

Département du Var  
**Enquête Publique**  
réalisée du 10 avril au 19 mai 2017.



conduite par Jean COZETTE  
103, allées Maurice Blanc  
83500 la Seyne sur Mer,  
désigné commissaire-enquêteur pour cette enquête

**Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,  
de la commune de Saint Mandrier - 83430.**

*réalisée à la demande du maire de la commune*

**Le présent fascicule broché comprend deux documents:**

- \* **Le rapport d'enquête proprement dit,**
- \* **Les conclusions motivées.**

**NOTA: Ces deux documents sont indépendants et dissociables en référence aux jurisprudences suivantes:**  
- Conseil d'État, 8 janvier 2010, N° 303869, Inédit au recueil Lebon, Section du Contentieux,  
- Cour-administrative d'appel de Douai, N° 02DA00448, Inédit au recueil Lebon, 12 février 2004,  
qui valident cette façon de procéder, en particulier pour les plans d'urbanisme.

# RAPPORT

## SOMMAIRE du RAPPORT d'ENQUÊTE

I	GENERALITES	page
	Préambule	3
1	Objet de l'enquête	"
2	Historique	4
3	Cadre juridique	"
4	Nature et caractéristiques du projet	5
5	Composition et examen du dossier	"
II	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	8
1	Désignation du commissaire-enquêteur	"
2	Ouverture de l'enquête	"
3	Modalités de l'enquête	9
4	Information du public	10
5	Climat de l'enquête	12
6	Clôture de l'enquête	"
7	Procès verbal du déroulement de l'enquête remis au Maire de Saint Mandrier	"
8	Mémoire en réponse de monsieur Gilles Vincent, maire de Saint Mandrier	13
III	SYNTHESE ET ANALYSE des OBSERVATIONS RECUEILLIES	13
1	Avis des services préfectoraux du Var	"
2	Avis de l'autorité environnementale / région	14
3	Avis des autres personnes publiques associées (PPA) concertées	16
4	observations émises par le public au cours de l'enquête	18
5	Analyse du mémoire en réponse du maire de Saint Mandrier	25
IV	CONCLUSIONS DU RAPPORT D'ENQUÊTE	26
V	ANNEXES AU RAPPORT	27

### **Nota**

*Pour une meilleure compréhension du lecteur, les analyses et observations du commissaire enquêteur figurent en italique dans le texte.*

## I - GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

### ❖ PREAMBULE

#### Sur la réglementation en vigueur:

Instituée par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain le PLU, cette réglementation est entrée en vigueur en France le 1<sup>er</sup> juillet 2001.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), du 27 mars 2014, vise à accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

En particulier, le quatrième volet de cette loi a des conséquences directes sur les documents d'urbanisme: codes et plans locaux.

#### Sur la procédure d'élaboration du PLU:

Le code de l'urbanisme, au travers des articles L.123-1 à L123-5, fixe la composition du dossier nécessaire à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) .

Le PLU, document réglementaire pour chaque commune, vient en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS), lequel avait remplacé la carte communale (ou RNU).

#### Sur la procédure propre à Saint Mandrier:

Dès que j'ai eu connaissance de ma désignation, en qualité de commissaire enquêteur, j'ai consulté le site internet de la commune. J'ai pu constater la présence d'une rubrique spécifique consacrée à l'Urbanisme et tout particulièrement à une enquête publique en cours portant sur la modification du POS. Cette quasi concomitance entre POS et PLU m'intrigue: dès lors, je demande et obtiens des éclaircissements sur les raisons qui ont conduit à cette situation, dès mon premier contact avec les services communaux.(voir infra I§2 et II§31).

J'ai pris contact puis rencontré monsieur Arnaud d'Escrivan, commissaire enquêteur ayant conduit l'enquête portant sur la modification du POS N°8. Le 5 mai au cours d'un entretien fructueux et instructif, je récupère une copie informatique du rapport qu'il vient de transmettre au maire de Saint Mandrier. (document mis en ligne sur le site de la commune après validation).

## 1. OBJET DE L'ENQUÊTE

La présente enquête a pour but de soumettre à l'avis du public, dans les formes prescrites par le code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Saint Mandrier avant son approbation par le conseil municipal. Le projet sera alors soumis à validation par les services préfectoraux. Il convient de noter que le PLU originel de 2007 avait été annulé par décision de justice.

.../...

## 2. HISTORIQUE

La commune de Saint Mandrier dispose d'un POS depuis 1992. Ce dernier a subi plusieurs modifications depuis son élaboration initiale.

En 2002 la commune avait engagé la révision de son Plan d'Occupation des Sols vers un Plan Local d'Urbanisme. Ce PLU, approuvé le 1<sup>o</sup> octobre 2007, a été définitivement annulé par décision de la Cour Administrative d'Appel de Marseille en date du 6 juin 2013. Depuis cette date la commune est soumise à son seul document d'urbanisme valide: le POS.

Par ailleurs, la loi ALUR (voir supra, préambule, 1<sup>o</sup> alinéa) prévoit que les PLU en cours d'élaboration, et qui ne seraient pas aboutis à la date du 27 mars 2017, pourront néanmoins se poursuivre. Le RNU (carte communale) s'appliquera alors jusqu'à l'approbation du PLU et le respect des formalités le rendant exécutoire.

C'est dans ce contexte juridico-administratif que la commune de Saint Mandrier engage, en octobre 2015, la révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La présente enquête représente la phase ultime avant approbation par le conseil municipal et validation préfectorale.

**Nota:** Je dois ici, sans poursuivre plus avant ce rapport, préciser la position administrative particulière de la commune:

- Suite à l'annulation de son PLU en juin 2015, elle est revenue à son document d'urbanisme antérieur : le POS.
- Depuis le 30 octobre 2015, elle est engagée dans la procédure d'élaboration de son nouveau PLU.
  - Le maire fort de son expérience, prévoyant une nouvelle attaque du PLU qui retarderait sa mise en oeuvre et entrainerait un retour au POS, décide de réviser pour la 8<sup>o</sup> fois ce dernier. Il s'appuyait alors sur un projet d'amendement qui envisageait la prorogation des POS jusqu'en décembre 2017, pour les communes ayant arrêté un projet de PLU. Cependant l'amendement n'ayant pas été adopté, une modification loi ALUR, en date du 20 mai 2016, a confirmé la date de caducité des POS au 27 mars 2017 (voir supra, préambule).
  - Voir en annexe 1 du présent rapport, la lettre en date du 4 avril, que m'a adressé le maire suite à me demande de renseignements.
  - Depuis cette date (27 mars 2017) la commune de Saint Mandrier est sous la menace d'un retour à la carte communale (RNU), pour autant que le projet, objet de l'enquête, ne soit pas validé par les services préfectoraux..

En conclusion, il semble urgent d'adopter un Plan Local d'Urbanisme afin de préserver cette commune d'éventuels aléas fonciers préjudiciables à son devenir.

## 3. CADRE JURIDIQUE

La présente enquête entre dans le cadre du code de l'environnement, et plus particulièrement les articles R123-6 et R123-21.

Elle est également régie par le code de l'urbanisme et notamment ses articles L151-19 et 21.

.../...

## 4. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune se situe dans un contexte administratif intercommunal. Aussi le plan d'urbanisme doit être légalement rendu compatible avec plusieurs documents existants, à savoir:

- La commune est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCOT). ce dernier couvre 32 communes et a été édicté par le conseil général du Var en octobre 2009. Saint Mandrier doit donc se soumettre aux directives de ce plan qui vise à organiser et à améliorer le fonctionnement de l'aire toulonnaise, en maintenant un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels ;

- De plus, Saint Mandrier appartient à la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (CA/TPM) créée en 2002. Cette agglomération qui regroupe 13 communes exerce des compétences, et émet des directives auxquelles la commune doit obligatoirement se conformer. Ces obligations portent en particulier sur:

- le développement économique,
- l'aménagement de l'espace des transports,
- l'équilibre social de l'habitat et la politique de la ville.

- Dans ce cadre contraint, en conformité avec le plan d'aménagement et de développement durable(PADD) et le plan de déplacement urbain(PDU) 2016-2025, le projet présenté à l'enquête publique vise à:

- protéger la qualité du cadre de vie et de l'environnement,
- continuer la dynamisation économique,
- poursuivre le projet communal d'inter-modalité (déplacements, sécurité, équipements...),
- choisir un développement maîtrisé (urbanisation, croissance démographique,..)
- s'engager dans la transition énergétique,
- préserver le potentiel patrimonial urbain existant.

*Il n'est pas question de détailler ici l'ensemble des plans et directives auxquels est soumise l'élaboration du PLU de Saint Mandrier: ils figurent, de façon exhaustive, dans le dossier d'enquête. Il convient cependant de constater que tous ces documents représentent pour l'urbaniste des contraintes incontournables, et constituent un fil directeur qui garantit contre toutes les dérives fruits d'un urbaniste extravagant.*

## 5. COMPOSITION ET EXAMEN DU DOSSIER

### 51- Descriptif général:

Le dossier soumis à l'enquête, dénommé "dossier d'arrêt du plan local d'urbanisme" se décline en 4 pièces:

#### **A. Classeur N° 0, intitulé "pièces administratives":**

il compile toutes les pièces élaborées tout au long de l'élaboration du PLU et qui régissent le montage administratif de l'enquête proprement dite:

**0-A** Note afférente à l'enquête (annexée à la délibération du 12 décembre 2016 prescrivant le PLU)

- 0-B délibération prescription du PLU, du 2 novembre 2015 (“ “).
- 0-C délibération: débat projet de PADD du 4 avril 2016 (“ “).
- 0-D délibérations le nouveau règlement du 10 octobre 2016 (“ “).
- 0-E délibération tirant le bilan de la concertation du 12 décembre 2016 (“ “).
- 0-F bilan de la concertation (“ “);
- 0-G dossier de saisine de la commission des sites,
- 0-H avis de la commission des sites sur le projet en date du 21 octobre 2016 (“ “),
- 0-I délibération arrêtant le Plan Local d'Urbanisme (“ “).
- 0-J saisine et désignation du commissaire enquêteur (“ “).
- 0-K arrêté d'ouverture de l'enquête publique du 22 mars 2017 (“ “).
- 0-L Personnes Publiques Associées: notification et avis (“ “).
- 0-M Avis d'enquête publique du 22 mars 2017 (“ “).
- 0-N1&2 publication et affichage (annonces légales “ la Marseillaise” et “Var Matin” (“ “).
- 0-N3 Certificats et publication d'affichage: certificat du 31 mai 2017(“ “).

