



GRIMALDI ET ASSOCIÉS

**Olivier GRIMALDI**

Avocat Associé

Droit Public et Privé des Affaires

**Christel SCHWING**

Avocat Associé

Droit du Cadre de Vie

**Thomas CALLEN**

Avocat Associé

Droit Public et Droit Pénal Spécial

**Axel DAURAT**

Avocat Associé

Fusion & Acquisition – Corporate

**Marion PITON**

Avocat Counsel

Droit de la Fonction Public

Droit Sanitaire et Social

**Naoele BELAHOUANE**

Avocat Counsel

Droit Pénal Spécial

**Louis DUBECQ**

Avocat

Droit du Cadre de Vie

**Marie PIQUET**

Avocat

Droit du Cadre de Vie

**Thibault SIMONINI**

Avocat

Droit Pénal Général et Droit Privé

**Anais PAOLONI**

Avocat

Droit Social

Domages Corporels

**Yorik NDONG MBENG**

Avocat

Droit des Sociétés

Droit Commercial

**Sara BOUAKFA**

Avocat

Droit du Cadre de Vie

**Lise CASANELLI d'ISTRIA**

Juriste

**RESEAU G.S.C.D. Avocats**

**Alexandre ALBIN**

Avocat au Barreau de Paris

**Amandine CAPITANI**

Avocat au Barreau de Lille

**René-Pierre CLAUZADE**

Avocat au Barreau de Marseille

**Marcel MORITZ**

Avocat au Barreau de Lille

**13 rue Francis Davso**

**13001 Marseille**

**4ème et 5ème étage**

À proximité de la préfecture de Région

Tél : 00 33 4 91 90 41 72

Fax : 00 33 4 91 91 60 28

accueil@grimaldi-associes.fr

RCS MARSEILLE 520595505

Mairie du BEAUSSET

Monsieur le Commissaire

Enquêteur

Place Jean Jaurès

83330 LE BEAUSSET

À MARSEILLE, le 11 juin  
2024

*A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,  
Monsieur Philippe BRANELLEC*

**LRAR N° 1A 212 588 6257 8**

[enquetepubliqueplu@ville-lebeausset.fr](mailto:enquetepubliqueplu@ville-lebeausset.fr)

Affaire : ADRLC C/ LE BEAUSSET (REVISION DU PLU)

N/Réf. : 23.01729/TC

V/Réf. :

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous écris en ma qualité de Conseil de l'Association de Défense des Riverains du Lotissement LA CABANE et vous précise d'ores et déjà que les présentes viennent en complément de la lettre du 27 mai 2024 adressée par Madame Valérie DOBY, sa Présidente.

Comme vous le noterez, de l'Association de Défense des Riverains du Lotissement LA CABANE entend s'opposer au PLU arrêté dès lors qu'il est entaché de multiples illégalités relatives à la création projetée de logements.

Aussi, la présente contestation entend s'appuyer sur l'ensemble des éléments soumis à enquête publique afin de démontrer le caractère irrégulier du document d'urbanisme, notamment en tant qu'il prévoit un secteur UCa dans le secteur DAUDET.

La commune du Beausset, située dans le département du Var, comptait une population de 9 845 habitants en 2019, sur une superficie de 3 600 ha. Elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale de Provence Méditerranée et dans le parc naturel régional de la Sainte-Baume.

Le plan local d'urbanisme (PLU) révisé retient un taux moyen de croissance démographique de 1 % par an. Il prévoit, à l'horizon 2037, d'accueillir 1 900 habitants supplémentaires et de produire **1 087 logements**<sup>1</sup>.

Ce postulat a conduit les auteurs du PLU à prévoir la création de logements de manière surdimensionnée, sans respect pour l'environnement, les paysages et sans considération quant aux incidences notables générées par cette volonté excessive de créer des logements.

Comme l'indique la Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA, dans son avis du 4 avril 2024 :

*La croissance moyenne annuelle prévue par le SCoT est de 0,40 %/an sur la période 2019-2030. Le taux annuel moyen de la variation de population au Beausset, entre 2014 et 2020, est de 0,7 % selon l'INSEE. Le projet de PLU retient un taux annuel moyen de 1 % de 2019 à 2037.*

*Selon le rapport, « en 2019, la commune du Beausset compte 9 845 habitants » ; « le calcul de la nouvelle population à accueillir est estimée à 1 900 habitants supplémentaires à horizon 2037, ce qui génère une population globale d'environ 11 743 habitants à la même période ».*

*La MRAe souligne que la période à considérer n'est pas 2019-2037 (18 ans), mais 2023<sup>7</sup>-2037 (14 ans) ; cette différence de base de calcul se répercute sur le nombre d'habitants supplémentaires que la commune projette d'accueillir. En effet, par application d'un taux de croissance annuel moyen de 1 % à la population de 9 845 habitants en 2019, ce taux conduit à 10 239 habitants en 2023 et 11 743 habitants en 2037.*

*Le nombre d'habitants supplémentaires sur la période 2023-2037 est donc égal à 1 504 au lieu de 1 898.*

***La MRAe recommande de revoir le nombre d'habitants supplémentaires, entre 2023 et 2037.***

#### *2.1.1.2. Appréciation de la justification des besoins en habitat*

*Selon le dossier, « le potentiel global de production de nouveaux logements est estimé à environ 1 087. Celui-ci permet l'accueil d'environ 1 900 habitants supplémentaires à horizon 2037 ».*

*Le rapport ne détaille pas et ne justifie pas les besoins en logements pour accueillir une population nouvelle, faire face au denserement des ménages, assurer le renouvellement du parc existant, etc. Il ne précise pas la taille des ménages prévisionnelle à l'horizon du PLU, ni la densité moyenne retenue.*

*La MRAe souligne qu'en prenant pour hypothèse une taille des ménages égale à 2,24<sup>8</sup> en 2024 et à 2,20<sup>9</sup> en 2037, le besoin s'élèverait seulement à 684 logements pour l'accueil de nouveaux habitants et de 83 logements pour le denserement des ménages, soit 767 logements au total au lieu des 1 087 logements annoncés dans le dossier.*

***La MRAe recommande de détailler et de justifier les besoins estimés en logements, et le cas échéant de les revoir à la baisse.***

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA ne manquait d'ailleurs pas de relever que cette mauvaise appréciation de la question de création de logements conduisait, par exemple, à créer des zones à urbaniser sans la moindre justification :

---

<sup>1</sup> On précisera d'ores et déjà que ce chiffre correspond à 20% de la totalité du parc de logements sur le territoire communal.

La MRAe souligne que le potentiel identifié par le dossier en renouvellement urbain (727 logements) couvre approximativement le besoin en logements (767 au total, cf. *supra*).

La création d'une zone à urbaniser 2AUm sur le secteur de Maran d'une surface de 9,2 ha en extension de l'enveloppe urbaine pour la réalisation de 130 logements, et celle d'une zone 2AUp sur le secteur de Pignet d'une surface de 5,5 ha pour la réalisation de 230 logements ne sont pas justifiées.

