Remis en main propre à Mr le Commissaire Enqueteur le

Le 05 février 2018

- 5 FEV. 2018

Mme et M. Yvon REGLIONI
200 Chemin de Lougne
83 740 - LA CADIERE-D'AZUR

Mlle Axelle REGLIONI
200 Chemin de Lougne
83 740 - LA CADIERE-D'AZUR

à

M. Le Commissaire Enquêteur
Mairie de LA CADIERE-D'AZUR

Objet : Commune de LA CADIERE-D'AZUR - Enquête publique portant sur l'élaboration du PLU
Référence : Parcelle cadastrée : section D n° 483
P.J. : extraits de plan (2)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

C'est l'une des toutes premières fois où les habitants de La Cadière-d'Azur peuvent s'exprimer sur la destination que veut donner la mairie à leur propriété privée dans le cadre de l'élaboration d'un PLU.
Cette enquête publique leur permet donc de s'élever, pour chacun d'entre eux, contre une politique tournée majoritairement vers les agriculteurs, laissant de côté une grande partie de tous les autres résidents comme nous-mêmes, retraités et habitants la commune depuis des générations.
Aujourd'hui, le village a en effet conservé son caractère médiéval, mais sa proximité avec les plages en fait également un lieu touristique très apprécié, avec des prix immobiliers bien plus attractifs.

Je vous exprime donc, mon plus profond désaccord sur l'affectation donnée dans le futur PLU de la commune, qui s'apparente plus pour moi à une spoliation, car c'est la seule parcelle exploitable (section D n°483 - quartier Saint Côme) que je possède, et qui subit une double peine :
1 - classée en zone agricole « A » dans laquelle «*Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites*»,
2 - « gelée » par l'emplacement réservé (ER n°34) avec comme Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°7), *« la création de jardins familiaux »*.

Or, l'affectation donnée à cette parcelle parait être entachée d'erreur manifeste d'appréciation et donc ne pas correspondre aux critères de classement prévus par le Code de l'urbanisme, lors de l'élaboration du PLU, car :
--- la zone agricole « A » est défini comme « *zone qui correspond aux espaces de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». Mais, ces terrains sont totalement en friches depuis des années comme le précise le Projet d'Aménagement de de Développement Durable (PADD) « *une grande partie des terrains du quartier Saint Côme* (dont la parcelle D n°483 fait partie) *est définie comme terrains non cultivés* ».
--- l'OAP n°7 a pour objectif « *la réalisation de jardins partagés à destination des familles résidant principalement en zone urbaine du village ou dans des logements sociaux, pour la création d'un lien social, d'un lieu de vie et de rencontres* ».

Les OAP ne sont pas destinées uniquement à la création de jardins familiaux, elles ont été instaurées par la loi, dite loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et ont pour nature : « *les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant* ***sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*** ».

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

D'où notre incompréhension pour le choix de notre propriété **d'UN HECTARE ET DEMI (située à proximité immédiate de la zone urbaine),** pour y créer un emplacement réservé pour des jardins, alors que les zones naturelles et agricoles de la commune représentent une superficie de presque **TROIS MILLE HECTARES.**
Cette disproportion de surface, motive d'autant plus notre demande de modification de zonage et la suppression de l'emplacement réservé.

******

L'on peut également justifier cette incompréhension, par l'impossibilité pour la commune de respecter les objectifs qu'elle-même a mis en priorité dans ce PLU :
--- les obligations de la commune dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU sur les logements sociaux,
--- ces mêmes logements prévus jusqu'à 50% des logements à construire,
--- avec en corollaire la réservation de terrains par un ER pour la création de jardins familiaux, qui seraient nécessaires pour ces logements.

M. le Préfet du Var par courrier du 05/09/2017, avait déjà interpellé la mairie en lui rappelant « *que celle-ci était en situation de carence pour manque de logements locatifs sociaux (LLS - loi SRU), le projet de PLU ne permettra pas d'atteindre les objectifs de production de LLS à l'horizon 2025, et votre commune doit s'engager dans une démarche plus volontariste en application des articles L.151- (14, 15, 37 et 38) du Code de l'Urbanisme. A l'issue de l'enquête publique, je vous demande de prendre l'attache de mes services pour modifier et compléter votre PLU afin d'intégrer les remarques formulées* ».