*Dans ce classeur très complet, il convient de mettre en exergue l'avis de la commission préfectorale de la nature, des paysages et des sites (CNDPS). Cette instance dite des “sites et paysages” a émis un avis favorable sur tous les points qu'elle a étudiés, à savoir: -Saint Asile (secteur1); Lazaret Ouest (secteur6)- Massifs Lazaret Renardière (secteur10)- Renardière (secteur12)- Sémaphore (secteur17)- cèpée Nord (secteur19) sous réserve de suivre les instructions de l'architecte paysagiste- PEM centre - Cépet Ouest- Cépet Est.*

*Il est bon de rappeler ici l'importance et le rôle de cette commission ainsi défini:*

*“La CNDPS concourt à la protection de la nature, à la préservation des paysages, des sites et du cadre de vie et contribue à une gestion équilibrée des ressources naturelles, et de l'espace dans un souci de développement durable”.*

## **B. Classeur N°1 intitulé “pièces principales”**

Ce document comprend 7 sous dossiers:

- 1-A Rapport de présentation (document broché de 260 pages numérotées),
- 1-A2 Diagnostic environnemental des terrains de la défense  
(document broché de 47 pages numérotées),
- 1-B plan d'aménagement et de développement durables  
(document de 20 pages numérotées),
- 1-C orientation d'aménagement et de programmation  
(document de 13 pages numérotées),
- 1-D règlement du PLU  
(document broché de 125 pages numérotées),
- 1-E Liste des emplacements réservés  
(document de 2 pages: une couverture plus une feuille),
- 1-F Plan de zonage (carte au 1/3000° de la commune)

## **C. Classeur N°2 intitulé “servitudes d'utilité publique et risques”**

Ce document se décline en 2 dossiers eux même comportant des sous dossiers:

- 2-A SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (englobant 3 sous dossiers):
  - 2-A-1 Liste des servitudes (document de 6 pages numérotées),
  - 2-A-2 Plan des servitudes (carte de la commune au 1/5000°),
  - 2-A-3 Site inscrit (1 feuille recto verso),
- 2-B RISQUES (englobant 5 sous dossiers)
  - 2-B-1 Risques technologiques (documents de 10 feuilles dont couverture),
  - 2-B-2 Risques mouvements de terrain (document de 3 feuilles dont couverture),
  - 2-B-3 Risques gonflement des argiles (document de 15 pages numérotées plus couverture),
  - 2-B-4 Aléa sismique (document de 15 pages plus couverture),
  - 2-B-5 Risque feux de forêt (document de 3 pages dont couverture). .../...

## **D. Classeur N°3 intitulé "annexes"**

Ce document se décline en 5 dossiers:

### **3-A Annexes Sanitaires; incluant 3 sous dossiers:**

- 3-1-1 plan cadastral général du réseau d'alimentation en eau au 1/2500°,
- 3-A-2 trois plans du réseau d'assainissement (format A2 au 1/10000°)
- 3-A-3 Notice des annexes sanitaires.

### **3-B Voies Bruyantes,**

### **3-C Liste des lotissements ayant maintenu leur règlement,**

### **3-D Zone d'application légale du débroussaillage,**

### **3-E Droit de préemption urbain des fonds commerciaux,**

### **3-F Droit de préemption des espaces naturels sensibles.**

## **52. Examen et analyse du dossier**

Le dossier soumis à l'enquête a été réalisé par le bureau d'études et d'ingénierie CITADIA, qui fait référence dans le domaine urbanistique au plan national depuis 1997.

Les pièces présentées sont conformes à la législation en vigueur (code de l'urbanisme, article R.151-3), elles sont dans l'ensemble assez claires et apparaissent complètes et régulières dans le cadre de cette procédure.

*le classeur N° 0, qui est constitué d'une compilation de l'ensemble des documents administratifs ou techniques qui émaillent l'élaboration du PLU, depuis son origine jusqu'à la présente enquête incluse, n'appelle aucun commentaire de ma part.*

### **521. classeur n°1:**

Les documents contenus dans ce classeur constituent le coeur du projet de PLU.

#### **- le rapport de présentation:**

Diagnostic qui apparait clair, bien structuré quant à la forme. Pour ce qui est du fond, le rapport de présentation est une pièce d'importance juridique, qui assure la cohérence avec l'ensemble des documents du projet de PLU. il est une référence pour le grand public .

La tâche est rendue d'autant plus difficile pour cette commune dont 50% du territoire est la propriété de l'Etat Défense. Cependant, force est de constater que le service d'infrastructure de la défense (SID) a fait preuve d'une bonne collaboration dans le montage de ce PLU en commandant un diagnostic environnemental de qualité sur ses propriétés foncières de Saint Mandrier.

Au travers des autres pièces du classeur n°1 sont détaillées toutes les caractéristiques du projet:

- les justifications des dispositions du PLU paraissent réalistes au vu de la situation très contrainte de cette commune (presqu'île, site touristique, superficie très importante sous hypothèque de la Défense, totalement soumise à la loi littorale, application de la loi ALUR,...). L'analyse des contraintes, plans, lois et programmes auxquels le PLU doit se soumettre est parfaitement claire, sinon complète.
- les choix retenus semblent être le fruit d'une ferme volonté de trouver un compromis viable eu égard aux contraintes.
- l'évaluation des incidences de la mise en oeuvre du PLU repose bien sur un état des lieux, constitué de critères "visibles" et quantitatifs. Elle permet d'écarter toute subjectivité liée à l'analyse de critères uniquement qualitatifs. L'analyse des incidences sur les différents secteurs d'aménagement apparait claire, sans pour autant être totalement exhaustive.
- Tous les textes présentés sont accompagnés de photos et de schémas bien faits, favorisant ainsi la lecture d'un document très dense. Ils sont ainsi compréhensibles par tous, même si leur consultation n'est pas des plus aisée.

- **Le résumé non technique**, est très synthétique comme il se doit. Il résume de façon claire et exhaustive les éléments développés dans le rapport de présentation.

.../...

- **L'ensemble des documents présentés**, particulièrement le règlement complété du zonage, sont totalement exploitables même s'ils supposent une lecture attentive et suivie. C'est hélas le cas de tout document d'urbanisme sur lequel il convient d'accompagner le citoyen non averti.

*Le choix effectué pour la rédaction du règlement, s'il est justifié dans le fond, me paraît très contestable dans la forme. En effet, si le regroupement des règles, qui s'appliquent à toutes les zones sous un même (titre 3), permet d'éviter les redondances, il ne facilite pas la lecture d'un tel document opposable au tiers. Lorsque l'on souhaite s'intéresser au règlement d'une zone précise, on se trouve confronté à de nombreux renvois parfois difficiles à suivre. D'autant plus si, comme l'a noté l'autorité environnementale, les renvois s'avèrent parfois erronés. A titre personnel, je préfère la reprise de l'intégralité du texte pour chacune des zones car elles facilitent la compréhension du lecteur, même si cela occasionne de nombreuses redondances.*

### **522. classeurs n°2 et 3**

Ces classeurs portant sur les Servitudes d'Utilité Publique et sur les pièces annexées à tout PLU (sanitaires, voies bruyantes, etc...) sont complets et relativement clairs.

*Il convient de noter que l'ensemble du dossier, dans un premier temps, m'a été adressé en version numérique, sous CD Rom. A ma demande, la mairie m'a fourni une version papier identique à celle mise à disposition du publique au cours de l'enquête.*

*J'atteste que, en date du 18 avril, le dossier totalement numérisé figure sur le site de la commune, depuis, il est consultable par quiconque et en tous lieux. Sur le site informatique de la mairie ([www.ville-saintmandrier.fr](http://www.ville-saintmandrier.fr)) figure un onglet spécifique consacré au PLU: il regroupe en particulier toutes les pièces du dossier d'enquête.*

*Si l'ensemble du dossier est conforme aux textes en vigueur, certaines pièces mériteraient une relecture attentive. En effet de nombreux chiffres ou calculs sont erronés, voire contradictoires. Ces erreurs relevées, tant par les PPA que par le public, doivent impérativement être corrigées dans la version définitive des documents afin d'éviter les contestations.*

## **II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

*(Pièce J du classeur n°0 )*

Suite à la saisine de la commune, par décision du tribunal administratif de Toulon N° E17000008/83 du 17 février 2017, rendue par le magistrat délégué aux enquêtes publiques agissant au nom de monsieur le président du tribunal administratif de Toulon, a été désigné:

- en qualité de commissaire enquêteur: Jean COZETTE,

### **2. OUVERTURE DE L'ENQUÊTE**

*(Pièce K du classeur n°0).*

Par arrêté municipal du 22 mars 2017, monsieur Gilles VINCENT, maire de Saint Mandrier sur Mer, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique au titre du code de l'urbanisme, portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. L'enquête est ouverte du lundi 10 avril 2017 au vendredi 19 mai 2017 inclus, le siège de l'enquête étant fixé à la mairie de Saint Mandrier, services de l'Urbanisme. .../...



### 3. MODALITES DE L'ENQUÊTE

#### 31. Rôle du commissaire dans l'organisation de l'enquête

- **Le 3 mars:** je réceptionne un courrier recommandé provenant de la mairie de Saint Mandrier accompagné d'un CD-ROM contenant la version numérisée de l'ensemble des pièces du dossier. Je prends contact téléphonique avec la mairie, afin d'obtenir un premier rendez-vous et faire part de mon souhait d'être mis en possession, à titre personnel, d'une version papier de tous ces documents.

**Le 17 mars:** Dans un premier temps, je suis reçu en mairie par Maxime LÉTONDOR (assistant du Directeur Général des Services) secondé de Rachel BOURDIN, agent référent PLU au service de l'urbanisme. Après quelques explications techniques, ils me remettent un exemplaire papier du dossier complet et nous procédons ensemble à la détermination des modalités de mes futures permanences, et la rédaction de l'arrêté municipal. A l'issue je suis reçu, en audience privée par monsieur Gilles Vincent, maire de la commune. Au cours d'un long entretien ce dernier me détaille point par point la teneur et l'historique du PLU

- **Le 20 mars :** suite aux propos du premier magistrat, et après la lecture attentive du rapport de présentation, je sollicite une visite guidée de la commune. Par retour du courrier celle-ci est fixée au 24 mars
- **Le 31 mars :** après avoir approfondie ma connaissance du dossier d'enquête, je sollicité par message électronique des précisions sur les raisons de la quasi concomitance de l'enquête sur la modification N°8 du POS et sur celle du PLU.
- **Le 5 avril:** je rencontre Arnaud d'ESCRIVAN, commissaire enquêteur.
- **Le 6 avril:** je reçois une réponse écrite du maire de Saint Mandrier (Annexe 1 du présent rapport),
- **Le 6 mai:** à ma demande, je suis reçu en mairie par monsieur le Maire, afin d'éclaircir certains points du projet.