**La MRAe recommande de revoir la délimitation des zones à urbaniser en cohérence avec le besoin en logements et de justifier la nécessité des zones 2AUm et 2AUp.**

On notera d'ailleurs que les zones 2AUm et 2AUp auront des incidents notables sur l'environnement (biodiversité, paysage, risque de feu de forêt, consommation d'espace agricole, bruit et pollution atmosphérique) dans un contexte d'absence totale de justification des besoins de logements.

À ce sujet, on relèvera que la Commune ne craignait pas d'y répondre, par un mémoire en réponse non daté, en reconnaissant **explicitement** l'absence de précision de sa stratégie foncière en matière de logements !

Pour s'en convaincre :

**À travers les potentiels fonciers et les secteurs de mixité sociale, le dossier d'arrêt du PLU précise, autant que faire se peut, la localisation des secteurs d'opérations de renouvellement urbain.**

**À défaut de proposer une stratégie foncière précise en raison notamment des phénomènes de dureté foncière et de l'échéance du document d'urbanisme, le PLU révisé propose une planification territoriale d'ensemble, qualifiant le potentiel et les besoins du territoire, afin d'assurer la cohérence des objectifs énoncés dans le PADD et des ambitions portées par la municipalité et ses élus.**

On remarquera que la « *dureté foncière* » ne veut strictement rien dire, au même titre que « *l'échéance du document d'urbanisme* » qui ne peut justifier, en soi, et en toute circonstance, la reconnaissance d'une stratégie foncière imprécise pour les années en venir.

C'est tout juste si la Commune reconnaissait clairement son incurie, sinon son amateurisme en la matière.

Par ailleurs, il est important de noter que la Commune en arrivait à reconnaître l'absence de projet abouti (!) sur les zones touchées de manière notable.

Bien que les potentiels fonciers des secteurs d'urbanisation future aient été quantifiés, en relation avec les besoins du territoire en termes de croissance démographique et de production de logements sociaux notamment, aucun projet abouti n'est encore envisagé à ce stade de la procédure. À cet égard, l'analyse des incidences environnementales des secteurs 2AUm et 2AUp ne peut être suffisamment approfondie. Il est à noter que ces secteurs bénéficient d'une description de leur état initial relativement détaillée au sein du rapport de présentation. Néanmoins, l'évaluation environnementale sera complétée afin d'étayer l'analyse des incidences du classement en « à urbaniser » de ces secteurs.

Et qu'elle indiquait ouvertement ne pas suivre le scénario démographique du SCOT pour se rallier à un « scénario au fil de l'eau » impliquant de créer plus de 300 logements que ceux nécessaires :

En faisant le choix d'un scénario démographique au fil de l'eau, le besoin en logement serait évalué à 1 088 logements, à condition que le taux de résidence secondaire reste inférieur à 20% et que le pourcentage de logements vacants réhabilités soit supérieur à 20%. Ainsi, tandis que 247 logements supplémentaires seront nécessaires pour maintenir la population actuelle, 841 logements de plus seraient requis pour l'accueil des 1 531 habitants additionnels envisagés sur le territoire en 2037.

Ces chiffres seront intégrés au rapport de présentation, afin d'étayer les justifications émises pour expliquer les besoins communaux en logement.

A ce titre, on notera que l'avis émis par le Parc naturel Régional de la Sainte Baume en date du 19 décembre 2023 ne manquait pas de relever, lui aussi, l'erreur d'appréciation commise par les auteurs du PLU dans cette volonté excessive et peu éclairée de créer des logements.

Ainsi indiquait-il, parmi ses « points de vigilance » :

Le rapport présente les perspectives d'évolution de la commune de la façon suivante: « Afin d'anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier, le diagnostic du présent PLU étudie les capacités d'accueil futures. Celles-ci permettront d'établir des perspectives de croissance démographique, pouvant être assurée sur le territoire aux potentiel foncier libre et urbanisable limité. » (p.165). Le rapport s'appuie sur le potentiel de renouvellement urbain programmé, le potentiel des zones 2AU et le potentiel des capacités de renouvellement urbain dans les zones UC et UD pour estimer à 1087 le nombre de logements total pouvant être produits d'ici 2037. Il est également considéré que ces 1087 nouveaux logements permettront d'accueillir 1900 habitants supplémentaires, soit une évolution démographique annuelle de 1% entre 2019 et 2037. Le dossier précise que « La consommation d'espaces établie entre 2011 et 2021 d'après le portail de l'artificialisation est estimée à 38ha. L'application stricte de la réduction de 50% sur les 10 prochaines années amène donc à un objectif de consommation de 19ha. Cependant, les opérations programmées dans le cadre du PLU entraîne une consommation d'espace de l'ordre de 14,7ha dont 9,9ha hors enveloppe, ce qui revêt du caractère vertueux du PLU » (p.170).

Tel que formulé et présenté dans le rapport, le choix de développement de la commune semble avoir été établi prioritairement d'après le foncier disponible. Le dossier ne présente qu'un seul scénario démographique qui paraît directement découler des capacités foncières préalablement identifiées. De plus, le mode de calcul permettant d'affirmer que la construction de 1087 nouveaux logements permettra l'accueil de 1900 habitants supplémentaires n'est pas précisé. Or, même si l'objectif de diviser au moins par deux de la consommation d'ENAF semble respecté, il apparaît important de définir en premier lieu des scénarios répondant aux enjeux du territoire (ex : capacité du réseau routier, disponibilité de la ressource, etc.) et aux objectifs démographiques fixés par le SCoT Provence Méditerranée en fonction des tendances constatées ces dernières années sur le territoire communal. C'est au regard de ces éléments que peuvent être estimés les besoins en matière de production de logements et, le cas échéant, de nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation.

De plus, le dossier ne précise pas la localisation des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine. Or, au sein de sa mesure 9, la Charte du Parc demande de démontrer, sur la base d'une étude de densification, et avant toute extension urbaine, l'insuffisance des ressources foncières dans les enveloppes urbaines.

Pour finir, le rapport de présentation comporte une partie intitulée « Evaluation des incidences sur les sites susceptibles d'être touchés » (p.321 à 337). Cette dernière évalue les incidences potentielles des OAP réalisées. Au regard de leur superficie et des nombreux enjeux locaux identifiés sur ces secteurs, il semblerait préférable d'analyser les impacts potentiels des zones de développement urbain 2AU ainsi que ceux des différents STECAL.

**Considérant ces éléments, il semblerait opportun de compléter le dossier de manière à :**

- Justifier le scénario retenu au regard du contexte démographique, des enjeux territoriaux et des objectifs du SCoT Provence Méditerranée (croissance démographique totale à l'échelle du SCoT de l'ordre de 0,4% en moyenne par an) ;
- Préciser les besoins en matière de logements qui en découle ;
- Localiser précisément les dents creuses mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Préciser la répartition des futurs logements au sein des différentes zones U et AU du PLU et la densité attendue sur les nouvelles zones 2AU ;
- Evaluer les incidences des zones 2AU et des STECAL au regard des différents enjeux locaux.

