

LA LETTRE DU PLU n°5

Saint-Mandrier-sur-Mer - Avril 2011



Le 9 décembre 2010, le tribunal administratif de Nice a annulé le PLU (plan local d'urbanisme) de la commune, suite à un recours de deux associations qui ont demandé au tribunal « d'annuler le plan local d'urbanisme dans son entier et tout spécialement les zonages des sites de la Défense Nationale, de la pointe de l'Eperon, de la Coudoulière, de la Marinière, de Saint Asile, des emplacements réservés pour le parking situé sur la propriété Fliche. »

HISTORIQUE

Il faut se rappeler que le POS (plan d'occupation des sols), voté en 1992, a été le premier document d'urbanisme qui a défini les orientations en matière d'urbanisme. Auparavant s'appliquait le règlement national d'urbanisme qui ne tenait pas compte de la spécificité de la commune.

Le POS, tel que voté en 1992, tendait vers un équilibre entre la préservation de notre environnement, la création d'emplois et de logements.

Concernant la préservation, le POS classait la presque totalité (96%) des espaces boisés, publics ou privés, et les rendaient inconstructibles. Nous serons la seule commune en France à avoir fait ce choix. De ce fait, nous avons créé d'importantes ruptures d'urbanisation entre Saint Elme et le Pin Rolland et entre ce dernier et le village.



Vue depuis l'esplanade de la Renardière

La création d'activités était représentée par l'installation d'une maison de retraite au Pin Rolland (réalisée) et d'une résidence de tourisme à la Marinière au Marégau.

La création de logements était répartie sur les terrains Luco et Fliche au Pin Rolland et sur les terrains Emmanuelli, Cavalas, Ardissonne et Juvénal au village.



La Maison de retraite les Pins Bleus

En 2002, la municipalité a estimé que le POS n'était plus adapté à l'évolution de la commune, qu'il était trop permissif, et que son objectif de 10 000 habitants était trop élevé. La commune s'est donc lancée dans une révision de ses documents d'urbanisme par l'instauration d'un PLU.

L'instruction de ce PLU a été réalisée avec le support d'une agence d'urbanisme ré-

putée sur la région pour ses compétences. Il a fait l'objet d'une longue procédure, dans le cadre d'une concertation la plus large.

- Celle-ci a duré 5 ans et les projets sont passés trois fois devant la commission des sites, présidée par M. le Préfet, qui a donné un avis favorable au PLU.
- La concertation a fait l'objet de 2 expositions publiques avec referendum des administrés, 2 débats publics, 3 lettres spéciales.
- L'enquête publique, qui clôture la concertation, a été largement suivie avec 799 remarques et un avis favorable au PLU à 89 %.



Une des réunions publiques au Pin Rolland

INSTRUCTION DU PLU

Le PLU a été voté le 1^{er} Octobre 2007. Il a subi le contrôle de légalité de M. le Préfet qui ne l'a pas déféré au tribunal administratif pour irrégularité.

Les grandes orientations de ce PLU étaient :

- La création de logements dont certains dédiés aux jeunes ménages afin de lutter contre les fermetures de classes dans nos écoles.
- La prise en compte du quota de logements sociaux imposés par la loi SRU.
- L'implantation de projets créateurs d'activité économique comme la reconversion de la BAN en centre de réparation navale de grande plaisance ou le projet de balnéothérapie et résidence hôtelière à la Marinière.
- La préservation de l'environnement et de notre patrimoine avec le projet mené avec le Conservatoire du littoral sur la propriété Juvénal ou le classement d'espaces naturels.
- La diminution de l'objectif du nombre d'habitants pour passer de 10 000 au POS à 7800 pour le PLU (et qui ne devrait pas dépasser les 7000 lorsque tout devait être construit).
- La densification du centre ville conformément à la loi Grenelle, en acceptant les terrains de petite capacité.
- L'inscription d'une piste cyclable en bord de mer et du sentier le long de la RD18 pour permettre une liaison piétonnière entre le Pin Rolland et le village.
- La mise en conformité de la zone marine avec l'urbanisation existante ou à créer, ainsi que le classement en zone naturelle ou espaces boisés classés des autres terrains.

