Communiqué de presse du 16 avril 2017

Le Domaine des Canebières fête son cinquantenaire.

Historique

Le 29 mai 1967, le Préfet signe l'autorisation d'aménagement d'un caravanning sur 275 ha réalisé par Monsieur BROWN. Ce dernier met les parcelles à disposition des caravaniers moyennant un bail.

Le 17 décembre 1979, la Sarl SETRAGEV, à qui Monsieur BROWN avait vendu en 1976 la propriété foncière du Domaine des Canebières, est mise en Redressement Judicaire. Il s'ensuit une bataille judiciaire faisant intervenir des avocats français, belges et anglais et l'intervention de Monsieur le Député François Léotard au sommet de l'Etat, à l'appui des occupants de l'époque.

En 1980 Le TGI de Draguignan donne son accord pour la cession du terrain du Domaine des Canebières d'une superficie 275 ha à une SCI à constituer par les occupants du Domaine avec l'obligation en contrepartie d'effectuer d'énormes travaux de création et de mise aux normes des installations :

- Construction d'une station d'épuration privée,
- Réfection de réseau d'assainissement,
- Construction de bassins d'eau potable et mise aux normes d'un réseau de distribution d'eau potable,
- Création d'un réseau de distribution d'électricité,
- Mise en place de bornes d'incendie et de RIA,
- Un débroussaillement important,
- Construction de routes et antennes d'accès aux lots (52 km goudronnés !!)

Le 26 juin 1980 les statuts de notre SCI sont déposés. Le capital est réparti en 771 parts sociales détenus par 771 associés, personnes physiques.

Le 16 décembre 1995 est signé par la Commune du Muy le Dossier d'Aménagement de la Z.A.C. du Domaine des Canebières.
Ce document précise la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol et **notamment une emprise au sol des Habitations Légères de Loisir (HLL) de 70 m², dont 60 couverts et clos.**

En 1996 la phase des travaux imposés est terminée et donne ainsi une existence légale au Domaine des Canebières sous le statut légal d'un Parc Résidentiel de Loisirs. Le domaine doit rester un lieu de villégiature.
Ce statut n'autorise pas l'habitation principale, ni l'habitation permanente.
771 demandes de permis de construire ont été déposées auprès de la DDE et ont donné lieu au paiement de la Taxe Locale d'Equipement, devenu taxe d'aménagement, pour un montant de 1 109 585 €.
Nos associés payent également la taxe foncière et taxe d'habitation.
L'ensemble des travaux imposés effectués sur la période 1980 à 1995 ont coûté à l'époque environ 8 millions d'euros, entièrement autofinancés par les associés et sans aucune aide ou subvention !

2016 Le PLU de la commune du Muy.

Lors de l'élaboration du PLU par la commune celle-ci avait pris en compte notre demande de reprendre dans le PLU nos droits légalement acquis et rien de plus ! (les 70 m²)
Au cours de l'enquête publique nous apprenons que la commune a suivi l'avis de l'Etat, défavorable au titre du risque de feux de forêts auquel le secteur serait soumis, et a retiré du projet le maintien de nos droits.
Le projet du PLU approuvé par le conseil municipal en date du 19 décembre 2016 gèle l'existant sur le Domaine des Canebières et le condamne à une mort lente !

En clair cela veut dire qu'un associé disposant d'une HLL ancienne de 40 m² ne peut pas le remplacer par un nouvelle HLL de 60 m².
C'est totalement contreproductif au niveau de la réduction de la vulnérabilité face au risque de feux de forêts car la sécurité de la nouvelle HLL sera meilleure et la parcelle sera automatiquement réaménagée et mieux sécurisée.

En passant de 40 à 60 m² l'associé améliore son propre confort tout en restant dans une habitation de villégiature de taille modeste et cela n'est pas synonyme d'une augmentation du nombre de personnes sur sa parcelle.

C'est une réalité que nous avons du mal à faire prendre en compte par les services de l'Etat. Notre domaine ne fait pas d'exploitation commerciale et n'en tire pas de bénéfices ! Les services de l'Etat feignent toutefois toujours de penser que nous sommes un camping commercial !

