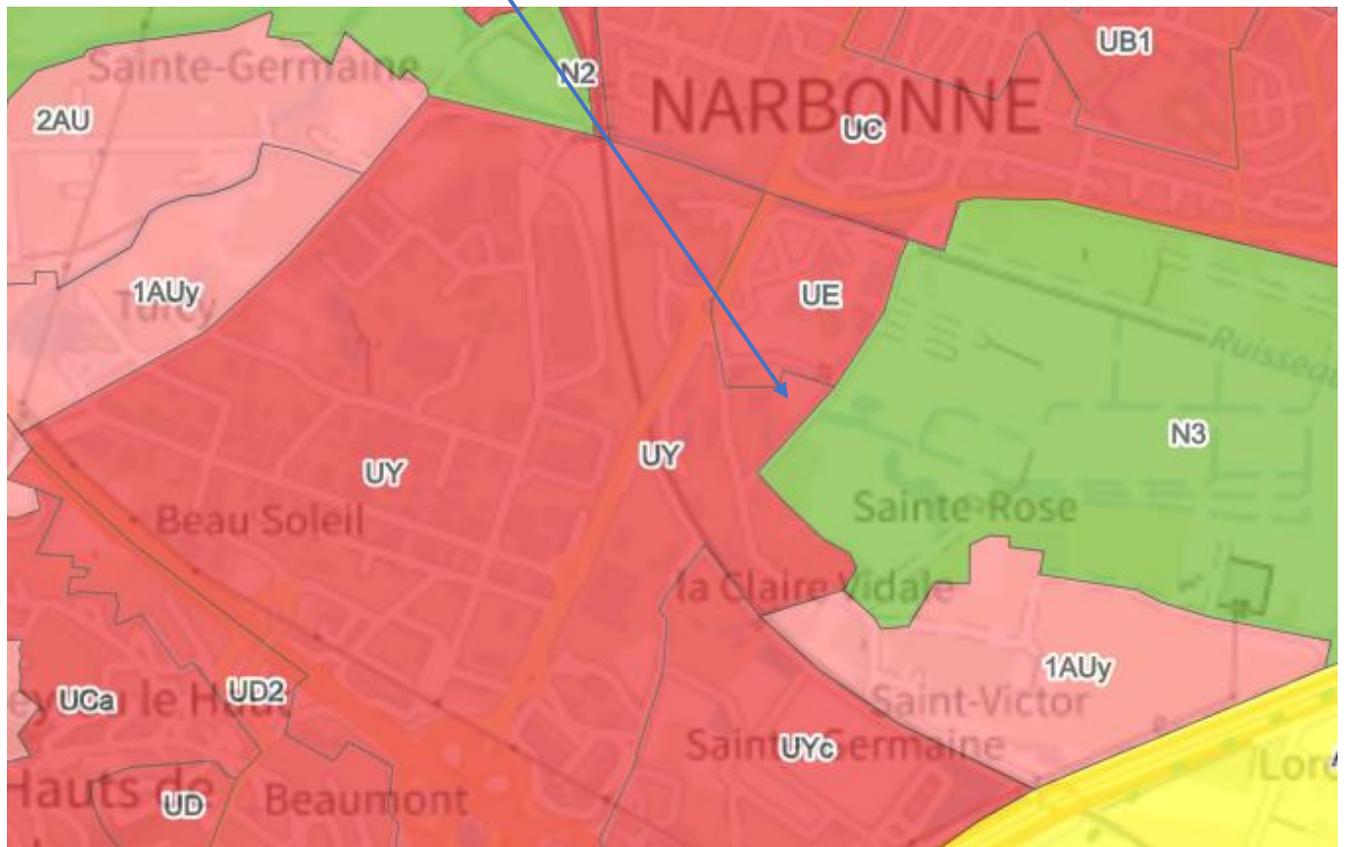
En annexe, sont joints deux extraits du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui démontrent l'insertion des trois parcelles en question dans la zone UY.

Le règlement graphique du précédent Plan Local d'Urbanisme avait pris le soin d'intégrer les parcelles CX n°18, n°19 et n°20 dans la zone UY, puisqu'elles correspondaient à la vocation

économique de la zone.

La zone UE, qui comprend l'Espace liberté et le SAMU 11, est définie par le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur comme une zone principalement réservée à l'implantation d'équipements publics.

Parcelles CX n°18, n°19 et n°20



Le règlement graphique précédent avait bien pris soin de séparer les deux zones UE et UY, leur vocation étant différente.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, le règlement graphique opère un changement radical de zonage pour les parcelles de mes clients, puisqu'elles sont intégrées à la zone UEq, qui correspond à l'implantation d'équipements publics notamment ferroviaires, scolaires et sportifs et les cimetières.

