

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
SANARY SUR MER**

15 Mars / 16 Avril 2021

DOSSIER : E 21 000005/83

CONCLUSIONS

Rédigé par Ch. MORICE

Commissaire enquêteur

Le 10 Mai 2021



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Rappel du contexte

Comme mentionné dans le rapport ci-joint, l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Sanary Sur Mer sur le secteur du Châtelet, a été conduite par mes soins en application de la décision du Tribunal Administratif de Toulon enregistrée sous le numéro E 21000005/83 signée le 28 janvier 2021, me désignant en qualité de commissaire enquêteur.

Cette enquête prescrite par Monsieur le Maire, par arrêté en date du 18 février 2021, s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs du lundi 15 mars au vendredi 16 avril 2021 inclus. Quatre permanences, d'une demie journée chacune, se sont tenues Espace Saint Nazaire situé 8 rue Joseph Courrau, dans une salle suffisamment spacieuse pour recevoir le public dans les meilleures conditions sanitaires et de confidentialité.

L'objectif de la présente procédure est de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 février 2016 et modifié le 25 septembre 2019 afin de réaliser un projet public/privé sur la propriété du Châtelet appartenant à la SNCF. Le conseil municipal a engagé en séance du 25 septembre 2019 la procédure afin de réaliser une opération d'aménagement permettant la création de logements, dont dix sociaux, un parc public et une liaison piétonne reliant les Allées Anna et Thérèse, ouvertes à la circulation publique.

Avis motivé

Vu la décision du Tribunal Administratif de Toulon, en date du 28 janvier 2021, me désignant en qualité de commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique,

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire, en date du 18 février 2021, prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune et fixant les modalités d'organisation,

Vu le dossier soumis à enquête publique,

Vu le registre papier et l'adresse mail créée, ouverts dès le premier jour de l'enquête,

Vu les documents justifiant de l'information du public, notamment les avis en annonces légales dans deux journaux locaux, les attestations d'affichage sur des panneaux positionnés sur de nombreux secteurs de la commune, l'avis sur le déroulement de l'enquête, affiché à l'extérieur de l'Hôtel de ville et paru sur le site internet de la commune et la page Facebook de la ville,

Vu l'avis préalable à la procédure de l'Architecte de l'Etat, en date du 13 juillet 2018,

Vu La réunion d'examen conjoint du dossier organisée le 16 décembre 2020,

Vu les avis favorables sans condition de :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Var,
- Le Département du VAR,
- La Commune d'Ollioules,
- La Commune de Six-Fours,
- La Chambre d'Agriculture du Var,

Vu l'avis favorable avec demande de :

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (porter à 50% le nombre de logements sociaux),
- Le SCOT Provence Méditerranée (sécuriser juridiquement la procédure en étayant l'argumentaire sur l'intérêt général),

Vu les décisions rendues par :

- L'Architecte des Bâtiments de France et La Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA, Demandant la réalisation d'une étude patrimoniale, un diagnostic paysager et une étude de capacité afin de pouvoir évaluer l'impact des extensions proposées sur le Châtelet, identifier les éléments du petit bâti à conserver pour préserver l'identité du site dans son intégrité, minimiser l'impact des aménagements en surface pour ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site et déterminer le nombre de logements à réaliser.

Vu le courrier en date du 19 novembre 2020 de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, qui précise que l'opportunité et la légalité de la demande seront appréciées dans le cadre de la procédure,

Vu l'évaluation environnementale annexée au document intitulé « complément au rapport de présentation du PLU approuvé »,

Vu mon entretien avec Madame Thibaux, adjointe à l'Urbanisme de la ville de Sanary Sur Mer, le 18 février 2021, en présence de Madame Lieutaud, adjointe à la Directrice de l'Urbanisme et en charge du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU,

Vu mon entretien avec madame Lieutaud, à la clôture de l'enquête publique,

Vu la réunion avec la Commune, la SNCF, les bureaux d'études et le porteur de projet en date du 29 avril 2021,

Vu les observations présentées par le public durant l'enquête,

Vu les certificats de publication et d'affichage signés avant et après l'enquête, par Madame Thibaux, adjointe à l'Urbanisme,