D'autres personnes publiques associées partageaient ce constat de mauvaise appréciation quant au nombre de logements à créer :

Ainsi, l'avis du CDPENAF du 29 novembre 2023 énonçait :

Au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, la CDPENAF émet un avis favorable simple sous réserve :

- de diminuer la surface de la zone 2AUm, pour répondre au strict besoin des projets mûrs d'équipements publics et de logements;

Ce faisant, si la Commune du BEAUSSET est une commune déficitaire, ce qui lui impose de créer des logements, toute la difficulté réside dans le fait que cette question cruciale n'a pas été abordée avec le moindre sérieux **ALORS MEME** que cette carence l'obligeait précisément à y répondre, compte tenu de la nature des enjeux et de ses incidences.

Pour s'en convaincre, le rapport de présentation énonce en page 19 :

## 5. Une production de logements sociaux en cours de rattrapage

En 2019 la commune compte 138 logements locatifs sociaux, pour 4409 résidences principales, ce qui représente un taux de 3,13 % du parc de résidences principales. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose aux communes de plus de 3 500 habitants un quota de 25 % de logements sociaux. Les communes déficitaires en logements sociaux disposent d'une période de 20 ans pour rattraper leur retard.

Le PLH de la Communauté de Commune Sud Sainte Baume fixe des objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS) importants, de l'ordre de 60 % de la production totale, soit une production annuelle de 39 LLS sur 63 logements. Ce taux permettra ainsi de rattraper partiellement le retard.

A ce titre, les efforts engagés par la commune pour combler ce retard se traduisent par la réalisation de nouveaux programmes et de projections pour garantir la construction de nouveaux logements dont une partie pour du logement social et la réhabilitation d'ancien logements pour du social.

Ainsi, 175 logements sociaux ont été construits entre 2019 et 2022.



La synthèse des enjeux, en page 164, affirme à la fois un développement en cohérence avec le SCOT (ce qui n'est pas le cas, en pratique, puisqu'il a été démontré *supra* une volonté d'aller bien au-delà des exigences de développement en matière d'habitats) et un accueil de la croissance « *de manière modérée, adaptée au capacité d'accueil du territoire* ».

<b>Développement urbain</b>	Permettre un développement en cohérence avec le SCoT ;
	Accueillir la croissance de manière modérée, adaptée aux capacités d'accueil du territoire ;
	Favoriser les opérations de renouvellement urbain afin de limiter l'étalement urbain et optimiser les potentialités foncières ;
<b>Habitat</b>	Adapter les équipements et les infrastructures : des espaces d'équipements et de loisirs à réorganiser ; dont l'offre de stationnement.
	Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des habitants ;
	Permettre la création de logements aidés facilitant l'installation des jeunes actifs ;
	Programmer les opérations d'habitat dans l'espace et dans le temps, afin de maîtriser le renouvellement urbain de la commune.

Or, il est évident que ces enjeux n'ont pas été pris en considération compte tenu de la volonté de prévoir des logements sans réflexion sérieuse sur l'implantation la plus adaptée à la situation.

Le rapport de présentation énonce, en page 165, que le projet du PLU prévoit la création des 1087 logements.

Ce chiffre est particulièrement important puisque la Commune comportait, en 2019, 5230 logements ; ce qui revient à projeter la création d'environ 20% de logements en plus sur tout le territoire communal.

Surtout, ce chiffre de 1087 logements à créer s'expliquerait par 4 paragraphes qui, à défaut de le justifier, révèle l'absence totale de réflexion sur le sujet :

## 2. Une croissance démographique maîtrisée sur la base des capacités d'accueil du territoire.

Pour rappel, les projections démographiques du PLU à horizon 2037, ont été calibrées sur la base du contexte communal restreint en termes d'opportunités foncières et assujettis à des obligations de rattrapage en logements sociaux.

En 2019, la commune du Beausset compte 9 845 habitants et 5 230 logements.

Pour rappel, le potentiel global de production de nouveaux logements est estimé à environ 1087 logements. Le calcul de la nouvelle population à accueillir est estimée à 1900 habitants supplémentaires à horizon 2037, ce qui génère une population globale d'environ 11 743 habitants à la même période. Cette croissance correspond à une évolution démographique de 1% entre 2019 et 2037.

Le scénario maîtrisé choisi par la commune, permet de garder une certaine croissance démographique et de renouveler ainsi les besoins en logements, pour accueillir les nouveaux résidents du territoire. Les projections démographiques et résidentielles demeurent en accord avec les objectifs communaux inscrits dans les orientations du PADD, ainsi qu'avec les diverses capacités du territoire.

1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019	2037
2 722	2 992	5 327	7 114	7 723	8 972	9 310	9 845	11 743
1,4%	8,6%	3,7%	0,9%	1,7%	0,7%	0,9%	1,0%	

Cette estimation au doigt mouillé, largement contredite par les personnes publiques associées, aurait pourtant dû obliger les auteurs du PLU qui entendaient prévoir la création de 20% de logements en plus, à échelle communale, à faire état d'une véritable réflexion sur les espaces permettant d'y procéder.

Or, tel n'est manifestement pas le cas, comme nous allons le voir.

## **1. Une capacité d'accueil étudiée pour les projections résidentielles**

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune du Beausset à l'horizon d'au moins 15 ans. L'établissement de projections démographiques et en conséquence résidentielles à l'échelle d'une commune sur une telle période, reste un exercice théorique qui a pour seul objet d'envisager différents scénarii permettant à la commune de réfléchir à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir d'hypothèses viables.

Afin d'anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier, le diagnostic du présent PLU étudie les capacités d'accueil futures. Celles-ci permettront d'établir des perspectives de croissance démographique, pouvant être assurée sur le territoire aux potentiel foncier libre et urbanisable limité. C'est d'ailleurs, au regard de ce contexte géographique, que la commune du Beausset a choisi d'appuyer la révision du PLU par un plan guide, comme précédemment décrit et qui permet de recenser l'inventaire des opérations programmées, dans la continuité du contrat de mixité sociale, comme indiqué dans le tableau ci-après.

