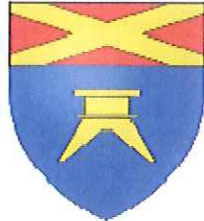


CONCLUSIONS D'ENQUETE PUBLIQUE



Ville de La Cadière d'Azur

Enquête publique relative à la révision générale du POS valant plan local d'urbanisme

Déroulement de l'enquête publique :
du 8 janvier 2018 au 12 février 2018 inclus

Destinataire : Mairie de La Cadière d'Azur
Copie : Tribunal Administratif de Toulon

1. OBJET DE L'ENQUETE (RAPPEL)

Par délibération n°6 du 30 mai 2017, le conseil municipal de La Cadière d'Azur tire le bilan de la concertation, prend en compte les évolutions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme, arrête le projet de PLU mis à l'enquête publique et précise que le projet sera soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et qu'il sera transmis pour avis, à leur demande, aux associations locales d'usagers agréées, aux EPCI voisins compétents, au Président du Centre national de propriété forestière, au président de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Cette délibération liste les délibérations antérieures rappelant les différentes étapes de l'élaboration :

- délibération du 31 mars 2003, concernant la prescription de l'élaboration du PLU de la Cadière d'Azur,
- délibération du 27 juin 2003, concernant la seconde prescription de l'élaboration du PLU de la Cadière d'Azur,

Cette délibération n°6 rappelle les différents points abordés pendant les réunions de concertation et sujets majeurs de l'enjeu du projet de PLU, les évolutions législatives, les études réalisées et **conclue que les habitants de la Commune de la Cadière d'Azur ont été informés très régulièrement de l'avancée du PLU.**

Concrètement, cette délibération peut se résumer à 2 axes :

- **Se mettre en conformité avec la loi et disposer d'un PLU plutôt que rester au RNU, en profiter pour faire un toilettage des orientations du POS en respectant les nouvelles règles.**
- **Se mettre en conformité avec la loi et les demandes de la préfecture de respecter un ratio satisfaisant de logements sociaux.**

Le PADD, élaboré après de nombreuses analyses, a été débattu en conseil municipal du 21 janvier 2017 et a défini les enjeux à travers trois grandes orientations :

- Renforcer et préserver l'économie agricole.
- Accompagner le développement communal.
- Encadrer le développement communal en préservant et favorisant le cadre de vie, les paysages et le patrimoine.

Enfin, le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées. J'y reviendrai sur le chapitre consacré au fond du dossier.

J'ai vérifié les éléments de l'objet de l'enquête et n'ai pas relevé d'erreur ou de contradictions.

1.1. Sur la forme du dossier mis à l'enquête publique

Comme dans tout dossier de cette importance, il y a quelques coquilles que j'ai relevées dans mon rapport de présentation et qu'il faudra corriger.

La principale de ces erreurs est celle sur **les plans qu'il faudra impérativement rendre plus « parlants » en y ajoutant le référencement cadastral et les noms de voies et chemins.**

J'ai trouvé le dossier de présentation clair et détaillé. Le public rencontré n'a d'ailleurs pas fait de remarque a ce sujet et n'a pas exprimé de doléance sur une quelconque « complexité » du document.

Je considère donc que le document répond aux exigences légales.

Le traitement de cette enquête est conforme à la réglementation. Ainsi, les différents arrêtés, mesures de publicité et échanges avec les services de l'Etat ont bien été traités et ce dans les délais impartis.

Depuis 2003, et surtout depuis 2015, la population a bien été consultée et informée par le biais de nombreuses réunions d'information, d'encart dans le bulletin municipal ou dans la presse locale.

De plus la mairie avait mis en place une adresse internet dédiée pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier était très bien présenté et tenu à la disposition du public, au secrétariat de la mairie et consultable sur le site Internet de la commune (y compris au fur et à mesure de leur arrivée, les observations du public).

Je considère que la publicité faite à cette enquête a été très satisfaisante.

L'on peut toujours regretter que seul 1% de la population de la Cadière d'Azur se soit déplacé aux permanences. Il y avait cependant plus de monde aux réunions publiques, preuve que la concertation a eu lieu et que finalement peu de contestataires (le plus souvent ceux qui se déplacent) avaient à s'exprimer.

1.2. Sur le fond du dossier mis à l'enquête publique

Comme exprimé plus haut dans cet avis, ce projet de PLU résulte bien de la volonté de se mettre en conformité avec les lois (depuis la loi SRU jusqu'aux plus actuelles) tout en conservant à la commune ses caractéristiques agricole, historique et de douceur de vivre qui font son attractivité touristique et donnent l'envie de venir s'y installer.

Le rapport de présentation m'a été d'une lecture assez facile, s'attachant à synthétiser les orientations et choix puis à les détailler dans une lecture plus poussée (restant tout de même accessible).

Les stratégies définies dans le PADD (rappelées plus haut et explicitée dans mon rapport de présentation) transcrivent parfaitement ces volontés.

Je considère que le projet est raisonnable par le nombre d'OAP et d'emplacements réservés inscrits, même s'il appert que les programmes de logements sociaux seront particulièrement difficiles à réaliser compte-tenu de la difficulté à rester dans un équilibre financier tenable par les bailleurs sociaux.

Ce PLU me semble plutôt un projet à 15 ans que sur les 3 à 7 ans annoncés (12 ans pour l'OAP des Vannières que je proposerai plus loin de retirer).

La légalité du projet ne me semble pas à remettre en cause. Le public n'a d'ailleurs pas fait de remarque à ce sujet.

Le projet de PLU arrêté et transmis pour avis aux personnes publiques associées appelle divers observations et remarques que j'ai consignées dans mon rapport de présentation et pour lesquelles, la commune devra répondre et apporter les éventuelles corrections nécessaires.

Lors d'une réunion avec monsieur le Maire de La Cadière d'Azur, j'ai pu constater que ces remarques seraient prises en compte.

La réponse à l'avis de la DDTM sera particulièrement à détailler.

Globalement, et sous réserve de prises en compte des points inscrits dans mon rapport de présentation, je note que les PPA émettent des avis favorables.

Il y a cependant deux points sur lesquels, comme les PPA, je souhaite m'appesantir :

- La zone des Vannières

La préfecture du Var (CNPDENAF), la Chambre d'Agriculture du Var, le Syndicat Mixte de Préfiguration du PNR de la Sainte-Baume et l'INAO s'opposent à la création de cette zone.

Cette zone est classée en AOP Bandol et historiquement classée en zone agricole, la volonté de respecter les quotas de LLS ne doivent pas l'emporter sur la préservation de l'environnement.

J'émet donc une réserve sur l'OAP n°6 Les Vannières. Il est à noter que dans son mémoire en réponse aux observations du public la commune a décidé de retirer cette OAP.

- L'OAP n°4 1Aub La Barbarie

La Mairie de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer émet des réserves sur cette OAP compte-tenu de l'importance des travaux et répercussions qui l'impacteraient.

A l'évidence le dossier n'est pas mûr. Inscrite au PLU, la création de cette OAP marque la volonté de consacrer des ressources humaines et financières à la définition du projet, probablement via une étude d'impact.

En conséquence, je n'émet pas de réserve sur cette OAP, mais recommande que ce projet de zone à urbaniser doive, comme précisé dans le rapport de présentation du présent projet de PLU, « faire l'objet d'une étude spécifique permettant d'élaborer un projet global partagé ... Le programme envisagé doit être affiné pour répondre aux attentes des collectivités (communale et intercommunales). »

Les questions et observations du public s'inscrivent selon quatre grandes problématiques :

1.2.1. Les observations sur le projet lui-même

L'on trouve ces questions dans différents items des observations du public. Elles concernent pêle-mêle :

- le manque de concertation supposé (1.1 et 7.5),
- la dissimulation supposée (1.2),
- les orientations du PLU et les règles d'urbanisme (2.1 reclassement dans telle ou telle zone et 2.2 droits à bâtir en zone UM, 2.4 hauteurs constructibles, 2.5 emprises au sol),
- les privilèges donnés (2.3, 2.7 et 7.2),
- l'absence de réelles améliorations sur les chemins et routes (2.6)
- les risques sanitaires (6.1)
- les risques patrimoniaux (6.2),
- une bétonisation accrue (6.3),
- une spoliation subie (7.6)

Après lecture attentive du projet et des réponses apportées par la commune aux observations du public exprimées pendant la durée de l'enquête publique, je considère que ce projet a été mené avec une concertation et publicité suffisantes, sans dissimulation de la Mairie ou de ma part.

De plus, il s'inscrit dans une logique de respect de la loi (notamment ALUR) et des prescriptions étatiques (Préfecture du Var).

Les accusations de favoritisme/spoliation sont sans fondement, non étayées et non significatives de l'opinion globale des personnes rencontrées.

S'y ajoutent :

- le point, que j'ai déjà évoqué, sur les plans pas à jour et incomplets (1.3). **Une correction sera apportée dans le PLU définitif.**
- des précisions à apporter au règlement (1.4), **qui seront faites dans le PLU définitif.**

1.2.2. Les oppositions aux OAP et à certains ER

- ER 32 Parking (3.1)

La Mairie a répondu aux observations sur le besoin ou l'absence de besoin en parkings. L'opposition, de particuliers, à l'ER32 réfute les besoins constatés de places de parking supplémentaires (essentiellement d'ailleurs pour les villageois et non pour le tourisme). Par ailleurs, le terrain incriminé aurait pu être construit depuis longtemps.

J'estime que le besoin en places de parking est estimé raisonnablement et géographiquement bien pensé, proche du centre-village.

Pour des raisons d'intérêt général, mon avis est conforme à celui de la Mairie.

- OAP 7 jardins familiaux (3.2)

La problématique sur cette OAP, n'est pas tant son utilité que le respect et l'application de la loi et des jugements rendus sur les parcelles adjacentes et du désir de leurs propriétaires ainsi qu'une propriétaire concernée par l'OAP d'étendre l'installation de campement des gens du voyage.

J'ai pu constater que les jugements rendus, et confirmés en appel, ne sont pas suivis d'effet.

Cette zone est incontestablement en zone agricole et ne doit, par aucun moyen être classée en zone urbaine.

J'estime que la volonté de créer une zone de jardins familiaux pour les locataires de logements sociaux (essentiellement des appartements) va dans le sens d'une certaine harmonie de vie et d'une meilleure prise en compte de l'écologie.

Je n'émet donc aucune réserve ni recommandation sur cette OAP.

- ER 42 Propriété madame Pujol (3.3)

La propriété de madame Pujol était constructible depuis plus de 25 ans (1990). Sans orientation de sa part depuis ce temps, la nécessité de trouver des terrains non utilisés pour y implanter des logements sociaux a conduit la commune et les services de l'Etat à proposer cette parcelle en emplacement réservé pour la construction de LLS (à 50%).

De plus, les logements prévus seront des maisons ou des petits collectifs qui ne devraient pas dénaturer le terrain.

Pour les raisons évoquées par la Mairie dans son mémoire en réponse aux observations du public et pour des raisons d'intérêt général à trouver des terrains pour des logements sociaux (y compris en zone urbaine) qui favoriseront la mixité sociale, je n'émet aucune observation sur cet ER42.

- ER 43 Logements sociaux sur parcelle urbaine (3.4)

J'émet une réserve sur cet emplacement réservé pour des raisons de configuration du terrain, d'enclavement des parcelles et de difficultés éventuelles à construire (risques d'affaissement, droit de passage, difficultés de circulation, etc...). La commune a d'ailleurs, dans son mémoire en réponse, proposé le retrait de l'ER 43.

- OAP6 Les Vannières (3.5 et observations de certaines PPA cf. supra)

Pour les raisons évoquées paragraphe 1.2 des présentes conclusions, j'émet une réserve sur cet OAP et en demande son retrait. La commune a d'ailleurs, dans son mémoire en réponse, proposé le retrait de l'OAP6 Les Vannières.

- OAP4 La Barbarie (3.6 et observations de la Mairie de Saint-Cyr-sur-Mer cf. supra)

Cette zone, même si elle est excentrée par rapport au centre-village de La Cadière d'Azur répond aux volontés étatiques et communales de trouver des terrains propices à la construction de logements sociaux.

Comme indiqué dans le rapport de présentation et dans le paragraphe 1.2 supra, le programme doit être affiné et fera l'objet d'une étude spécifique. **Je recommande qu'une étude d'impact soit réalisée en association avec les collectivités concernées.**

- OAP1 Les Trouis (3.7)

Monsieur Bérard souhaite construire une maison d'habitation sur l'une de ses parcelles concernées. La Mairie dans son mémoire en réponse aux observations du public précise que « *La construction d'une maison d'habitation sera possible, dans le cadre de l'opération d'ensemble* ».

La demande de Monsieur Bérard n'est pas de remettre en question le projet d'OAP1 nécessaire à la réalisation de logements sociaux.

Je recommande donc, dans le cadre du projet d'ensemble, d'accéder à la demande de Monsieur Bérard.

- OAP 5 La Colette (3.8)

Monsieur Gallian souhaite utiliser et habiter la maison située sur le terrain concerné par l'OAP5. La Mairie dans son mémoire en réponse aux observations du public répond qu'elle n'y voit pas d'objection et engage Monsieur Gallian à négocier avec le promoteur intéressé lorsqu'il se manifestera.

La demande de Monsieur Gallian et la réponse de la Mairie ne remettent pas en cause l'opération globale de l'OAP5 de réalisation de logements sociaux.

Je recommande donc, dans le cadre du projet d'ensemble, d'accéder à la demande de Monsieur Gallian.

1.2.3. L'opposition aux logements sociaux (point 4, 4.1, 4.2 et 4.3)

Les oppositions à ces logements sociaux sont parfois « culturels », dictées par la peur de l'inconnu, issues de la volonté de rester dans un village préservé ou de ne pas faire de « ghetto ».

Toutes les raisons possibles sont évoquées (y compris le supposé irréalisme budgétaire ou l'absence de besoin) pour demander à abandonner ces projets, bons pour d'autres communes.

La commune de La Cadière d'Azur est contrainte (sous astreinte) par la préfecture à réaliser des logements sociaux et fait partie des 269 communes françaises « carencées » du bilan triennal SRU 2014-2016. L'Etat a participé activement à la définition des zones qui pouvaient les accueillir.

Il ne faut pas minimiser les difficultés qu'auront les bailleurs sociaux à réaliser ces opérations. Il n'en demeure pas moins que la commune a des obligations et que le projet de PLU ne peut s'y soustraire.

J'ai émis des réserves sur une OAP (Les Vannières) et un ER (le 43). Les autres opérations liées aux logements sociaux me paraissent légitimes et dans l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et n'appellent donc aucune observation de ma part.

1.2.4. Des demandes sur les zones UD

Deux augmentations de zone sont demandées :

- celle de La Noblesse (5.1) se heurte à un refus de l'Etat d'étendre la zone sur une zone agricole classée en AOC Bandol. **Pour être conforme à l'esprit de ce refus, je recommande cependant de régler le problème du parking illégal sur ces mêmes terres agricoles.**

- celle de la Ferronnerie Delrène (5.2) dont l'exploitation actuelle ne couvre que très partiellement le droit en emprise au sol (40%) autorisé. Le droit accordé me paraît suffisant. **Je ne demande aucune modification sur ce point.**

- La carrosserie Velasco (5.3) soulève la contradiction entre l'apparente volonté de mettre en conformité avec la loi la zone qu'elle occupe et le droit d'emprise au sol accordé à 20% dans l'actuel projet de PLU.

Je souscrit à cette requête et émets une réserve sur ce point en demandant à ce que cette zone UD dispose d'un droit à 40% d'emprise au sol.

A ces quatre problématiques s'ajoutent :

1.2.5. Quelques questions hors PLU et points divers (points 7 et 8)

La commune y apporte des réponses qui n'appellent de ma part pas d'autre observation que celles inscrites dans mon rapport de présentation et qui reprennent l'avis exposé par la Mairie.

Pour conclure sur le fond du dossier, j'estime que la commune de La Cadière d'Azur, par son projet de PLU, ne compte pas révolutionner la structure de son espace agricole et patrimonial. Par des aménagements raisonnés elle respecte l'esprit des dernières lois sur la protection de l'environnement et la préservation des terres agricoles et apporte un coup de frein salutaire au mitage constaté ces 40 dernières années.

2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au terme de cette enquête publique que j'ai menée avec diligence et équité, après avoir :

- Analysé le dossier mis à disposition du public,
- Analysé avec soin les dires et remarques écrites du public,
- Reçu toutes les personnes qui se sont présentées,
- Recueilli et analysé le mémoire en réponse de la commune à mon procès-verbal de synthèse des observations du public,
- Parcouru à plusieurs reprises la zone d'enquête.

Et compte-tenu :

- De la régularité de l'enquête publique qui s'est déroulée sans incident,
- De l'information du public faite conformément aux prescriptions réglementaires,
- Des réponses écrites détaillées de Monsieur le Maire de La Cadière d'Azur et des rencontres avec Monsieur le Maire, son adjoint chargé de l'Urbanisme et la responsable du service urbanisme,
- Des observations consignées dans mon rapport de présentation

Je propose, en mon âme et conscience :

2.1. Les REMARQUES suivantes inscrites dans mon rapport de présentation et dans le présent rapport de conclusions :

- Reprendre certaines numérotations et coquilles (intitulés)
- Compléter la liste des emplacements réservés

2.2. Les RECOMMANDATIONS suivantes inscrites dans mon rapport de présentation et dans le présent rapport de conclusions :

- Prendre en compte l'ensemble des demandes ou recommandations formulées par les Personnes Publiques Associées et, le cas échéant, présenter un argumentaire précisant que les choix adoptés ne sont pas contraires aux dispositions légales ou réglementaires. Ce dernier point est particulièrement valable pour l'avis de la DDTM du Var,
- Préciser sur les plans l'identification des voies et rues ainsi que la numérotation cadastrale,
- Préciser les articles 8 et 9 du règlement comme indiqué dans les réponses de la Mairie aux observations du public,
- Comme indiqué dans les réponses de la Mairie aux observations du public, accéder aux demandes de madame Loriferne (*observation 3*), de mesdames Perruzzo et monsieur Saglietto (*observation 7, 8 et 51*), de la SCI du Baou pour la parcelle à passer en zone UM (*observation 49*),
- Affiner le programme de l'OAP n°4 La Barbarie qui devra faire l'objet d'une étude spécifique. Une étude d'impact sera réalisée en association avec les collectivités concernées (au premier chef celle de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer),

- Accéder aux demandes de messieurs Bérard (*observation 32*) et Gallian (*observation 43*) de construction ou habitation d'une habitation individuelle dans le cadre des projets d'ensemble des OAP concernées,
- Régler le problème du parking illégal sur les terres agricoles proches de la zone UD de l'OAP n°3 La Noblesse.

J'ai noté, au travers des réponses aux questions du public et au travers des discussions avec Monsieur le Maire sur les réponses prévues aux avis des PPA que l'ensemble de mes recommandations devraient être suivies.

2.3. Les RESERVES suivantes exposées dans mon rapport de présentation et dans le présent rapport de conclusions qu'il conviendra de lever pour que mon avis soit favorable :

- Retirer l'ER43,
- Retirer l'OAP n°6 Les Vannières, zone historiquement agricole,
- Modifier la zone UD concernant la carrosserie Velasco afin qu'elle dispose d'un droit à 40% d'emprise au sol.

Compte-tenu de ces réserves, recommandations et remarques,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE pour que soit adopté la révision du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Cadière d'Azur.

Fait à Toulon, le 15 mars 2018

Olivier Luc
Commissaire enquêteur

