

Mme Marie-Thérèse Roustan
246 Route de Barjols
83270 Tavernes

Courrier envoyé par mail à enquete-publique-tavernes@outlook.fr et envoyé par lettre A/R en mairie le lundi 01 décembre 2025.

A l'attention de
M. STACHO, commissaire enquêteur.

Objet : Demande de maintien de classement de parcelles dans le cadre de la Modification n°1 de droit commun du PLU de Tavernes.

Mairie de Tavernes 15 place de la Mairie 83 670 Tavernes

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'ai pris connaissance du dossier de modification n°1 du PLU. Le document relatif à l'exposé des motifs explique en page 3 que la révision du zonage est nécessaire pour permettre à une extension de l'activité artisanale. Je comprends tout à fait la nécessité pour cette activité artisanale d'étendre son emprise. Surtout que depuis les derniers aménagements de la commune, il est plus difficile pour elle de s'étendre de l'autre côté. Cette modification et donc la demande serait donc tout à fait légitime si la maîtrise foncière était assurée.

Or il se trouve que ces deux parcelles 192 et 193 m'appartiennent. Elles font partie de mon unité foncière et jouxtent mon habitation. J'y cultive quelques vignes et des oliviers pour mon plaisir.

Je découvre donc dans ce dossier que mes parcelles intéressent la collectivité pour un développement artisanale. Pourtant, depuis l'approbation de la révision n°1 du PLU en 2019, je n'ai jamais été sollicité pour un éventuel rachat des terrains, ni informés d'une quelconque négociation possible.

Il est de notoriété commune que des parcelles constructibles en zone résidentielle/habitation classées en Uca n'ont pas la même valeur que des parcelles classées en zone industrielle Ue.

Dans ce contexte, imposer un changement de zonage défavorable au propriétaire — sans même lui proposer un rachat — peut s'analyser comme une décision unilatérale qui porte gravement atteinte à mon droit de propriété, en réduisant la valeur réelle de mon bien.

Le droit de propriété, même soumis aux règles d'urbanisme, doit demeurer effectif et respectueux des principes d'équité. Par ailleurs, de telles modifications, lorsqu'elles profitent à des intérêts privés potentiels et entraînent des effets fortement défavorables pour un propriétaire vulnérable — peuvent constituer un « usage détourné » du pouvoir d'urbanisme, contraire à l'esprit des règles d'aménagement, qui visent l'intérêt général.

Dans cette situation, l'absence de consultation préalable du propriétaire, ou le fait qu'aucune offre d'achat n'ait été proposée, constitue donc une carence notable, eu égard à l'impact économique concret que ce déclassement implique.

Dans des affaires comparables, des reclassifications ont été annulées par le juge lorsqu'elles résultaient d'une erreur manifeste d'appréciation ou d'une absence de justification suffisante.

Il résulte donc des éléments précédents :

- Le déclassement envisagé de zone UCa vers zone UE aura pour effet de restreindre l'usage des parcelles, avec un risque réel de perte de valeur vénale sans contrepartie proposée.
- Il me semble qu'en raison de mon âge (93 ans) je me trouve dans une situation de vulnérabilité particulière ; la collectivité aurait dû veiller à ce que mes droits soient protégés, et notamment envisager une offre d'achat à un prix juste avant toute requalification.
- L'intérêt général de la commune n'est pas démontré de façon convaincante : il n'est pas établi que ces parcelles sont indispensables à l'extension de la zone artisanale
- En l'absence d'offre d'achat, de consentement, et considérant l'impact strictement négatif pour la propriété concernée, le maintien du classement en zone UCa apparaît non seulement plus juste, mais respectueux de mes droits de propriétaire.

Par ces motifs, je vous prie, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, de bien vouloir tenir compte des observations exposées ci-dessus et de recommander, dans votre rapport et avis, que les parcelles n° 192 et n° 193 conservent leur classement initial en zone UCa.

Je me tiens bien entendu à votre disposition — ou à celle des services compétents — pour tout complément d'information, et je sollicite, le cas échéant, l'assistance d'un conseil ou d'un expert indépendant pour garantir que mes droits soient pleinement respectés.

Marie-Thérèse Roustan.

P/o Mme Marion Rigaud – 06 22 98 06 37

5.2 Déclassement de zone Uca en Ue

Deux parcelles situées en limite nord de la zone Ue (parcelles 192 et 193) permettraient l'extension mesurée de l'activité artisanale existante sur la parcelle 381.

Pour permettre cette extension, il convient de modifier la destination prévue sur les parcelles 192 et 193.

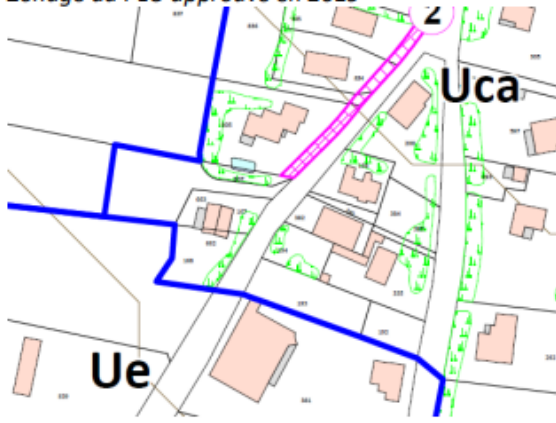
Ainsi, de zone « Uca » dédiée à l'habitation, les parcelles sont reclassées en zone « Ue » dédiée à l'activité artisanale.



La superficie des parcelles 192 et 193 atteint 920 m² :



Zonage du PLU approuvé en 2019



Zonage modifié en 2025