Ce tableau détaille ce qui suit :

	Secteurs	Nombre de logements	de	Nombre de LLS	de	ERMS (m <sup>2</sup> )	CAPA totale du PLU (m <sup>2</sup> )
Potentiel de renouvellement urbain programmé	Daudet	20		20		0	1627
	Libération	60		60		2275	2275
	Stade	250		150		0	3800
	Malraux	60		60		0	5000
	Gynemer	9		9		0	267
<b>Total 1</b>		<b>399</b>		<b>299</b>		<b>2275</b>	<b>12 969</b>
Potentiel des opérations de logements programmées dans les zones 2AU	Pignet	230		230		55 091	55 091
	Maran	130		130		92 234	92 234
<b>Total 2</b>		<b>360</b>		<b>360</b>		<b>147 325</b>	<b>147 325</b>
Potentiel des capacités de renouvellement urbain dans le diffus	UC	200		150		15 300	16 300
	UD	128		74		12 705	64 000
<b>Total 3</b>		<b>328</b>		<b>224</b>		<b>28 005</b>	<b>80 300</b>
<b>Total général</b>		<b>1087</b>		<b>883</b>		<b>177 605</b>	<b>240 594</b>

On voit ainsi que les auteurs du PLU ont ventilé cette création de 1087 logements suivant trois axes :

- Créer environ 400 logements dans 5 secteurs clairement identifiés
- Créer 360 logements dans deux secteurs classés en zone 2AU
- Créer 328 logements dans « le diffus » à travers les zones UC et UD

Le Rapport de présentation tente de justifier ce choix comme suit :

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune du Beausset à l'horizon d'au moins 15 ans. Afin d'anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier, le diagnostic du présent PLU étudie les capacités d'accueil futures. Celles-ci permettront d'établir des perspectives de croissance démographique, pouvant être assurée sur le territoire.

Tel est le choix qui a été adopté par la commune du Beausset, afin de concilier entre les objectifs de rattrapage de l'offre sociale et la préservation de son socle naturel et agricole, dans un territoire marqué par des contraintes foncières. Par conséquent, le PLU s'est basé sur de nombreuses études capacitaires afin d'asseoir la planification territoriale sur une approche plus opérationnelle. Parmi ces études, un plan guide a été élaboré dans le but de programmer dans le temps et dans l'espace, les opérations d'aménagement futures. Cette étude permet de quantifier le potentiel de production sur de nombreux sites stratégiques ou maîtrisés de la commune.

Par ailleurs, la définition de la temporalité de ces opérations favorise un jeu de relocalisation de l'existant, qui participe à l'amélioration du niveau des équipements communaux tout en assurant le renouvellement urbain, en particulier au niveau du noyau villageois.

La dimension opérationnelle que porte le nouveau PLU du Beausset s'inscrit en parfaite cohérence avec les objectifs du contrat de mixité sociale, établi au regard des difficultés rencontrées pour réaliser du logement social. De plus, l'approche de la planification par les études programmées affirme l'ambition du PADD en termes de préservation du patrimoine, en ce qu'elle permet un usage sobre du foncier.



La lecture du tableau montre que les efforts les plus importants sont à mettre à l'actif des zones privilégiant le renouvellement urbain comme les zones UB ou les zones d'extensions prioritaires de Maran et de Pignet. En clair, la capacité d'accueil du présent PLU favorise le renforcement du poids du village et de sa proche agglomération aux dépens des espaces périphériques.

Il est à noter que le rééquilibrage en matière de production de logements sociaux est estimé à un potentiel de 883 logements sur les 1087 logements, soit 49 logements sociaux/an. Ces données sont compatibles avec les dispositions du contrat de mixité sociale qui prévoit pour la commune du Beausset un objectif de 211 logements sociaux entre 2023 et 2025.

Or, nous verrons que contrairement à ces remarques, les zones UB (les espaces privilégiés en termes de renouvellement urbain selon le règlement de zone) ne sont pas les seules zones urbaines impactées puisque :

- même les zones UC qui sont des quartiers à dominante pavillonnaire de moyenne densité sont choisies pour accueillir des opérations de grande envergure (en l'occurrence, le secteur DAUDET connaît la création d'un secteur UCa qui vient dénaturer tout un quartier (cf infra)).
- Même remarque pour les zones UC (traverse de Saint Etienne avec 11 845 m<sup>2</sup> prévue par un emplacement réservé 4 ou l'Avenue du Souvenir Français avec 3455 m<sup>2</sup> suivant emplacement réservé 7).
- Ou encore les zones UD (chemin des Oliviers avec 5.419 m<sup>2</sup> prévue par un emplacement réservé 1 ou chemin de la Daby avec 7.286 m<sup>2</sup> suivant emplacement réservé 6).

Afin de présenter le renouvellement urbain favorisé en centre village, le rapport de présentation indique en page 186 :

Pour rappel, le renouvellement urbain dans le cadre du PLU est une ambition forte du PADD, qui se décline d'ailleurs à travers une OAP couvrant le centre village. Ce dernier constitue le premier levier de développement, à travers lequel le cadre de vie et la qualité des équipements sont questionnés en vue de les améliorer. Cet exercice est traduit à travers un plan guide qui accompagne la procédure de révision du PLU et à travers lequel sont identifiées des opérations programmées à partir du centre-village jusqu'aux zones de développement prioritaires (Maran et Pignet). La réussite du renouvellement urbain au sein de la commune, repose sur les trois temps définis pour la programmation des opérations. C'est ainsi que la répartition dans le temps et l'espace permettra de relocaliser les usages dans une logique de sobriété foncière.

Contrairement à ce qui est indiqué, ce « *plan guide* » (« *qui accompagne la procédure de révision du PLU* ») est inconnu de tous, ne figure pas au dossier soumis à enquête publique, à l'instar des prétendus études capacitaires, et les administrés n'ont ainsi pas eu accès à la moindre explication quant aux choix retenus sur les trois temps définis dans la programmation des opérations.

Surtout, le document graphique présentant les temps (avec la légende « *extrait du plan guide* ») apparaît erroné puisque, par exemple, le secteur UCa du secteur DAUDET qui doit accueillir, sans la moindre explication, des

logements sociaux a été purement et simplement oublié dans ledit document graphique ; ce qui tend à accentuer l'opacité dans laquelle les auteurs du PLU ont décidé de choisir des secteurs pour y prévaloir la réalisation de logements, sans la moindre réflexion :



On ajoutera qu'il ne s'agit pas là d'une simple omission puisque le secteur DAUDET a la particularité de se situer dans **le secteur protégé par l'OAP PATRIMOINE.**

Dès lors, une attention toute particulière devait être apportée à ce quartier protégé sur le plan réglementaire.

En définitive, dans le secteur DAUDET, on constatera une contradiction entre un rapport de présentation qui veut y implanter des logements sociaux, en créant un secteur UCa, une absence d'explication sur le choix de ce secteur alors qu'il est protégé par une OAP PATRIMOINE et enfin un défaut de représentation de cette création de 20 logements sur « l'extrait du plan guide », document mystérieux annoncé comme étant l'explication aux choix opérés !

Il en est d'ailleurs de même pour l'emplacement réservé n°3 qui se situe sous la protection de cette OAP alors même qu'il renvoie à une opération de 2275 m<sup>2</sup> :

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie
ERMS-1	Chemin des Oliviers- Zone UD	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement conventionné est fixée à 100% de la surface de plancher	5 419 m <sup>2</sup>
ERMS-2	Secteur de Maran- Zone 2AUm	Réalisation d'une opération d'habitat et d'équipements collectifs dont la part réservée au logement conventionné est fixée à 80% de la surface de plancher	92 234 m <sup>2</sup>
ERMS-3	Boulevard de la Libération	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement conventionné est fixée à 50% de la surface de plancher	2 275 m <sup>2</sup>

(p. 188 du rapport de présentation)

Cet OAP PATRIMOINE est d'ailleurs décrite en page 222 du rapport de présentation.