#### 32. Visite des lieux

le 24 mars, le premier magistrat au volant de son véhicule personnel me conduit dans différents quartiers de la commune. J'ai ainsi pu bénéficier d'une visite commentée, agrémentée de nombreux arrêts au cours desquels le maire a répondu sans réserve à mes nombreuses questions.

*Il apparaît que monsieur Gilles VINCENT, élu maire depuis plus de vingt ans alors qu'il était déjà chargé de l'urbanisme communal, est le véritable concepteur et animateur du projet soumis à l'enquête.*

#### 33. Permanence du commissaire enquêteur

Les permanences se sont tenues en mairie de Saint Mandrier, les jours et heures prévus par l'arrêté municipal:

- Lundi 10 avril 2017, de 9h00 à 12h00,
- Mardi 18 avril 2017, de 15h30 à 18h30,
- Vendredi 28 avril 2017, de 9h00 à 12h00, (prolongée jusqu'à 13h00)
- Jeudi 4 mai 2017, de 14h00 à 17h00,
- Vendredi 12 mai 2017, de 9h00 à 12h00, (prolongée jusqu'à 12H30)
- Vendredi 19 mai 2017, de 14h00 à 17h00.

.../...

### 34. Registre d'enquête

**Le vendredi 7 avril**, à la veille de l'ouverture de l'enquête, j'ai personnellement ouvert et déposé le registre d'enquête en mairie de Saint Mandrier. Ce document à feuillets non mobiles a été coté et paraphé, comme il se doit, par mes soins.

En cours d'enquête j'ai été contraint d'ouvrir un deuxième registre venant en complément du premier.

De plus, j'ai paraphé et apposé mon tampon sur l'ensemble des pièces constituant le dossier soumis au public. Celles-ci sont restées à la disposition du public en mairie de Saint Mandrier pendant toute la durée de l'enquête.

L'ensemble du dossier a été mis en ligne sur le site de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête, le public a eu la possibilité de faire parvenir un courriel au commissaire enquêteur à l'adresse [plu@ville-saintmandrier.fr](mailto:plu@ville-saintmandrier.fr). Par ailleurs, un poste informatique destiné au public du dossier a été mis à sa disposition du public en salle de consultation du dossier.

Ainsi chacun pouvait prendre connaissance du dossier et formuler ses observations, propositions ou contre propositions consignées sur le registre, voire déposer des documents en mairie, et adresser à destination du commissaire enquêteur des documents en vue d'être annexés au registre, et ce pendant toute la durée de l'enquête du lundi 10 avril 2017 à 8h30 au vendredi 19 mai à 17h00. A l'issue de chacune de mes permanences, le registre était numérisé sur le site ainsi que toutes les remarques et courriers.

## 4. INFORMATION DU PUBLIC

### 41- Préalablement à l'enquête

La concertation imposée par les textes en vigueur a été organisée suivant les modalités définies en conseil municipal du 30 octobre 2015; lequel engageait l'élaboration du PLU. Conduite entre le 7 décembre 2015 et le 13 septembre 2016, elle s'est déroulée selon ce processus suivant:

- Deux "lettres du PLU" ont été distribuées, en février et avril 2016, dans les boites aux lettres des mandréens.
- Le journal mensuel municipal, en plus des deux lettres citées supra, a publié plusieurs articles mentionnant l'avancement des travaux du PLU:
  - ◆ novembre 2015: "édito du maire" sur la prescription et les échéances du PLU
  - ◆ février 2016: dressant l'état d'avancement des travaux de concertation.
  - ◆ février 2016: édito du Maire portant sur les enjeux et la participation active,
- Six réunions publiques tant au village qu'à Pin Rolland (trois réunions sur chacun des sites), au cours de ces réunions trois thèmes ont été abordés successivement:
  - ◆ le diagnostic,
  - ◆ le plan d'aménagement de de développement durable (PADD),
  - ◆ le nouveau règlement.
- Deux tables rondes ont été organisée les 16 et 23 mars 2016.
- Un site internet dédié au PLU, sur lequel chacun pouvait transcrire son commentaire. Les principaux éléments de ce dossier pouvaient également être consultés et téléchargés sur le site internet de la mairie.
- Une exposition permanente, portant sur le PADD, est installée en mairie depuis le 7 mars 2016.
- Un registre de concertation a été mis en disposition des mandréens en mairie ,
- La presse locale a participé à la vulgarisation des informations sur le PLU:
  - Var Matin, le 9 décembre 2015: avis concernant la tenue de table ronde, .../...

-Var Matin, le 10 décembre 2015, appel à participer à la table ronde du jour, et annonce de la mise en place du registre de concertation,

-Var Matin, le 19 mars 2016: reportage sur les tables rondes PADD,

Copie des documents cités supra figurent dans les dossiers E et F du classeur N° 0.

*Je note que la phase de concertation s'est déroulée correctement, en conformité avec les textes en vigueur. Il apparait une volonté manifeste de transparence et d'incitation à la participation dans l'élaboration du projet. Je prends acte du fait qu'aucune remarque n'a été formulée sur le registre ouvert à cet effet en mairie. Le bilan de concertation dressé est satisfaisant, ceux qui se sont déplacés aux différentes réunions ont émis des avis intéressants qui ont, à n'en pas douter, participé à l'amélioration du contenu du projet. Les intervenants ont pu recevoir des réponses circonstanciées à leurs interrogations légitimes (devenir de terrains militaires délaissés, perspectives des terrains de la maison Fliche, capacités des zones à urbaniser, les perspectives sur le devenir de l'ex BAN, piste cyclable du Lazaret, les espaces agricoles, les EBC, eaux de ruissellement, le projet Cépet, etc...). Il ressort des remarques et avis des mandréens, qui se sont exprimés, le souhait que soient respectés la spécificité de la commune et de leur cadre de vie.*

#### **42. Dans le cadre de l'enquête, publicité dans la presse locale**

Les avis d'enquête ont été publiés à deux reprises dans la presse locale, conformément à l'arrêté municipal:

❖ 15 jours avant le début de l'enquête:

le 24 mars 2017, dans les quotidiens "Var Matin" et "La Marseillaise".

❖ Dans les 8 jours suivants le début de l'enquête:

le 17 avril 2017 dans "Var Matin" et le 19 avril dans "La Marseillaise".

Un exemplaire de chacun de ces journaux est joint au dossier d'enquête mis à la disposition du public (dossiers N du classeur N° 0).

*Je constate que toutes les mesures de publicité sont effectives 15 jours avant le début de l'enquête et jusqu'au terme de celle-ci, en conformité avec la réglementation et les directives préfectorales.*

*Je note toutefois, en ce qui concerne le site internet, une certaine difficulté pour accéder au dossier, puis pour l'ouvrir.*

*Compte tenu du bon déroulement de la concertation et de la bonne publicité qui a accompagnée cette enquête, je n'ai pas jugé nécessaire de solliciter l'organisation d'une réunion publique ou d'une prolongation d'enquête.*

#### **43. Notification du dossier aux personnes publiques (PPA):**

(dossiers L du classeur 0) :

Pour l'élaboration d'un PLU, il est obligatoire de solliciter l'avis des PPA au moins trois mois avant le début de l'enquête publique Cette procédure a été mise en oeuvre par envoi du dossier le 27 décembre 2016 auprès des entités suivantes:

- Conseil Régional PACA,
- Préfet du Var,
- Conseil Général (départemental) du Var,
- Communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée,
- Etablissement Public de Coopération Intercommunal du SCOT Provence Méditerranée,
- Chambre d'Agriculture du Var,
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var,
- Chambre de Commerce et de l'Industrie du Var,
- Comité Régional de la Conchyliculture Méditerranée,
- Centre régional de la Propriété Forestière,
- Institut National de l'Origine et de la Qualité du Sud-Est,
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces du Var,
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var,
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale, .../...

- Association pour la Protection de l'Environnement,
- Association Pin Rolland Marégau,
- Confédération Environnement Méditerranée,
- Association de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Pointe Marégau,
- Union Départementale pour la sauvegarde de la Vie de la Nature et de l'Environnement du Var.

*Mon analyse du contenu des avis reçus figure ci-dessous, au chapitre III du présent rapport.*

## **5. CLIMAT DE L'ENQUÊTE**

les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans la salle de réunion du service de l'urbanisme de la mairie annexe.

L'enquête s'est déroulée dans un climat calme et serein et aucun incident n'a été signalé.

J'ai noté une bonne affluence au cours de mes permanences et j'ai, à deux reprises, dû prolonger celles-ci : une heure le 23 avril et trente minutes le 12 mai .

## **6. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE**

Le vendredi 19 mai, à l'issue de ma dernière permanence, j'ai clos et récupéré les deux registres et courriers annexés, ainsi que l'ensemble du dossier d'enquête.

Le certificat d'affichage m'a été remis ainsi le 31 mai 2017 (pièce N3 du classeur 0)

*A l'issue de cette enquête, j'atteste qu'elle s'est déroulée sans incident et en conformité avec les textes en vigueur.*

## **7. PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

*(annexes N° 2 - 2a - 2b du présent rapport)*

Le samedi 20 mai, j'ai été reçu par monsieur Gilles Vincent, maire de la commune. Je lui ai remis officieusement (les services municipaux étant fermés le samedi) le procès verbal de l'enquête et commenté longuement les remarques faites par les mandréens. A l'ouverture des services municipaux, le lundi 22 mai, mon courrier a été enregistré officiellement, dès lors, le mandant disposait de 15 jours pour me faire parvenir son mémoire en réponse.

Par ce courrier, je priais le maire de vouloir bien répondre aux questions que les intervenants et moi-même souhaitions lui poser sur le projet de PLU. A cette occasion je lui ai signalé qu'il disposait dès lors de l'ensemble des remarques et courriers qui m'avaient été adressés puisqu'ils avaient été numérisés au fil de l'enquête, par ses services, afin d'être insérés sur le site de la mairie.

*(voir registres et courriers dans le dossier d'enquête N°0)*

.../...

