

ITINÉRAIRES
AVOCATS



CADOZ LACROIX REY VERNE

Vincent LACROIX
Pierre-Stéphane REY
Xavier CADOZ
Michaël VERNE

Evelise PLENET
Floriane TABARLY
Jean-Baptiste OLLIER

Avocats associés

Angélique DI CURZIO
Cyril AUGER
Soraya BENYAHIA
Lilia MEUNIER -- MILI
Violetta GARIFULINA
Mehdi SAHRAOUI
Alison AMET
Pauline THELIER
Mélissa MATHIAN

Avocats collaborateurs

Cabinet principal

87 rue de Sèze
69006 Lyon
Tél. : 04 37 92 92 92
Toque 950

Cabinet secondaire

7 place des Jacobins
11100 Narbonne
Tél. : 04 81 13 14 65

Cabinet secondaire

23 rue du Président Favre
74000 Annecy
Tél. : 04 85 58 24 10

Cabinet secondaire

191, Avenue Victor Hugo
26000 Valence

contact@
itineraires-avocats.com

www.itineraires-avocats.fr

Monsieur Edmond DE CHIVRÉ
Commissaire Enquêteur
Commune de Narbonne
Services Techniques
10, quai Dillon
11100 NARBONNE

Lyon, le 7 avril 2025

Transmission par email (enquetepublique-narbonne-plu-pda@democratie-active.fr)

Dossier suivi par Jean-Baptiste OLLIER et Lilia MEUNIER--MILI

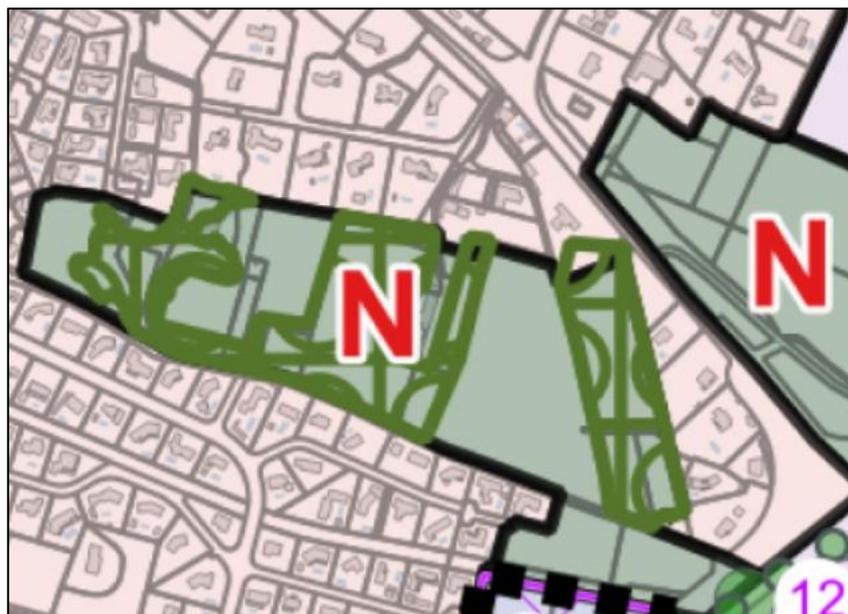
Objet : Enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme arrêté par délibération n°20240161 du 26 septembre 2024 de la commune de Narbonne – observations de Madame Florence BOURZEIX-SORMANI – parcelles DZ n°775, 776, 772, 773, 726, 92, 774, 91

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme arrêté par délibération n° 20240161 du 26 septembre 2024 de la Commune de Narbonne, je vous indique représenter les intérêts de Madame Florence BOURZEIX-SORMANI.

Ainsi, par la présente, je vous transmets les observations que Madame Florence BOURZEIX-SORMANI entend présenter, en vue de suppression de l'espace boisé classé et classement en zone urbaine s'agissant des parcelles sur lesquelles figurent des constructions existantes lui appartenant, ainsi que des voies d'accès existantes.