Elle repose sur trois axes forts totalement incompatibles avec le fait d'y intégrer la création de logements dans les proportions décidées par les auteurs du PLU.

## 1. L'OAP 2.1 « village »

L'OAP 2.1 se matérialise par :

- Un travail d'inventaire du patrimoine bâti et son repérage au sein de l'OAP ...
- La conservation des morphologies urbaines remarquables par l'identification des îlots patrimoniaux
- L'amélioration de la qualité des entrées du centre-ville en travaillant les aménités des espaces publics ;
- L'identification et la valorisation des liaisons douces
- L'instauration de nouvelles servitudes de vue dans un objectif de conservation des grands cônes dégagés sur le paysage urbain ;

Cette OAP repose sur trois axes forts, expression directe du PADD :

- Un village dans son écrin à préserver ;
- Un village patrimonial à préserver ;
- Un village à vivre et à découvrir.

Ce faisant, les auteurs du PLU ne pouvaient prévoir, dans son périmètre, la création d'un secteur UCa.

En effet, la zone UC correspond aux zones à dominante d'habitat pavillonnaire de la commune caractérisés par une densité moyenne.

La zone UC se retrouve principalement en première couronne d'urbanisation autour du bourg avec une urbanisation qui s'est principalement développée sous la forme de multiples lotissements.

De l'aveu même des auteurs du PLU, il s'agit d'un tissu urbain uniforme avec des constructions qui ne dépassent pas un étage, en retrait, où la mitoyenneté constitue « l'exception » :



Ch de la Fontaine des Cinq Sous



Ch de la Fourmigue



Rue Alphonse Daudet



Rue du lot de l'Olivier

Les photos ci-contre du tissu urbain de la zone UC montrent un tissu urbain relativement uniforme, l'implantation en ordre discontinu est la règle et la mitoyenneté l'exception sur les opérations les plus denses. L'implantation en recul systématique par rapport aux voies génère un paysage urbain où les clôtures sont omniprésentes et marquées par une très forte hétérogénéité. Les hauteurs sont en revanche homogènes et ne dépassent pas un étage.

(Rapport de présentation, p. 239)

Toutefois, et sans la moindre explication logique avec ces constatations, les auteurs du PLU ont décidé d'y instituer ce secteur UCa :



La constructibilité de ce secteur UCa est clairement illégale en tant qu'elle ne respecte ni l'identité de la zone UC (tissu urbain uniforme avec des constructions qui ne dépassent pas un étage) ni la nécessité de protéger le secteur suivant l'OAP PATRIMOINE.

Pour s'en convaincre, il suffit d'examiner les articles du règlement de zone issu du PLU arrêté :

**Article 4.1 Emprise au sol des constructions**

A l'exception du secteur UCa qui n'est pas réglementé, au sein de la zone UC, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière afin de préserver une part d'espace non bâti et une certaine qualité urbaine.

Ainsi, l'emprise au sol n'est pas réglementée !

#### Article 4.2 Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales sont fixées à 7m soit du R+1 dans les toutes les zones UC, à l'exception de la zone UCa, afin de maintenir le caractère pavillonnaire du tissu urbain en zone UC et d'ouvrir plus de possibilités de renouvellement urbain en secteur UCa, dont les capacités de renouvellement actuelles sont limitées. Une exception concerne par ailleurs, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur peut être également portée à 9m à l'égout, soit du R+2.

Là encore, on note que la hauteur n'est même pas réglementée ! (ce qui semble, en soi, interdit)

Ce qui revient à dire qu'il est possible d'édifier, en zone UCa, des constructions de plusieurs étages en totale contradiction avec les remarques formulées *supra*.

#### Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les prescriptions de nature à assurer la qualité environnementale et paysagère différents secteurs. Cet article prévoit notamment d'imposer un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre dans la zone UC, hors secteur UCa qui doit comprendre un minimum de 20% de la superficie du terrain d'assiette afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et d'assurer une meilleure insertion des constructions.

Il est donc prévu, pour un secteur à l'emprise au sol non réglementée seulement un minimum de 20%. **Ce qui signifie qu'il est possible d'urbaniser 80% de la zone UCa, sans limite de hauteur.**

Etant rappelé que, selon le PLU, les zones UCa représentent, en totalité, 5 hectares, d'après la page 263 du rapport de présentation :

Zone / secteur	PLU révisé (juin 2023)		Evolution (en ha)
	Surface (en ha)	Poids/ commune	
UA	16,9	0,5%	-0,2
UAa	0,9	0,0%	0,0
UAb	0,2	0,0%	0,0
UB	30,7	0,9%	0,2
UBa	3,3	0,1%	1,4
UBb	0,9	0,0%	-1,7
UBc	0,4	0,0%	-0,1
UBd	2,1	0,1%	2,1
UC	58,1	1,6%	-3,4
UCa	5,4	0,2%	5,4
UD	162,7	4,5%	-0,9
UDa	2,6	0,1%	2,6
UE	11,2	0,3%	2,0
US	2,3	0,1%	-2,3

#### Article 7 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement pour les véhicules motorisés et pour les deux-roues, selon les différentes catégories de construction autorisées dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Cet article permet donc d'exiger une place maximum (!) par logement créé (sans place pour les visiteurs!) alors même que les droits à construire sont particulièrement permissifs ; ce qui revient littéralement à nier, par exemple dans le secteur saturé DAUDET, l'incapacité du quartier à pouvoir accueillir un stationnement décent ; ce que la photographie du PLU illustre d'ailleurs :



**Rue Alphonse Daudet**

C'est dire si l'absence totale de réflexion sur la création de ce secteur aura des répercussions directes sur la vie de tout un quartier.

D'ailleurs, il suffit de noter que les emplacements réservés 4 et 7 relatifs aux logements sociaux, prévoyant respectivement 11 845 m<sup>2</sup> et 3455 m<sup>2</sup> à construire, sont situés en zone UC stricte et non pas dans un secteur dérogatoire UCa qui présente une très forte constructibilité qui ne répond à aucune logique apparente et qui se veut clairement incompatible avec les secteurs concernés.

Aussi, le rapport de présentation mentionne, en page 332, son analyse des sensibilités de l'OPAP VILLAGE ; à cet égard, il est indiqué :

Superficie du site	
OAP 2.1 Village	52,6 ha
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le secteur est concerné par un aléa feu de forêt très faible à modéré et un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Le secteur est également concerné par le risque de transport de matière dangereuse via la D559b qui le longe.
En matière de biodiversité et TVB	Majoritairement artificialisé via la présence de la DN8, le site ne présente pas d'enjeu majeur en matière de biodiversité. La TVB du territoire identifie le site en secteur urbanisé.
En matière de paysage et patrimoine	Le secteur est localisé au niveau du centre-village composé du noyau urbain et des extensions sous forme de faubourgs, de lotissements. Le patrimoine y est riche avec un noyau urbain ancien, une grande fontaine, la maison Dalmas, etc.