Ces orientations ont été mises en œuvre sans pour autant diminuer la partie des zones naturelles ou des espaces boisés classés et ceux qui aujourd'hui affirment le contraire soit font une lecture erronée du PLU et des documents associés, soit ont une volonté délibérée de bloquer le développement de la commune, à moins que leur dessein soit inavouable et empreint d'arrière-pensées politiciennes.

DECISION DU TRIBUNAL

Pour montrer notre bonne foi et vous permettre de vous faire votre propre opinion, nous allons vous commenter la décision du tribunal point par point.

Le tribunal a estimé que :

Notre commune présente « **une identité bien particulière liée au caractère spécifique de son territoire, [...] que les parties encore naturelles et non altérées par la main de l'homme de ce site exceptionnel doivent donc être regardées comme des espaces remarquables.** »

Si nous pouvons être satisfaits de la reconnaissance par le tribunal de l'exemplarité de notre territoire, nous rappellerons que sa qualité est due au travail réalisé par les différentes municipalités qui se sont succédé et qui ont su lui garder son charme et son cadre de vie. Mais dans ce territoire, des hommes et des femmes vivent, travaillent, et classer l'ensemble des parties non altérées en zone remarquable, c'est sanctuariser notre presqu'île au détriment de l'activité humaine. Même les îles d'Hyères en Parc National, ne bénéficient pas de ce règlement et nous ne sommes pas sûrs que dans notre pays une commune en bénéficie.

« **Le PLU de la commune prévoit la transformation de zones NDx appartenant à la Défense Nationale en zones UM et qu'à ce titre, ce classement aurait dû faire l'objet d'une étude environnementale.** »

Pour être plus clair, le tribunal a estimé que le déclassement avait créé une ouverture à l'urbanisation.

Or, la commission des sites présidée par M. le Préfet, et qui comprend une représentation des services de l'Etat, des associations et des élus, a demandé expressément que les zonages Marine soient différenciés en zones déjà construites, en zones à urbanisation future et en zones naturelles. Cette demande a d'ailleurs été exprimée au sein de la commission par un vice président d'une des associations partie requérante dans le recours contre le PLU.

La commune ne possédant pas les plans d'implantation des unités Marine, ni les projets d'extension des activités, a demandé à la Marine Nationale de fournir les éléments de réponse qui ont été inclus dans le nouveau PLU ; la commission des sites a alors approuvé les nouveaux zonages.

Dans le POS de 1992, l'ensemble du territoire représentant 250 ha pouvait faire l'objet de constructions, à condition toutefois qu'elles soient en relation avec l'activité de la Défense.

Ainsi, en récapitulant zone par zone, nous allons vous expliquer la modification faite par le PLU.

La Base Aeronavale (BAN)



La BAN vue depuis la mer

La BAN totalement urbanisée sur 14,9 ha et comprenant hangars, bureaux, ateliers, piste d'envol, bâtiments techniques et poudrière depuis des décennies, a été classée en zone UG avec comme intitulé : zone réservée à l'implantation d'activités économiques ou de Défense. Le projet de reconversion en centre de réparation navale de grande plaisance portée par l'agglomération a été entièrement inclus.

Le Centre d'Instruction Naval (CIN)

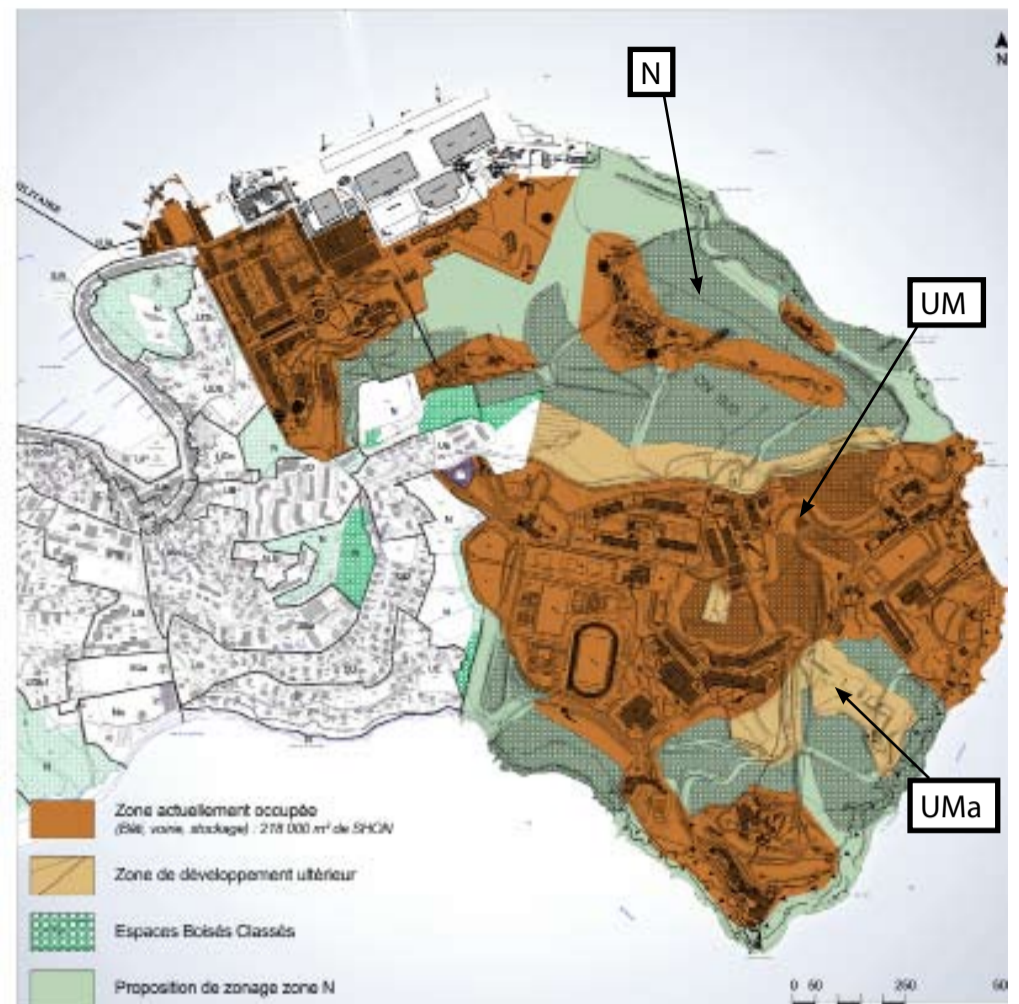
Le CIN est devenu la plus grande école de la Marine, près de 100 ha sont urbanisés depuis plus d'un demi siècle et des bâtiments, dont certains de 7 étages nécessaires à l'instruction des militaires et à leurs logements, sont visibles depuis la partie civile de la commune et connus de tous les Mandréens.

La Marine a demandé une extension d'urbanisation de 12,8 ha afin de :

- pouvoir implanter une soute à munition qui se trouve aujourd'hui sur le site civil de la BAN (pour des raisons de sécurité son implantation doit se faire face à la mer)
- prévoir une extension de leur activité de formation à proximité des bâtiments existants

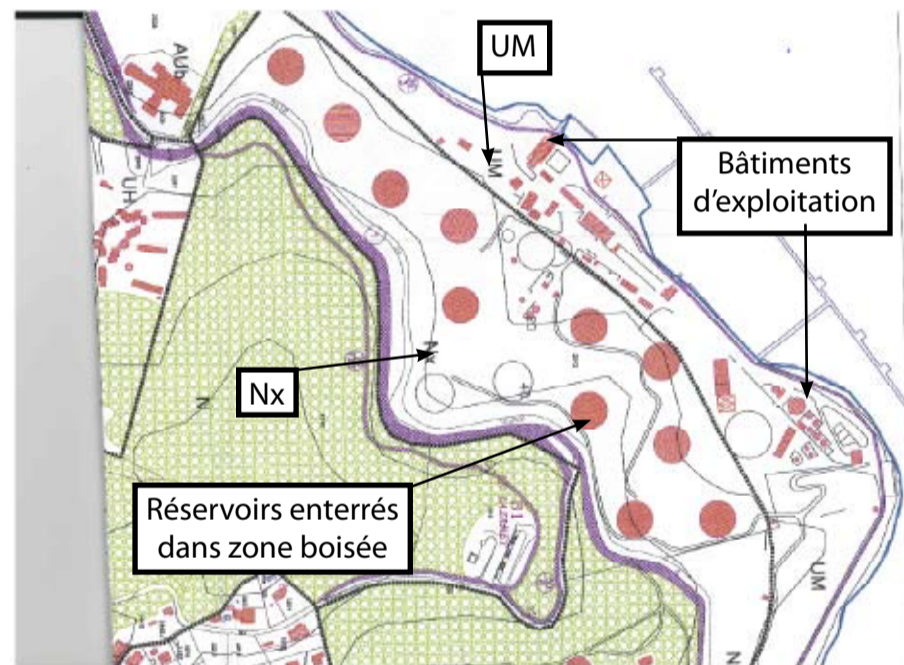
Ainsi, les zonages concernant les zones Marine du CIN, autrefois NDx et totalement constructibles, sont devenues :

- Pour les zones déjà fortement urbanisées en UM avec comme intitulé : zone qui correspond à l'emprise de terrains militaires actuellement fortement urbanisés (marron foncé) ;
- Pour les zones à urbanisation future en UMa avec comme intitulé : zone à l'emprise de terrains militaires susceptible de recevoir un développement ultérieur (beige clair) ;
- Pour les zones naturelles et espaces boisés classés en N avec comme intitulé : zone naturelle qu'il convient de protéger pour des raisons de site ou de boisement (vert).

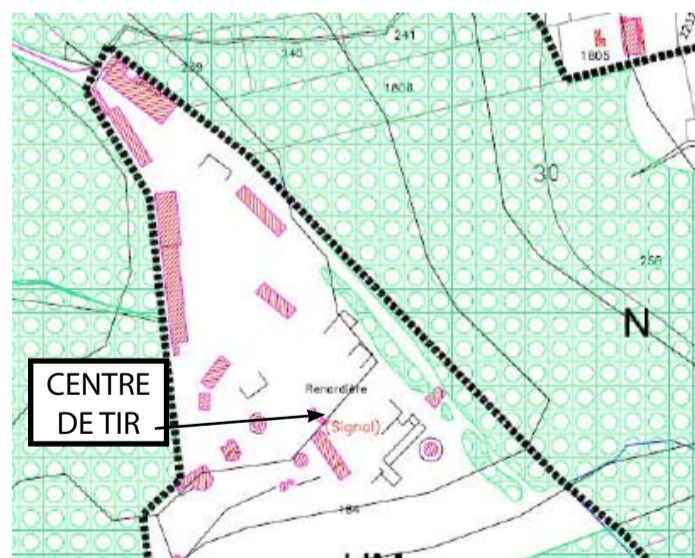


Le Lazaret

La zone du LAZARET, où sont installés les réservoirs de carburant construits au début du 20^{ème} siècle et nécessaires au ravitaillement de la flotte, a été classée en UM pour la zone où sont installés les bâtiments de service (12,9 ha) et en Nx (naturelle défense) pour la zone des réservoirs enterrés sous la végétation d'exploitation (12 ha).



La Renardière



La RENARDIERE, centre de tir, lui aussi fortement urbanisé, a été classé en UM pour 5,4 ha et sa falaise, en N, espace boisé classé.

L'ensemble des autres zones appartenant à la Défense Nationale a été classé en N ou espaces boisés classés.

Ainsi, en récapitulant, sur les 250 ha du POS classés NDx et totalement constructibles pour une activité Défense, le PLU a différencié et classé :

129,5 ha déjà fortement construits en **UM**

12,8 ha en urbanisation future **UMa**

107,7 ha en zone naturelle ou espaces boisés classés **N**

soit **141 ha** construits et constructibles et **107,7 ha** en zone naturelle pour la plupart classés.

Le PLU a institué une diminution de la constructibilité de 57 % des zones Marine !

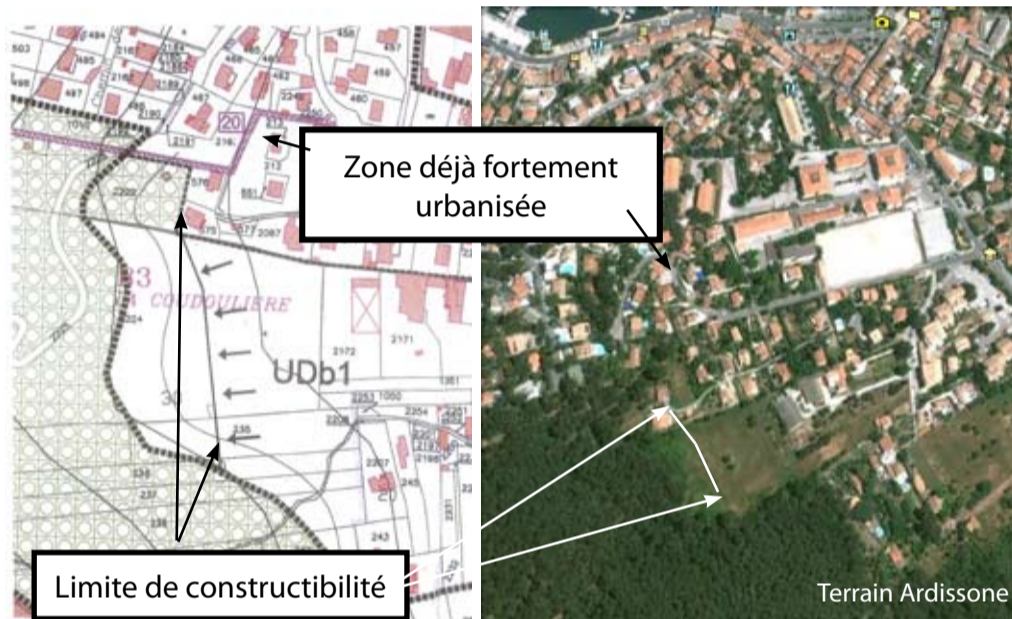
Alors, où est l'ouverture à l'urbanisation ?

Ce qui est plus grave, c'est qu'un membre d'une association requérante, siégeant à la commission des sites, puisse demander une modification de zonage d'un PLU, être entendu par le Préfet et, qu'ensuite, la même personne puisse déposer un recours au tribunal administratif contre la modification de ces zones. Cette personne est donc juge et partie dans cette affaire et nous pouvons là aussi nous demander quelle est sa réelle motivation.

Ensuite, le tribunal a rendu son jugement sur les autres zones contestées par les associations et en particulier :

Sur la zone **UDb de la Coudoulière**, qui est en fait le terrain dit ARDISSONE, il considère qu'il correspond à « **un terrain qui comprend « de nombreuses parcelles boisées et encore à l'état naturel lesquelles sont très visibles de la mer et que cette zone, à l'exception des parcelles déjà situées dans une zone urbanisée, doit être regardée comme un espace remarquable frappé d'une inconstructibilité de principe.** »

Le PLU, n'a jamais eu l'intention de rendre constructible les parties boisées qui, au demeurant sont des espaces boisés classés, donc déjà inconstructibles depuis 2002. Seule la partie en contrebas, ancienne vignes en friche composée de restanques, était constructible. La commission des sites avait d'ailleurs donné son accord à cette urbanisation à condition toutefois qu'une zone tampon demandée par l'Architecte des Bâtiments de France soit instituée entre la forêt et les constructions, ce qui a été intégré dans le dernier plan du PLU. Lors de la visite du tribunal sur place, les personnes présentes ont pu constater le faible impact de cette constructibilité sur la vision depuis la mer.



Nous pouvons aussi nous demander pourquoi tant de harcèlement sur cette zone depuis des années, à moins que la proximité des habitations de plusieurs membres du bureau de l'une des deux associations, n'en soit la véritable explication. En frappant d'inconstructibilité l'ensemble de la zone, le tribunal condamne la construction de 19 villas et de 8 logements collectifs sociaux.

Sur la zone **NL de la Coudoulière**, qui est en fait la frange littorale conjointe à la propriété du Conservatoire du Littoral, il considère que le PLU contesté « **autorise les équipements liés à l'utilisation de la plage ainsi qu'aux équipements publics nécessaires aux équipements sportifs existants et que ces équipements ne sont pas des équipements légers** » et par cette décision, demande à la commune d'enlever tout mobilier urbain tels que jeux d'enfants, douche, toilettes, pourtant nécessaires à l'activité de la plage, ainsi que le restaurant de plage pourtant démontable, qui, outre une activité économique et touristique, offre un emploi à 5 personnes pendant l'été. Il en sera de même pour le local de surveillance de plage qui, dans le projet Commune/Conservatoire, était prévu en implantation permanente.

Pourtant, à deux reprises, le même tribunal administratif a donné raison à la commune suite à une plainte d'association de protection de l'environnement sur les concessions accordées par M. le Préfet à la commune pour la plage et l'arrière plage. Ainsi, las des procédures de concession, deux enquêtes publiques ont donné un avis favorable largement majoritaire aux aménagements.



Poste de secours de la plage de la Coudoulière

Sur la zone **UC de l'arrière plage de Saint Asile**, le tribunal considère qu'« **elle fait partie d'un grand ensemble boisé comprenant une allée de platanes, ainsi qu'une pinède plantée de magnifiques pins parasols qui conduit à la plage, et qu'elle doit être regardée comme un espace remarquable à préserver et frappé d'inconstructibilité de principe.** »

Nous remercions le tribunal de sa description et qui nous laisse penser à une erreur d'interprétation de lieu par ce dernier. En effet la zone de l'arrière plage de Saint Asile comprenant une allée de platanes plantée de magnifiques pins qui conduit à la plage est la zone que nous avons classée en N (naturelle) suite à la décision du tribunal en 2004. D'ailleurs le tribunal à cette époque n'avait demandé que le classement de la zone où se trouvent les platanes.

Il ne s'agit donc pas de la zone UC qui elle ne comprend ni platanes ni pins conduisant à la mer et se trouvant entre la maison Fliche et le camping.

Bien évidemment, nous demanderons au tribunal qui jugera l'appel de tenir compte de cet élément, en rajoutant que le parking qui est prévu sur la zone N sera naturel comme le permet la réglementation dans les zones N et que ce parking est vital en hiver, pour le terrain de sport voisin et pour la fréquentation de la plage en été et ce, afin d'éviter que les copropriétés voisines ne soient envahies d'automobiles.



Sur la zone **UI, (La Marinière)** le tribunal estime que cette « **zone située un peu plus au sud de la zone précitée (arrière plage pinède Saint Asile) participe du même site** ». Soyons sérieux, comment le tribunal peut-il considérer que le site de la marinière est identique à celui de l'arrière plage de Saint Asile ; ces deux sites sont séparés par un bar-restaurant, des villas, une route, des immeubles. Il est situé dans une zone très urbanisée comme le montre la vue aérienne.





Arrière de la Marinière

Enfin, le tribunal termine son jugement sur la zone de l'Eperon en considérant que « **La zone UDb de l'Eperon est un quartier pittoresque qui a fait l'objet d'un déclassement d'espace boisé très perceptible, que cet espace, eu égard à ses caractéristiques paysagères constitue aussi un espace remarquable....** »

Or, le déclassement de la zone EBC est une mesure technique car 5 villas et une ruine sont existantes dans la zone. La modification du règlement ne permet que la constructibilité du terrain où est située la ruine et de deux petits terrains ainsi que la construction de piscines pour les maisons existantes. Il permet la plantation d'arbres (oliviers) pour diminuer le risque incendie dû à la proximité du port, ce terrain ayant déjà fait l'objet de trois incendies provoqués par les fusées de détresse.

Ces terrains ne sont pas perçus du port et pratiquement pas depuis l'entrée du CIN Nord. De la mer, ces terrains ne se distinguent pas des 87000 m² bâtis qui ont été implantés autour, par la Marine.

De plus, rien ne signale que ces espaces soient remarquables, tant d'un point de vue patrimonial que floristique ou faunistique.

CONSEQUENCES

L'annulation du PLU décidé par le tribunal à la demande de ces deux associations a une conséquence catastrophique sur le devenir de la commune et c'est peut-être ce que souhaitent les demandeurs.

En effet, cette annulation nous renvoie au POS de la commune qui est beaucoup plus permissif dans certaines zones, ce qui est le contraire de l'objectif annoncé par les associations, et, en revanche, rend impossible tous les aménagements qui n'étaient pas prévus dans ce document datant de 1992.

En outre, il faut rajouter au règlement du POS, les décisions particulières du jugement.

En particulier, il condamne :

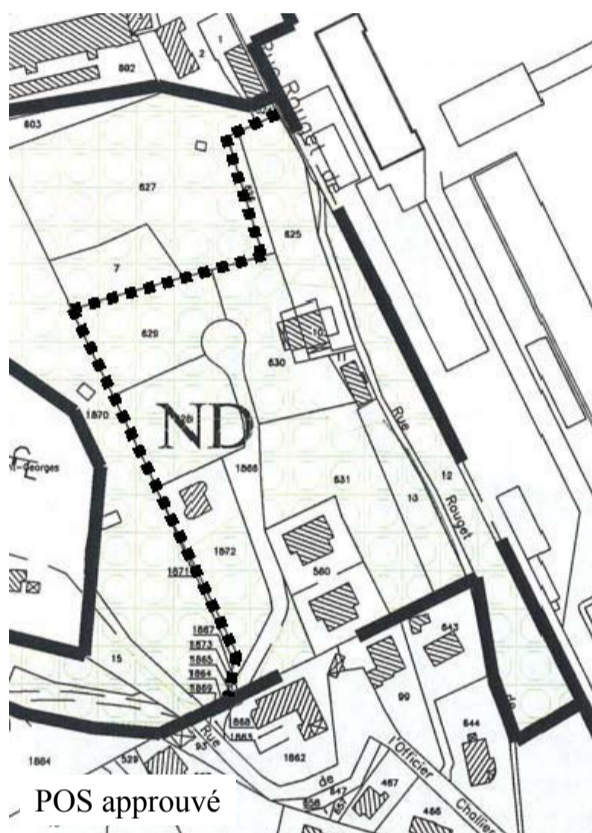
- Les logements sociaux prévus sur le terrain Ardissonne (8 appartements en collectif), ceux prévus derrière la BAN, (120 logements mixtes Marine et civils), 80 logements intégrés dans la zone aménagement concerté du terrain Luco et les 30 prévus sur l'emplacement réservé du parking Marine soit 230 logements sociaux.
- Les 19 villas du terrain Ardissonne et l'ensemble des 150 logements (immeubles et villas) prévus sur les terrains Luco et Fliche au Pin Rolland.
- La piste cyclable en bord de mer, intégrée au PLU, suite à la volonté de l'équipe municipale.
- Le layon du lazaret permettant un cheminement piétonnier le long de la RD 18.
- Le projet de balnéothérapie et de résidence hôtelière à la Marinière qui faisait l'objet d'un permis de construire et qui permettait de créer 35 emplois.
- Les recettes fiscales relatives à ces constructions et aménagements divers estimées à 300 000 €/an et qui devront être comblées par une augmentation des impôts locaux.
- Le remboursement des procédures de ZAC par l'aménageur estimé à 186 000 € et qui serait définitivement perdu alors que ce montant a été dépensé.
- L'aménagement du projet sur le terrain du Conservatoire du Littoral (propriété Juvenal et Coudoulière) qui sera restreint aux équipements existants.

Nous sommes également très inquiets sur les projets suivants qui nécessitent une étude particulière :

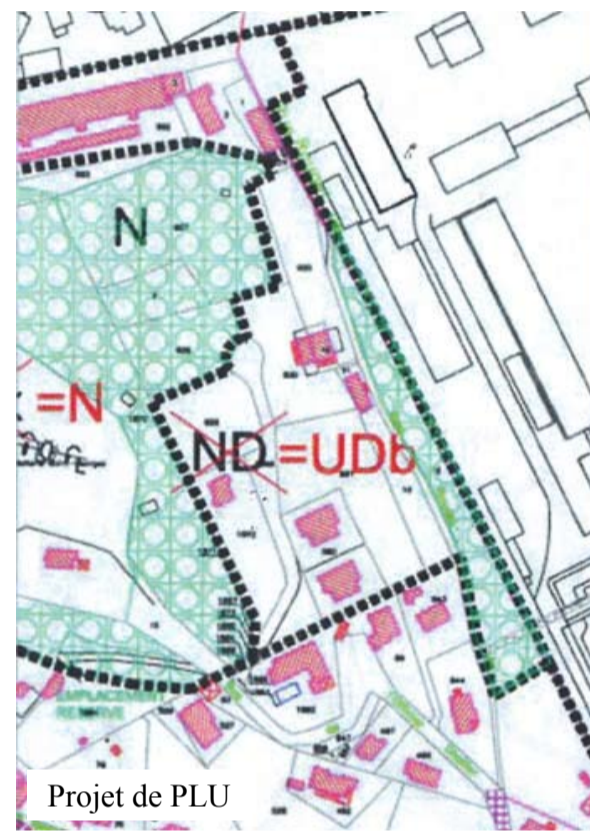
- La construction du vestiaire sur le nouveau stade, privant ainsi les associations d'un équipement nécessaire à la pratique du sport.
- Le projet d'aménagement du fort du Marégau en école de musique.

D'autre part, en ce qui concerne la Marinière, comment le tribunal peut-il déclarer que « **la partie située à l'Est de la friche industrielle est un espace naturel remarquable** » et que sa constructibilité est illégale, alors que le PLU classe cette zone en Espace Boisé Classé pour sa partie la plus boisée ce qui permet d'avoir un écran de verdure entre le projet et les constructions existantes à l'arrière. Il ne s'agit en aucun cas d'espace naturel remarquable - peu d'arbres sont présents comme le montre la photo - ou alors il faudrait classer tous les terrains supportant des pins maritimes sur la commune. Quant à la faune qui fréquente les lieux, à part les consommateurs de drogues et d'alcool et les rats, nous n'avons pu déceler d'autres espèces.

COMPARAISON POS/PLU QUARTIER EPERON



POS approuvé



Projet de PLU

- Le projet de reconversion de la BAN, sachant que dans le POS seules les constructions relatives à l'activité Défense sont admises. L'enjeu, faut-il le rappeler, est de 30 millions € de travaux et 400 emplois à terme.
- Les constructions sur des terrains de superficie inférieure à 700m² conformément à l'orientation du Grenelle de l'Environnement qui demandait une densification des centres villes.

CONCLUSION

Les mandréens dans leur grande majorité ont bien compris les enjeux pour l'avenir de la commune et avaient donné un avis favorable largement majoritaire au PLU (89 %) lors de l'enquête publique car ce PLU était un consensus entre la préservation de notre presqu'île et un développement raisonné de notre petit territoire.

Ceux qui ont choisi de faire annuler ce PLU n'ont pas la même vision de l'avenir de notre territoire. Certains préfèrent habiter dans un sanctuaire sans se préoccuper des conséquences pour les autres, en termes d'emploi ou de logement. D'autres les soutiennent pour des raisons clairement politiques alors qu'ils n'ont même pas pris part au débat sur le PLU, ni participé à l'enquête publique.

C'est leur droit, mais ils sont largement minoritaires et malgré l'expression de la démocratie, ils sont arrivés à leur dessein, bloquer le développement de la commune. Soit, mais il faudra bien qu'ils prennent leurs responsabilités devant les mandréens et en particulier devant les demandeurs d'emploi et de logement.

Quant à nous, nous ne voulons pas que notre commune soit sanctuarisée et que le commerce de proximité décline à en mourir. C'est la raison pour laquelle, nous avons décidé de faire appel de ce jugement.

Je ne cesse de l'entendre dire, nous avons la chance d'habiter dans un cadre merveilleux, parce que tous les maires qui se sont succédé, du premier, Louis CLEMENT jusqu'à aujourd'hui, ont tout fait pour garder le charme de notre presqu'île que beaucoup nous envient. Pourtant aucun n'était né à Saint-Mandrier, mais ils ont porté notre village dans leur cœur, ce qui a déterminé leur action.

La plupart d'entre vous sont venus habiter dans notre commune pour les mêmes raisons ou alors ils sont issus de vieilles familles mandréennes, et, aujourd'hui, il faut accepter que d'autres, dont nos enfants, puissent venir y vivre, y fonder une famille, y travailler, sans pour autant que notre village y perde son âme.