

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*

CONCLUSIONS MOTIVEES

I - RAPPELS SOMMAIRES

1. SUR L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Ainsi qu'il a été mentionné dans le rapport, l'Enquête Publique, prescrite par l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 22 mars 2017, est relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Mandrier.

L'enquête s'est déroulée du lundi 10 avril au vendredi 19 mai 2017, le siège de l'enquête se trouvant en mairie de cette commune.

L'enquête publique a été conduite dans le but d'informer le public sur le projet et de recueillir ses observations, propositions et contre-propositions afin de permettre au conseil municipal et à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

2. SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier mis à l'enquête publique, élaboré par le bureau d'étude CITADIA, est dans sa composition conforme à l'article L.123-6 du code de l'environnement.

La présentation matérielle de tous les documents contenus dans le dossier est claire même si le règlement, du fait de sa structure, est difficile à exploiter.

Le rapport de présentation comprend un diagnostic du territoire permettant d'en identifier les enjeux, d'expliquer les choix effectués et d'en évaluer les incidences sur l'environnement.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) traduit les orientations générales retenues par la commune pour le développement futur de son territoire. Les objectifs de développement retenus par la ville de Saint Mandrier doivent permettre de:

- protéger la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal,
- continuer la dynamisation économique,
- poursuivre le projet communal d'intermodalité,
- choisir un développement maîtrisé de l'urbanisme et de la croissance démographique,
- de s'engager dans la transition énergétique,
- préserver le potentiel patrimonial existant.

Ce projet d'aménagement se traduit concrètement par, en plus du rapport de présentation, un diagnostic environnemental des terrains de la Défense, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations d'aménagement et de développement (OAP), un règlement d'urbanisme, la liste des emplacements réservés, et un plan de zonage.

Il est complété par un état détaillé des servitudes d'utilité publique et des risques ainsi que par des annexes.

.../...

Le commissaire enquêteur souligne que le rapport de présentation et le règlement sont des pièces d'importance juridique, qui assurent la cohérence du projet de PLU, ils sont une référence pour le grand public et doivent donc être rédigés avec le plus grand soin. Leur but est de présenter et de faire comprendre le contexte territorial, les orientations envisagées, la motivation des options retenues ainsi que les modalités de suivi du document.

En conséquence, il conviendra dans la rédaction finale de ces documents de rectifier les nombreuses erreurs dont ils sont parsemés et en particulier de procéder aux corrections signalées dans le rapport tant par l'autorité environnementale que par moi-même ou par certains intervenants.

3. SUR L'INFORMATION DU PUBLIC

Le dossier relatif au projet et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 40 jours consécutifs en mairie de Saint Mandrier.

L'avis d'enquête publique a été porté à la connaissance du public par:

- affichage en mairie pendant toute la durée de l'enquête du 24 mars au 22 mai 2017,
- Les revues municipales,
- Les panneaux communaux du 24 mars au 22 mai,
- Le site internet de la mairie,
- l'insertion dans la presse locale,

Aussi, j'estime qu'avec l'ensemble des mesures mises en oeuvre, conformément à la réglementation en vigueur, le public a pu disposer des moyens de s'informer et de s'exprimer sur le projet, s'il le souhaitait.

4. SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée sans incident, dans une ambiance calme et sereine et avec une bonne participation du public.

Passant outre la demande insistante d'un intervenant et de son avocat, je n'ai trouvé aucun motif d'interruption du déroulement normal de l'enquête que j'ai poursuivie jusqu'à son terme.

II - CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. FONDEMENTS DE LA REFLEXION

11. Sur la participation du public:

l'intérêt relatif du public semble dû au fait que ce PLU, annulé une première fois, n'a pas vraiment soulevé les passions des mandréens. Sans doute ont-ils pris conscience de l'impérieuse nécessité d'un tel document pour la commune. Ceux qui se sont déplacés, sont en majorité ceux qui redoutent un changement important de leur cadre de vie : afflux d'une population nouvelle, difficulté accrue d'accès et de circulation, atteinte au caractère remarquable de la presqu'île.

.../...

12. Sur le fond du projet:

Je trouve que les choix effectués sont en cohérence avec les "enjeux du territoire communal" et le PADD:

La rédaction du règlement va dans le sens souhaité par le législateur, et en particulier la loi ALUR qu'il tente de respecter; Sans pour autant pouvoir atteindre le taux de mixité imposé. L'accroissement de population envisagé, qui semble optimiste, ne permettrait de porter le taux de mixité sociale qu'à 15,5%, soit bien en deçà des objectifs fixés.

J'en tire la conclusion que du fait des contraintes inhérentes à la commune (accès par une seule route, importance du foncier appartenant à la défense, station balnéaire, quasi absence d'entreprises source d'emploi, relative faiblesse des transports en commun, etc..), il convient de ramener le nombre de logements à construire à des normes plus réalistes.

A Saint Mandrier, il est manifestement impossible de mettre en œuvre l'article 55 de la loi SRU, sans dénaturer sa vocation touristique et ainsi compromettre son devenir. Le bon sens commande de prendre en compte, la particularité de cette commune. Imposer un quota de 25% de LLS conduit à une concentration des logements sociaux sur un espace très limité. Je crois que cela va à l'encontre de la mixité sociale et de l'esprit de la loi SRU. La priorité doit être de pouvoir loger les natifs de la commune qui veulent y demeurer.

De surcroît, en matière de logement, un plan d'urbanisme ne peut être le fruit d'une simple expertise comptable, dont le facteur principal est celui du nombre de logements sociaux. Les demandes de logements sociaux s'élevant actuellement à 128, il ne semble inutile de vouloir en construire 350.

