

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

Remis en main propre

La Valette-du-Var, le 26 janvier 2018

N/REF. A RAPPELER : DF./CW/AD
Affaire : 1700698 - GAROFALO / LA CADIERE - 151

OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE PLU ARRETE

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis le conseil de Monsieur GAROFALO, propriétaire des parcelles cadastrées section AB n°936 et 937, sises 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 la 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 Monsieur GAROFALO entend vous faire part des observations qui suivent.

La propriété de mon client est située au 57 avenue des Oliviers et représente une superficie totale d'environ 1944m².

Cette propriété est composée des parcelles cadastrées section AB n°936 et 937.

Une construction est déjà édifée sur la propriété en cause, à savoir sur la parcelle AB n°936.



Il s'agit de la maison d'habitation occupée par Monsieur GAROFALO.

Le 08 avril 2011, mon client a procédé à un détachement de la parcelle cadastrée section AB n°937, qui supporte une oliveraie ancienne (1970), régulièrement entretenue et mise en valeur.

Dans ce cadre, il a souhaité faire bénéficier sa fille d'un terrain sur lequel elle pourrait édifier sa propre maison d'habitation.

Le 19 juin 2012, Monsieur GAROFALO a transmis par acte de donation-partage, la nue-propiété dudit terrain à sa fille.

C'est ce projet familial qui a déterminé le tracé de la division parcellaire à laquelle Monsieur GAROFALO a procédé en 2011.

Or, le PLU en cours d'élaboration prévoit l'instauration d'un emplacement réservé (ER 43) sur la parcelle AB n°937, afin d'y réaliser des logements sociaux.

L'instauration d'une telle servitude est particulièrement défavorable à Monsieur GAROFALO et ses enfants, puisque sont directement impactées la partie non bâtie de la propriété objet de la donation.

Dans ce contexte, mon client souhaite contester l'instauration et le maintien de l'emplacement réservé 43, pour les raisons qui suivent.

1- Sur l'absence de définition de l'ER 43

Tout d'abord, l'instauration même de l'emplacement réservé 43 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 43, 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 43.

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 43 :

COLLECTIVITE AYANT			
DEMANDE			
N°	DESIGNATION OPERATION	INSCRIPTION	DEFINITION DE L'ER
	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 43 ne fait l'objet d'aucune définition, encore moins d'un programme de logements.

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 43 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 que l'ER 43, affecté à la parcelle cadastrée section AB n°937 ne comporte ni définition, ni programme de logements défini, il n'y a pas lieu de le maintenir.

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

2- Sur l'incohérence de l'ER 43 avec les objectifs du PLU

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 43 sur la parcelle AB n°937 méconnaisse les objectifs du PADD, repris dans le rapport de présentation.

- **En premier lieu, le rapport de présentation du PLU arrêté sous-entend que la création de logement social doit être privilégiée dans le foncier communal.**

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 43 est instauré sur des 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, 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.

A cet égard, plusieurs terrains communaux semblent pouvoir répondre au besoin de réaliser du logement social, notamment les services techniques de la Commune, situés au 469 avenue de la Libération et classés en zone UB du PLU, contiguë à une parcelle rachetée par la Commune de surcroit.

Plusieurs parcelles situées sur le territoire communal semblent mieux correspondre aux besoins exprimés par les auteurs du PLU, alors même que l'ER 43 porte sur une surface réduite et ne pourra en tout état de cause que générer un très faible nombre de logements.

En l'espèce, l'ER 43 a été instauré sur des parcelles privées, alors même que certains terrains appartenant au foncier communal sont mieux adaptés pour recevoir des constructions destinées à accueillir du logement social.

Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de maintenir l'ER 43 sur la parcelle AB n°937.

- **En second lieu, l'instauration de l'ER 43 sur la parcelle AB n°937 méconnaît l'objectif de préservation des paysages et du cadre de vie, posé par le PADD et repris par le rapport de présentation du PLU arrêté.**

En effet, l'instauration de l'ER 43 et son maintien porteront indéniablement atteinte à cet objectif du PLU, dans la mesure où il condamne une oliveraie ancienne et entretenue à disparaître, au profit de la construction d'un projet d'ampleur sur la parcelle AB n°937.