Vu le PV de synthèse des observations écrites et orales remis par voie dématérialisée à la commune de Sanary Sur Mer, le 21 avril 2021,

Vu la réponse du maître d'ouvrage transmise le 5 mai 2021 par voie dématérialisée,

Vu les documents annexés à la réponse du maître d'ouvrage, le diagnostic paysager (31 mars 2021), l'étude patrimoniale (avril 2021) et la notice

descriptive « projet et montage opération » (mai 2021),

Vu mon rapport en date du 10 Mai 2021,

Vu le code de l'Environnement, notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-27 relatifs au champ d'application des enquêtes publiques et au déroulement de la procédure administrative de ces enquêtes,

Vu le code de l'Environnement, notamment les articles L 121-15-1-3°, L 121-17- III, L 121-17-1-2°, L 121-19, L 121-20-II et R 121-19 et suivants relatifs aux modalités d'exercice du droit d'initiative et à la concertation préalable,

Vu le code de l'Urbanisme, notamment les articles L 104-3, R 104-1 à R 104-16 relatifs à l'évaluation environnementale,

Vu le code de l'Urbanisme, notamment les articles L 153-54 à L 153-59, L 300-6 et R 153-13 à R 153-17 relatifs à la déclaration de projet,

Vu le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu l'arrêté du 24 avril 2012 du ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'Environnement,

Vu le décret N°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer et le PLU de la ville, documents de planification approuvés,

Vu la concertation publique qui s'est déroulée du lundi 15 février au vendredi 5 mars 2021,

Analyse du dossier

Le dossier présenté à l'enquête publique comporte les documents exigés par les textes : les pièces écrites et graphiques, les avis des personnes publiques consultées, l'avis préalable de l'Architecte Conseil de l'Etat, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint mentionnant les avis des personnes publiques associées, l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, les arrêtés, les décisions, les délibérations, l'avis d'enquête, le registre...

Le dossier complet a été tenu à la disposition du public durant les 33 jours de l'enquête.

Sur la forme

L'intitulé de l'enquête publique est précis et met en évidence le fait qu'il s'agit d'un projet d'aménagement qui nécessite entre autre, une adaptation du règlement et du zonage.

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces nécessaires à la compréhension du projet. En particulier l'échelle choisie pour les plans (zoom) permet, d'une part, d'appréhender les évolutions apportées au document et, d'autre part, d'évaluer l'occupation future de la propriété du Châtelet. Les illustrations graphiques, les photos et les vues aériennes du site intégrées dans la note de présentation et le complément au rapport de présentation apportent une véritable plus-value à la compréhension du dossier. Les modifications surlignées en jaune avec une police rouge portées sur les documents écrits et l'utilisation du pictogramme (main levée) en rendent la lecture plus simple et plus rapide.

Le dossier comporte un document intitulé « note de présentation du projet » d'une vingtaine de pages, argumenté et précis qui définit et explique le parti d'aménagement retenu et les raisons pour lesquels le projet est d'intérêt général pour la commune avec notamment la réalisation de logements sociaux dans un secteur plutôt résidentiel, la réalisation d'un parc public et d'un mail piéton, dans un quartier où les seuls espaces publics sont les voiries et la plage, la réhabilitation d'un patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme pour se rapprocher de son aspect originel et l'extension de la trame paysagère afin de garder l'aspect boisé du site.

A noter qu'il n'y a pas d'incohérences entre les divers documents, zonage, règlement, complément au rapport de présentation, liste des emplacements réservés.

Les conditions de consultation du dossier ont été tout à fait satisfaisantes et ont pu avoir lieu en toute sécurité sanitaire durant cette période de pandémie. La surface de la salle dans laquelle je recevais le public et où le dossier était consultable était suffisamment grande pour recevoir les personnes tout en respectant les règles sanitaires et la confidentialité. Cette pièce pouvait être largement aérée, sans perturber les entretiens et la consultation du dossier. Du gel Hydro alcoolique était à ma disposition et celle du public. Une salle d'attente agencée de façon à respecter les règles de distanciation a été installée.