Toujours dans la volonté affichée d'atteindre les obligations édictées par la loi SRU, M. le Maire reconnait toutefois, que « *Malgré les efforts faits par la Commune depuis des années, un très faible taux de logements sociaux locatifs a été construits (soit moins de 5% des résidences principales) ;* ***alors que l'obligation légale par le renforcement des contraintes doit représenter aujourd'hui 25% à l'échéance 2025 soit plus de 600 logements supplémentaires*** ».
Les habitants découvrent également dans le bulletin municipal d'information de janvier 2018, que la commune ne pourra respecter tous les objectifs fixés par le PLU, et qu'elle a demandé à M. le Préfet du Var (qui d'office a refusé toute dérogation par retour de courrier) de ne respecter aucun des objectifs liés aux logements sociaux, mais malgré tout M. le Maire redemande à nouveau à M. le Préfet du Var de « ***bénéficier d'un dispositif d'exception*** ».
Il précise dans le journal Var-Matin du 20/01/2018 l'impasse dans laquelle se trouve la municipalité : « *les 60 futurs logements sociaux prévus sur la commune sont bloqués par les recours administratifs des riverains. De plus,* ***les attributions des logements sociaux proposés par la Préfecture n'ont pas trouvé preneurs, car trop éloignés des lieux de travail*** *; conséquence, ce sont les cadiérens qui les occupent* ».

L'énumération de toutes ces difficultés rend de fait impossible le maintien dans ce projet de PLU des objectifs fixés pour la création, obligatoire par la loi mais irréalisable par la réalité de la situation communale, de ces logements locatifs sociaux. Cette réalité prégnante a pour conséquence directe la remise en cause des jardins familiaux qui leurs étaient destinés.

La décision de classer ma parcelle D n°483 en zone agricole grevée d'une réserve foncière pour des jardins (ER n°34), n'a plus de justification ni de raison d'être.
Ce changement de destination permettrait l'installation de ma fille unique sur la partie haute de la parcelle D n° 483, afin de concrétiser sa vie commune avec son ami du groupe familial des gens du voyage.

******

De plus, cette parcelle D n°483 du quartier Saint Côme, est en totale continuité avec la zone urbaine puisque celle-ci a une limite séparative commune avec la zone UM (zone d'Urbanisation Maitrisée, dans un zone d'habitat diffus qui s'est développée au Nord et au Sud de la Commune).

M. le Maire, dans le journal Var-Matin du 20/01/2018, reconnait que c'est dans cette zone UM « *où vivent déjà plus de 4000 habitants sur les 5500 que compte la commune, que* ***les habitants pourront faires de petites extensions, si la famille s'agrandit par exemple*** ».
Cette zone UM qui jouxte ma parcelle, est contiguë à la zone UB à caractère central d'habitat, de services et d'activités, dont une partie est en zone UBc. Ce zonage UBc, est défini comme zone mixte de logements sociaux et logements libres permettant l'accession sociale à coûts maitrisés.

Notre parcelle D n°483, pourrait, du fait de cette proximité et sans modification de l'économie générale de ce secteur, obtenir un classement similaire à une zone où certaines constructions pourraient être autorisées.
Cette parcelle d'une superficie totale d'environ 1,7 ha (dont une moitié devrait être utilisée par le groupe familial des gens du voyage vivant sur les terrains juste à côté) est située autour de la parcelle D n°217 sur laquelle existe un grand bâtiment d'habitation.

Enfin, le seul élément qui n'entraine aucune contrainte est le classement de tout le secteur en zone non concernée par le risque, dans le plan de zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels Incendie de Forêt - PPRIF.

******

Cette politique de mixité sociale que la commune ne peut donc assurer en totalité, pourrait être transféré sur nos propriétés et concernerait les parcelles C n° 1190 – 1191 et D n°454 et n°483 pour partie.

D'autant que, la situation géographique de notre parcelle, jouxtant la zone urbaine dans sa partie haute, intégrerait toute ou partie du groupe familial des gens du voyage dans sa partie basse et « *aurait pour but la création d'un lien social et d'un lieu de rencontres* ».
Ce lien social serait d'autant plus important que ce groupe familial vivant déjà sur place est constitué au minimum de six familles avec enfants. C'est, l'ancrage territorial de ces familles et les conditions préférentielles depuis plus d'une dizaine d'années, pour leurs entreprises du bâtiment et des travaux d'entretien des paysages, dynamisées par une économie touristique florissante sur la région, qui les ont décidés à modifier leur façon de vivre en se sédentarisant sur la commune.

Cette volonté d'intégration a été mise à mal par des procédures incessantes, à l'initiative de la mairie, contre l'installation de cette communauté (propriétaire de plusieurs parcelles visées ci-dessus). Cette réalité est en contradiction totale avec le slogan prôné par la municipalité « ***A la Cadière d'Azur, l'hospitalité n'est pas un vain mot*** ». Leur persévérance leur a tout de même permis d'obtenir certaines autorisations administratives afin de vivre décemment sur leurs terrains.
Un nouveau zonage plus adapté à cette situation, permettrait leur régularisation vis-à-vis des autorisations du droit des sols.

Cette requête est confortée par la multitude de lois relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, et plus particulièrement la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 dite seconde loi Besson, actuellement intégrée au code de l'urbanisme, **qui a renforcé les obligations des communes à l'égard de cette communauté.**

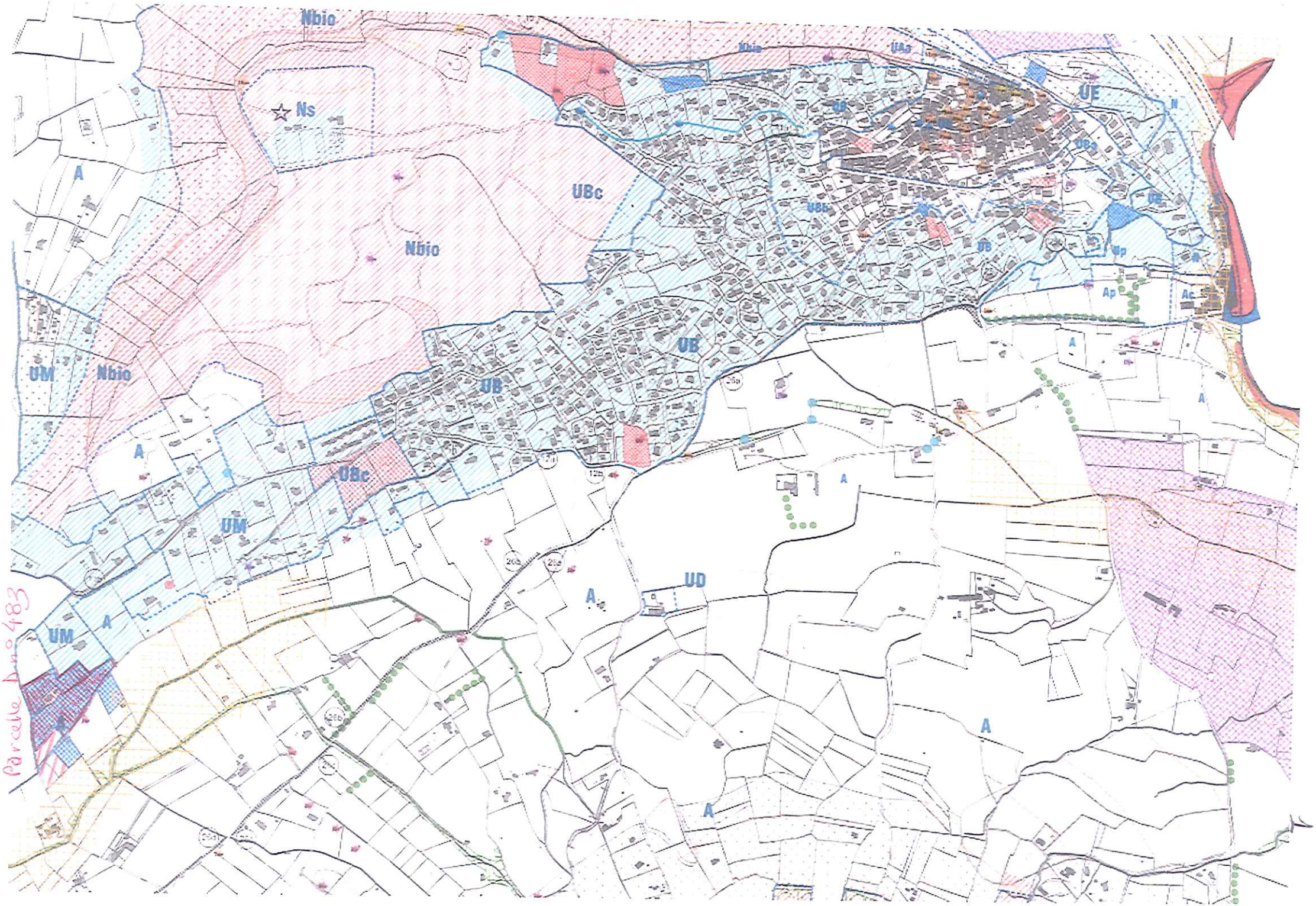
L'accueil des gens du voyage doit constituer un des points privilégiés de l'élaboration ou la révision des PLU, et ce d'autant plus si la commune figure dans la liste dressée par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

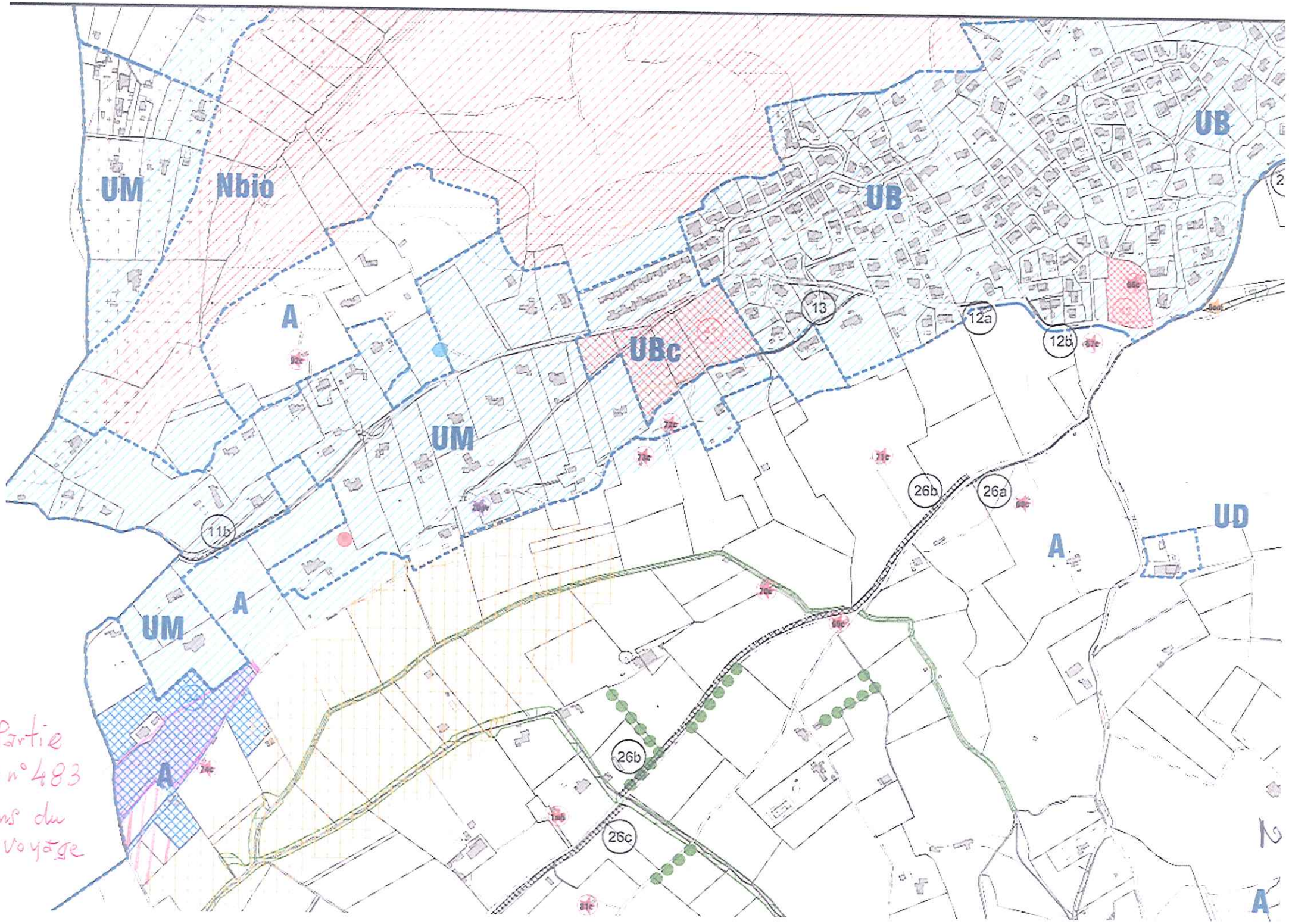
******

En conclusion, le bilan du PLU présenté dans le dossier d'enquête, reflète de façon criante, que la suppression de ces jardins familiaux serait la conséquence directe de la non réalisation des logements sociaux envisagés dans le PLU. Ce changement d'affectation de la parcelle D n°483 n'a aucune incidence sur les orientations d'aménagement et ne remet nullement en cause la volonté de la commune de se tourner exclusivement vers l'agriculture. En effet, le rapport de présentation conclu : « *on peut constater que les zones naturelles et agricoles représentent au PLU 2950 hectares, soit une augmentation de 175 hectares par rapport au POS* » ; montrant ainsi les possibilités importantes sur le reste du territoire, pour l'activité de jardinage dans la commune.

L'opportunité de cette consultation citoyenne, conforté par le fait que notre famille et l'une des familles des gens du voyage avons un lien privilégié par nos enfants respectifs, nous donnent un énorme espoir non seulement pour ma fille unique, mais également pour les gens du voyage déjà installés à nos côtés. Cette prise en compte du désir de reconnaissance et d'intégration pour toutes ces familles, en parfaite entente avec le voisinage, créerait et pérenniserait avec l'habitat existant la mixité sociale que veut porter le PLU.

Recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.


Nbio
Ns
UBc
Nbio
A
UM
Nbio
UB
UB
UBc
UM
A
UM
A
UD
A
A
A
UE
UB
UB
UB
Wp
Ap
Ac
A
A
A
Parcelle n° 483



- Partie
Δ n°483
Gens du
voyage