Ce changement de zonage est une erreur manifeste puisque ces parcelles ne comportent aucun équipement public.

En effet, vous constaterez sur le règlement graphique, dont un extrait est reproduit sur la page suivante, que la limite de la zone UEq a intégré les parcelles de mes clients dans cette zone, alors qu'elles ne correspondent ni à la définition de la zone, ni à sa vocation.

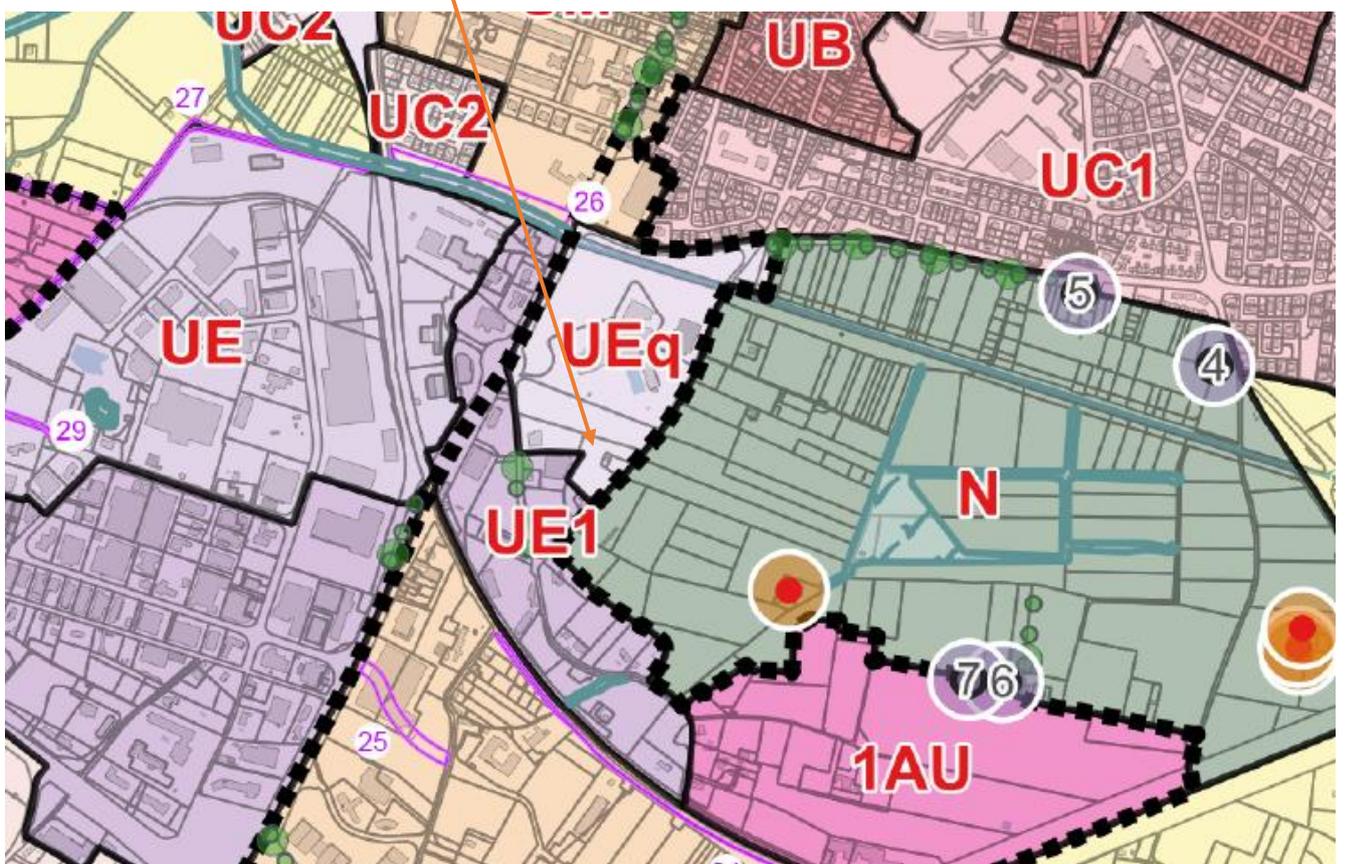
Ces trois parcelles auraient dû en réalité faire l'objet d'un maintien dans la zone d'activités économiques, la zone UE1, ce qui a le bénéfice de correspondre tant à la définition de la zone, qu'à sa vocation, conformément au découpage des zones établi antérieurement par le Plan

Local d'Urbanisme en vigueur.

D'ailleurs, aucun changement de circonstances n'explique ce changement de zonage, passant d'une zone d'activités économiques à une zone d'équipements publics.