Le PADD du projet de PLU arrêté comporte trois orientations stratégiques.

L'orientation n°1 du PADD est de « *Renforcer et préserver l'économie agricole* » de la Commune.

A cet égard, plusieurs objectifs sont identifiés, notamment de protéger les exploitations agricoles pour leur garantir un avenir pérenne, également de préserver les paysages ruraux de la Commune, encore de faire de l'agriculture un moteur de l'économie locale.

Afin d'atteindre ces objectifs, le PADD indique l'importance de maîtriser et d'orienter les extensions de l'urbanisation et notamment la nécessité de :

« **Préserver le vignoble en restanques qui définit le socle paysager Nord du village perché, et le vignoble et les oliviers qui définissent l'entrée de ville et le socle Sud du village** ».

L'orientation n°3 du PADD du projet de PLU arrêté, vise à « *Encadrer le développement communal en préservant et favorisant le cadre de vie, les paysages et le patrimoine* ».

Ainsi, l'un des objectifs principaux fixé dans le cadre de l'orientation n°3 du PADD est de préserver le cadre de vie, notamment en valorisant les entrées de ville par les RD66 et 266, en préservant les alignements d'oliviers, les murets de pierres...

Le PADD préconise également à ce titre de préserver les unités paysagères intéressantes, les structures paysagères, d'encourager l'entretien du patrimoine bâti ancien par les propriétaires et renouveler les trames arborées (*alignements et bosquets autour des mas, sujets isolés et alignement d'oliviers, chêne, amandier...*).

A la lumière de ces éléments, force est de constater que la préservation d'une oliveraie telle que celle implantée sur les parcelles AB n°937 et 530, datant de 1970, régulièrement entretenue et mise en valeur, s'inscrit dans les objectifs du PADD.

D'autant plus que cette oliveraie constitue un élément caractéristique du paysage dans le secteur et qu'elle est, de surcroît, implantée sur des parcelles situées entre les RD66 et 266, constituant une des entrées de ville où ce type de paysage est à préserver.

Il convient de préciser en outre, que le rapport de présentation du projet de PLU arrêté préconise justement de sauvegarder ce type de paysage typiquement provençale et témoignant du passé agricole de la Commune.

Le rapport de présentation identifie d'ailleurs ce type d'oliveraie, ancienne et sauvegardée par leur propriétaire.

Le rapport de présentation fait mention des oliveraies du territoire communal, dans sa partie relative à l'agriculture, en ces termes (rapport de présentation, PLU arrêté, page 20) :

« L'oléiculture (huile d'olive), une filière en plein développement qui s'adapte aux mêmes conditions physiques que la vigne de cuve ; outre les particuliers qui ont des oliviers, certains domaines viticoles ont fait le choix de développer ce produit en complément du vin ; à noter que les demandes de mises en culture concernent en premier lieu la vigne de cuve en second lieu l'olivier. »

De surcroît, les plantations d'oliviers sont identifiées comme des composantes des paysages remarquables de la Commune, à ce titre le rapport de présentation indique :

« ... De nombreux mas anciens, oratoires, anciens moulins, aires de battage de blé, cabanons, puits et fontaines, restanques en pierre, fours à cade dans les collines nord... témoignent d'une vie agricole provençale très riche jusqu'au début du XXème siècle ».

(Rapport de présentation projet PLU arrêté, Les milieux naturels et les paysages remarquables de la commune, page 110)

En outre, la préservation de l'oliveraie située sur les parcelles AB n°937 et n°530 répond à l'objectif de préservation des terres agricoles sur le territoire communal, qui s'étend bien au-delà des seules exploitations agricoles professionnelles :

« Une centaine d'exploitations agricoles professionnelles... A ces structures professionnelles, il convient de préciser que des dizaines d'hectares de terres agricoles (oliveraies, maraichage...) sont travaillées par des salariés pluri actifs, des retraités (parcelles de subsistance permettant de compléter les très faibles retraites agricoles) ou bien encore par des propriétaires privés (agrément, loisirs...). »

(Rapport de présentation projet PLU arrêté, Un enjeu local et global : la préservation des terres agricoles, page 112).