## 8. MEMOIRE EN REPONSE DU MAIRE de SAINT MANDRIER

(annexes N°3 - 3a - 3b - 3c du présent rapport).

Le 8 juin j'ai réceptionné, dans les délais légaux (déduction faite des journées fériées), le mémoire en réponse de monsieur Gilles Vincent, maire de Saint Mandrier.

Au travers d'un texte de 9 pages comportant 4 pièces:

- lettre d'envoi (1 page),
- une note, rédigée par le maire lui-même, portant sur certaines observations précises du public (6 pages),
- un tableau synthétique: réponses de la commune aux avis des PPA (1 page),
- un tableau synthétique: réponses de la commune sur les sujets soulevés (1 page)

le 1<sup>o</sup> magistrat de commune, répond avec précisions aux questions que je lui avais posées ainsi qu'à celles soulevées par ses administrés.

*Mon analyse de cette lettre figure au chapitre IV, ci-dessous (paragraphe 4- 42).*

### III - SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

sur les 18 organismes consultés, onze ont répondu et donné un avis sur le projet:

#### 1. Avis des services préfectoraux (DDTM/SAD/BAT)

(dossier L1 du classeur N°0)

Consulté au titre des personnes publiques associées (PPA) la Direction Départementale des Territoires et de la Mer a rendu son avis en date du 31 mars du 2017. Le document de 23 pages incluant en annexe un courrier du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Var mets en exergue les points suivants:

Si, dans ses conclusions le Préfet du Var émet un avis favorable au projet, il l'accompagne malgré tout de réserves strictes. Ces dernières devront impérativement être prises en compte afin que soit assuré la sécurité juridique du projet de PLU.

Dans ce document la DDTM procède à une analyse détaillée du PLU sur:

- **La politique de l'habitat:** où elle demande de revoir les objectifs de croissance démographique afin d'augmenter le taux des Périmètres de Mixité Sociale (PMS).
- **les zones ayant fait l'objet de décisions de justice:** sur lesquelles elle demande de procéder à des ajustements afin de respecter les différentes décisions.
- **la biodiversité et les milieux naturels:** sur lequel est exigée la réalisation d'un diagnostic plus précis des enjeux incluant d'éventuelles solutions alternatives.
- **le paysage et le patrimoine:** le projet devra faire la démonstration de la prise en compte des différents principes imposés par la loi littorale.

l'Etat émet quelques réserves et préconise certaines modifications ou ajustement:

- Sur les zones qui sont sous le coup de décision de justice, à savoir des espaces remarquables au regard de la loi littoral. Il convient donc de revoir le zonage du domaine de l'ermitage et de la plage de la coudoulière, ainsi que celui de l'arrière plage de cavalas. Ces réserves visent à assurer la sécurité juridique du projet. .../...

- Sur l'introduction dans le document de présentation d'une carte permettant de localiser l'ensemble des "espaces naturels remarquables".
- Sur la réalisation de diagnostics écologiques plus précis sur les OAP.
- Sur le déficit, déjà significatif au 1° janvier 2016, de logements locatifs sociaux (LLS) non suffisamment pris en compte dans le projet.
- La mise en place d'un chapitre consacré aux perspectives lointaines (vu du large) des zones ouvertes à l'urbanisme.
- Sur la mise en valeur, en particulier paysagère, de la darse militaire de l'Hôpital Saint Louis.

*Je laisse au porteur de projet, le soin de répondre précisément, au travers du mémoire en réponse qu'il m'adressera, aux remarques préfectorales.*

*Pour ma part, je pense qu'il est impératif de répondre favorablement à la plupart de ces remarques et en particulier de modifier le projet par une prise en compte des plus strictes des réserves émises par le préfet. Je relève toutefois qu'il existe plusieurs contradictions entre l'avis de la DDTM et celui de la CNDPS: il conviendra, comme il le demande, d'obtenir des éclaircissements auprès de la DDTM, afin de modifier et compléter le projet présenté à l'enquête.*

*Je constate que cette commune, souvent qualifiée de "presqu'île de charme", possède des caractéristiques exceptionnelles du fait de sa situation géographique, physique et structurelle. Son caractère éminemment touristique et son attractivité résidentielle renforcent sa particularité. A mes yeux, ces caractéristiques particulières justifient l'application de mesures d'exceptions dérogatoires du droit commun, en particulier en matière de LLS.*

## **2. Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe/PACA)**

**- préfet région -**

(dossier L4 du classeur N°0)

Le document est parvenu, dans les délais prescrits, il est accompagné d'une annexe émise par le SDIS (Service D'Incendie et de Secours du var). Conformément au texte en vigueur, cet avis a été intégré au dossier d'enquête afin d'être porté à la connaissance du public.

Au travers de son développement, il apparait que la MRAe jette un éclairage intéressant sur la prise en compte des enjeux environnementaux au sein du projet:

- elle atteste que le rapport de présentation est bien "structuré et conforme" au code de l'urbanisme, tandis que le résumé non technique est clair et exhaustif.
- elle estime que l'évaluation des incidences qui se "limite aux cinq secteurs notablement touchés par le PLU" devrait être étendue à "l'ensemble des secteurs potentiellement "impactés", même si elle reconnaît que l'impact est pressenti comme étant faible.
- elle suggère que soient plus détaillées les "quatre orientations d'aménagement et de programmation" sur les zones 1AU.
- elle relève quelques erreurs matérielles dans la rédaction du règlement.
- elle admet que les choix effectués sont en cohérence avec les "enjeux du territoire communal" et le PADD.

De fait son avis, comme il se doit "non conclusif", s'accompagne de neuf recommandations dont certaines devraient contribuer à l'amélioration du projet.

*Je souscris personnellement à la prise en compte impérative des erreurs matérielles relevées. En effet les différents renvois vers d'autres textes sont particulièrement pénibles pour le lecteur. Ceci est d'autant plus sensible quand le renvoi cité est sans rapport, du fait d'une erreur d'écriture, avec celui qu'il est train de lire !.* .../...

Je note que de nombreuses recommandations viennent confirmer les réserves de la DDTM. Sur l'ensemble des documents qui émaillent le dossier d'enquête, je trouve personnellement que le texte est suffisamment fouillé dans le cadre des projets envisagés. En effet, j'ai pu répertorier tous les secteurs sensibles susceptibles d'être touchés par l'urbanisation envisagée:

- o néanmoins, il serait judicieux d'explicitier un peu mieux le calcul du potentiel de densification.
- o contrairement à la MRAe, je n'ai pas trouvé en zone U "d'aménagements maritimes gagnés sur la mer" ?,
- o les impacts potentiels du PLU sur la trame verte et bleue au niveau des zones urbaines sur la côte Nord du territoire me semblent suffisamment précis, mais sans doute peut-on encore être plus complet?.
- o il semble que la tortue d'Hermann ne soit pas endémique sur la presqu'île. De fait est-il vraiment utile d'alourdir ce projet, déjà bien détaillé à ce stade, par de nouveaux diagnostics écologiques sur les OAP?.
- o En ce qui concerne le projet du Cap Cépet (zone 1AUd), je pense que les modalités d'insertion paysagère sont parfaitement décrites. De plus, le projet a fait l'objet de présentations détaillées au cours de réunions publiques.

En résumé, je pense que le maire aura à coeur, dans son mémoire en réponse, d'apporter les éclaircissements qu'appellent les 9 recommandations de l'autorité environnementale après les avoir confrontées avec les réserves émises par le Préfet. En outre je m'étonne que, sur certains points, les avis de la DDTM ne soient pas en parfaite harmonie avec ceux émis par la CNDPS.

Là encore je relève que cette commune est placée sur le coup de nombreuses contraintes, outre la loi ALUR, la loi littoral, ainsi que la "trame verte et bleue":

- Presqu'île d'accès difficile ("cul de sac"): une route CD18 et une ligne maritime,
- Terrains militaires hypothéquant près de 50% de sa superficie,
- Attractivité touristique indéniable (2391 résidences secondaires),
- Présence d'un dépôt militaire d'hydrocarbure qui soumet la commune à un PPRT (en cours d'élaboration),
- Présence de ports qui appartiennent en pleine propriété à la communauté d'agglomération de Toulon,
- Présence importante de secteurs forestiers préservés,
- Englobée dans un périmètre côtier remarquable,
- relative faiblesse en matière de transport en commun,
- etc...

Toutes ces contraintes font de Saint Mandrier une commune à part. Ce caractère particulier doit être reconnu par l'Etat afin que des mesures dérogatoires du régime général lui soient consenties.

Le SDIS83, au travers de la lettre annexée au rapport de la DDTM, formule lui aussi quelques observations sur le projet. Cet organisme rappelle les consignes à prendre en compte en matière de défense et de lutte contre l'incendie:

- Sur les zones AU,
- Sur les zone U,
- Sur les zone A,
- Sur les zones N,
- Sur les emplacements réservés,
- Sur la défense extérieure contre l'incendie (DECI).

L'ensemble des rappels et consignes édictées par le SDIS sont à prendre en compte impérativement dans l'élaboration définitive du PLU, aussi n'est-il pas utile que je commente plus avant cette lettre.

.../...

### 3. Avis des autres personnes publiques associées(PPA)

(dossiers L1 à L10 du classeur n°0)

#### 31. CONSEIL GENERAL (départemental) DU VAR

Le document est parvenu dans les délais prescrits et avant l'ouverture d'enquête. Le président de cette collectivité prend note des trois secteurs d'urbanisation prévus à l'entrée de ville. Il rappelle que les accès à ces sites étant projetés sur les RD 18 et RD 2018, il conviendra avant de finaliser ces réalisations de contacter ses services afin de les optimiser et de garantir la sécurité des usagers.

*AVIS DU C.E: Aucune objection formulée. Des conseils à prendre en compte, tout particulièrement pour l'OAP Pin Rolland.*

#### 32. SYNDICAT MIXTE SCOT PROVENCE MEDITERRANEE

Le document est parvenu le 16 mars, dans les délais prescrits. Cette autorité émet un avis favorable sans commentaire

*AVIS DU C.E: dont acte, j'en conclus que le projet est en adéquation avec le SCoT.*

#### 33. COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

Le document de 5 feuilles est parvenu le 20 mars, dans les délais prescrits.

La communauté d'agglomération en tant qu'autorité organisatrice des transports et établissement public de coopération intercommunale émet un avis favorable.