On voit donc bien que le centre village présente un patrimoine riche qu'il convient de protéger et de l'aveu même des auteurs du PLU, ce site a une sensibilité globale modérée :

**Sensibilité globale : modérée**

C'est donc de manière parfaitement fallacieuse qu'il est fait état d'une évaluation de l'incidence positive sur les paysages dans le contexte décrit supra du quartier DAUDET qui se veut inclus dans le périmètre de l'OAP.

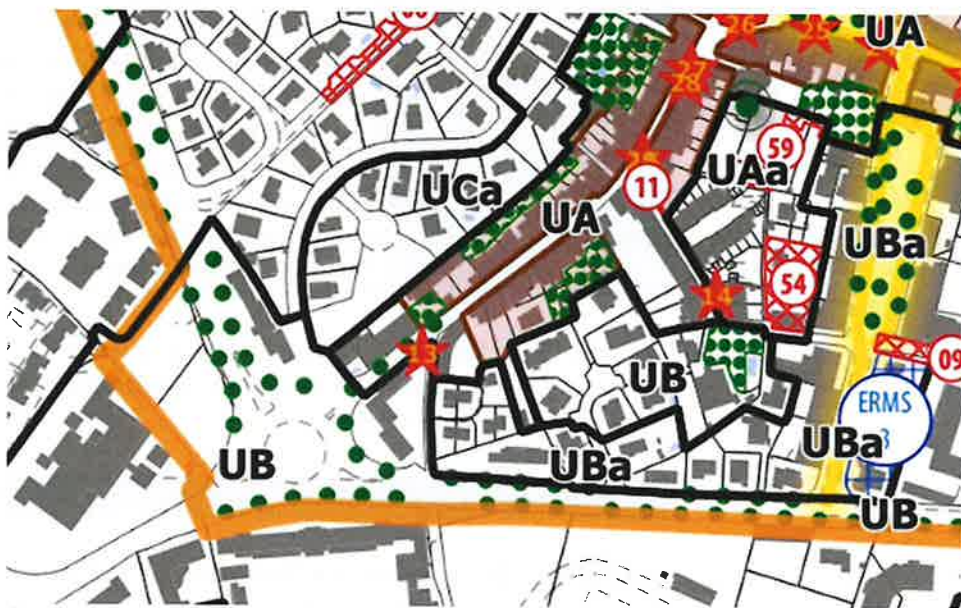
Paysage et patrimoine	Positive	Intégrer au sein de l'OAP thématique « Patrimoine », cette OAP permet de préserver les atouts paysagers et patrimoniaux du centre village. Ainsi les vues sur le patrimoine sont maintenues. les espaces valorisant le paysage et le cadre de vie sont préservés et les éléments patrimoniaux emblématiques sont mis en valeur et préservés. Cette OAP définit des orientations permettant de mettre en valeur le patrimoine et le paysage du centre village.
-----------------------	----------	--

On peinera donc à comprendre comment les droits à construire mentionnés *supra* seraient sérieusement de nature à préserver les atouts paysagers et patrimoniaux ou encore le cadre de vie.

Il en est de même concernant la consommation d'espace où la création du secteur UCa ET l'emplacement réservé n°3 n'ont pas été pris en compte **ALORS MEME** qu'ils prévoient respectivement de créer plusieurs milliers de m2 :

<b>Consommation d'espace/Artificialisation des sols</b>	<b>Faible</b>	Le projet ne prévoit pas de consommation ou d'artificialisation supplémentaire des espaces. Il prévoit de préserver les parcs, jardin et conforter/créer des espaces de respiration. L'OAP prévoit de conforter/créer des espaces de stationnement paysagers en centre village afin de répondre aux besoins actuels et futurs.
---	---------------	--

Pour se convaincre de l'inclusion de ces éléments dans cette OAP :



(Le trait orange illustre la délimitation du périmètre de l'OAP)

Ce faisant, rien n'explique la volonté de permettre, par la création d'un secteur DAUDET UCa, la possibilité d'édifier des logements sans limite d'emprise au sol, de hauteur et en imposant une place de stationnement par logement<sup>2</sup>, tout cela dans un contexte de quartier résidentiel de lotissements.

Par ailleurs, le PLU est également incompatible avec le SCOT sur ce sujet.

<sup>2</sup> A titre d'exemple, la zone UB du règlement de zone arrêté prévoit :

« 1 place / 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements. »

### 2.3 Orientations relatives à la réponse aux besoins de logement

Le PADD prévoit les objectifs suivants :

- Poursuivre le rattrapage de l'offre en logements locatifs sociaux, à travers une maîtrise opérationnelle et programmatique (Zones en RU et secteur d'urbanisation future)
- Mobiliser en priorité les potentialités foncières du centre-village, encourager le renouvellement urbain, en particulier sur le bâti le plus dégradé tout en promouvant des morphologies qualitatives et respectueuses des tissus traditionnels

(P. 282 du rapport de présentation)

Comme vu, au-delà du fait que les besoins de logements exprimés par le SCOT n'ont pas été respectés avec une surévaluation, en la matière, on notera surtout que, contrairement à ce qui est indiqué, le centre village et ses tissus traditionnels ne sont clairement pas respectés.

De plus, la création de cette zone UCa porte atteinte aux orientations du PADD :