Enfin, le rapport de présentation du projet de PLU arrêté comporte une évaluation environnementale portant sur plusieurs préconisations (Rapport de présentation du projet de PLU arrêté, Evaluation environnementale, Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes mentionnés au L.122-4 du code de l'environnement, page 129).

A ce titre, l'évaluation environnementale du PLU arrêté préconise par exemple une prise en compte des éléments du patrimoine, des arbres ou restanques, lors de l'instauration d'emplacements réservés.

Elle recommande en outre de préserver la qualité paysagère du village perché et de son piédestal agricole en restanques, également d'opérer un traitement qualitatif des voiries en évitant notamment dans les emplacements réservés les éléments de qualité.

Au regard des éléments qui précèdent, il apparaît que l'ER 43 a été instauré sur la parcelle cadastrée section AB n°937 en incohérence avec les objectifs du PADD, repris dans le rapport de présentation du PLU arrêté, consistant à encadrer le développement communal en préservant et favorisant le cadre de vie, les paysages et le patrimoine.

Dans ces circonstances, le maintien de l'ER 43 destiné à la construction de logements sociaux, sur une ancienne oliveraie, ne pourra être maintenu, dès lors qu'il a été instauré en incohérence avec les objectifs du PADD, repris dans le rapport de présentation du PLU arrêté.

3- Sur l'erreur de fait entachant l'instauration de l'ER 43

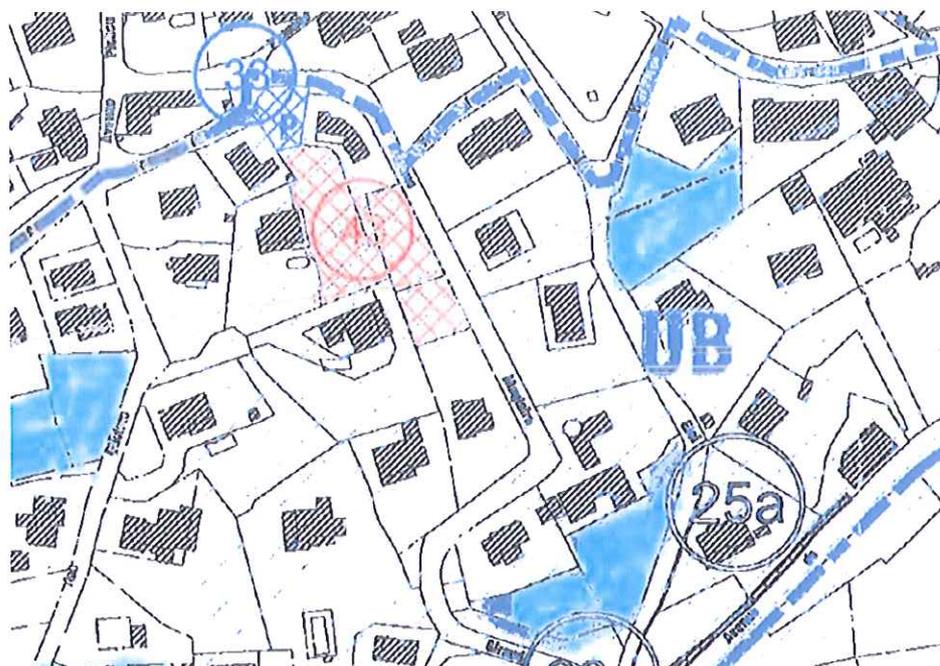
La liste des emplacements réservés, jointe au dossier principal du projet de PLU arrêté indique que l'ER 43 est instauré sur les parcelles cadastrées section AB n°935 et n°530, avenue Magloire Giraud.