*AVIS DU C.E: dont acte, je note que cette autorité ne fait aucune référence à son PDU approuvé le 16/12/2016 et portant sur le créneau 2015-2025 !...*

#### 34. CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DU VAR

Le document est parvenu le 31 janvier, dans les délais prescrits.

Cette autorité émet un avis favorable, sans autre commentaire.

*AVIS DU C.E: dont acte.*

#### 35. INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE SUD-EST

Le document est parvenu le 26 janvier, dans les délais prescrits.

Cette autorité émet un avis favorable, sans autre commentaire.

*AVIS DU C.E: dont acte.*

#### 36. CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR:

Le document est parvenu le 16 février, dans les délais prescrits

- Cette chambre consulaire prend note de la "quasi inexistence" d'espace agricole sur la presqu'île et ne formule aucune observation sur les perspectives du PADD. Elle s'intéresse cependant dans son domaine de compétence à l'instauration de zones APR définies au travers du règlement du PLU. Le règlement de cette dernière lui semble être restrictif en matière d'autorisation "d'aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles".

*AVIS DU C.E: du fait des caractéristiques particulières de la commune, elle n'émet aucune opposition à l'encontre de ce règlement. Dont acte.*

- Sur le plan de zonage, elle note la volonté de la commune de favoriser une activité agricole. Elle suggère de revoir l'analyse de la suppression de la zone agricole du Vert Bois, mais ne s'oppose pas au déclassement effectué, et se prononce favorablement à l'exécution du PLU.

*AVIS DU C.E: Dont acte, mais je m'interroge aussi, au vu des contraintes inhérentes à cette commune et dans le cadre de l'intérêt général, sur l'utilité d'urbaniser la zone agricole du Vert Bois. Sans doute pourrait-on, dans un premier temps, conserver cette zone en réserve foncière à urbaniser (Au) ?.*

#### 37. CHAMBRE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE DU VAR:

Le document est parvenu le 9 mars, dans les délais prescrits.

- cette chambre consulaire reconnaît le caractère "particulier" de la commune liée au "développement du tourisme" et à "l'économie militaire". .../...



Précisant que la vitalité du tissu économique local est une priorité pour préserver les secteurs de concentration de population, la CCI estime que le PADD n'est pas assez clair dans la définition de ses orientations en faveur du développement économique.

- Elle constate avec satisfaction la volonté de poursuivre un développement touristique qui ne soit pas uniquement limité à la période estivale.

- elle est aussi très favorable à l'activité économique liée à la plaisance, et salue les objectifs en la matière dans le PADD.

- elle attire l'attention sur le développement de l'OAP "Port Pin Rolland" dont la réalisation pose le problème de la re-localisation du stockage des bateaux qui stationnent actuellement.

*AVIS DU C.E. Dont acte, le stockage des bateaux a effectivement été pris en compte sur la commune voisine de la Seyne.*

*Nota: cette chambre consulaire a fait parvenir en cours d'enquête un courrier (L44) par lequel elle déclare que sa position sur l'OAP de Port Pin Rolland ne se justifie plus. Elle est donc totalement favorable au projet.*

### **38. COMMISSION PRÉFECTORALE DES "SITES ET PAYSAGES"**

Cette autorité émet un avis favorable pour huit des sites soumis à son étude: Saint Asile; Lazaret Ouest; Massifs Lazaret-Renardière; Sémaphore; PEM centre; Cépet Ouest; Cépet Est.

Pour le site Cépet Nord son avis est favorable sous réserve que soient prises en compte les instructions de l'architecte-paysagiste.

*AVIS DU C.E. Dont acte, je suis en parfait accord avec les recommandations concernant le bâtiment prévu sur le parking PEM sud. De fait, les restrictions nouvelles imposées par l'Etat du fait de la proximité du tunnel, pourrait sans doute remettre ce projet, au moins partiellement, en question?...*

### **39. ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ST MANDRIER)**

Le document est parvenu le 23 mars, dans les délais prescrits.

- Cette association mandréenne s'oppose au choix de développement démographique de la commune qui conduit à une sur-urbanisation injustifiée et incohérente aux regard des contraintes (aggravation des problèmes de circulation, préservation des paysages et du patrimoine)...

- Elle trouve que le projet ne tient pas suffisamment compte de la loi littoral, de toutes les coupures d'urbanisation existantes, des zones agricoles et de la protection des espaces naturels remarquables. Elle cite en particulier le vallon de cavalas, l'OAP du Cépet, le vallon de la Coudoulière, le domaine de l'Ermitage, le chemin des roses, le site naturel de Saint Asile, et les zones militaires. Elle aborde pour terminer certains classements des EBC qu'elle juge incohérent.

*AVIS DU C.E. Dont acte, nul doute que le Maire saura apporter les réponses qui conviennent à l'ensemble des nombreux points abordés. Je note toutefois une opposition pour le moins systématique à l'ensemble du projet: est-ce là l'expression de la recherche de l'intérêt général ou bien une simple défense d'intérêts privés?*

*En ce qui concerne le respect de la loi littoral, les secteurs de Pin Rolland et de Port Pin Rolland sont des zones urbanisées sur lesquelles ne s'applique pas la bande littoral des 100 mètres (dixit DDTM)...*

*Je suis effectivement convaincu que le projet d'urbanisation est trop ambitieux compte tenu des contraintes naturelles, physiques et économiques de cette commune presqu'île. Mais un tel site remarquable ne peut rester figé, à l'image d'une simple carte postale, et réservé uniquement à ceux qui y demeurent actuellement. Une commune qui ne prospère pas se meurt...*

### **40. PPA n'ayant pas fourni de réponse:**

sept organismes concertés n'ont pas donné de réponse:

- Conseil régional PACA,
- Conseil régional de la propriété forestière,
- Comité régional de conchyliculture Méditerranée,
- Confédération environnement Méditerranée,
- Association Pin Rolland Marégau,

.../...

- Association de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Pointe de Marégau
- UDVN 83.

les avis de ces 7 entités doit être juridiquement considéré comme favorables (qui ne dit rien consent).

*AVIS DU C.E: pour conclure cette étude je constate que les PPA sont globalement favorables au projet. Je dresse en annexe du procès verbal d'enquête que j'adresse au maire un tableau synthétique des recommandations, voire réserves, qui ressortent des avis exprimés, afin de permettre à la mairie de reprendre son projet en conséquence.*

## 4. Observations émises par le public

### 41. Relation comptable des observations

Alors que la commune de Saint Mandrier compte près de 6000 habitants, 72 d'entre eux se sont déplacés à la rencontre du commissaire-enquêteur et ont inscrit une observation sur le registre voire parfois déposé un courrier. Je comptabilise ainsi 52 courriers au total en comptant ceux assez nombreux qui m'ont été adressés par voie postale.

De plus j'ai réceptionné 27 courriers par voie électronique. je constate donc une participation honorable et significative du public.

### 42. Les observations du public:

#### 421. Réflexions soit inscrites au registre, soit ayant fait l'objet de courriers

##### **1. Cas de Monsieur Henri DREAN, n°1 avenue Charles de Gaulle. (R1, L1 à L3, L5 à L7, L17, L19 à L21)**

Je me dois de consacrer un paragraphe particulier à ce mandant qui m'a, à lui seul, adressé 11 courriers recommandés:

- Par une première requête monsieur DREAN sollicite la constructibilité par voie d'extension de l'existant dans la zone N (parcelle 22,23 et partie Sud 24) dans laquelle se situe dorénavant sa propriété.

*AVIS DU C.E: Sans vouloir relever la nature parfois polémique des propos développés par l'intervenant, je note que l'extension du bâti existant est très contraint en zone N, seul un déclassement de ces parcelles permettrait de répondre à cette requête.*

- Par une deuxième revendication, basée sur un constat de légalité discutable, l'intervenant demande à ce que sa propriété soit positionnée en zone AU et donc constructible.

*AVIS DU C.E: faisant fi des affirmations péremptoires de monsieur DREAN, il m'apparaît cependant que cette revendication mérite d'être étudiée par la mairie. En quoi, donner satisfaction à l'intervenant, nuirait à l'intérêt général?*

- Une troisième requête porte sur la maison de maître, sise sur l'OAP de Port Pin Rolland, dont la famille DREAN a fait donation à la commune. L'intervenant souhaite qu'elle soit conservée au titre de patrimoine architectural de la commune .

*AVIS DU C.E: tout en m'élevant contre les propos polémiques de l'intervenant par lesquels il me met en cause, je rappelle simplement que l'inscription au patrimoine (classé ou inscrit) est le fait de l'architecte des bâtiments de France. A ma connaissance aucune demande de classement n'a été, à ce jour, effectuée auprès de la Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC).*

.../...

Au travers de ces 11 courriers (parfois appuyés d'une requête de son avocat maître Jérôme LACROUTS, inscrit à la SCPA auprès du barreau de Nice), monsieur DREAN reprend la plupart des points évoqués supra. La redondance des arguments développés explique le volume important que représente cette correspondance. A part les requêtes déjà exposées, il ressort une attaque virulente envers le bureau d'études (CITADIA ) dont les affirmations sont à plusieurs reprises qualifiées de "fausses" et même de "mensongères". Par ailleurs, au travers de démonstrations, pas toujours étayées, monsieur DREAN aborde différents points portant sur l'ensemble du projet, soit dans le désordre :

- sur la nucléarisation de la base navale de Toulon et son devenir. De fait, la transformation en cours de la BAN "est une erreur stratégique fondamentale",
- l'urbanisation de Port Pin Rolland,
- des engagements "publics" non tenus par la mairie et "foi publique" bafouée du fait de la non prise en compte de la préconisation préfectorale d'avril 2016...
- la présence du nouveau stade "Pin Rolland, "grévé d'inscriptions" et dont le niveau sonore n'a pas été pris en compte vis vis de l'OAP.
- sur l'OAP de Port Pin Rolland et en particulier son intégration paysagère, loi littoral...
- la présence de la déchetterie et son déplacement impératif,
- l'impossibilité de pouvoir accéder au rapport d'enquête de modification N°8 du POS,
- La légitimité du classement EBC sur le secteur du vert bois en comparaison avec celui qui jouxte sa propriété.
- l'inscription de l'église de Saint Mandrier au patrimoine de la commune,

Mon descriptif ne peut être exhaustif vu le nombre importants de points abordés. Néanmoins, ils méritent tous une réponse argumentée de la part de la mairie (ces courriers figurent sur le site de la mairie et dans le dossier d'enquête). La recherche de sujets pouvant donner lieu à contestation est tellement systématique qu'elle fait perdre de la crédibilité aux propos du mandant.