#### **Objectif 2 : Promouvoir un habitat diversifié conciliant mixité et respect du patrimoine architectural**

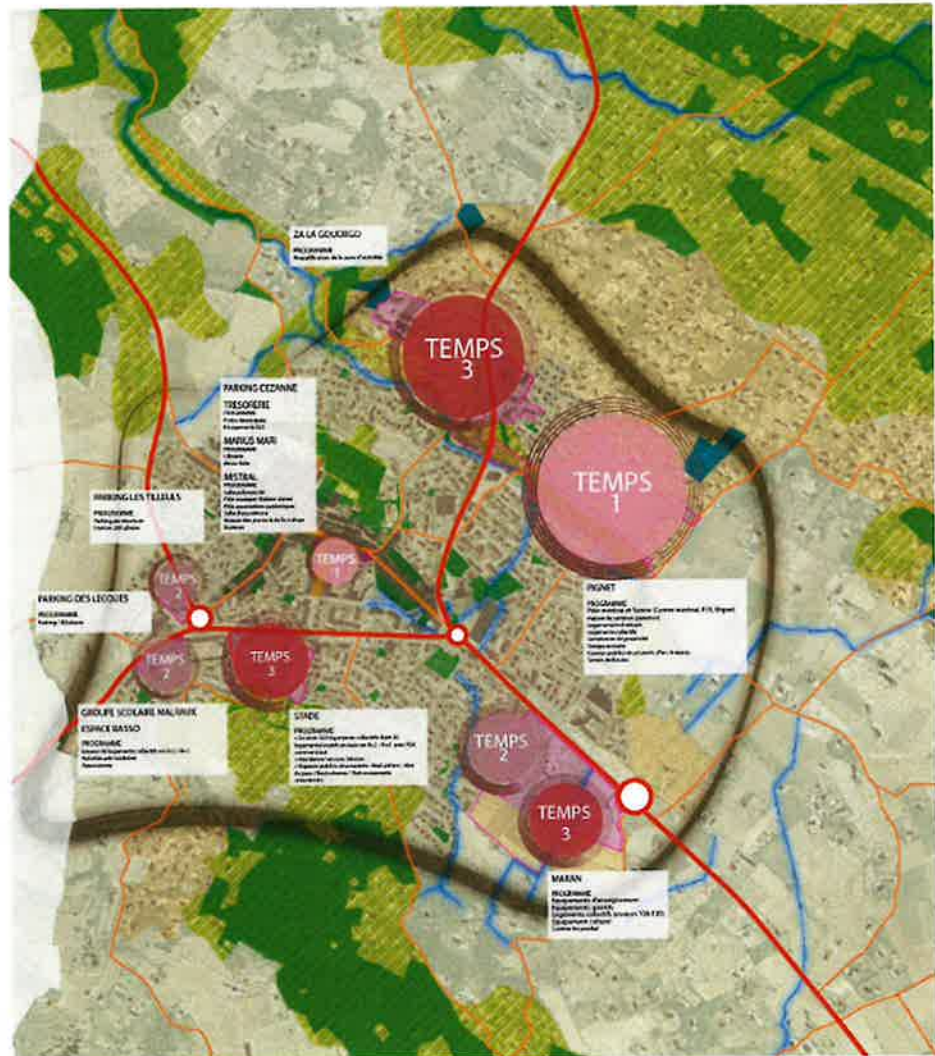
- Offrir un parcours résidentiel mixte et de qualité, à destination des seniors et des jeunes actifs
- Poursuivre le rattrapage de l'offre en logements locatifs sociaux, à travers une maîtrise opérationnelle et programmatique (Zones en RU et secteur d'urbanisation future)
- Mobiliser en priorité les potentialités foncières du centre-village, encourager le renouvellement urbain, en particulier sur le bâti le plus dégradé tout en promouvant des morphologies qualitatives et respectueuses des tissus traditionnels

Or, comme vu, le foncier du secteur DAUDET classé en secteur UCa (situé dans le périmètre de l'OAAP PATRIMOINE) ne constitue aucunement une potentialité (il est constitué d'une seule parcelle nue à usage de parking), n'est pas dégradé et demeure intégré dans un tissu urbain constitué de maisons à un seul étage...



Surtout, la constructibilité excessive de ce secteur n'est pas respectueuse du patrimoine architectural en ne réglementant pas la moindre hauteur maximale ni même emprise au sol, avec 20% seulement d'espace vert exigé !

Plus encore, comme déjà indiqué, la prétendue maîtrise opérationnelle et programmatique (sic) n'intègre même pas la zone UCa **sur le document graphique du PADD :**



Orientations programmatiques et phasage prévisionnel des opérations d'aménagement et de développement

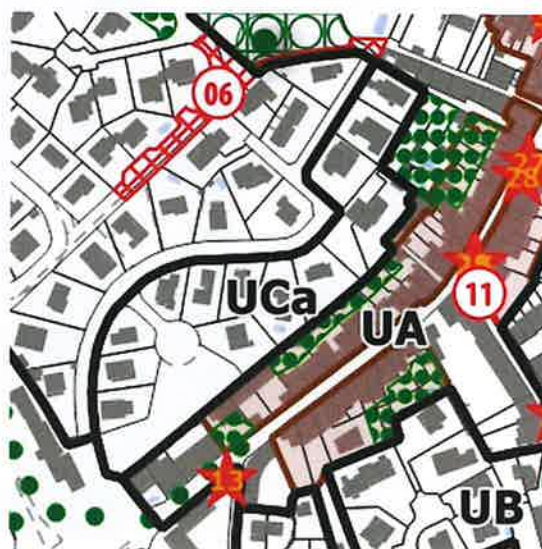
A noter que ce document est intitulé tantôt plan guide, tantôt orientations programmatiques et phasages prévisionnels.

Enfin, on notera une anomalie de première importance sur la zone UCa, dans le secteur DAUDET, à savoir le fait qu'elle est présentée pour accueillir **20 logements alors même qu'elle est constituée de 15 parcelles !**

Pour se convaincre de cette contradiction majeure :

	Secteurs	Nombre de logements	Nombre de LLS	ERMS (m <sup>2</sup> )	CAPA totale du PLU (m <sup>2</sup> )
Potentiel de renouvellement urbain programmé	Daudet	20	20	0	1627
	Libération	60	60	2275	2275
	Stade	250	150	0	3800
	Malraux	60	60	0	5000
	Guynemer	9	9	0	267

(...)



(étant encore rappelé que le SEUL terrain nu est ici un parking (denrée rare locale) et nullement une dent creuse)

**AUTREMENT DIT**, si la nécessité de créer des logements tient d'une évidence qui n'est ici pas contestée, on notera cependant que les auteurs du PLU se sont manifestement fourvoyés sur le sujet à de nombreux égards :

**D'une part**, il a été démontré que l'ambition affichée qui consiste à créer 20% de logements en plus dans la Commune n'a aucun sens compte tenu de la nécessité de prévoir 767 logements et non 1087 logements.

Cette mauvaise appréciation originelle du nombre de logements à créer – d'ailleurs relevé par les personnes publiques associées – a notamment eu pour

effet d'induire en erreur les auteurs du PLU qui se sont alors crus obligés d'avoir à identifier des sites pour y implanter plus de 1000 logements !

Or, sous couverts de prétendus études – **non produites, non citées et non jointes au dossier d'enquête publique** – les auteurs du PLU prétendent avoir identifié des sites.

Pourtant, aucun élément ne permet de comprendre les choix proposés dès lors qu'ils apparaissent contradictoires avec les autres éléments du PLU.

**En l'occurrence, la création du secteur UCa reste assez symptomatique du manque de sérieux des auteurs du PLU puisqu'il est prévu de zoner tout un compartiment de parcelles déjà bâties pour y prévoir des droits à construire excessifs (*cf supra*) dans un lieu où le quartier est décrit comme pavillonnaire, avec des maisons à un étage et ce, tout en étant intégré dans une OAP PATRIMOINE qui a été conçue comme un outil de protection, à défaut d'être intégrée dans le document graphique du PADD censé illustrer les « *orientations programmatiques et phasages prévisionnels* » (sic).**

C'est dire l'incohérence qui frappe ce PLU sur les lieux d'implantation choisies aléatoirement pour y prévoir la création de logements.

