

# FABIEN HOFFMANN

## AVOCAT À LA COUR

**COMMUNE DE BORMES-LES-MIMOSAS**

**Hôtel de ville**

**1 Place Saint-François**

**83 230 Bormes les Mimosas**

Le 03 février 2025

**N. Réf. : 25.01003**

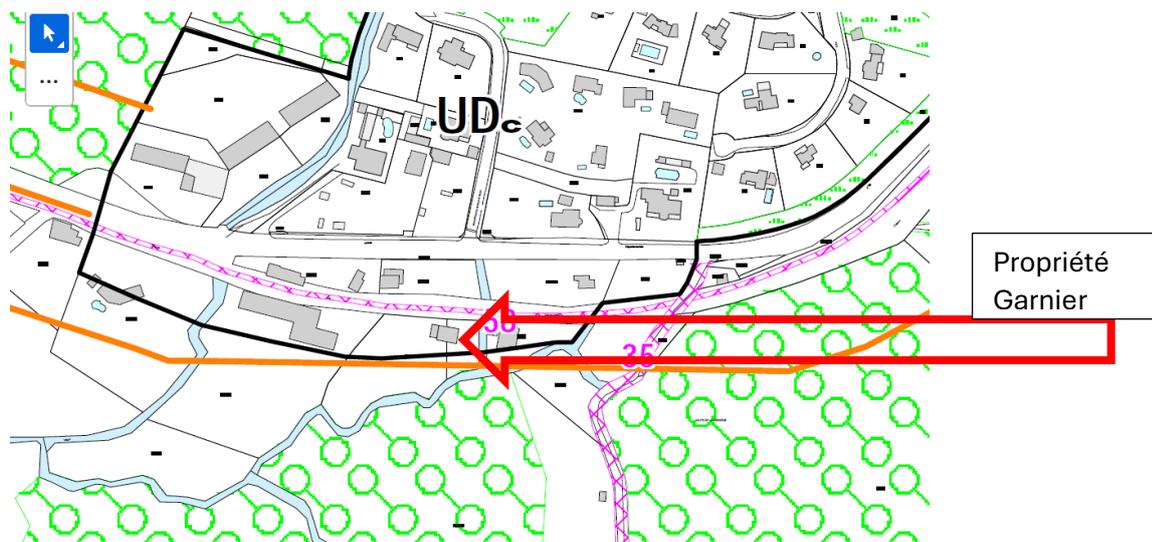
**Dossier : Garnier (PC)**

**Objet : Enquête publique – révision PLU**

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Dans ce dossier, je vous écris en qualité de conseil des époux Garnier, demeurant et domiciliés : La Verrerie, 1697 chemin des Renoncules à Bormes-les-Mimosas (83230).

Leur terrain est actuellement découpé en deux zones urbaines à savoir la zone UDC pour une surface de 2500m<sup>2</sup> et la zone N pour une surface de 1689m<sup>2</sup> (parcelle n°1289).



# FABIEN HOFFMANN

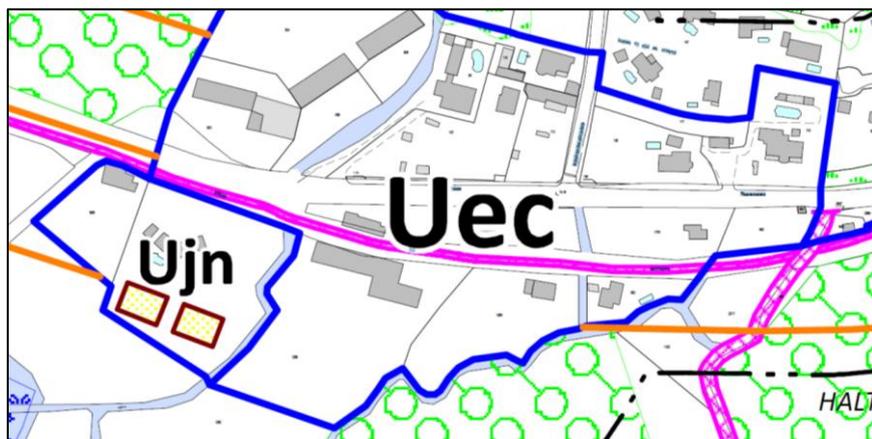
## AVOCAT À LA COUR

La partie Sud de l'actuelle zone UDC est traversée par une piste cyclable qui borde la propriété Garnier.

Par une délibération du conseil municipal n° 2021/09/179 du 29 septembre 2021, a été mis en révision le plan local d'urbanisme de la commune.

Par un arrêté n° 2024-368-URB du 28 novembre 2024 a été prescrit une enquête publique.