Je ne fais mention, que pour mémoire, des sanctions qu'il réclame à l'encontre des rédacteurs et chargés d'études en responsabilité de droit public. Manifestement, l'intervenant cherche, tous motifs à provoquer l'interruption, voire le report de l'enquête. Il somme d'ailleurs le commissaire enquêteur de le faire, dans l'urgence, en invoquant un mystérieux article 40 (sans doute celui du code de procédure pénal?).

*AVIS DU C.E: Je ne peux développer ici tous les points évoqués par le mandant au travers de ses nombreux et importants, voire redondants, courriers. Je laisse le soin, à monsieur le maire, d'apporter les réponses nécessaires à ceux ayant trait au projet, dans son mémoire en réponse à l'issue de l'enquête. Sans prendre ombrage du ton parfois polémique du mandant, je pense qu'il y a lieu de lui apporter les explications et éclaircissements qu'il réclame, parfois à juste titre. Cette situation manifestement conflictuelle n'a pas lieu d'être dans le cadre de l'intérêt général et de la quiétude communale. En tout état de cause, j'estime, en mon âme et conscience, que je n'ai aucune raison de suspendre, ni même de suggérer l'annulation de la présente enquête, fusse au nom de l'article 40, malgré la demande pressante de monsieur DREAN et de son avocat.*

*En ce qui concerne l'enquête publique de modification du POS N°8, j'ai pu constater que l'ensemble des pièces du dossier était consultable (en mairie et sur le site), après analyse du conseil municipal, à partir du 12 avril 2017.*

*Je souhaite que soit mis fin à cette source de polémique déplacée. Dans ce but, je propose que la SAS CHOURGNOZ rétrocède les deux parcelles 2303 et 2304 à leur propriétaire (voir lettre L23bis annexée aux registres d'enquête).*

*Ainsi l'ensemble des parcelles du mandant (2280-2304-2303-22-23 et 24 hors EBC) seraient toutes placées en zone urbanisable, sous le coup d'un même règlement (emprise au sol 30%, hauteur admise 7m). Cette mesure qui va dans le sens du bien commun devrait pouvoir satisfaire les deux parties, sans porter atteinte à l'intérêt général et à l'économie générale du projet.*

.../...

## 2. Autres intervenants au registre ou(et) courriers: Tableau synthétique

L'ensemble des remarques qui ont été portées sur les registres ne peuvent pas être retranscrites dans le corps du présent rapport. J'ai préféré en synthétiser le contenu dans le tableau ci-dessous, soit par thème, soit par site, soit parfois par individu. Les observations se déclinent sous cette forme et sont repérables sur les registres et dans le tableau de la manière suivante:

- **Rn** pour les personnes que se sont présentées à mes permanences ou ont inscrit une remarque sur ce dernier
- **Ln** pour les personnes qui ont soit déposé soit adressé un courrier)
- **Mn** pour les personnes qui m'ont adressé un courrier par voie électronique

Cit	PATRONYME	résumé des requêtes	Avis du CE
R37 L22 L23 et  L23 bis L34	CHOURGNOZ Philippe  " " " " " "	<p>dans la cadre de l'OAP Pin Rolland (1AU):</p> <p>-il propose de ramener le CES à 35% au lieu des 50% prévus (article 4A), car il le trouve excessif.</p> <p>-il demande que dans l'article 4B, la hauteur soit corrigée à 13 mètres (parking enterré)</p> <p>-pour la dite OAP, la lettre 23bis, il met en évidence les engagements de rétrocession qui lient sa société à madame DREAN en ce qui concerne les parcelles 2303 et 2304. Il demande à ce qu'il soit procédé à cette rétrocession..</p>	<p>C'est aussi mon avis il convient de modérer le nombre de logement dans cette zone, je proposerai même de le ramener à 30%.(lutter contre la sur-urbanisation)</p> <p>-question d'ordre technique à trancher par la mairie.</p> <p>-Il semble judicieux de profiter de cet acte de rétrocession pour réintégrer ces parcelles à leur propriétaire conformément aux engagements pris (<b>voir proposition du CE en 322-1 supra</b>)</p>
R 1 L1, à L7 L17  L19 L20 L21 L38 L39 L27 M14 L43 L37  L37 bis	DREAN Henri  DREAN  DREAN DREAN DREAN DREAN DREAN DREAN Loïc PRIEUR DREAN DREAN  DDTM	<p>-il conteste le classement de son terrain en totalité en zone N. Il fera parvenir un mémoire ainsi qu'une intervention de son avocat. Il compte poursuivre la mairie au pénal, s'il n'obtient pas satisfaction !...</p> <p>- En résumé, <u>il émet principalement 4 requêtes</u>:</p> <p>.Englober sa propriété dans la zone 1AUa mitoyenne.</p> <p>.Intégrer ses parcelles 2303 et 2304 dans l'OAP</p> <p>.Appliquer le règlement de l'OAP à ces 2 parcelles</p> <p>.Prévoir un accès sécurité pompier partie haute de la parcelle 24.</p> <p>-l'avocat conseil: demande classement en zone U</p> <p>-Il relève qu'il n'a pas pu consulter l'enquête portant sur la modification du POS N°8</p> <p>-Par ailleurs au travers de ses 17 courriers, souvent redondants, il relève toutes les erreurs qui existent entre le PADD et le PLU, et cherche à trouver matière annuler le projet dans son ensemble.(EBC oubliés, etc...)</p> <p>-De nombreuses autres remarques portent sur L'OAP de Pin Rolland ou sur des points plus généraux qui apparaissent chez d'autres intervenants.</p> <p>-Il joint un <u>porté à connaissance</u> du préfet daté 28/04/2017 concernant la submersion marine. Elle remettrait en cause l'OAP de Port Pin Rolland</p>	<p>Le reclassement en zone constructible des parcelles (hors EBC) me semble possible car il ne portera pas atteinte à l'intérêt général. A condition de s'en tenir à l'application stricte du règlement de cette zone. La remarque sur l'accès pompier semble pertinente.(<b>voir 322-1 en supra</b>). Je demande le classement en zone constructibles des parcelles(hors EBC de Mr DREAN).</p> <p>-Tous les POS ayant été annulés, au plan National, à compter du 27 mars 2017, ceci n'a rien d'anormal (dixit DDTM; et voir supra 321-1).mis en ligne le 30/05.</p> <p>- je ne trouve aucun motif de demande d'annulation ou de report de la présente enquête.</p> <p>-Voir les réponses faites sur les questions en infra et supra.</p> <p>- dont acte, étude et réponse à faire par la commune. Mais il me semble que le résultat des études préfectorales en cours devraient être publiées fin 2017 !..</p>
R2	Mr Fort - (Zone UTc)	se renseigne son terrain de camping (favorable)	vu

R3	LELIEVRE	se renseigne sur le début des travaux sur l'OAP Pin Rolland (1AUa)	ne fait pas l'objet de l'enquête (voir la mairie)
R4	MUSCATELLI	-satisfaite que la zone agricole de l'Ermitage soit l'objet d'une réhabilitation communale (zone Apr et UCb).	Dont acte
R55	CALMELET	-favorable à la réhabilitation de la résidence Fliche Bergis, mais arrêtons la construction de logements.	
R56	DUBARRY		
R6	Mr et Mme POLIZZI Marc	se renseignent sur leur secteur et prennent acte du projet.	Dont acte
M1	Antoine GUERON	-demande l'aménagement urgent et indispensable du sentier qui longe la D18 au Sud.	Dont acte
R21	Colette DEMIAU	-Favorable: PLU totalement nécessaire pour le devenir de la commune.	-Dont acte.
R46	HERROUIN	-Oui pour une construction raisonnable de logements sociaux. Le Chantier IMS positif pour l'économie locale	- Dont acte
R48	CONSTANT	-Approuve: Cavalas; Coudoulière. Ce classement devrait améliorer la protection incendie.	- Dont acte
R50	DELOUF		
R52	LE MAIGAT		
R59	MARCELLES	-PLU correspond aux intérêts de la commune, mais il faut plus de parking.	-c'est aussi mon avis en matière de stationnement.
R63	GUGLIERI		-Dont acte
R64	GARONE	-Approuve le PLU qui est conforme à sa volonté;	-Effectivement cette commune a besoin d'un PLU pour assurer sa protection foncière.
R65	MICHAU	-il convient de cesser d'attaquer le PLU pour obtenir son annulation car cela entraîne des effets négatifs à court terme.	Dont acte
R66	VAURI	-très favorable à ces modifications: elle annonce l'arrivée de jeunes. -Favorable, OAP Vert Bois en particulier.	- Dont acte
M9	MARIN	-Adjoint à l'urbanisme il démontre que malgré toutes les contraintes le projet se "veut résolument équilibré, raisonné et dynamique".	-dont acte
R5	DEMIERRE J.P	-Le PLU présenté semble réaliser un bon équilibre entre obligations légales et sauvegarde des spécificités de la commune.	-dont acte
R29	PAGERE	-Totalemnt satisfait en ce qui concerne le zonage, mais il faut envisager une 3° voie sur la D18, ainsi que plus de parking .	-dont acte
R69	BARNIER	-dépose lettre de l'UDVN83 avec avis défavorable au projet.	-Dont acte: déjà enregistrée au titre des PPA,(voir étude chapitre III paragraphe 2-28 supra).
L50	UDVN 83		-voir avis déjà formulés par ailleurs
L51	APE/BARES	-Dépose copie du courrier de l'APE,	- à rectifier
L46	CALMET	-augmentation exagérée de constructions	- réflexion non étayée
L49	CALMET	-risque incendie avéré	-c'est un fait, pris compte mais peut-être insuffisamment...
L47	BONAL	-données informations erronées car obsolètes;	-Non à tout: c'est sans doute un peu exagéré et pas très constructif !...
L48	GUIDA	-conséquences environnementales non évaluées..	
L30	SCUSSEL	-programme immobilier nouveau = population supplémentaire + circulation augmentée.	
M27	DENANS		
M20	SCUSSEL	-NON au bétonnage, aux nuisances, à l'augmentation de la pollution,....	
R7	PIERRIAU	-se renseignent sur leur secteur et prennent acte du projet.	Dont acte
R42	BONVALLOT	-propriété en zone UCc (pas d'objection)	
L35	KULMANN	releve des erreurs: -art3; DP UAU4: position des piscines -art DP UAU5: les clotures -art DPUAU9: assainissement	-à rectifier -remarque judicieuse, à voir -réponse à fournir par mairie