Dans le projet de PLU révisé arrêté, le tènement de Madame BOURZEIX-SORMANI apparaît classé en zone naturelle inconstructible. Il y a également une servitude d'espace boisé classé sur une part importante du tènement :



(extrait du projet de plan de zonage du PLU arrêté)

Madame Bourzeix-Sormani est propriétaire des parcelles DZ n°775, 776, 772, 773, 726, 92, 774, 91 :



(Extrait cadastral figurant le domaine)

Il convient de souligner, d'ores et déjà, que le tènement, sur les parcelles DZ n°775 et 776s à la limite des parcelles 91, 774, est bâti : le domaine de Saint Félix, grande propriété à l'origine agricole, a été bâti sur le tènement :



(Photographie prise en 1967)

Madame BOURZEIX-SORMANI entend fermement soutenir que le classement en zone naturelle n'est pas justifié sur les parcelles construites ainsi que la voie d'accès, de même que la servitude d'espace boisé classé sur les constructions et la voie d'accès.

Madame BOURZEIX-SORMANI sollicite un reclassement de ses parcelles DZ n°s 772, 773, 775 et 776, en zone urbaine UC2, en les rattachant à la zone UC2 voisine.

Le classement erroné en zone naturelle N des parcelles DZ n°s 772, 773 (voirie), 775 et 776 (constructions), et leur reclassement en zone constructible UC2

A titre liminaire, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme, et la jurisprudence, rappellent clairement le cadre juridique permettant l'instauration d'une zone naturelle N dans un PLU :

Art. L. 151-9 du code de l'urbanisme : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.* »

Art. R. 151-24 du code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.* »

Le parti d'urbanisme retenu par les auteurs du PLU doit justifier le classement choisi ; ainsi, le Tribunal administratif de Grenoble a récemment jugé que :



TA Grenoble, 26 décembre 2022, n° 2003089 : « En ce qui concerne le classement des parcelles cadastrées section B n° 1133, 1132 (en partie) et section A n° 467 en zone Nj et de la parcelle cadastrée section B n° 1132 (en partie) en zone A :

10. D'une part, aux termes de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites » zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues « . Il résulte notamment des articles L. 151-9 et R. 151-24 du code de l'urbanisme qu'une zone naturelle, dite »zone N", du plan local d'urbanisme a vocation à couvrir, en cohérence avec les orientations générales et les objectifs du PADD, un secteur, équipé ou non, à protéger en raison de son caractère d'espace naturel. [...]

12. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste.

13. Le secteur Nj correspond à un secteur d'accueil de jardins partagés, espaces, vergers et promenade. Le rapport de présentation indique que la zone Nj s'étend sur une superficie de 0,26 ha et correspond au développement d'un espace cultivé au cœur du village comme lieu de rencontre, avec réalisation de jardins partagés, de vergers, d'espaces verts, de promenade.

14. Au nombre des quelques parcelles classées en zone Nj, figurent les parcelles cadastrées section B n° 1133, 1132 (en partie) et section A n° 467. La parcelle n° 1132 est classée pour le restant en zone A.

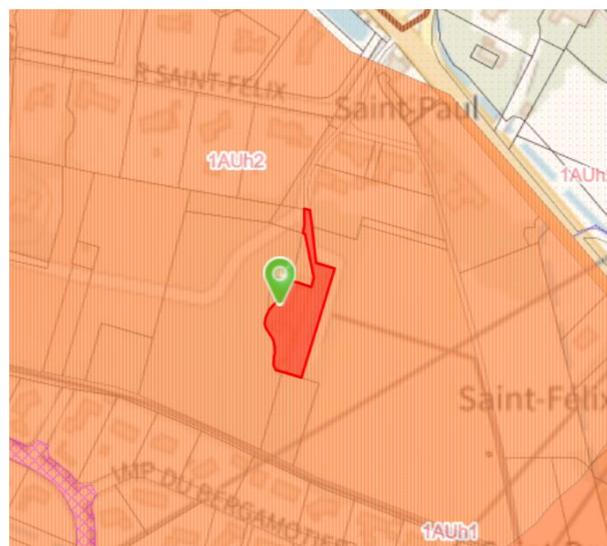
15. Ce tènement constitué des parcelles cadastrées section B n° 1133, 1132 et section A n° 467 étaient classées en zone AUv grevées d'une OAP dans le précédent plan local d'urbanisme et définit comme une enclave stratégique dans l'urbanisation au cœur du village. Un compromis de vente avait été signé le 21 janvier 2014 entre les consorts D et l'établissement public foncier de la Haute Savoie à la suite de l'adhésion de la commune de Manigod à cet établissement par délibération du 25 septembre 2013. Le PADD prévoit comme objectif de densifier le village identifié comme pôle prioritaire d'accueil de la population permanente. Le rapport de présentation indique que le plan local d'urbanisme doit mettre en place les outils permettant de favoriser la réalisation de logements en résidences principales au cœur même du village. En l'espèce, ces parcelles sont dépourvues de constructions, elle s'insère au sein du chef-lieu de Manigod,