Selon le projet de révision du plan local d'urbanisme, le terrain de mes clients pourrait être transformé en zone Uec (activités artisanales, commerciales et tertiaires).



Un tel changement dans le zonage serait extrêmement préjudiciable pour mes clients puisque, dans une zone Uec, aucun logement ne peut être édifié sauf si ce logement est en lien avec une activité économique.

Sur le plan humain, j'ajoute que mes clients sont parents d'un petit garçon et, en mars prochain, d'un second enfant et ils ont également pour projet d'accueillir les parents de M. Garnier.

Cette révision les empêcherait de bâtir sur leur terrain et entraînerait donc des conséquences dramatiques pour toute cette famille.

Quoiqu'il en soit, si ce projet de révision était approuvé en l'état, le plan local d'urbanisme de la commune de Bormes-les-Mimosas serait entaché d'une erreur d'appréciation (1.). Pourtant, d'autres solutions sont envisageables (2.).

### **1. Illégalité du projet de révision du plan local d'urbanisme**

Juridiquement, il appartient à l'auteur 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 dans la

# FABIEN HOFFMANN

## AVOCAT À LA COUR

limite d'une erreur manifeste ou de faits matériellement inexacts ([Cour administrative d'appel, Versailles, 6e chambre, 30 Mai 2024 – n° 22VE02202](#)).

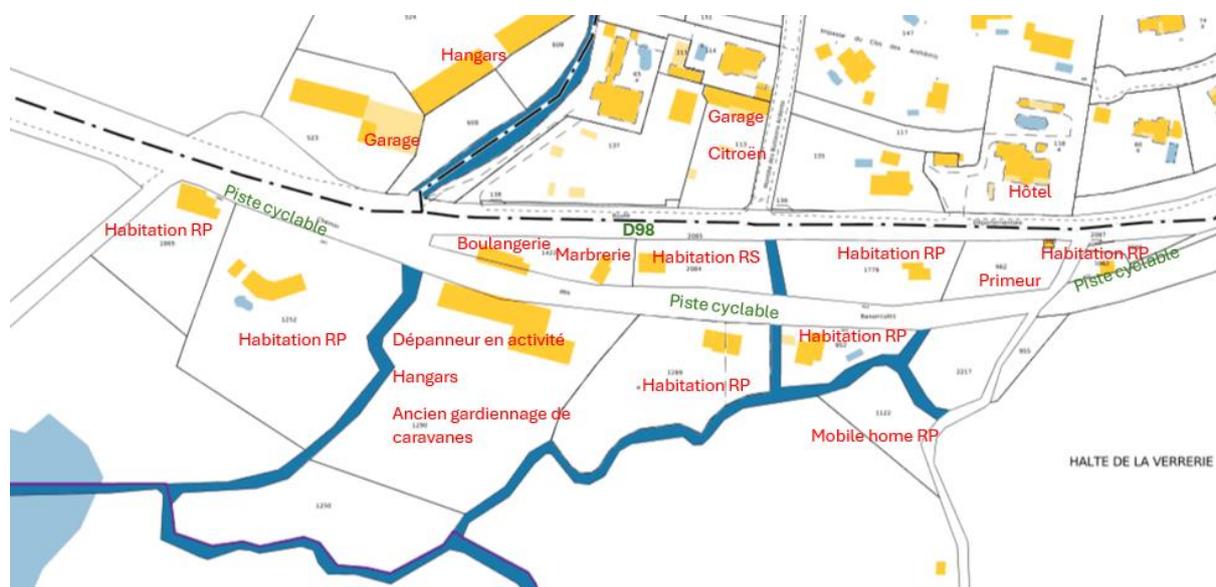
Une erreur d'appréciation peut également constituer une rupture d'égalité ([Cour administrative d'appel, Nancy, 3e chambre, 14 Novembre 2023 – n° 20NC03655](#)).

En l'espèce, il n'est pas compréhensible que ce secteur passe en zone artisanale et commerciale alors que ce secteur est principalement tourné vers l'habitation.

Nous constatons, de part et d'autre de la piste cyclable (chemin des renoncules) :

- 7 parcelles pavillonnaires en résidence principale (RP) ;
- 1 parcelle pavillonnaire en résidence secondaire (RS) ;
- 3 parcelles avec activités économiques (primeur, boulangerie/carreleur, hangars /dépanneur).

Vous pouvez vous reporter au document suivant pour constater que le projet de zone artisanale est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en raison du nombre important de résidences individuelles :



Par ailleurs, l'actuelle zone pavillonnaire à faible densité offre de nombreux avantages pour les secteurs limitrophes.