Il semblerait donc bien qu'une erreur de zonage se soit dissimulée dans le règlement graphique.

Parcelles CX n°18, n°19 et n°20



Ainsi il est sollicité le changement de zonage pour les parcelles cadastrées CX n°18, n°19 et n°20 et leur classement dans la zone UE1 dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente demande et vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma considération distinguée.

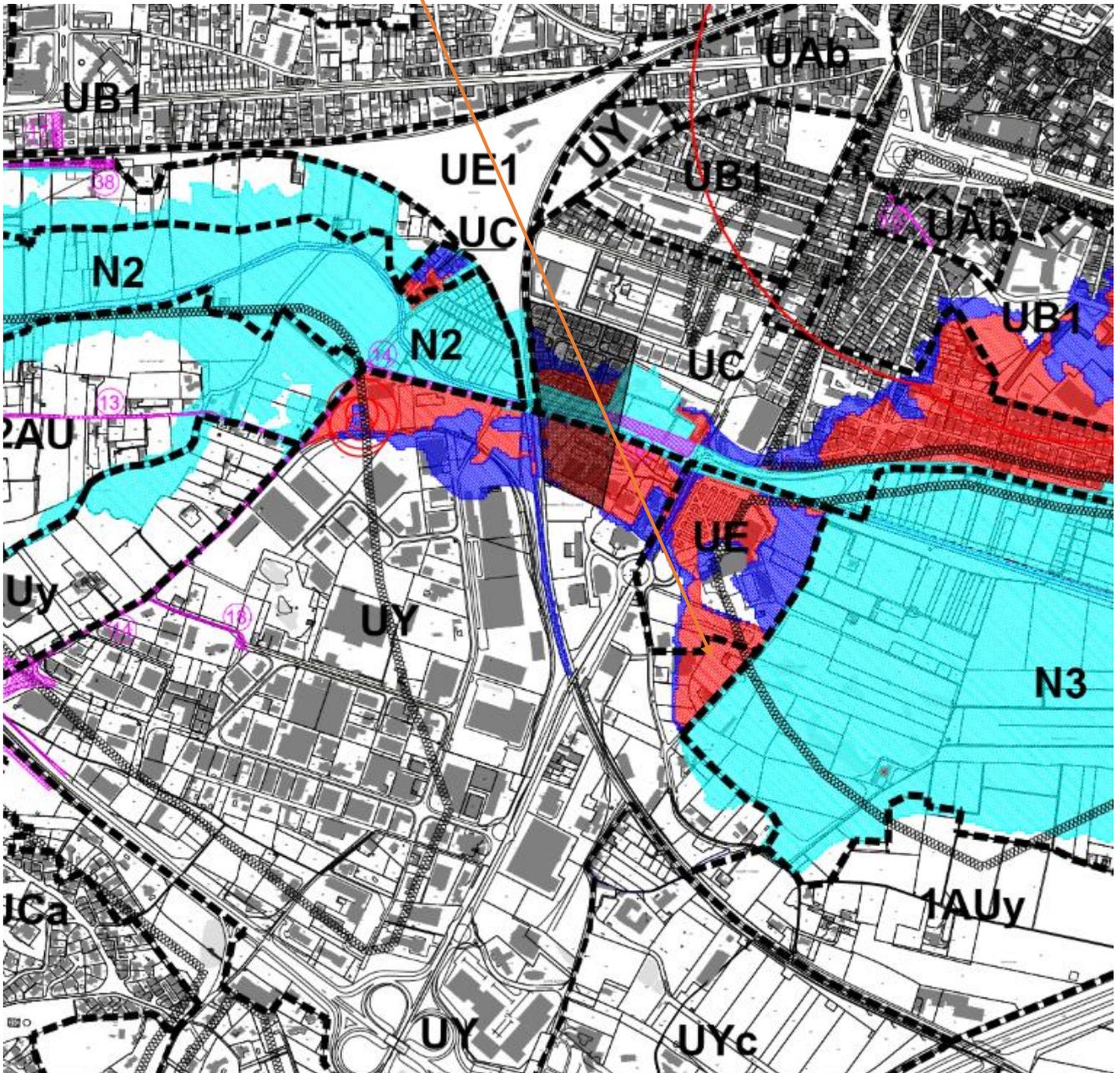
Charlène DHÉROT

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Charlène Dhérot', written in a cursive style.

ANNEXE

Règlement graphique en vigueur (vue générale de la zone) :

Parcelles CX n°18, n°19 et n°20



Règlement graphique en vigueur (vue proche de la zone) :

Parcelles CX n°18, n°19 et n°20