commune rurale, et jouxtent des parcelles bâties notamment à l'Est par des immeubles collectifs. Ce tènement est ceinturé au Sud par une voie communale et à l'Ouest par une rivière. Ces parcelles se situent en arrière du front bâti du centre du village qui longe la route départementale n° 16 et à proximité immédiate des commerces et de la mairie. Le commissaire-enquêteur a relevé que la destination Nj promenade cultivée, nature en ville lui paraissait floue et d'opportunité incertaine et s'est prononcé favorablement à la constructibilité de ce secteur. La seule circonstance que la population soit favorable à un espace cultivé au cœur du village, « souhait exprimé par la majorité des riverains de ce secteur et réitéré en réunion publique » selon les termes du rapport de présentation ne saurait justifier ce classement. Enfin, si la commune justifie ce classement par le fait que ce secteur serait identifié comme « une fenêtre paysagère et prairie et participe de la mise en scène de la silhouette du village », il ressort des photographies versées que la vue est déjà obstruée par des constructions depuis le centre du village et que d'éventuelles constructions sur ce tènement en pente, et qui n'est pas situé le long de voies structurantes de la commune, n'est pas de nature à obstruer la vue sur les montagnes depuis l'entrée du village par la route départementale. Dans ces conditions, compte tenu des caractéristiques des parcelles et des éléments mentionnés ci-dessus, en dépit de ce qui a été mentionné au point 9 sur le parti d'aménagement retenu dans le projet d'aménagement et de développements durables, le classement en zone Nj de ces parcelles et en zone A pour la partie Sud de la parcelle n° 1132, est entaché d'erreur manifeste d'appréciation. »

Le classement doit par ailleurs être justifié par les caractéristiques des parcelles.

En premier lieu, il convient de rappeler que ce tènement, sous l'empire du PLU actuellement en vigueur et faisant l'objet d'une révision, est actuellement classé en zone à urbaniser (zone 1AUh2) :



(extrait géoportail de l'urbanisme)



ZONE 1AUh

Caractère de la zone :

Cette zone est à vocation principale d'habitat dans des secteurs non ou insuffisamment desservis.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 1AUh1 correspondant à l'extension urbaine à densité moyenne des quartiers de Crabit, de la Coupe et des Collines de Réveillon,
- 1AUh2 correspondant à l'extension urbaine du quartier de Crabit et des Amarats à densité faible,
- 1AUh3 correspondant à la partie basse des Collines de Réveillon composée de collectifs et le secteur de Sainte Louise,
- 1AUh4 correspondant à l'extension urbaine sur le haut des versants du secteur de Montplaisir et de la ZAC de Réveillon au Sud de Narbonne,
- 1AUhp correspondant à la seule extension urbaine de Narbonne Plage au lieu-dit Les Karantes dans la limite de 20 000 m² de surface de plancher.
- 1AUh5 correspondant à l'extension urbaine du secteur des Geysnières

(Règlement écrit du PLU en vigueur)

La zone 1AUH2, selon le règlement écrit en vigueur, indique que ce secteur concerne l'extension urbaine du quartier de Crabit et des Amarats, à densité faible.

Dans le cadre du projet de PLU révisé, l'ensemble du tènement appartenant à Madame Bourzeix-Sormani est classé en zone naturelle, sans que ce reclassement inattendu ne soit justifié ; au contraire, le rapport de présentation indique que la zone naturelle reste « globalement inchangée », sans identification de secteur particulier faisant l'objet d'un tel changement de zonage :

DIFFERENCE NOTABLE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

La zone naturelle reste globalement inchangée entre l'actuel PLU et le PLU révisé. Elle est simplifiée pour ne bénéficier que de trois secteurs : deux relatifs à la loi littoral et aux sites classés, un pour permettre l'exploitation des fermes solaires et un pour l'activité militaire (anciennement Ac, NS, N2, N3, N4, Aer)

OBJECTIF ATTENDU DE LA ZONE

Le principal objectif de la zone N est la **PROTECTION DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** des secteurs concernés, de respecter les protections environnementales existantes (réservoirs, corridors, ZNIEFF, sites classés, Loi littoral ...) et de maintenir les ressources naturelles du territoire.