D'une part, ce zonage permet de faire une transition douce avec la zone Naturelle au Sud.

# FABIEN HOFFMANN

## AVOCAT À LA COUR

D'autre part, ce zonage permet d'éviter l'implantation d'activités polluantes à proximité de la réserve d'eau du Trapan.

Or le projet de zonage Uec autorisera l'implantation installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui est incompréhensible dans ce secteur.

Le projet voulu par la commune contribue à faire reculer la zone naturelle.

En outre, la réalisation d'une zone artisanale est incompatible avec la présence d'une piste cyclable qui la traverse, ce qui sera de nature à créer des risques importants pour ses usagers.

Enfin, le projet est affecté d'une rupture d'égalité.

Selon la jurisprudence, le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que l'autorité investie du pouvoir réglementaire règle de façon différente des situations différentes ni à ce qu'elle déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général pourvu que, dans l'un comme l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la norme qui l'établit et ne soit pas manifestement disproportionnée au regard des motifs susceptibles de la justifier.

La violation de ce principe peut entacher d'illégalité un plan local d'urbanisme ([Cour administrative d'appel, Marseille, 9e chambre, 26 Octobre 2021 – n° 20MA04319](#)).

En l'espèce, il a été créé un sous-secteur Ujn comme pour les parcelles 1865 et 1252.

Aux termes du projet de révision du plan local d'urbanisme, les zones Uj représentent les quartiers « jardins », zones urbaines où l'urbanisation est stabilisée et les nouvelles constructions principales (hors annexes) sont uniquement autorisées au sein des polygones d'emprise maximale des constructions, identifiées aux documents graphiques (plans de zonage du PLU).

Il n'y a aucune raison que la parcelle de mes clients située à proximité immédiate soit traitée différemment.

Pour l'ensemble de ces raisons, nous contestons formellement le bien-fondé de la révision du plan local d'urbanisme entrepris par la commune.

## **2. Propositions pour la révision du plan local d'urbanisme**

En premier lieu, il serait possible de conserver un classement pavillonnaire sur la partie située au Sud de la route départementale, ce qui permettrait de faire une transition douce avec le Sud et son immense zone naturelle couverte par un EBC.

# FABIEN HOFFMANN

## AVOCAT À LA COUR

Une jurisprudence récente admet qu'une route départementale puisse constituer une frontière entre deux zones ([Cour administrative d'appel, Lyon, 1re chambre, 22 Octobre 2024 – n° 22LY00092](#)).

Un autre élément essentiel à considérer est la déclivité marquée au sud de la piste cyclable traversant la propriété Garnier.

Cette topographie accidentée rend l'ouverture d'Établissements Recevant du Public (ERP) particulièrement complexe et inadaptée.

En effet, la forte pente du terrain constitue une contrainte technique majeure qui nécessiterait des travaux de nivellement conséquents, générant des coûts élevés et des impacts environnementaux non négligeables.

Or, l'objectif d'une révision du PLU ne saurait être de rendre constructible une zone inadaptée aux activités qu'elle est censée accueillir.

De plus, cette déclivité renforce l'argument en faveur du maintien d'un zonage résidentiel, qui s'intègre naturellement dans le tissu pavillonnaire environnant tout en assurant une transition harmonieuse avec la zone naturelle située plus au sud.

Dès lors, classer cette parcelle en zone Uec apparaît non seulement comme une erreur manifeste d'appréciation, mais également comme une décision incohérente au regard des réalités du terrain.

Le document « 110\_rapport\_arrete » chapitre 2 DIAGNOSTIC 2.4 ECONOMIE » du dossier d'enquête publique indique en page 33 que : "la Verrerie : ce secteur n'est pas voué à muter. Les activités existantes sont conservées."

En conséquence, les parcelles situées au Sud de la route départementale pourraient être maintenues en zone urbaine.

2° Il pourrait être créé un sous-secteur Ujn comme pour les parcelles 1865 et 1252.

En effet, la situation entre les parcelles 1289 et 952 est absolument identique.

Ce sous-secteur permettrait de concilier les intérêts de tous.

3° Il pourrait être créé des polygones d'emprise pour des logements d'habitation sur les parcelles actuellement destinées à un usage d'habitation.

Telles étaient les observations que nous tenions à formuler dans le cadre de cette enquête publique.

# **FABIEN HOFFMANN**

## **AVOCAT À LA COUR**

Il vous appartiendra d'émettre un avis défavorable relativement à la zone Uec et de répondre, dans votre rapport, aux points précédemment exposés.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, à l'expression de ma parfaite considération.

**Fabien HOFFMANN**

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of several bold, sweeping strokes that form a unique, abstract representation of the name Fabien Hoffmann.