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	

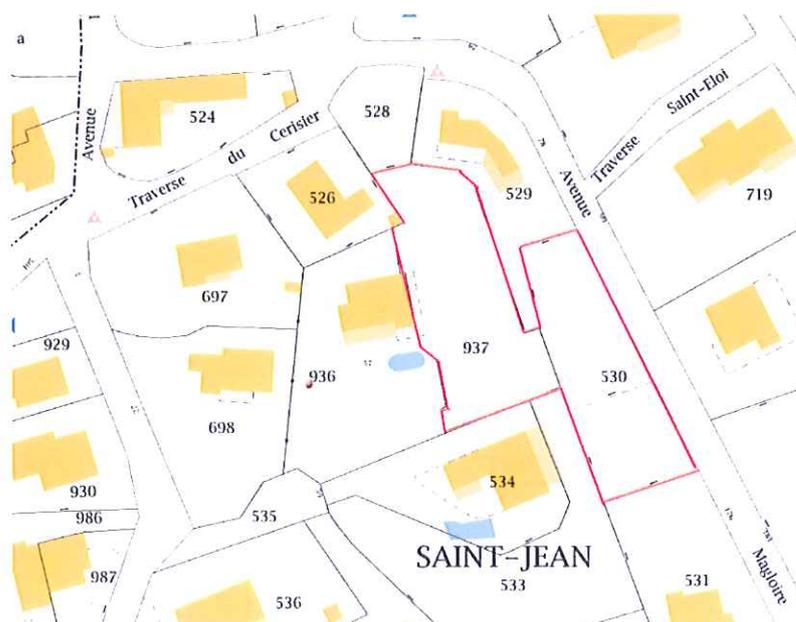
Extrait emplacements réservés (dossier principale, projet PLU arrêté)

Or, ces informations sont inexactes.

En effet, en se reportant au plan de zonage du centre, du projet de PLU arrêté, il apparaît qu'en réalité, l'ER 43 est instauré sur les parcelles cadastrées section AB n°937 et 530 :



Extrait plan zonage centre, Projet PLU arrêté (en rouge ER 43)



Extrait plan cadastral LA CADIÈRE D'AZUR (en rouge ER 43)

Dans la mesure où l'ER 43 repose sur des faits matériellement erronés quant aux parcelles qu'il recouvre, il ne saurait être maintenu.

4- Sur l'erreur manifeste d'appréciation résidant dans l'instauration d'un emplacement réservé pour du logement social sur la parcelle AB n°937

- **En premier lieu, l'ER 43 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 et 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, Monsieur GAROFALO atteste qu'aucune visite de sa parcelle AB n°937 n'a eu lieu.

Dans ces circonstances, les spécialistes évoqués n'ont pu apprécier les caractéristiques du terrain en cause pour donner leur avis favorable.

Il convient de préciser à ce titre que la parcelle AB n°937 n'est pas visible depuis la voie publique, ni depuis l'avenue Magloire Giraud, ni même depuis l'avenue des Oliviers.

Au regard des éléments précités, il semblerait donc que l'ER 43 ait été instauré sur les parcelles cadastrées section AB n°937 et n°530, sans qu'aucune analyse ou étude préalable des terrains en cause ne soit véritablement réalisée.

L'ER 43 a donc été institué de façon purement artificielle et aléatoire, sur un périmètre qui ne permettra pas de répondre aux besoins de la Commune en matière de logement social.

A ce titre, le tracé « tarabiscoté » du périmètre de l'ER 43 démontre bien son caractère artificiel, l'unité foncière ainsi créée ne permettant nullement d'édifier une construction d'ampleur destinée à accueillir plusieurs logements :



En rouge le périmètre de l'ER 43

Dans la mesure où l'instauration de l'ER 43 sur les parcelles AB n°937 et n°530 ne procède d'aucune analyse ou étude préalable, sa création résulte d'une erreur manifeste d'appréciation.

- **En deuxième lieu, l'instauration de l'ER 43 sur la parcelle AB n°937 résulte d'une erreur manifeste d'appréciation, compte tenu des caractéristiques de la parcelle en cause.**

Les auteurs du PLU ont prévu que l'ER 43 soit destiné à la réalisation de logements sociaux.