Cet objectif est décliné au regard de **VOCATIONS SPECIFIQUES DU TERRITOIRE** qui accueillent des fonctions récréatives ou des équipements d'intérêt collectif. Dans ces cas, l'objectif de la zone est de permettre l'évolution maîtrisée des activités existantes sans remettre en cause le caractère naturel de la zone et la qualité des milieux et des paysages.

(Rapport de présentation du projet de révision du PLU, p.83)

Aucun enjeu paysager ou naturel n'est identifié dans le secteur.

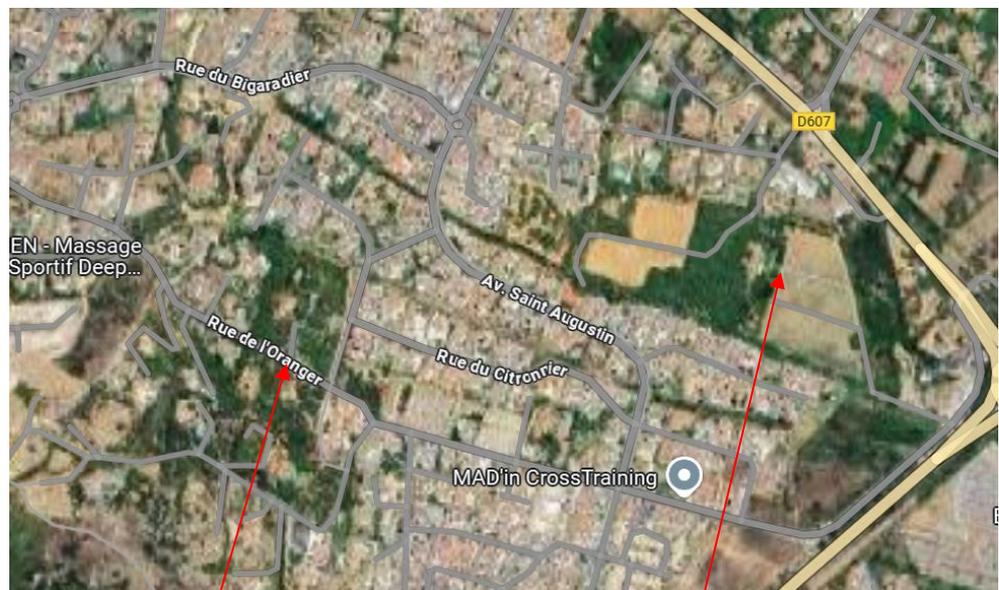
Le classement en zone naturelle N apparaît donc reposer sur des éléments de faits matériellement inexacts, ou en tout état de cause ne faisant l'objet d'aucune justification dans le rapport de présentation.

En second lieu, il convient de souligner que dans d'autres documents du PLU, ce zonage en zone naturelle n'apparaît absolument pas, et le tènement est au contraire identifié comme étant en zone urbaine, tel qu'il devrait l'être :



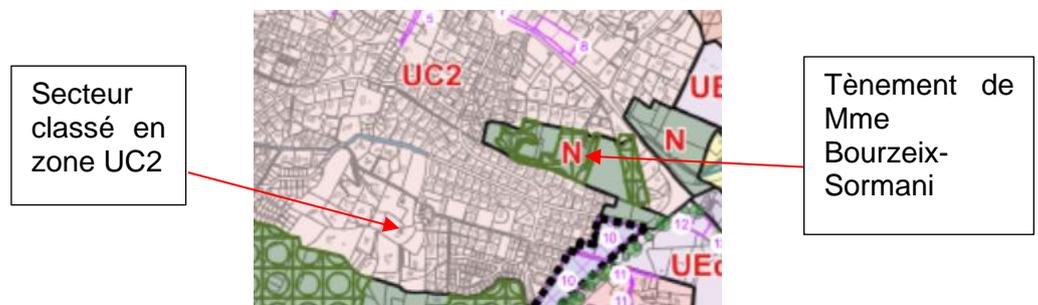
(OAP thématique Trame verte et bleue – Orientation n°2 : Intensifier la trame verte et bleue dans des secteurs de biodiversité en devenir ou à requalifier en zone U et AU)

En troisième lieu, il convient de souligner qu'un autre secteur, non densément bâti, au sein de la zone 1AUH2, est classé en zone urbaine UC2, sans qu'une différence quelconque soit identifiée avec le tènement de Madame Bourzeix-Sormani :



Secteur classé en zone UC2

Tènement de Madame Bourzeix-Sormani



La différence est injustifiée, et rien dans les documents du PLU arrêté ne permet de comprendre pourquoi le tènement de Madame Bourzeix-Sormani, uniquement, est classé en zone naturelle. Cet autre secteur, dans la même zone des Amarats, peut évoluer et être densifié, possibilité qui n'est pas offerte au tènement de Madame Bourzeix-Sormani.



Il semble que ce classement est uniquement dû à la volonté de frapper d'inconstructibilité ces terrains ; or, l'inconstructibilité ne peut en elle-même être la cause ou la justification d'un « parti d'urbanisme ».

Cela relève d'une erreur méthodologique et d'un détournement de l'objet d'un zonage naturel : une zone naturelle ne peut pas, et ne doit pas être instaurée, comme ici, dans la seule finalité de rendre un secteur inconstructible ; pour dire les choses autrement, une zone N ne peut pas être un outil utilisé à seule fin de « geler » d'inconstructibilité de terrains.

Et cela d'autant plus que cette « inconstructibilité » décrétée n'est en rien liée à des caractéristiques du tènement, puisqu'aucune justification ne figure dans le rapport de présentation, en particulier par rapport à d'autres secteurs peu densément bâtis du quartier des Amarats – Crabit, non bâtis également.

Il convient de mentionner que Madame Bourzeix-Sormani envisage un accueil, à moyen terme, sous forme de gîte, au sein de sa propriété existante, autrement dit dans un ancien corps de ferme préservé et entretenu, en créant une salle d'accueil pour permettre, par exemple, l'organisation de conférences et séminaires.

Le classement en zone naturelle empêche toute mise en œuvre et évolution du projet, les « autres hébergements touristiques » n'étant pas autorisés dans la zone N.

Le classement erroné en espace boisé classé des parcelles DZ n°s 772, 773 (voirie), 775 et 776 (constructions), et la suppression de la servitude d'espace boisé classé sur les parcelles bâties et voies d'accès existantes

En l'état actuel du projet de règlement cartographique du PLU, la délimitation de la servitude d'espace boisé classé ne permet pas d'établir avec certitude que, d'une part, l'ensemble des constructions existantes ne sont pas grevées de la servitude d'espace boisé classé, et d'autre part, que les voies existantes ne sont pas non plus grevées par cette servitude.

S'agissant des constructions d'une part, il convient de souligner que la propriété s'étend du Nord au Sud, sur les parcelles DZ n°776, 775, à la limite des parcelles 91 et 774 :



(Extrait cadastral)

Le plan joint au projet de PLU révisé arrêté ne permet pas de s'assurer que la servitude d'espace boisé classé n'a aucune emprise sur les constructions existantes :



(Projet règlement graphique)

Il convient dès lors de s'assurer, et le cas échéant de supprimer, toute servitude d'espace boisé classé sur les constructions existantes.

S'agissant des voiries d'autre part, une voie traverse actuellement la propriété, et figure au demeurant comme voie sur l'imagerie aérienne :





(extrait google maps)

Une autre voie permet d'accéder à la propriété de Madame Bourzeix-Sormani :



(Extrait plan cadastral)

Il est essentiel que les voiries existantes soient exclues de l'emprise de l'espace boisé classé, afin que leur entretien et le cas échéant leur amélioration puisse être réalisé.

Il est manifeste que la première voirie, traversant la parcelle DZ n°774, est entièrement incluse dans la servitude d'espace boisé classé, ce qui ne correspond pas à la réalité de cette parcelle.

Il convient dès lors de supprimer tout espace boisé classé de l'emprise des voies existantes.

Espérant vous avoir convaincu de la légitimité et du bien-fondé des observations de Madame Bourzeix-Sormani, nous vous demandons de bien vouloir conclure à un avis défavorable au projet de PLU sur ce point (ou a minima devant faire l'objet d'une réserve en cas d'avis globalement favorable), et considérer que :

Les parcelles DZ n°772, 773, 775 et 776 appartenant à Madame Bourzeix-Sormani ne doivent pas être classées en secteur naturelle inconstructible N, mais que ces parcelles doivent être reclassées en zone urbaine UC2, en les rattachant à la zone UC2 voisine.

Telles sont les observations soumises à l'enquête publique par Madame Bourzeix-Sormani.



Et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur,
l'expression de nos salutations distinguées.

Jean-Baptiste OLLIER
Avocat Associé

Lilia MEUNIER--MILI
Avocate