La procédure d'enquête publique a été conforme aux textes législatifs et réglementaires en vigueur :

- J'ai assuré les quatre permanences comme prévu dans l'article 6 de l'arrêté municipal 2021-357 UR prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Sanary Sur Mer,
- Un registre papier a été ouvert le 1^{er} jour de l'enquête et clos le dernier jour à 16H30 par mes soins,
- Les observations et propositions du public pouvaient être déposées par voie dématérialisée via une adresse dédiée, envoyées par voie postale, communiquées lors des entretiens ou consignées sur le registre d'enquête publique. Les courriers reçus, ont été ajoutés au fil de l'eau au dossier mis à disposition du public,
- Le dossier d'enquête était consultable et facilement accessible pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de l'hôtel de ville et sur le site internet de la commune et relayé par une information sur le Facebook de la ville.

Il a été constaté la qualité de la publicité faite autour de cette enquête :

- Les insertions dans la rubrique « annonces légales ou officielles » ont été publiées dans les délais réglementaires,
- L'affichage dans divers lieux publics, en mairie et sur site, a été effectué avec diligence par les services de la ville avant l'ouverture de l'enquête. J'ai pu les vérifier le jour de la visite des lieux et lors de mes permanences.

Madame Lieutaud, responsable du dossier à la direction Urbanisme/Projets/Sécurité, a contribué très largement au bon déroulement de l'enquête et de mes permanences.

Préalablement à la procédure, l'Architecte Conseil de l'Etat a visité les lieux le 13 juillet 2018 et a rendu un avis.

Préalablement à l'enquête publique, la ville a organisé la concertation qui s'est déroulée du 15 février au 5 mars 2021. Les deux temps d'échange avec le public, concertation et enquête, ont permis de mettre à disposition des administrés, le dossier durant 52 jours. Le risque aurait pu être la confusion entre les deux procédures, très proches l'une de l'autre dans le temps. Ainsi après échange à ce sujet, la commune a pris l'initiative de contacter par courrier le 31 mars, les personnes qui ne s'étaient pas encore manifestées à l'enquête publique et qui avaient laissé des remarques et leurs coordonnées sur le cahier de doléances lors de la concertation, afin de leur préciser qu'une enquête publique était en cours. J'ai donc reçu pendant mes permanences des personnes qui s'étaient manifestées lors de la concertation.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'Urbanisme. Elle s'est déroulée le 16 décembre 2020.

En conclusion, l'enquête publique a été régulièrement menée sans incident et conformément aux articles du code de l'Environnement et à l'arrêté de Monsieur Le Maire. Le dossier soumis à enquête publique contient les informations et les documents indispensables à la compréhension du projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, et a permis au public de venir s'exprimer.

Sur le fond

La délibération du conseil municipal, en date du 25 septembre 2019, initiant la procédure de « Déclaration de projet de réhabilitation et de mise en valeur de la propriété du Châtelet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme » est détaillée et décrit le projet, les enjeux et le déroulement de la procédure.

La démarche par déclaration de projet est justifiée par la commune et le projet répond aux conditions fixées par le code de l'Urbanisme sur :

La notion d'intérêt général :

- Il apporte une offre attractive et diversifiée de logements situés à proximité des équipements publics, en créant notamment une dizaine de logements sociaux alors que la commune n'en compte que 5%, soit 488,
- Il crée de la mixité urbaine et sociale dans un secteur dédié à l'habitat privé,
- Il permet d'assainir le site et de mettre en valeur la qualité architecturale du bâti du début du XX siècle, repéré au PLU comme patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme,
- Il aménage dans une zone déjà urbanisée, repérée par le SCOT, un îlot laissé en déshérence qui a été régulièrement squatté et dégradé depuis 2011,
- Il offre un espace de respiration, naturel et paysager, ouvert à tous, préservant le boisement le plus dense, dans un secteur où l'espace public est plutôt constitué de voiries,
- Il relie par un cheminement piéton deux voiries ouvertes à la circulation publique, amorçant ainsi les modes de déplacement doux, dans un secteur où le piéton est contraint à partager l'espace avec les véhicules.