Cependant, les caractéristiques de la parcelle AB n°937, affectée de l'ER 43, ne permettront pas d'y réaliser un tel projet, qui suppose l'édification d'une construction d'ampleur destinée à accueillir plusieurs logements, des espaces communs...

A ce titre, la jurisprudence a déjà eu l'occasion de se prononcer sur la nécessité que l'emplacement réservé soit justifié par le rapport de présentation du PLU, au regard de l'offre locative conventionnée dans la commune, de la superficie et de la constructibilité des terrains, de la situation géographique et de l'équipement des parcelles, de la proximité des centralités et des services publics (CAA Bordeaux, 26 novembre 2009, req. N°08BX00396).

L'instauration d'un emplacement réservé doit en outre être appréciée au regard de la compatibilité du projet avec la zone dans laquelle se situe le terrain (CAA Marseille, 22 juin 2017, req. N°16MA04346, 16MA04347).

Tout d'abord, la parcelle AB n°937 affectée de l'ER 43 est un terrain enclavé, actuellement accessible depuis la parcelle AB n°936, par une servitude de passage octroyée sur des fonds voisins.

L'unité foncière créée par l'ER 43 ne sera vraisemblablement accessible que depuis l'avenue Magloire Giraud, qui ne présente pas les caractéristiques nécessaires pour assurer la desserte du projet envisagé par la Commune.

En effet, la réalisation du projet suppose la création de plusieurs logements sociaux.

Par conséquent, le projet devra comporter des voies de desserte suffisamment larges et la réalisation d'un espace de retournement, afin de permettre l'intervention des véhicules d'incendie et de secours notamment.

Or, force est de constater que l'avenue Magloire Giraud ne présente nullement les caractéristiques nécessaires, d'une part à la desserte d'un tel projet, d'autre part à l'absorption du flux supplémentaire de circulation généré.



Entrée de l'avenue Magloire Giraud (depuis l'intersection avenue Pichou Espanet/ passage du Chilet/ avenue Magloire Giraud)



L'avenue Magloire Giraud avant l'ER 43

A la lumière de ce qui précède, force est de constater que l'ER 43 a été instauré sur une parcelle qui ne présente pas les caractéristiques nécessaires à sa réalisation.

Par ailleurs, la topographie des parcelles affectées par l'ER 43, ne permettra pas non plus d'y réaliser la construction projetée par la Commune de LA CADIÈRE D'AZUR.

En effet, le terrain présente une altimétrie très inégale et il est composé de roches dures affleurantes, qui ne permettent pas la réalisation de projet d'ampleur sans d'importants travaux préalables d'excavation.

Il convient de préciser sur ce point, d'une part que les travaux d'affouillement et exhaussement sont très limités par les dispositions du règlement du PLU arrêté, d'autre part qu'ils risqueraient d'impacter les constructions voisines existantes (*risque important de fissuration*).

Les caractéristiques topographiques des terrains en cause, situés au Sud des abords du village, sont d'ailleurs identifiées dans le rapport de présentation de PLU arrêté, qui précise que :

« ... Les reliefs laissent apparaître des formations principalement calcaires (plus ou moins marneux, dolomitiques, gréseux ou argileux) qui sont affleurantes autour de la butte du village et plus au sud. Ces terrains sont particulièrement sensibles aux mouvements de terrain et les sols argileux vulnérables à l'érosion lors de fortes pluies.

Les secteurs de plaine, les Paluns et Saint-Côme, se caractérisent par des terrains formés de dépôts alluvionnaires récents (du quaternaire), composés de sables et graviers » (Rapport de présentation PLU arrêté, Caractéristiques géographiques, Contexte topographique et géologique, page 66).

A cette topographie contraignante des parcelles en cause, s'ajoutent les dispositions d'urbanisme applicables aux terrains affectés de l'ER 43, qui ne permettront pas non plus de réaliser le projet de la Commune.

En effet, au regard du tracé du périmètre de l'ER 43, celui-ci présente une largeur très relative, qui ne permettra pas d'édifier une construction d'ampleur, destinée à accueillir plusieurs logements, tout en respectant les règles de prospect par rapport aux limites séparatives et aux constructions existantes.

De surcroît, l'article 8 du règlement du PLU arrêté, applicable à la zone UB, impose un coefficient d'espaces libres d'au moins 40% de l'unité foncière.

Au regard de son tracé, l'ER 43 ne permettra pas de réaliser le projet envisagé par la Commune.

Par conséquent, son instauration procède nécessairement d'une erreur manifeste d'appréciation.

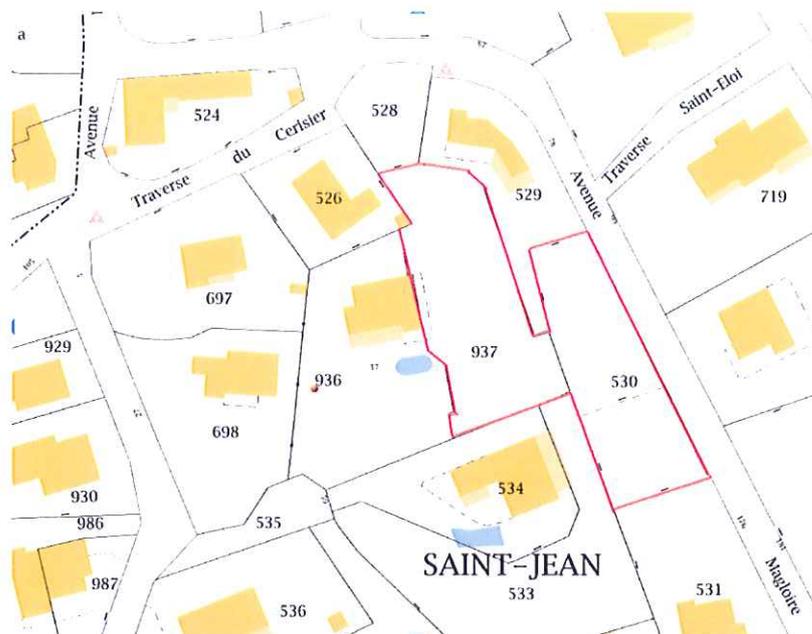
Partant, l'ER 43 ne saurait être maintenu.

Enfin, l'ER 43 est envisagé sur une parcelle qui a fait l'objet d'un détachement d'une plus grande propriété en avril 2011, sans considération aucune des incidences de cette division parcellaire.

En effet, le tracé de la division parcellaire, opérée par Monsieur GAROFALO, a été élaboré en considération du projet attaché à ladite division, à savoir la réalisation d'un projet familial.

Ainsi, la parcelle AB n°937 a été détachée de la parcelle AB n°936 en incluant la terrasse de la construction existante sur la parcelle AB n°936, ce, dans la mesure où cette construction existante sur la parcelle n°936 de Monsieur GAROFALO, devait être reliée par un patio à la future construction de la parcelle n°937, appartenant à sa fille.

Les limites séparatives de la parcelle détachée, AB n°937, n'auraient jamais été si proches de la construction existante, et n'en n'auraient pas inclus une partie (*la terrasse*), si Monsieur GAROFALO avait envisagé une autre opération qu'un projet familial.



Extrait plan cadastral, en rouge l'ER 43 (en pointillée la terrasse de la parcelle AB n°936 incluse dans la parcelle AB n°937)

Ainsi, il n'est pas envisageable, compte tenu de la configuration de la parcelle AB n°937 et de son imbrication avec la parcelle AB n°936 supportant la maison d'habitation de Monsieur GAROFALO, d'envisager d'y édifier plusieurs logements.

Dans un litige relatif à l'instauration et au maintien d'un emplacement réservé, la Cour de cassation a fait état de l'annulation du PLU de la commune en raison de l'erreur manifeste d'appréciation affectant ledit emplacement.

Dans cette affaire, le juge administratif avait considéré que l'instauration d'un emplacement réservé pour la création d'un chemin piétonnier, qui passait au milieu de bâtiments d'habitation et de dépenses de propriétaires, constituait une erreur manifeste d'appréciation, alors même qu'un autre chemin existait, sans présenter de tels inconvénients.

