

34

Le 12 février 2018

**M. Thierry PORTET**  
Chemin Péguière  
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 : Parcelles section AH n°438 – n°443

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous exprime mon plus profond désaccord sur l'affectation donnée dans le futur PLU de la commune, à mes parcelles ci-dessus référencées, où se situe notre bâtiment d'habitation familial.

Ces parcelles ont été classées en zone UM (zone d'Urbanisation Maitrisée, dans un zone d'habitat diffus qui s'est développée au Nord et au Sud de la Commune), « dans laquelle aucune nouvelle construction de maisons individuelles ou collectives ne sera autorisée, et dans laquelle sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'hébergement,
- Les constructions destinées aux commerces et aux activités de services,
- Les constructions destinées autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ».

Ce qui signifie que le secteur pavillonnaire qui représente le logement de 75% des habitants est classé dans cette zone UM,

Zone pour laquelle M. le Maire dans le journal Var-Matin du 20/01/2018, reconnaît que c'est dans cette zone « où vivent déjà plus de 4000 habitants sur les 5500 que compte la commune ».

\*\*\*\*\*

Or, la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et a un urbanisme rénové (loi ALUR), dans son volet urbanisme provoque des changements importants en droit de l'urbanisme : la loi consacre pas moins de 51 articles au droit de l'urbanisme avec pour objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

Son but est de promouvoir la densification urbaine, et des mesures importantes ont été prises dans la loi pour renforcer la densification en zone urbaine, en visant notamment les quartiers pavillonnaires. Les PLU doivent analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Dans le règlement du PLU, l'article UM-4 (volumétrie et implantation des constructions) impose que « 4.1.1. - l'emprise au sol supplémentaire ne devra pas excéder 50m<sup>2</sup> et la surface totale d'emprise au sol (existante + projet) ne devra pas excéder 300m<sup>2</sup> ».

Cette limitation de surface à construire, pour les grandes parcelles qui constituent l'habitat pavillonnaire diffus de la commune où habitent la très grande majorité des cadiériens, paraît en totale contradiction avec les objectifs définis par la loi ALUR.

\*\*\*\*\*

Dans le même ordre d'idée, la mairie reconnaît avoir des difficultés pour respecter la Loi SRU, pour la construction de logements locatifs sociaux, mais prévoit, en corollaire, un emplacement réservé n°34 pour la création de jardins familiaux afin d'établir un lien social, ainsi qu'un lieu de vie et de rencontres.

La densification de la zone UM, dans le respect d'une politique de mixité sociale, permettrait de résoudre une partie des problèmes de logements, et aurait pour conséquence directe de démontrer l'inutilité de l'emplacement réservé n°34 pour des jardins alors que les zones naturelles et agricoles de la commune représentent une superficie de presque trois mille hectares.

Dans le même ordre d'idée, et dans la continuité de l'application de la loi ALUR qui a fixé dans le Code de l'Urbanisme, par ses articles L.110 et L.121-1, les principes généraux de la mixité sociale et d'un habitat non discriminatoire à prendre en compte dans les documents d'urbanisme par : « *L'obligation faite aux collectivités publiques de participer à l'accueil des gens du voyage doit faire de l'élaboration ou de la révision des PLU des moments privilégiés pour l'intégration de ces populations et de leurs modes d'habitat* » ; permettant ainsi au groupe familial des gens du voyage dont les familles avec enfants sont sédentarisées sur la commune, et qui occupent depuis plusieurs années leurs parcelles quartier Saint Côme (section D n°483 pour partie – D n°484 – C n°1190 – C n°1191), de pouvoir régulariser leur situation.

Recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sincères salutations.