La notion de programmes de construction :

Le projet permet une urbanisation mesurée d'une propriété partiellement bâtie pour réaliser des logements privés et sociaux qui viennent compléter l'offre déjà existante sur la commune, en nombre encore insuffisant. En effet, Sanary sur Mer fait partie des zones de tension pour le logement et fait l'objet d'un constat de carence et d'un relèvement du seuil réglementaire. Afin de répondre aux obligations de la loi SRU et sur demande de la DDTM, la commune est favorable à l'augmentation du pourcentage dédié au logement social, pour atteindre 50% du nombre de logements. Il renforce ainsi l'offre d'habitat permanent dans un secteur accueillant aussi des résidences secondaires et des équipements touristiques (centre de vacance, hôtellerie) fermés plusieurs mois dans l'année.

Le groupe AA Novelis, lauréat de l'appel à projet lancé par la SNCF, propriétaire du foncier, assurera la maîtrise d'ouvrage du projet. ICF Habitat, filiale logement locatif social de la SNCF, sera gestionnaire des logements sociaux.

La commune réalisera les équipements publics projetés.

La notion d'environnement :

Les deux parcelles classées en zone N au PLU approuvé supportent deux servitudes : un emplacement réservé (ER) pour équipement public et un espace boisé classé (EBC) pour maintien de la végétation ayant un intérêt paysager. La Commune réduit la trame EBC aux seuls boisements existants mais compense la diminution de la servitude par la création d'une emprise au sol et le maintien de la trame paysagère graphique sur la propriété, imposant la plantation de deux arbres de haute tige pour un supprimé. Ces règles permettront de préserver l'aspect boisé du secteur, souligné par la MRae dans son avis rendu le 28 décembre 2020. Elle a également limité l'urbanisation aux seules emprises des constructions existantes, soit par une réhabilitation avec des extensions possibles (Le Châtelet), soit par une démolition/reconstruction/surélévation du bâti existant (ancienne cantine) pour répondre aux normes de construction et aux normes environnementales, notamment en termes de performances énergétiques. A la lecture du diagnostic paysager, l'EBC est plutôt bien positionné mais devra être légèrement ajusté.

La parcelle BC 557 classée en U et partiellement bâtie, supportent deux chênes significatifs ainsi qu'une haie à protéger, là aussi, l'EBC sera à adapter.

L'évaluation environnementale complémentaire réalisée par un ingénieur en environnement a fait ressortir d'une part, que la végétation y est commune, peu variée et classique des jardins et, d'autre part, qu'aucune espèce dominante des ZNIEFF présentes sur le territoire n'a été observée sur le site, la faune y étant peu diversifiée. Le projet n'aura par conséquent aucune incidence sur les ZNIEFF.

Le diagnostic paysager réalisé en mars 2021, complète le dossier et sera annexé au complément au rapport de présentation du PLU approuvé.

L'emplacement réservé aujourd'hui défini, permettra la création d'un parc ouvert au public. Le projet a nécessité une adaptation du règlement qui s'est traduite par la création d'un sous-secteur de la zone UD identifiée UDa4.

Enfin, la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité ne porte atteinte, ni à l'économie générale du PADD, ni au SCOT.

En conclusion, le projet répond aux obligations du code de l'urbanisme et entre dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Avis du public et des personnes publiques associées et consultées

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis à la commune par voie dématérialisée, le mardi 21 avril 2021, dans le délai réglementaire de huit jours consécutifs à la clôture de l'enquête.

L'ensemble des observations présentées, lorsqu'elles relèvent de la présente enquête, ont fait l'objet d'une analyse détaillée par mes soins dans le rapport.

Les observations en réponse du maître d'ouvrage, datées du 3 mai 2021, m'ont été notifiées par mail le 5 mai 2021 et m'ont permis d'avoir les derniers éléments pour finaliser mes conclusions et mon avis motivé.

J'ai pris acte des avis favorables au projet :

- des services publics consultés et associés,
- du public,

J'ai examiné attentivement les avis avec prescriptions, demandes ou propositions :

- des services publics consultés et associés,
- du public,

J'ai examiné et analysé en toute impartialité les avis défavorables ou réservés :

- du public,

Enfin, les avis qui n'ont aucun lien avec la présente enquête n'ont pas influencé mon avis.

