

FRANCE

Paris
Lyon
Toulon
Strasbourg
Boulogne-sur-Mer
Nice
Fréjus
Nantes

INTERNATIONAL



Membre du réseau ILF
présent dans 50 pays
dans le monde

CERTIFICATIONS



Monsieur le Commissaire enquêteur
Olivier LUC
Mairie de la Cadiere d'Azur
Rue Gabriel Péri
83740 LA CADIERE D'AZUR

Lettre recommandée A.R.
1A 139 400 5359 3

La Valette-du-Var, le 22 janvier 2018

N/REF. A RAPPELER : DF./CW /AD
Affaire : 1800017 - PUJOL / PLU (LA CADIERE° - 983

OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE PLU ARRETE

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis le conseil de Madame PUJOL, propriétaire des parcelles cadastrées section AC n°462 et n°153 sur le territoire de la Commune de LA CADIERE D'AZUR.

Par une délibération du Conseil municipal en date du 27 juin 2013, la seconde prescription pour l'élaboration du PLU de la Commune a été décidée.

Par une délibération du 30 mai 2017, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme.

C'est en cet état d'avancement du projet de révision du PLU de la Commune que Madame PUJOL entend vous faire part des observations qui suivent.

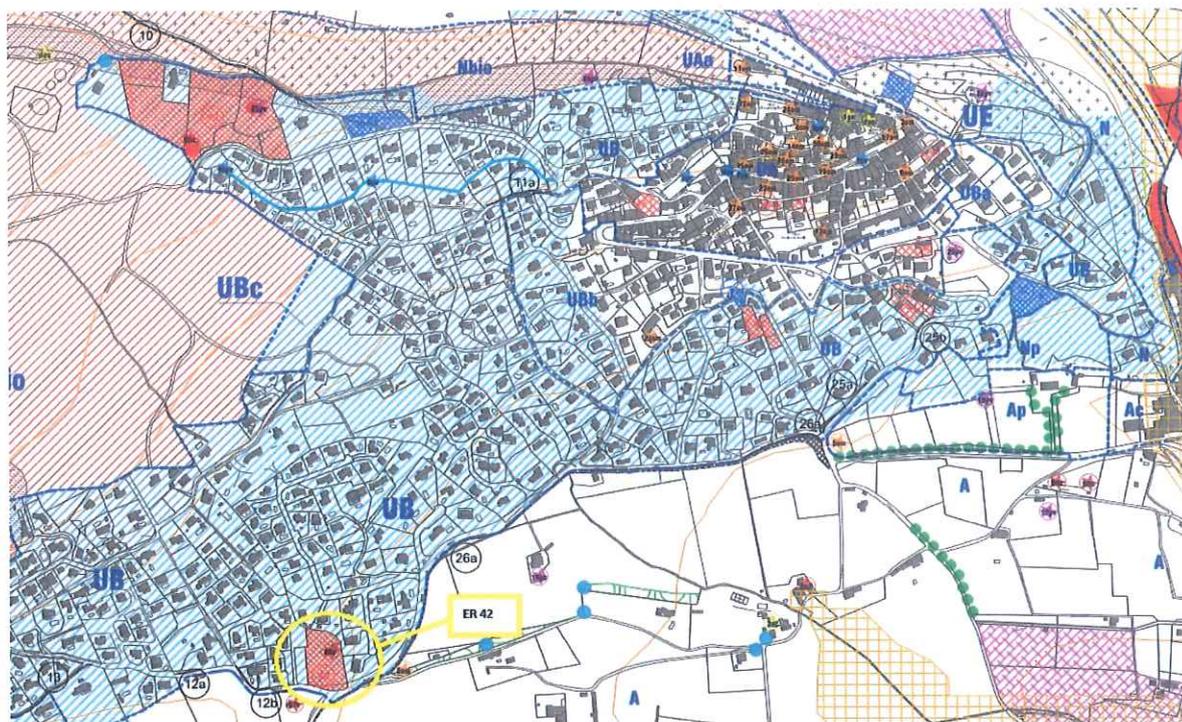
La propriété de ma cliente est située Le Landenet, 83740 LA CADIERE D'AZUR et représente une superficie totale d'environ 4 200m².

Cette propriété composée des parcelles cadastrées section AC n°462 et n°153 supporte une construction existante, à savoir un cabanon.

Cette propriété fait partie intégrante du patrimoine familial de la famille PUJOL.

Or, le PLU en cours d'élaboration prévoit l'instauration d'un emplacement réservé (ER 42) sur les deux parcelles appartenant à Madame PUJOL, AC n°462 et n°153 :





Extrait document graphique projet PLU arrêté (en jaune l'ER 42 sur la propriété de Mme PUJOL)

L'instauration d'une telle servitude est particulièrement défavorable à Madame PUJOL, puisque sont directement impactées les parties non bâties de sa propriété.

Dans ce contexte, ma cliente souhaite contester l'instauration et le maintien de l'emplacement réservé 42, pour les raisons qui suivent.

1- Sur l'absence de définition de l'ER 42

Tout d'abord, l'instauration même de l'emplacement réservé 42 semble irrégulière, dans la mesure où celui-ci n'est pas défini.

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme dispose :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

(...) »

Au regard de ces dispositions, la jurisprudence exige, que les emplacements réservés fassent l'objet d'une définition non ambiguë et explicite, en raison de l'atteinte au droit de propriété qu'ils constituent (CE, 26 mai 2010, n°320780).

Par ailleurs, concernant les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements, ceux-ci doivent faire l'objet d'un programme de logements défini, notamment quant à la surface ou au nombre de logements envisagés (CAA Versailles, 16 novembre 2017, req. N°15VE01720).

En l'espèce, le règlement du projet de PLU arrêté impose des mesures de mixité fonctionnelle et sociale sur l'ensemble des zones UA et UB du territoire communal, dans lesquelles « tout programme ou opération de plus de 4 logements ou de plus de 300 m² (...) devra affecter au minimum 50% du nombre total des logements à des logements sociaux ».

Cependant, aucune disposition du projet de PLU arrêté ne définit l'ER 42, ses objectifs, ou encore les besoins auxquels il répond.

En l'occurrence, les exigences du règlement du PLU arrêté en matière de mixité fonctionnelle et sociale sont applicables sans autre précision à l'ensemble des zones UA et UB.

Dans ces conditions, elles ne sauraient donc constituer la définition de l'ER 42.

En l'espèce, force est de constater que la liste des emplacements réservés (pièce n°5, dossier principal du PLU arrêté), ne comporte aucune définition de l'ER 42 :

N°	DESIGNATION OPERATION	COLLECTIVITE AYANT	
		DEMANDE	DEFINITION DE L'ER
		INSCRIPTION	
EQUIPEMENT - PARKING - JARDINS FAMILIAUX			
30	LES TROUS - parcelles 135 - 435 - 436	COMMUNE	Création Parking Les Trous 2330m ² env.
31	FONT D'ABEILLE - parcelle 820	COMMUNE	Extension Font d'Abeille 1455m ² env.
32	Parcelle 456	COMMUNE	Création parking 2554m ² env.
33	Parcelle 525	COMMUNE	Création parking 270m ² env.
34	Parcelles D483 - C601 - C112	COMMUNE	Création de Jardins Familiaux
OPERATION MIXTE - LOGEMENT LOCATIF SOCIAL			
40	LES TROUS	COMMUNE	Opération mixte - 50% Social - OAP n°1
41	SAINT MARC	COMMUNE	Opération mixte - 50% Social - OAP n°2
42	Parcelles AC 462/AC153	COMMUNE	4 200 m ²
43	Parcelle 935-530 - Av Magloire Giraud	COMMUNE	
44	Parcelle 679 - 915 - Avenue de la Libération	COMMUNE	
45	Parcelle 438 - 439 - Av du Moulin	COMMUNE	
46	Parcelle 342 - Rue Tricot des Pères	COMMUNE	
47	Parcelle 258 - Rue des Maures	COMMUNE	
48	Parcelle 260 - 261 - Rue des Maures	COMMUNE	
49	Parcelle AB 702	COMMUNE	

Extrait liste des emplacements réservés (projet PLU arrêté, dossier principal, liste des emplacements réservés)

Dans ces circonstances, l'ER 42 ne fait l'objet d'aucune définition, encore moins d'un programme de logements, seule sa superficie étant renseignée.

A cet égard, la surface destinée au logement social n'est pas renseignée, ni le nombre de logements envisagés, aucune donnée ou estimation n'est communiquée, ce, alors même que le rapport de présentation indique que les emplacements réservés auraient été instaurés après une étude préalable et auraient été déterminés avec soin.

A la lumière des éléments qui précèdent, force est de constater que l'ER 42 a été instauré sans répondre à aucun projet précis ou défini par la Commune, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme.

Dès lors, l'ER 42, affecté aux parcelles AC n°462 et n°153 ne comporte ni définition, ni programme de logements, il n'y a pas lieu de le maintenir.

Je vous suis reconnaissant d'émettre une réserve sur ce point, dans votre rapport d'expertise.

2- Sur l'incohérence de l'ER 42 avec l'objectif de développer le logement social sur le foncier communal

Aux termes de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les emplacements réservés sont instaurés par le règlement du PLU ; partant, les emplacements réservés délimités par le règlement doivent répondre aux mêmes exigences de cohérence avec les autres documents composant le PLU.

A ce titre, l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme dispose :

**« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
(...) ».**

L'article L.151-8 du même Code ajoute que :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

Après analyse des différents documents composant le projet de PLU arrêté, il semblerait que l'instauration de l'ER 42 sur les parcelles AC n°462 et n°153 méconnaissent les objectifs du PADD, repris dans le rapport de présentation.

En effet, dans la partie relative au diagnostic et à l'état initial de l'environnement, la synthèse du diagnostic fait état de ce que :

« Plusieurs opérations de logement social ont été réalisées depuis les années 90, mais la situation de l'agriculture en pied de village et la qualité paysagère posent de grandes difficultés pour la programmation de nouveaux logements. Le foncier communal est insuffisant pour assurer la mise à niveau du logement et des équipements à la population, et l'étendue de la zone agricole avec un terroir A.O.C. sur la quasi-totalité du territoire communal, limite d'autant plus ces possibilités » (Rapport présentation PLU arrêté, Synthèse du diagnostic, page 11).

En outre, le rapport de présentation du projet de PLU arrêté reprend des éléments du Plan local d'habitat et indique à ce titre que :

*« La réécriture du PLH a été lancée par délibération du 2 Décembre 2013, afin de prendre en compte le nouveau périmètre et intégrer les nouveaux objectifs de production de logements sociaux instaurés par la Loi 2013-61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social »
(Rapport de présentation, Démographie, L'habitat/ Le logement, page 16).*

Il ressort de ce qui précède que la création de logement social dans le foncier communal est à favoriser.

Or, en l'espèce, l'ER 42 est instauré sur une unité foncière de plus de 4000 m², composée exclusivement de parcelles privées ; ce, alors même que des parcelles appartenant au foncier communal semblent disponibles et adaptées au développement du logement social (*situées dans le village, à proximité du centre, des commerces, des services publics, desserte en voirie et réseaux...*).

D'une part, favoriser le développement du logement social sur le foncier communal permettrait de répondre aux objectifs définis par le projet de PLU arrêté.

D'autre part, cela permettrait à la Commune de disposer d'une meilleure maîtrise des opérations, notamment en matière de coût financier et de calendrier, afin de lui permettre d'atteindre ses objectifs de 25% de logement social en 2025.

En l'espèce, l'ER 42 est instauré sur une parcelle privée de plus de 4000 m², alors même que des terrains appartenant au foncier communal sont plus adaptés pour accueillir du logement social.

Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de maintenir l'ER 42 sur les parcelles AC n°462 et n°153.

3- Sur l'erreur manifeste d'appréciation résidant dans l'instauration d'un emplacement réservé pour du logement social sur les parcelles AC n°462 et n°153

- **En premier lieu, l'ER 42 a été institué sur les parcelles en cause, sans qu'il soit procédé à une étude préalable**, ce, alors même que les documents du PLU arrêté (*PADD, rapport de présentation*) indiquent que les emplacements réservés sont instaurés en vertu de recherches et analyses préalables :

« La Commune ne possède aucune réserve foncière dans la zone urbaine ; or avec une densité d'ambiance péri-urbaine ou villageoise préconisée par le SCOT de 20 à 50 logements à l'hectare, les 475 logements sociaux manquants à ce jour représentent une superficie minimale de 10ha.

Une recherche foncière et une analyse de la capacité de densification a été conduite sur le territoire, principalement :

**dans les zones urbaines (UA/UB) pour recréer de la centralité,*

**dans la zone naturelle,
(...)*

La première démarche a été de repérer les terrains disponibles, susceptibles de recevoir du logement social.

(...)

Dans la zone urbaine,

**Certains terrains immédiatement disponibles ont fait l'objet de négociations avec les propriétaires fonciers, avec l'appui de l'EPF PACA, pour engager dès à présent des programmes immobiliers. A ce titre une vingtaine de logements sociaux sont actuellement en cours de réalisation (PC obtenus).*

****Certains autres ont fait l'objet d'emplacements réservés principalement en zone UB périphérique.***

Le tissu urbain de cette zone UB, dont la superficie minimale des lots fixée par le POS est de 800m², a permis de définir en fonction de l'occupation actuelle du sol, de la topographie et de la desserte en terme de voirie et de réseaux, une zone potentielle de densification ou de mutation du bâti (UBb) dans laquelle les règles d'implantation sont identiques à celles de la zone UA contiguë avec une obligation de 30% de logement social. Toutefois, la mutabilité de ces espaces n'est pas contrainte, mais laissée à l'initiative des propriétaires.

(...)

Un travail important a été réalisé sur l'occupation actuelle à partir de photos aériennes, de l'analyse de permis de construire ou de divisions parcellaires, conforté par des visites de terrain permettant d'appréhender les possibilités d'aménagement des dents creuses significatives, représentant une quarantaine d'hectares qui ont toutes été étudiées en terme d'accessibilité, de desserte par les réseaux, de topographie, de localisation, d'occupation du sol, d'impact sur le paysage et enfin de leur capacité à intégrer du logement locatif social » (Rapport de présentation projet PLU arrêté, Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, page 55).

Cependant, il semblerait que l'ER 42 ait été instauré sans réalisation d'une étude ou analyse préalable, dès lors qu'il n'est assorti d'aucune définition, qu'en outre il n'est pas tenu compte des deux constructions existantes, réalisées à proximité immédiate du terrain, sur les parcelles AC n°463 et n°464.

Dans la mesure où l'instauration de l'ER 42 sur les parcelles cadastrées section AC n°462 et n°153, ne procède d'aucune analyse ou étude préalable, sa création résulte d'une erreur manifeste d'appréciation.

- **En second lieu, l'instauration de l'ER 42 est insusceptible de répondre aux besoins de la Commune en matière de logement social.**

De jurisprudence constante, l'instauration d'un emplacement réservé qui ne correspond pas aux besoins de la Commune, constitue une erreur manifeste d'appréciation (CAA Bordeaux, 19 décembre 2017, req. n°15BX02208).

En l'espèce, la Commune de LA CADIERE D'AZUR est fortement carencée en logement social, qui ne représente actuellement qu'environ 4% des résidences principales, contre les 25% exigés à l'horizon 2025.

Le rapport de présentation du PLU indique à cet égard que 475 logements sociaux sont manquants sur le territoire communal.

Cependant, les dix emplacements réservés instaurés par le projet de PLU de la Commune, sont insusceptibles de répondre à son besoin en matière de logement social.

En effet, compte tenu de l'ampleur du déficit de logement social, la Commune de LA CADIERE D'AZUR aurait dû identifier des parcelles plus vastes, notamment en zone UA, et prévoir des règles d'urbanisme permettant la création de logement social par la réalisation de programmes de grande ampleur.

Or en l'espèce, le PLU instaure des emplacements réservés sur de petites parcelles, disséminées sur l'ensemble de la zone UB notamment, à savoir dans un environnement pavillonnaire.

Il convient de préciser sur ce point que les règles applicables à la zone UB, en vertu du règlement du PLU arrêté, ne permettront pas la réalisation de grands projets, compte tenu notamment des règles imposant une emprise au sol maximum correspondant à 30% de la superficie du terrain, limitant la hauteur des constructions à 7 mètres, prévoyant une distance minimale de 8 mètres de l'axe de la RD266, encore des dispositions imposant un minimum de 40% de la superficie du terrain en surface non imperméabilisée.

Ainsi, au regard des règles applicables en zone UB du PLU arrêté, que des dispositions générales, l'instauration de l'ER 42 ne permettra pas en réalité de réaliser plus de logements sociaux que les règles générales applicables aux zones UA et UB, qui imposent d'ores et déjà 50% de logement social pour toute construction de plus de 4 logements ou de plus de 300m² de surface de plancher.

De surcroît, le bilan coût/avantage de l'instauration de ces emplacements réservés est plus que réduit, dans la mesure où les propriétaires privés sont fortement pénalisés, sans même que cela réponde au besoin d'intérêt général en logement social.

Au regard du nombre d'emplacements réservés prévus par le PLU, et compte tenu du prix du foncier dans les secteurs concernés, il appert que la Commune de LA CADIERE D'AZUR n'aura pas la capacité financière de les acquérir et d'y faire réaliser des logements sociaux.

Par conséquent, les emplacements réservés du PLU, notamment l'ER 42, ont été instaurés sans aucune sincérité temporelle ni budgétaire et sont dès lors insusceptibles de répondre au besoin de la Commune en matière de logement social.

Dans ces circonstances, l'ER 42, qui résulte nécessairement d'une erreur manifeste d'appréciation, ne saurait être maintenu.

Je vous saurais dès lors reconnaissant de bien vouloir assortir votre rapport d'une réserve sur ce point.

4- Sur les conséquences de l'instauration de l'ER 42 sur la situation de Madame PUJOL

Comme cela a été évoqué plus avant, les parcelles cadastrées section AC n°462 et n°153 appartiennent au patrimoine familial de Madame PUJOL.

A ce titre, la propriété de Madame PUJOL était initialement composée de plusieurs parcelles outre les parcelles AC n°462 et n°153, notamment des parcelles AC n°463 et n°464, qui ont fait l'objet d'un détachement et supportent aujourd'hui des constructions.

C'est donc dans un souci de préservation et de valorisation de son patrimoine que Madame PUJOL a détaché puis cédé certaines de ses parcelles, afin d'assurer la conservation du patrimoine familial sur la Commune de LA CADIERE D'AZUR.

Cette vaste propriété, de plus de 4000m², située en zone constructible des précédents documents d'urbanisme de la Commune, et non encore bâtie à ce jour, fait partie intégrante du patrimoine familial de la famille PUJOL, depuis de nombreuses années.

Cependant, le projet de PLU arrêté prévoit l'instauration d'un emplacement réservé sur l'ensemble des parcelles en cause, et met ainsi en échec toute possibilité pour Madame PUJOL et sa famille d'y réaliser un quelconque projet.

Par ailleurs, l'instauration de l'ER 42 constitue une atteinte indéniable au droit de propriété de Madame PUJOL, à ses conditions d'utilisation, d'occupation et de jouissance de son bien.

En effet, dès lors que l'ensemble de ses parcelles est affecté d'un emplacement réservé, Madame PUJOL ne pourra y réaliser de projet familial, et dans le même temps son terrain se voit privé de toute valeur vénale.

A la lumière des éléments qui précèdent, il est indéniable que l'instauration de l'emplacement réservé 42 aura des conséquences disproportionnées, compte tenu de l'atteinte qu'il constitue au droit de propriété privé de l'intéressée, dans la mesure où l'intérêt général attaché à la réalisation de logement social ne pourra être atteint.

Madame PUJOL sollicite en définitive que vous préconisiez, dans le cadre d'une réserve, le retrait de l'emplacement 42 des parcelles AC n°462 et n°153.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'expression de mes sentiments respectueux.

Pour la SELARL



David FAURE-BONACCORSI
Avocat au Barreau de Toulon

005,94
LA POSTE
MB 660051

22 01 18
289 L1 466796
F788 839650

ASSOCIES
AVOCATS
Espace Valtech
RN98
Boulevard de la Redonne
83160 La Valette du Var

RECOMMANDE
RT 7



COURRIER ARRIVÉ
LE 23 JAN. 2018
LA CADIÈRE D'AZUR (VAR)

RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de l'envoi : 1A 139 400 5359 3





Feuillet fixe
Ne pas détacher



Numéro de l'envoi : **1A 139 400 5359 3**

Présenté / Avisé le : _____
 Distribué le : _____

Lieu de dépôt :

Date : _____ Prix : _____ CRBT : _____

La Poste S.A. au Capital de 3 800 000 000 € - RCS Paris 356 000 000
 Siège Social : 11, rue de la Colonelle Pierre Avia - 75015 PARIS

attesté par sa signature que l'identité

Cadres réservés à La Poste

SGR2 V22 - PIC 6A - 20166313TO1 - 09/17



LA POSTE

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi :
1A 139 400 5359 3