Surtout, on observera que les auteurs du PLU ont reconnu une forme d'incurie en la matière pour adresser à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA un mémoire reconnaissant explicitement ce qui suit :

**À travers les potentiels fonciers et les secteurs de mixité sociale, le dossier d'arrêt du PLU précise, autant que faire se peut, la localisation des secteurs d'opérations de renouvellement urbain.**

**À défaut de proposer une stratégie foncière précise en raison notamment des phénomènes de dureté foncière et de l'échéance du document d'urbanisme, le PLU révisé propose une planification territoriale d'ensemble, qualifiant le potentiel et les besoins du territoire, afin d'assurer la cohérence des objectifs énoncés dans le PADD et des ambitions portées par la municipalité et ses élus.**

Comme indiqué supra, on remarquera que la « *dureté foncière* » ne veut strictement rien dire, au même titre que « *l'échéance du document d'urbanisme* » qui ne peut justifier, en soi, la reconnaissance d'une stratégie foncière imprécise pour les années en venir.

Ou encore :

Bien que les potentiels fonciers des secteurs d'urbanisation future aient été quantifiés, en relation avec les besoins du territoire en termes de croissance démographique et de production de logements sociaux notamment, aucun projet abouti n'est encore envisagé à ce stade de la procédure. À cet égard, l'analyse des incidences environnementales des secteurs 2AUm et 2AUp ne peut être suffisamment approfondie. Il est à noter que ces secteurs bénéficient d'une description de leur état initial relativement détaillée au sein du rapport de présentation. Néanmoins, l'évaluation environnementale sera complétée afin d'étayer l'analyse des incidences du classement en « à urbaniser » de ces secteurs.

Ainsi, les auteurs du PLU ne craignent pas de reconnaître l'absence de tout projet abouti !

**PARTANT**, la Commune n'a manifestement pas eu les moyens de ses ambitions sur le sujet.

On ajoutera qu'elle ne pouvait d'ailleurs ignorer la nécessité d'avoir une réflexion sérieuse sur le sujet puisque la concertation a donné lieu à une très forte contestation sur la construction de logements, dont des logements sociaux, dans le centre village.

Ainsi, le bilan de la concertation mentionnait :

Consensus	Divergences
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien du boulo-drome en l'état,</li> <li>- Préservation du socle agricole et élargissement du potentiel de production,</li> <li>- Protection et mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager,</li> <li>- Amélioration et sécurisation de la circulation et développement de mobilités douces,</li> <li>- Développement de l'offre de stationnement,</li> <li>- Développement des petits commerces au village.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Délocalisation des groupes scolaires,</li> <li>- Délocalisation et mutation du stade,</li> <li>- Aménagement du secteur de Pignet,</li> <li>- Densification du village,</li> <li>- La construction de logements, dont les logements sociaux,</li> <li>- Les secteurs de densification et la stratégie de développement.</li> </ul>

Pour toutes ces raisons, il va de soi que le projet de PLU arrêté ne peut sérieusement prévoir la création d'autant de logements sans la moindre justification sérieuse, notamment sur le secteur UCa (DAUDET).

Enfin, je tiens à vous alerter sur des faits graves susceptibles de donner lieu à la commission d'infractions pour manquement à la probité publique.

En effet, il semblerait que **des élus de la majorité** n'ont guère eu de scrupule à prendre part au processus d'élaboration du PLU, en votant les décisions idoines, alors même qu'ils sont propriétaires en zone UD.

Pour rappel, la chambre criminelle de la Cour de cassation a eu l'occasion de juger le 31 janvier 2018 :

*Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué et des pièces de procédure que M. Y... a été cité devant le tribunal correctionnel afin d'y être jugé du chef de prise illégale d'intérêts pour avoir, depuis 2003 et jusqu'en 2013, alors qu'il était investi d'un mandat électif public, en l'espèce en exerçant les fonctions de maire de la commune de [...], participé et assuré la surveillance des opérations de transformation du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) et d'approbation du nouveau PLU de la commune alors qu'il était concerné à titre personnel en sa qualité de propriétaire foncier ; que les premiers juges l'ont déclaré coupable et condamné à un an d'emprisonnement avec sursis, 75 000 euros d'amende, cinq ans de privation des droits civils, civiques et de famille et la confiscation de trois maisons d'habitation et d'une créance d'assurance-vie ; que le prévenu et le ministère public ont relevé appel de cette décision ;  
Cour de cassation, Chambre criminelle, 31 Janvier 2018 – n° 17-81.876*

Or, la zone UD a connu purement et simplement un doublement de son emprise au sol ; il s'agirait donc de s'intéresser à cette très curieuse circonstance dès lors qu'aucune explication ne vient l'expliquer.

Le PLU actuellement en vigueur prévoit :

#### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder 12 % dans la zone UD.  
Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Et celui arrêté énonce :

L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.  
Dans le secteur Uda, l'emprise au sol est limitée à 12%.

On ajoutera que le fait **de doubler** l'emprise au sol de ce secteur ne répond à aucune justification puisque le rapport de présentation indique :

#### **4. LA ZONE UD**

La zone correspond aux zones à dominante d'habitat pavillonnaire de la commune dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

La zone UD comprend un secteur UDa, de faible densité et concerné par une part importante de surfaces classées en espace vert protégé.

Anciennes zones NB au POS, l'objectif principal de ce classement en zone UD vise à maîtriser le phénomène d'étalement urbain en bloquant le développement de ces zones et en limitant leur densification par l'instauration de règles très strictes.

La présentation de l'article 4.1, dans le rapport de présentation, en page 244, relatif à l'emprise au sol doublée d'un PLU à l'autre est même étonnamment silencieuse :

**Article 4.1 Emprise au sol des constructions**

Au sein de la zone UD, hors secteur UDa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière afin de limiter la densité.

Dans un objectif de maintien d'une faible densité sur le secteur UDa, l'emprise au sol des constructions est extrêmement limitée, fixée à 12% du terrain d'assiette.

Par ailleurs, l'emprise des bassins de piscine est limitée afin de préserver la ressource en eau.

On précisera que cette faveur accordée aux propriétaires en zone UD ne l'a pas été dans le sens des logements à créer puisque ces zones UD sont essentiellement bâties et qu'il n'a pas été créé un sous-secteur pour le « *renouvellement urbain* » comme les auteurs du PLU ont entendu le faire avec le secteur UCa. A l'inverse, le secteur UDa prévu a des droits à construire inférieurs à une zone UD stricte !

C'est dire, une fois de plus, le défaut total de cohérence du PLU.

**PAR CONSEQUENT**, l'Association de Défense des Riverains du Lotissement LA CABANE entend s'opposer au projet de PLU arrêté, notamment en tant qu'il souhaite créer, de manière absurde, un secteur UCa dans le secteur DAUDET qui apparaît parfaitement illégale.

Plus généralement, il a été démontré toutes les incohérences de ce PLU arrêté qui doit manifestement ne pas être approuvé compte tenu des nombreuses irrégularités soulevées et de l'opacité relative aux choix opérés sur les lieux destinés à accueillir, sans logique apparente, plus de mille logements !

Je reste naturellement à votre disposition,

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments dévoués.

Thomas CALLEN