L12	Guy BONNET	Propriété cadastrée B2414 jouxtant le vallon de Cavalas en face de L'OAP Cap Cepet: il s'inquiète du devenir du chemin privé qui débouche sur la route du Cap Cepet (conditions de circulation et de sécurité.	-remarque pertinente, mais à ma connaissance ce chemin demeure privé. Il peut donc être réglementé par ses propriétaires.
R39 L36	BOFFA MH et JM SCI Le CANON	- leur parcelle A 1870 est classée EBC. Ils souhaitent que la partie SUD soit rendue constructible. (Par exemple avec la zone mitoyenne à l'Est en UCc.)	-je pense que satisfaction peut être donnée à cette demande, sans que cela nuise à l'intérêt général et à l'économie du projet. D'autant plus que la partie Nord peut être conservée en EBC (renforcé).
L24	Philippe KRACK	-zone 1AUa Pin Rolland: zone inondable. augmentation importante du nombre d'habitants, avec impossibilité de disposer de réserve foncière suffisante pour augmenter l'indispensable capacité des installations sportives et des ateliers municipaux. -zone 1AUb Port Pin Rolland: on se prive d'un site privilégié au bord de l'eau. Devenir port actuel? -zone 1AUc Vert Bois: cette zone agricole existante devrait être conservée. Risque d'inondation déjà réel et important par forte pluie : son imperméabilisation accroîtra le risque.	-réflexions non dénuées d'intérêt.  -Je pense que le Vert Bois pourrait utilement être conservée en réserve foncière Au.
L12 R43 R68 L25 bis L52 R25 R26	BONNET  COIFFIER CAMPANILE ESCARTEFIGU BOTTELLI DAYRE Mmes LEANDIE et PONANT Mme MORLON  BARNIER CIL de la Sauvegarde du Vallon de Cavalas	-opposé formellement aux projets d'urbanisation du Cap Cepet: loi littoral, saturation des parkings, préservation faune et flore zone remarquable, plage "sauvage" à conserver, sécurité incendie, objectif potentiel de terroristes . -Il faut classer la plage de la Coudoulière en zone Npr, et la protéger. -S'opposent au PLU du fait des contraintes inhérentes à la presqu'île (sécurité, accès, surpopulation). Plus particulièrement sur le secteur de Cavalas/Cap Cepet -Absolument opposée au PLU: disparition d'espaces naturels, RD 18 déjà dangereuse et surchargée, absence de piste cyclable, évacuation des eaux usées déjà difficile, parkings insuffisants, accès au vallon de Cavalas/ Cap Cepet. -70% d'emprise au sol: c'est démesuré -défavorable Cap Cepet: protection vallon Cavalas -  -attire l'attention sur l'OAP du Cépet: impact sur l'environnement, sécurité, risque technologique et sonore due à l'aire de poser pour hélicoptère.	La zone remarquable du vallon est semble-t-il préservée et la plage devrait conserver son aspect "sauvage" à condition, comme le demande l'Etat, qu'elle soit classée Npr.. Il est vrai que l'urbanisation de cette zone semble un peu disproportionnée au vu des contraintes (sécurité, accès, visibilité...). Aussi je suggère une modération dans son éventuelle réalisation.  -c'est aussi mon avis -vallon protégé parce que Apr -vallon de Cavalas à ne pas confondre avec OAP du cap Cépet. - voir problème helicoptere avec services de la marine nationale.
R43 M12 M22 M24	COIFFIER CANO CANO CANO	-OAP du Vert Bois: cette zone doit être requalifiée en zone agricole, ce qui est sa vocation première.  -nuisances olfactives récurrentes en provenance des égouts -il faut conserver la destination du terrain Garonne -Le risque SEVESO du Lazaret est sous-estimé même par l'Etat -décisions de justice non respectées	-je souscris à cette idée, ou sa conservation en réserve foncière. -dont acte  -pourquoi pas? -Est-ce possible?;  -voir supra
R16 L41 L41 bis L42	ARDISSONE " " " " " "	parcelle 2229: trouve déplacée la remarque de l'APE qui conteste le classement de sa parcelle.Est en accord avec le projet	La partie classée NPr est une ancienne zone agricole: ce classement me paraît cohérent. Je ne vois pas en quoi l'APE pourrait contester ce classement.

L10 R20 R23 L13 L14 R47 L16 R43 R8 R58 R9 M17 R32 R10 M10 M11 R33 M19 R34 R35 M16 R36 M7 R36 M3 R41 R43 R71 L24 R44 R53 R54 M25 L32 L40 M26 M8 M15 M18 M21 M23 R45	CLEROUX Marc VUILLEMENOT Mme CHADUC Janine FOURAINON Mme EVA- CANDELA VINCENT Paul HOEHN gérard Mr JACQUET COIFFIER BOUVIER ROURE SAURA SCMITT CHANTERANNE PESCIO COZIC RINALDI LEMOINE BOTTELA VERON GAILLARD JACQUET DERRIEN KASPER pascal GUIDA monique BIANCO ESCARTEFIGUE LAURANT DAUMAS BLANC- GUILLON BERRY CONTE CLAMARON LESTHEVENON JUPILLE CHRISTIAN GIANINNI PIERRE HUGOT	-Frénésie de construction injustifiable au vu de l'accroissement de population. -Demande limitation de hauteur à R+2, interdiction des toitures plates au profit de la tuile provençale. -Un peu de modération urbanistique est nécessaire  -il faut limiter sérieusement le projet: St Mandrier ne peut accueillir 500 logements supplémentaires. -Parking pinède Saint Asile dommageable à la tortue d'Hermann ( atteinte à la faune/flore) . -il est inutile de favoriser la fréquentation touristique. -pourquoi tant construire puisque les jeunes ne peuvent trouver du travail sur place et donc s'installer?  -Problèmes des eaux de ruissellement insuffisamment pris en compte... -émet un doute sur la capacité des pompes de relevage des eaux usées situées sur Mar-Vivo ... -Eaux de ruissellement non jugulées (pin Roland)... -absence de trottoir en bas de l'avenue de la mer (sécurité) -les bassins de rétention sont des nids à moustiques...  -il convient de construire des logements sociaux pour satisfaire la demande, mais pas de bétonisation avec ses conséquences néfastes (environnement, vie quotidienne, circulation...). S'oppose à la construction de plus de 500 logements... -A-t-on pensé au risque d'incendie, et au stationnement? -La commune devrait bénéficier de la même protection que les îles de la côte... -conserver son authenticité au village et ne pas le défigurer(sentier du littoral, randonnées)... -opposée aménagement parking et arrière plage Saint Asile. Zone trop urbanisée et susceptible d'être submergée (réchauffement climatique)... -le contexte quasi insulaire de la commune ne permet pas l'accueil d'une population fixe aussi importante... -PLU = production de logements inutiles ... -Ecoulement des eaux pluviales déjà problématique!... -développement inconséquent, presqu'île souricière, devrait être classée Natura 2000... -notre presqu'île de charme ne le sera bientôt plus -logements supplémentaires c'est inconscient: village dans une impasse. -Restanques ARDISSONE= nuisances sonores en provenance de la basse cour.. -Décisions de justice non prises en compte. -Commune déjà en limite de sa capacité d'accueil. -Augmenter la population de 25% c'est pas raisonnable. Il faut abandonner le projet du Cap Cepet -il faut classer Coudoulière et Cacvalas en Npr. -urbanisation excessive. -les projets ne font jamais l'objet de consultations de la population -fait référence au SHON et COS pour les petites surfaces? -le Président de la république va supprimer la taxe foncière et cela empêchera la ville de réaliser ce projet	Je trouve aussi ce projet d'urbanisation trop conséquent au regard des contraintes de cette commune; Si la proposition de limiter à R+2 est intéressante, je pense qu'il serait préférable de réduire le nombre de logement à construire. -La tortue d'Hermann n'est pas endémique dans cette presqu'île. -Cette station balnéaire remarquable ne peut être d'un usage réservé uniquement aux résidents permanents. -Dont acte, mais il apparait que 3 nouveaux bassins de rétention sont prévus - réponse à faire par mairie - réflexions non dénuées de bon sens (réponse mairie souhaitée) - les piscines aussi...!  -C'est aussi mon avis (voir ci-dessus). Quid?. Sans doute quant au nombre de LLS?. J'y souscrit.  - oui, mais est-ce assez? - Quid?  -je ne suis pas sûr que le parking herbagé et l'aménagement prévu sur la propriété Fliche soient la manifestation la plus caractéristique d'une urbanisation excessive. Ce n'est pas l'avis des services préfectoraux ni celui (plus de 250) demandeurs de LLS.  -point de vue subjectif non étayé.-  -les chiens, les chats, la cloche de l'église, aussi ! -partiellement exact. -c'est un point de vue. -Dont acte  -c'est aussi mon avis -faux: cette enquête est déjà la preuve du contraire; le reste de mon rapport (supra) aussi. -Ces notions n'ont plus court!. -Taxe foncière ou taxe d'habitation? (hors sujet)
---	--	---	---