Le PLU document essentiel, particulièrement pour cette commune, doit être, avant tout, l'affirmation d'une politique d'urbanisme à long et moyen terme. Son objectif est de faire prospérer la commune, tout en préservant la qualité de vie de ses résidents actuels et à venir. Aussi, à l'instar de la majorité des mandréens qui se sont exprimés au cours de l'enquête, je pense qu'il convient de revoir à la baisse les projets d'urbanisation afin de conserver le caractère exceptionnel, naturel et touristique de ces lieux.

Pour toutes ces raisons, la commune de Saint Mandrier doit pouvoir bénéficier des prescriptions de l'instruction du 9 mai 2017, relative à le procédure d'exemption des communes du dispositif SRU. Je pense en effet que la presqu'île répond à deux des trois critères exigibles pour bénéficier de cette procédure:

- la moitié du territoire urbanisé est soumis à inconstructibilité (50% de son territoire, propriété de la Défense Nationale, échappent aux pouvoirs du Maire),
- Située hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants, elle est insuffisamment reliée aux bassins d'activités et d'emplois par les services de transports en commun (une bonne desserte par les services de transport est caractérisée par une fréquence inférieure au quart d'heure, aux heures de pointe du matin et du soir: ce qui n'est pas le cas de cette commune). De plus, le futur PDU de l'agglomération toulonnaise, ne prévoit pas d'amélioration significative des transports en commun sur Saint Mandrier, et reste peu prolixe sur la desserte de cette commune, située hors du corridor de lignes à "Haut Niveau de Service".

Donc, à commune exceptionnelle, l'Etat se doit d'appliquer des mesures d'exception.

.../...

13. Sur certains points litigieux du projet

Je prends acte des engagements pris au cours de l'enquête en ce qui concerne:

- La mise en conformité du projet en application des décisions de justice prises secteurs de la coudoulière (y compris la plage), et de cavalas.
- La propriété DREAN, qui à ma demande, sera totalement (hors l'EBC) placée en zone constructible.
- L'évaluation de l'impact visuel depuis le large sera complétée.
- Les entrées de la future voie cyclable qui seront positionnées hors terrain militaire,
- La prise en compte des dispositions relatives au risque feu de forêt (zone de débroussaillage, prescription emploi de matériaux résistants, etc..) et aux autres risques (inondation, submersion, technologique...).
- intégration des nouvelles dispositions concernant le secteur du Cépet (implantation par rapport au tunnel, zone de débroussaillage...).
- Tous les documents seront complétés, voire corrigés, en tenant compte des remarques effectuées au cours de l'enquête: enrichissement des argumentaires du RP - justification du stricte respect de la loi Littoral, des inventaires "faune-flore" ainsi que du volet "sensibilités écologiques"...

J'estime donc que la commune a, au cours de l'enquête, fait évoluer son projet dans le sens souhaité par l'Etat et répondu favorablement à ma demande sur le classement de la propriété DREAN.

Tous ces engagements sont marqués du souci évident de respecter à la fois les attentes du public et l'équilibre du territoire au plan de la mixité sociale.

14. Sur les interrogations formulées par le public:

Elles ont trouvé des réponses que je juge, dans l'ensemble, satisfaisantes. Sans jamais donner dans la polémique, la commune s'engage à effectuer les modifications techniques souhaitées et corriger les erreurs signalées, en particulier:

- coefficient d'emprise au sol revu à la baisse et hauteur limitée à 13 mètres sur l'OAP de Pin Rolland,
- suppression du classement EBC sur les propriétés de la corniche "coudoulière",
- classement en UDb de la parcelle 2229,
- classement Npr de la plage de la coudoulière, et demande de DPM sur arrière plage en liaison avec l'Etat et le conservatoire du littoral,
- retour du vallon de cavalas à sa vocation originelle,
- les espaces naturels et coupures d'urbanisation seront mentionnés,
- l'OAP Cépet /Saint Flavien dont l'avenir, tel qu'il était prévu, semble compromis du fait des nouvelles contraintes imposées dans cette zone,
- etc... (voir corps du rapport)

Les explications fournies sont parfaitement développées et justifiées. Elles ne cherchent pas à obtenir le consensus mais, au contraire, sont élaborées dans le strict respect des objectifs du PLU; Avec toutefois une volonté manifeste de faire évoluer le projet au mieux des possibilités .

.../...

15. En guise de conclusions partielles;

l'ensemble des engagements pris tant sur les modifications à apporter au projet, que sur les erreurs à corriger dans le dossier rendent les perspectives d'urbanisation de la presqu'île beaucoup plus sages et acceptables par tous.

2. CONCLUSIONS

Le projet soumis à l'enquête m'apparaît recevable, puisqu'il :

- ne porte pas atteinte à l'économie du Plan d'aménagement et de Développement Durable (PADD).
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Aussi, après avoir:

- analysé avec attention le projet,
- recherché et obtenu les informations souhaitées auprès de la municipalité et de la DDTM
- exploré la commune à plusieurs reprises,
- recueilli et analysé les observations du public,
- pris note des avis des PPA, réglementairement concertés,
- transmis un procès verbal de synthèse au maire,
- analysé et pris acte des réponses du maire, et de ses engagements
- constaté que le projet ne portait pas atteinte à l'économie générale du PADD.
- rencontré à plusieurs reprises le porteur de projet,

et compte tenu:

- de la régularité de l'enquête,
- du déroulement de l'enquête conduite dans le respect de la réglementation en vigueur,
- des engagements pris par la commune (paragraphe 13 et 14 supra), et des explications fournies tant par écrit qu'oralement,

fort des recommandations et avis développées ci-dessus et dans le rapport:

j'émet un avis favorable
au projet de PLU soumis à l'enquête

Le mardi 20 juin 2017
Le Commissaire Enquêteur
Jean COZETTE