Le public qui s'est déplacé ou manifesté par des courriers ou courriels sont majoritairement des habitants du quartier.

Les personnes favorables au projet fréquentent ce quartier par loisir. Leurs avis portent sur :

- L'ouverture du site au public avec la création d'un parc et d'un mail piéton,
- L'apport de résidents à l'année pour faire vivre le quartier,
- La réhabilitation du Châtelet.

L'intérêt général a guidé les avis.

Les personnes qui sont défavorables ou qui émettent des réserves au projet sont celles qui habitent dans un périmètre très proche. Leurs avis portent sur :

- La modification du cadre de vie et l'impact sur l'environnement,
- La densification et la pertinence de la création de logements privés et sociaux dans le quartier,
- L'insuffisance des accès et les problèmes de stationnement,
- La réduction de la servitude « EBC » et la création d'un parc.

L'intérêt privé a davantage guidé les avis, ce que l'on peut entendre.

J'ai appréhendé par des reconnaissances sur le terrain, le contenu du dossier et les avis du public et des personnes publiques associées et consultées.

Pour l'ensemble des motifs énoncés ci-dessus, en l'état du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, de l'examen des observations émises, après informations recherchées et obtenues auprès de la Commune, de la SNCF, des bureaux d'études, du maître d'ouvrage du projet, après lecture des compléments d'études demandés par l'ABF et la MRae, visites des lieux, période d'enquête ouverte au

public, analyse complète du dossier et en m'appuyant sur les réponses de la commune :

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE

A la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de Sanary Sur Mer, telle qu'elle a été présentée à l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 mars 2021 au 16 avril 2021, considérant qu'il s'agit d'un projet d'intérêt général.

SOUS RESERVE

Règlement :

- **Caractère de la zone :**
 - . *Préciser que le secteur UDa4 correspond à une déclaration de projet,*
- **Article UD2 :**
 - . *Créer un nouvel alinéa pour le secteur UDa4 afin de porter à 50% le nombre de logements sociaux à créer dans des programmes comprenant plus de 5 logements pour respecter les objectifs de mixité sociale,*
 - . *Rajouter un paragraphe dans l'alinéa 2.10 précisant que dans le secteur UDa4, il sera fait application de l'étude patrimoniale annexée au document « complément au rapport de présentation », afin de permettre la réalisation des socles tout en préservant le caractère originel du bâti existant,*
- **Article UD 11 :**
 - . *Rajouter dans l'alinéa 11.1 dispositions générales, un paragraphe sur la prise en compte de l'étude patrimoniale et du diagnostic paysager (intérêt de conservation ou de réhabilitation des murs et ouvrages) annexés au document « complément au rapport de présentation »,*
- **Article UD12 :**
 - . *Pour les logements autres que sociaux : supprimer à l'alinéa 12.2.2 « l'indice 4 » afin que ce secteur soit intégré au règlement général*

de la zone UD,

. Pour les logements sociaux dans le secteur UDa4 : régler à 1 place de stationnement par logement,

Complément au rapport de présentation :

- Rajouter le diagnostic paysager, l'étude patrimoniale et la note descriptive « projet et montage opération »,

Zonage :

- Classer en zone N, le parc couvert par un EBC et par l'ER N°60,
- Positionner sur les deux chênes repérés sur la parcelles BC 557, une servitude d'EBC,
- Etirer l'EBC sur la partie sud/ouest de la parcelle BC 557 pour couvrir l'emprise de la haie telle que définie dans le diagnostic paysager Page 15,
- Etendre l'EBC sur la partie centrale/ouest de la parcelle BC 41 pour couvrir le bosquet (hors bâti), tel que défini dans le diagnostic paysager Page 15,

Délibérer sur :

- L'engagement de réaliser, avant le dépôt de demande des autorisations d'urbanisme, l'aménagement de l'Allée Thérèse, afin de rendre cette voirie conforme aux besoins de l'opération en termes, de déplacement des piétons, de stationnement et de circulation automobile des usagers et des secours.

Christine MORICE
Commissaire Enquêteur
Le Pradet, le 10 mai 2021

Commissaire Enquêteur
Christine MORICE



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE