

## Lettre ouverte aux dirigeants de l'association **A.R.C.A.N.E**

Le 12 /12/ 2018

Objet : PLU

Mesdames, Messieurs,

Lors du Conseil municipal du 29 octobre dernier, le Maire de la Commune a communiqué les jugements motivés et notifiés qui ont rejeté votre recours ainsi que les recours connexes déposés contre le PLU approuvé en octobre 2016.

Votre représentant, après la réunion, a exprimé avec force la volonté de votre association de ne pas en rester là et d'interjeter appel de la décision du Tribunal administratif de Toulon quitte à aller jusqu'en Conseil d'Etat si besoin était.

Votre recours portait essentiellement sur l'annulation pure et simple du PLU, sur le changement de zonage du secteur du "petit port", sur la suppression de la servitude d'Espace boisé classé du Domaine du Rayol, sur la possible future construction d'une partie des terrains de la Tessonnière et pour finir sur la zone d'orientation, d'aménagement et de programmation (OAP) du centre du village.

Les adhérents de l'ADRER s'interrogent sur le bien-fondé de ces futurs recours pour les raisons suivantes :

### **L'annulation du PLU.**

Ce n'est pas rendre service à la commune et à ses habitants que de revenir au POS obsolète et plus vraisemblablement d'être soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui couvre tout le territoire français, sans nuance en cas de défaut de plan d'urbanisme. Ceci rendrait possible une densification importante sur les grands terrains privés de la commune orchestrée par les promoteurs.

N'était-ce pas ce que vous redoutiez le plus du PLU actuel : la densification !

### **La modification de la zone N (zone naturelle) en zone UN (zone habitable avec réserves) du secteur du "petit port".**

Cette zone d'une petite superficie (environ 3 ha) comprend 8 parcelles, 7 bâties et 1 non bâtie. Le bord de mer est protégé sur 20 mètres par une servitude d'Espace boisé classé. Tous les terrains restants sont en secteur protégé. Seuls les bâtiments existants peuvent être améliorés ou reconstruits après sinistre.

Pourquoi développer un argumentaire pour revenir à une zone N alors qu'on ne peut que constater que les 7 parcelles construites sont très contraintes par la servitude, puisqu'aucune construction nouvelle n'est autorisée, et donc que la 8<sup>ème</sup> parcelle reste inconstructible.

Le PLU n'a fait que remettre en ordre une situation anormale puisque ce secteur est déjà très bâti.

### **Le rétablissement de la servitude d'Espace boisé classé (EBC) dans la partie "jardins" du Domaine du Rayol.**

Ce terrain, propriété du Conservatoire du Littoral est sous haute protection : il est inclus dans le périmètre classé par l'Etat du "Site de la Corniche des Maures " et il est classé au PLU en zone N (zone naturelle).

Ne pensez-vous pas que ces contraintes sont suffisantes pour le préserver ?

La servitude EBC qui a été supprimée couvrait la partie « jardins » du Domaine : elle était particulièrement contraignante pour l'entretien des chemins et des berges du ruisseau, s'opposait au jardin en mouvement de Gilles Clément, interdisait la construction d'une serre... Un comble pour un jardin qui accueille 75 000 visiteurs par an.

# A.D.R.E.R

## **Les terrains de la Tessonière**

C'est une très vieille histoire qui n'avait jamais été réglée alors que dix neuf propriétaires ont acheté de bonne foi un terrain constructible qui n'a jamais pu être bâti suite à un arrêt du Conseil d'Etat de janvier 1994 et qui n'ont jamais pu se faire indemniser.

Le PLU s'appuyant sur les décrets d'application de la loi " Littoral" et des interprétations de la jurisprudence a mis en place une situation permettant d'aboutir à une solution de compromis : dans l'avenir il devrait être possible de construire sur une partie des terrains et de conserver l'autre partie en zone naturelle inconstructible.

Les partisans de construire la totalité des terrains et ceux qui souhaitent les garder en zone naturelle en s'appuyant sur l'arrêt du Conseil d'Etat de 1994 se sont affrontés devant le Tribunal administratif de Toulon. Tous ont été déboutés.

Quelle est votre motivation pour relancer une procédure en vous appuyant sur l'arrêt de 1994 qui s'est trouvé obsolète du jour de la parution au journal officiel des décrets d'application de la loi Littoral?

## **L'orientation, l'aménagement et la programmation (OAP) des terrains dans le centre du village.**

Vous considérez, semble-t-il, que la résidence pour personnes âgées serait mieux implantée sur la parcelle AP100 dite de la pharmacie et que la disparition des tennis est dommageable pour la commune.

Pour le premier point il est nécessaire de rappeler que le terrain AP 100 est bloqué par un permis de construire délivré par la municipalité précédente, supprimé par la municipalité actuelle puis de nouveau accordé pour 10 logements sous la pression du promoteur Aktimo d'avoir à verser une indemnité de 600 000 € en cas d'impossibilité de construire.

Les tennis sont une friche depuis 25 ans, leur remise en état serait très onéreuse et comme on constate que l'engouement pour ce sport est largement tombé, ce lourd investissement se ferait en pure perte financière.

Souhaitez-vous les garder en friche ou assurer vous-même la mise en valeur de ces terrains ?

Au vu des arguments précédents, il est permis de s'interroger sur le bien fondé de votre initiative de faire appel des décisions que le Tribunal a très précisément motivées.

Pour aller jusqu'au Conseil d'Etat et solliciter encore les contribuables?

Ces "arcanes" sont difficilement explicables et compréhensibles pour le sens commun qui ne comprend pas ce prurit procédurier néfaste pour l'avenir de notre commune.

Veuillez agréer, Mesdames et Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Bureau