2017 **Recours gracieux auprès du Maire.**

Dans ces conditions nous avons introduit un recours gracieux auprès du Maire du Muy contre cette annulation de nos droits acquis pour plusieurs raisons :

- Les incendies de forêts sont répertoriés depuis 1959 et aucun feu n'a touché le domaine des Canebières.
- Le domaine des Canebières n'exerce pas d'activité commerciale de location.
  Nous avons 771 associés, dont environ 100 anglais, 100 belges, 30 néerlandais, 30 allemands et environ 500 français.
  Ces associés mettent leur HLL à disposition de leurs familles et quelques uns louent pour de très courtes périodes afin de couvrir leurs charges.
- Sur les 771 associés seuls 300 disposent des 60 m². Les 471 autres associés sont donc « spoliés » car ils ne pourront plus s'étendre jusqu'aux 60 m².
  Passer de 40 m² à 60 m² augmente le confort mais n'est pas synonyme d'augmentation du nombre de personnes présentes.
  Nous nous devons de défendre leurs droits acquis.

Mais le plus incompréhensible c'est que le service de l'urbanisme de la mairie au jour d'aujourd'hui a des difficultés à renseigner nos associés sur ce que nous pouvons faire chez nous à la lecture du PLU.

Nous en sommes au stade de l'interprétation par les fonctionnaires !
N'est ce pas le rôle d'un nouveau PLU de renseigner les citoyens correctement et avec précision sur leurs droits ?
Ou cherche-t-on à faire tomber en ruine les vieilles installations de nos associés pour leur dire ensuite que la sécurité n'est plus assurée et qu'ils doivent quitter les lieux ?
Nos 771 associés sont révoltés !

Impact sur le plan économique pour la région :

Depuis 50 ans

- Nous employons directement 12 personnes à temps complet.
- En été nous faisons appel à des saisonniers
- Notre budget annuel de 1.2 M€ est dépensé en salaires et le reste est injecté dans l'économie locale.
- Nos 771 associés font appel à des entreprises locales pour leurs travaux privatifs.
- Ils s'approvisionnent dans les commerces locaux.

Sur l'année 2016 nous enregistrons une présence moyenne journalière qui est l'équivalent d'environ 6 % de la population du Muy.

Moyens de prévention et de lutte contre les incendies.

- La crête des versants nord et ouest est quasi intégralement accessible sur routes goudronnées et pistes.

- Sur les versants extérieurs une surface de 87ha est débroussaillée et entretenue. En plus de travaux effectués par notre propre personnel nous confions par an 60 000 € de travaux de débroussaillage à des entreprises extérieures locales, dont du pastoralisme par des ânes.

- Dans le Domaine nous avons 23 bornes d'incendie et 110 RIA, alimentées par gravitation à partir de trois réservoirs d'eau potable de respectivement 350m3 ,350m3 et 250m3, soit 950 m3 au total et continuellement alimentés par le réseau d'adduction d'eau.

- Il y a 2 piscines collectives de respectivement 600m3 et 250m3, ainsi que 52 piscines individuelles de 25m3 en moyenne, soit un total de 1300 m3.

- Chaque parcelle est équipée d'un extincteur à poudre de 6 kg, vérifié annuellement.

Décision prise pour améliorer la sécurité incendie de forêts.

Nous avons fait réaliser une étude scientifique sur le risque de feux de forêts sur et autour du domaine des Canebières par le bureau d'études MTDA, bureau très bien connu des collectivités et de l'Etat, et qui fait ressortir les endroits le plus dangereux et où il faut intervenir en priorité pour sécuriser davantage encore notre domaine.

En 2017 nous allons y consacrer 120 000 € en plus des 60 000 € que nous dépensons annuellement en travaux de débroussaillement.

En conclusion :

- Nous sommes conscient d'être dans un secteur sensible (mais le risque zéro n'existe nulle part, ni en ville ou ailleurs à proximité immédiate de notre domaine). En l'absence d'un PPRIF sur la commune le SDIS préconise un examen au cas par cas.
- Le PLU ne favorise pas l'amélioration du risque ; bien au contraire.
- Maintenir nos droits acquis ne peut que conduire à réduire la vulnérabilité face au risque de feux de forêts.
- Ne faut-il pas privilégier la sécurité des personnes plutôt que la définition légale d'une HLL et inciter à l'utilisation des matériaux moins inflammables ?

Et maintenant la suite :

Nous arrivons à la fin du délai de réponse du maire à notre recours gracieux.

Le maire aura-il le courage de s'opposer à la bureaucratie et de maintenir les droits légitimes de ses administrés ?

A défaut nous n'aurons pas d'autre choix que d'introduire un recours judiciaire auprès du tribunal administratif de Toulon. Pour la défense de nos droits nous avons fait appel à un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme en la personne de maître Alexandre ZAGO du barreau de Nice.

C'est triste de devoir fêter ses cinquante ans dans de telles conditions alors que nous contribuons à faire vivre les artisans et commerçants de la région depuis cinquante ans !