

48

plu.enquete.publique

De: laviaille.fl@laposte.net
Envoyé: lundi 12 février 2018 22:17
À: plu.enquete.publique
Objet: Enquete publique PLU de La cadière d'Azur - proposition LAVIALLE : annuler le classement 1Aub du projet OAP4 (La Barbarie) et le laisser en UM
Pièces jointes: PLU LCa - annexe au mail au Commissaire enquêteur 12 fevrier 2018.pdf; PLU LCa - mail au Commissaire enquêteur 12 février 2018.pdf

M. le Commissaire Enquêteur

veuillez trouver ci joint notre requête : 1 page courrier +2 pages d'annexe

avec nos remerciements - salutations

P. Laviaille

Enquête publique : PLU de LA CADIÈRE – ANNEXE au mail

Objet : demande d'annulation du classement 1AUb du projet de LA BARBARIE (Ex INB) (*) et son maintien en classement UM, comme tout son environnement

(*) Propriété de 7 ha, opérateur privé OCEANIS, projet de 246 logements

Pour les motifs suivants :

1^{er} motif : un mitage contraire à l'esprit du PLU

La plupart des projets 1AU b sont des « pastilles » déposés en plein cœur des environnements A, N, UM et sont contraires avec les objectifs du PLU (densification des zones actuelles d'habitat).

2^e motif : une enclave 1AUb en plein cœur d'une zone UM

Le PLU transpose des zones actuelles du POS de façon globalement cohérente. Hors en plein milieu d'une zone UM (ex-NB) figure l'enclave du projet 1AUb de la Barbarie, en totale incohérence avec l'esprit du PLU. L'argumentation de « traiter les dents creuses » en les densifiant, ne tient pas. Cette dent creuse aurait pu être traitée depuis longtemps par le propriétaire dans le cadre du règlement de l'ancien POS (zone NB constructible sur 2500 m²) en lotissant les 7 hectares en quelques dizaines de parcelles construites.

3^e motif : un privilège « particulier »

Avec le PLU, de nombreux propriétaires en zone UM, vont perdre leur droit à construire du POS. Tout au plus, seront accordés de modestes agrandissements de 20 à 40m². Alors pourquoi cette propriété privée (une société) se voit bénéficier d'un privilège discrétionnaire et de faveur, de construire des centaines de logements ? et cela dans un quartier encore totalement préservé des gros projets de promotion immobilière. On pourrait légitimement s'interroger que ce propriétaire, un professionnel investisseur, ait fait cette spéculation très risquée (zone EN2 non constructible du PPRIF), de ne pas valoriser son terrain à l'époque du POS (en déposant une DP de lotissement de 25 logements) et d'attendre le PLU qui lui serait très favorable (246 logements) ?

4^e motif : Un bouleversement de la vie du quartier de l'Ouest Cadière

La zone d'Ouest Cadière est essentiellement N (naturelle) et UM (habitat maîtrisé, habitat très diffus de propriétés sur des parcelles de 2500 à 5000 m²). Les informations communiquées avant l'enquête publique faisait état de 160 logements maximum pour le projet de La Barbarie. Ce chiffre est passé à 246 logements dans l'enquête. L'augmentation brutale de la population correspondant à ces nouveaux 246 logements va doubler la population du quartier de l'Ouest Cadière et va bouleverser la vie du quartier

5^e motif : des chemins d'accès inadaptés

Dans le PLU, cette zone est dite à 100 m de l'autoroute. Mais c'est « à vol d'oiseau ». En réalité, l'accès à l'entrée sur l'autoroute est à environ 5 km et par des chemins déjà actuellement très difficiles, avec de nombreuses ornières et des largeurs de voies inférieures à 5m et très souvent 4 m. Cela génère déjà de fréquents nœuds de blocage de circulation (chemin des Vaussiers, chemin de Saint Antoine, Chemin du Valadou, etc...). Ces chemins d'accès sont totalement inadaptés à une très forte augmentation de population correspondant à 246 nouveaux logements. Par ailleurs, la plupart de ces chemins dépendent d'une autre commune (Saint Cyr sur Mer) et leur aménagement n'est pas du ressort de la commune de La Cadière d'Azur.

Dans les Bouches-du-Rhône et le Var, la difficulté des accès est un des principaux motifs d'opposition aux Permis de Construire/d'aménager les projets de construction dense.

6^e motif : une situation isolée et sans transport collectif

Situé à plus de 7 km du cœur du village de La Cadière, ce complexe de 246 logements ne bénéficiera pas des infrastructures municipales (école, commerce, activités sportives et culturelles, ...) nécessaires aux nombreux enfants et adolescents qui pourraient y habiter.