L9 L15 M2 R44 R45 R19 R43 M13 R30 R31 M6 R43 R51 R39 R45 R61 R62 L33 L35 L45	Bernard LHOMME Mireille LHOMME Serge BONICE LAMOUR HUGO DOLCIANI COIFFIER DELAHEGUE BOTELLA MACHEU Lydie FOIDARD COIFFIER PORTIER BONICEI Serge LECONTE DUPONT BAU- VERIE LEGOFF BERTRAND CHABRE KULMANN BONAL	<p>-la commune de Saint Mandrier ne pourra jamais atteindre le quota de 25% de LLS qui lui est imposé.</p> <p>-concentration trop importante de logements sur Saint Flavien, Cépet Sud et Cépet Nord: nuisances accrues, circulation, impact visuel.</p> <p>-Contre toute nouvelle construction dans cette zone.</p> <p>- quels bénéfices apportera cette nouvelle population?</p> <p>- pourquoi augmenter la population de 25%</p> <p>-Pour des raisons de sécurité (terrorisme) s'oppose formellement à l'installation des immeubles à l'Est du vallon de Cavalas (proximité visuelle sur l'aire d'entraînement des commandos de marine).</p> <p>- Pour des raisons de sécurité liée à la DZ de la marine à proximité de l'OAP du cap Cepet. En matière de navigation aérienne cette zone est située sous le coup d'un éventuel délestage de carburant en cas de procédure d'évitement d'un crash au décollage.</p> <p>-s'oppose au projet de CAVALAS: population excessive, pollution, nuisances, circulation, détérioration bio diversité...</p> <p>- accès à la presqu'île pompiers, police....</p> <p>-Inquiétude quant aux objectifs trop vagues et imprécis du projet. Vallon de Cavalas: projet très dense, avec les constructions les plus hautes en crête. Circulation routière, des erreurs sur le nombre de logements (page 155).Cavalas à remettre en zone N.</p> <p>-Avec toutes ces nouvelles constructions le vallon de Cavalas va perdre sa qualité de zone remarquable.</p> <p>-Pas opposée au PLU mais trouve l'extension du Cap Cépet disproportionnée et non suffisamment respectueuse de l'environnement.</p> <p>-Non à l'OAP du Cap Cepet: les logements sociaux doivent être dispersés dans l'ensemble la commune.</p> <p>-Risques d'incendies non maîtrisés.</p> <p>-Vert Bois (propriété Garone) doit être rendue à l'activité agricole.</p> <p>-OAP Cap Cépet met en péril le vallon de Cavalas.</p> <p>-Constructibilité à revoir à la baisse</p> <p>-Hostile à l'économie globale et à la conception de ce PLU.</p>	<p>je suis totalement d'accord avec cette remarque.</p> <p>- toute construction apporte de nouvelles nuisances aux propriétés voisines. Cependant je pense aussi qu'il faut diminuer le nombre de logements prévus dans ce secteur.</p> <p>- projet élaboré en concertation avec la Défense, qui est la première concernée par la sécurité de ses installations.</p> <p>-remarque pertinente: à soumettre à la Défense qui semble ne pas s'inquiéter de ce fait, pour autant qu'il soit avéré..</p> <p>-Le vallon est un espace remarquable préservé (Apr)</p> <p>-en effet de nombreuses imprécisions voire erreurs truffent le RP. Elles devront être rectifiées.</p> <p>-cet espace reste préservé.</p> <p>-remarque pertinente, c'est aussi mon avis en ce qui concerne le nombre de logement;</p> <p>-les réserves foncières disponibles sont rares dans cette presqu'île.</p> <p>-pourquoi pas?</p> <p>-Il convient cependant de construire des logements pour les natifs de saint Mandrier!</p> <p>-Dont acte</p>
M4 L29	CADOU Danielle	<p>-(section B N°381) ils demandent la suppression de la zone d'espace protégé (EBC) qui grève plus de 50% de sa propriété. Les enrochements existant suffisent à protéger des largades . Demande de maintien en UCd de la totalité de son terrain.</p>	<p>L'institution de cet espace vert et le droit de passage méritent de plus amples explications de la part de la mairie.</p>
R38	BONICEL	<p>-Propriétaires dans cette zone UCd en corniche ils s'opposent à la mise en place de l'espace vert protégé imposé en deçà du sentier du littoral.</p>	<p>-les enrochements, sont appelés à se dégrader du fait du strict respect de la loi littoral. Propriété potentielle du conservatoire du littoral, dans le cadre de la loi GEMAPI il devrait être possible de renforcer cette corniche, et ainsi assurer efficacement l'indispensable protection des biens et des personnes dans cette zone.</p>
L31	Mrs CAVOULLER TARARAMASCO.	<p>-Ils souhaitent savoir si un droit de passage ou d'usage existe sur le haut de leur propriété.</p>	<p>- à voir en mairie</p>



L26	CASTANIE	directeur de Port PinRolland il est totalement favorable au projet d'OAP sur ce secteur.	Dont acte
L28	SCI DACA	-problème de stockage résolu avec La Seyne -une centaine de salarié recherche logement sur place. -clients plaisanciers souhaitent habiter sur place. -nouvelle population=nouveaux élèves scolarisés.. -propriétaire de la zone 1AUB: il précise que la surface disponible est plus importante que celle indiquée, soit 27000 M2.	-Dont acte, à prendre en compte et à rectifier.
L44	CCI du Var	-de fait l'emprise aussi sera de 30% au lieu de 50% -Modifie son avis émis en qualité de PPA: elle est favorable sans restriction.	- donc Favorable, dont acte

*En guise de conclusion des remarques reportées dans ce tableau, je note que les mandants sont dans leur ensemble très attachés à la préservation de la qualité de vie et de l'environnement qui caractérisent Saint Mandrier.*

*Si les oppositions formelles s'équilibrent avec les approbations sans réserve, il convient de mettre en exergue que près de la moitié des interventions expriment l'inquiétude de voir l'environnement être dégradé par de nouvelles constructions. De plus, nombreux sont ceux qui apprécient les réalisations prévues ou à venir, mais qui redoutent un afflux de population amplifiant leur contraintes quotidiennes: circulation, transport en commun, stationnement, affaiblissement des services publiques, etc...*

*Le vallon de Cavalas fait, à juste titre, l'objet d'une attention particulière et l'OAP de Cépet/Saint Flavien est très largement contesté. Cependant nombreux sont ceux qui assimilent ce vallon, préservé par sa classification Apr, avec le site de l'OAP du cap Cépet. Nul doute qu'ils seront rassurés à la lecture du mémoire en réponse du maire, car en effet le devenir de ce projet semble largement compromis du fait des nouvelles contraintes qui lui sont imposées.*

## 5. Analyse du mémoire en réponse du demandeur

### 51. étude du mémoire en réponse.

Au travers de ses écrits, le maire aborde l'ensemble des sujets sur lesquels il a été questionné.

L'exposé clair et argumenté n'élude aucun problème. Je ne reprendrai pas ici l'ensemble des réponses qui sont apportées tant par lui même que par la commune, et je ne développerai que ceux qui me paraissent essentiels dans le cadre du projet objet de l'enquête:

#### 511. à propos de la "sur urbanisation":

Le nombre de logements prévu au PLU correspond aux exigences des loi SRU et ALUR, tandis que la commune ne dispose pas de foncier disponible.

Le nombre de logements sociaux sera revu à la baisse, notamment sur l'OAP de Cépet.

#### 512.OAP de Pin Rolland:

la commune se range aux avis de la société Chourgnoz .

#### 513. Propriété DREAN

La maison, la piscine, et les dépendances (hors de la décision de justice de 2007), ainsi que les deux parcelles rétrocédées par Chourgnoz seront classées en zone constructible UC.

.../...

#### **514. Plage de la Coudoulière**

Elle sera reclassée NPr au lieu de NP1.

#### **515.Vallon de Cavalas**

protégé par la décision de justice de 2003: classé EBC pour la partie humide, il retrouvera sa vocation agricole protégé conformément à cette décision.

#### **516.Décisions de justice:**

La mairie confirme sa volonté de reclasser en zone naturelle remarquable l'ensemble des parcelles concernées.

#### **517. réponses aux PPA**

Des réponses satisfaisantes sont fournies: des modifications seront apportées suite aux différentes demandes effectuées par les personnes publiques associées, à savoir:

- corrections des erreurs matérielles,
- capacité de la STEP,
- renforcement de l'évaluation environnementale,
- ajout de la darse de l'hôpital Saint Louis à l'inventaire du patrimoine bâti,
- agrandissement de la zone "non aedificandi" sur l'OAP du Cépet,
- etc..

#### **52. Avis du commissaire enquêteur.**

Je prends acte des différentes analyses effectuées et des réponses données. je note que la commune n'élué aucune question. En particulier elle apporte des précisions utiles sur des points évoqués tant par des particuliers que par le mouvement associatif:

- risque incendie de forêt,
- déclassement EBC sur les propriétés du secteur de la corniche Coudoulière,
- terrain ARDISSONNE,
- sécurité (hélicoptère, terrains militaires),
- complément de l'évaluation de l'impact visuel depuis le large, etc..

Dans l'ensemble, les réponses communales sont conformes aux explications que j'ai moi-même développées dans le corps du présent rapport (voir en particulier le chapitre III, ci-dessus).

Je laisse à chacun le soin de trouver dans le présent rapport la(les) réponse(s) que le maire ou moi-même avons jugé bon d'apporter.

Je note l'effort pédagogique développé par la mairie. Celle-ci fait preuve d'une grande transparence et semble soucieuse de parvenir au plus juste compromis entre les exigences de l'Etat et la protection du cadre de vie de ses administrés.

## **IV - CONCLUSIONS DU RAPPORT**

L'étude et l'analyse des pièces du dossier, les visites sur les lieux, les nombreux entretiens avec le maire, le relevé et l'analyse des avis du public, l'analyse du mémoire en réponse du demandeur, ainsi que tous les documents consultés, m'ont permis de forger mon jugement.

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire-enquêteur au titre de cette enquête font l'objet d'un document séparé du présent rapport d'enquête. Comme déjà précisé plus haut, ces deux documents dissociables sont brochés dans un même fascicule pour des raisons pratiques, en conformité avec les jurisprudences en vigueur en la matière ..../...

Le rapport d'enquête et les conclusions motivées sont diffusés en 4 exemplaires:

- **à monsieur le maire de Saint Mandrier sur mer**

- ★ 1 exemplaire broché du rapport, avec ses annexes et les conclusions motivées. Le dossier d'enquête, les registres d'enquête et leurs pièces jointes (dont les courriers).
- ★ 1 exemplaire broché du rapport, avec ses annexes et les conclusions, destiné au préfet dru Var sous la responsabilité de la mairie.
- ★ 1 version numérisée sous Pdf du rapport avec ses annexes et les conclusions motivées.

- **à monsieur le Président du Tribunal Administratif:**

- ★1 exemplaire broché du rapport avec ses annexes et les conclusions motivées.

- **en archives du commissaire enquêteur:**

- ★1 exemplaire broché du rapport avec ses annexes et les conclusions motivées.

## V - ANNEXES

**Annexe 1:** Lettre du 4 avril 2017, adressée par le maire au commissaire enquêteur,

**Annexe 2:** Procès verbal de l'enquête adressé au maire le 22 mai 2017,

“ ” 2a: Tableau synthétique des remarques des PPA ,

“ ” 2b: Tableau synthétique des remarques du public,

**Annexe 3:** Lettre d'envoi du mémoire en réponse en date du du 8 juin 2017

“ ” 3a: Tableau synthétique en réponse aux PPA,

“ ” 3b: Tableau synthétique en réponse aux intervenants,

“ ” 3c: Note personnelle en réponse de Mr le maire Gilles Vincent.



*Fait le 20 juin 2017, à la Seyne sur Mer  
Le commissaire Enquêteur  
Jean COZETTE*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jean Cozette'.