En l'espèce, l'ER 43 est prévu sur des parcelles privées, alors que le foncier communal peut permettre le développement de logements sociaux.

En outre, l'ER 43 affecte en partie la terrasse d'une construction existante, à savoir la maison d'habitation de Monsieur GAROFALO.

Dans ces circonstances, l'ER 43 tel que prévu dans le projet de PLU arrêté ne saurait être maintenu sur la parcelle AB n°937.

- **En troisième lieu, l'instauration de l'ER 43 est en réalité insusceptible de répondre aux besoins de la Commune.**

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 CADIÈRE 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, l'instauration des dix emplacements réservés prévus au PLU sont insusceptibles de répondre au besoin de logement social de la Commune.

En effet, compte tenu de l'ampleur du déficit de logement social, la Commune de LA CADIÈRE 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.

Au regard, tant de la superficie de l'ER 43 que des règles d'urbanisme applicables en zone UB en vertu du règlement du PLU, son instauration ne permettra pas de créer 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 CADIÈRE D'AZUR n'aura pas la capacité financière de les acquérir et d'y faire réaliser des logements sociaux.

Par conséquent, les emplacements réservés prévus par le PLU, notamment l'ER 43, ont été instaurés sans aucune sincérité temporelle ou budgétaire, ils sont donc insusceptibles de répondre au besoin de la Commune en matière de logement social.

Dans ces circonstances, l'ER 43, qui résulte d'une erreur manifeste d'appréciation, ne saurait être maintenu.

5- Sur les conséquences de l'instauration de l'ER 43 sur la situation de Monsieur GAROFALO

Comme évoqué ci-avant, Monsieur GAROFALO a procédé à un détachement de parcelle le 08 avril 2011 dans le cadre d'une donation-partage à ses enfants.

Ainsi, la parcelle AB n°937 a été détachée de la parcelle AB n°936, avec laquelle elle constituait une seule et même unité foncière appartenant à Monsieur GAROFALO.

Par un acte du 19 juin 2012, Monsieur GAROFALO a fait donation de la nue-propriété de la parcelle AB n°937 à sa fille, afin qu'elle puisse y édifier sa maison.

Cet acte de donation-partage indique que le bien est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits des donataires.

Cependant, le projet de PLU arrêté le 30 mai 2017 prévoit l'instauration d'un emplacement réservé sur la parcelle en cause, et met ainsi en échec toute possibilité pour la donataire de cette parcelle d'y édifier sa maison d'habitation.

L'instauration de l'ER 43 sur la parcelle AB n°937 réduit donc à néant toute possibilité de réaliser le projet de rapprochement familial de Monsieur GAROFALO.

Par ailleurs, l'instauration de l'ER 43 constitue une atteinte indéniable aux conditions de jouissance du bien de mon client, qui vit dans un cadre préservé et de qualité, en proximité immédiate d'une oliveraie.

A ce titre, après acquisition de l'emplacement réservé et réalisation des logements sociaux envisagés, la parcelle AB n°937 sera largement construite, ce qui aura un impact négatif sur les conditions d'utilisation, d'occupation et de jouissance de la parcelle AB n°936.

L'impact de l'ER 43 induira également une perte de la valeur vénale du bien de Monsieur GAROFALO, dont il convient de rappeler que la terrasse se trouve dans le périmètre de l'ER 43.

En d'autres termes, l'instauration de l'ER 43 porte une atteinte grave et immédiate aux conditions d'utilisation, d'occupation et de jouissance de la parcelle AB n°937, dans la mesure où toute possibilité d'y réaliser un projet familial est anéantie, outre la perte de valeur vénale de ce bien.

Les conséquences néfastes de l'instauration de l'ER 43 seront d'autant plus importantes pour la parcelle AB n°936, après réalisation du projet.

Monsieur GAROFALO sollicite par conséquent que vous préconisiez dans le cadre d'une réserve le retrait de l'emplacement réservé 43 de la parcelle AB n°937.

Je vous précise à toutes fins utiles qu'une visite des lieux durant votre enquête est possible afin que vous puissiez apprécier utilement la configuration des lieux.

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