L'enquête évoque la proximité de la Gare. Mais le minuscule parking de cette gare est déjà totalement plein et inaccessible dès 6h45 du matin et cela va rendre difficile les déplacements des centaines d'habitants de ce projet. Quant aux bus et aux cars, les chemins d'accès à cette zone sont trop justes pour leur gabarit (cf motif 5)

7^e motif : l'absence d'assainissement collectif

Le projet de PLU, pour ce projet de La Barbarie, évoque une très hypothétique option d'assainissement collectif sur Saint Cyr. Mais les échanges lors des réunions publiques ont évacué cette faisabilité et il nous a été dit « L'ANC par micro-station s'avère la seule réaliste ». L'absence d'assainissement collectif est le principal argument pour ne plus autoriser les nouvelles constructions (Lois GRENELLE). Alors pourquoi le PLU accorderait une dérogation uniquement pour cet unique propriétaire du quartier de l'Ouest Cadière. Encore un privilège discrétionnaire au bénéfice de cette société.

8^e motif : des eaux pluviales non récupérables

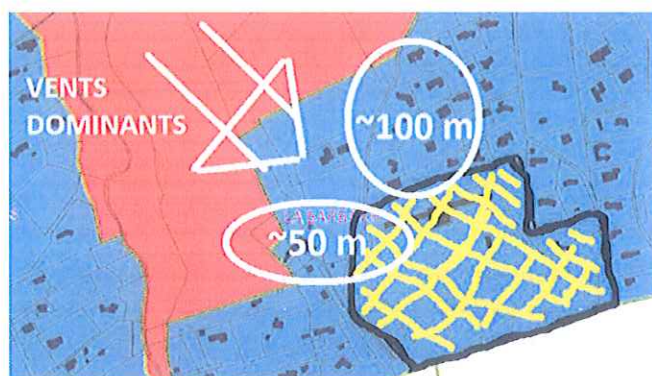
Les derniers permis de construire de 2016 ont été accordés par la Mairie de La Cadière qu'à la condition de réalisation de bassin de rétention d'eaux pluviales de taille très importante. La note technique du service de l'Urbanisme précise qu'un logement (environ 200m² de surface imperméabilisée) nécessite un bassin de rétention ouvert de 20m³, voire 66 m³ s'il est ballasté.

Sur le projet de la BARBARIE, la très forte densité (246 logements) + toutes les surfaces goudronnées dédiées au stationnement et à la circulation de la copropriété + les aires obligatoires de détente + les distances d'éloignement de la zone des micros-stations, etc... rendent quasi impossible la réalisation d'un bassin de rétention adapté

9^e motif : une zone EN2 du PPRIF, dangereuse pour de l'habitat collectif et dense

Le classement de la zone en EN2 du PPRIF, interdit les constructions type ERP/Hôtel pour des raisons évidentes de sécurité. Certes l'habitat collectif n'est pas formellement interdit par le PPRIF. Toutefois ce projet de 246 logements présente les mêmes caractéristiques de densité que les constructions type ERP/Hôtel.

Par ailleurs, les côtés NORD et OUEST du projet, exactement sous le vent dominant NORD-OUEST, ne sont qu'à 50-100 m de la zone ROUGE du PPRIF. Ce projet d'habitat dense est trop dangereux en zone EN2 et si proche de la zone rouge du PPRIF.



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PPRIF

Patrick et Florence LAVIALLE
1054 Chemin des Vaussiers
83 740 LA CADIÈRE D'AZUR
Tel : 06 86 08 61 71

Lundi 12 février 2018

Mairie
83740 La Cadière d'Azur

M. le Maire
M. le Commissaire Enquêteur

Enquête publique du Plan Local d'Urbanisme.

Objet : Demande d'annulation du classement 1Aub du projet OAP4 - LA BARBARIE (Ex INB)

M. le Maire, M. Le commissaire Enquêteur

Par ce courrier, nous demandons :

- une annulation du classement 1Aub de LA BARBARIE (ex INB)
- un maintien en classement UM, comme tout son environnement de l'Ouest Cadière.

L'annulation du classement 1AUB est justifiée pour au moins 9 motifs :

- 1^{er} motif : un **mitage** contraire à l'esprit du PLU
- 2^e motif : une **enclave** 1Aub en plein cœur d'une zone UM
- 3^e motif : un **privilège** « particulier »
- 4^e motif : un **bouleversement de la vie** du quartier de l'Ouest Cadière
- 5^e motif : des **chemins d'accès inadaptés**
- 6^e motif : une **situation isolée** et sans transport collectif
- 7^e motif : une **absence d'assainissement collectif**
- 8^e motif : des **eaux pluviales** non récupérables
- 9^e motif : une **zone EN2** du PPRIF, dangereuse pour de l'habitat collectif et dense

Avec nos remerciements – Sincères salutations

Les époux LAVIALLE

En Pièce Jointe : ANNEXE : le détail des motifs (2 pages)

OAP4 – LA BARBARIE

