

Ville de LA CADIERE D'AZUR

ENQUÊTE PUBLIQUE

sur

**La déclaration de projet en vue de la mise en compatibilité du POS
de la commune de La Cadière d'Azur pour la réalisation d'une
opération de logements sociaux au quartier du Défends**

Arrêté municipal n° 2015/S-07 du 19 août 2015

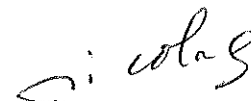
CONCLUSIONS MOTIVEES

Commissaire enquêteur : B.NICOLAS

Désignation du Président du Tribunal Administratif de Toulon
N° E1500047/83 du 17 juillet 2015

Fait à La Garde, le 16 novembre 2015

Monsieur Bertrand NICOLAS



La ville de la Cadière d'Azur n'est pas en conformité avec l'article 55 de la loi SRU modifié par la loi « Duflot » qui impose, dans les communes de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, un quota de logements sociaux fixé à 25 %.

La procédure engagée doit permettre de répondre en partie aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH) 2011-2017 qui fixe à 19 le nombre de logements sociaux annuels.

La commune ne possède aucune réserve foncière dans la zone urbaine. Afin de bénéficier d'une zone foncière permettant la réalisation d'une quarantaine de logements locatifs sociaux, la mairie souhaite distraire une parcelle de 10 000 m² du périmètre de la forêt communale.

Conformément au code de l'urbanisme, en application de l'article L123-14 et suivants, le maire de La Cadière d'Azur a engagé une procédure de déclaration de projet en vue de la mise en compatibilité du POS.

Cette mise en compatibilité du POS concerne une partie de la forêt communale, classée au POS en vigueur en zone naturelle ND avec EBC, soumise au Régime Forestier (gestion par l'ONF) qui doit être classée en UBc.

Il a été proposé un plan de masse non contractuel des 40 logements envisagés, positionnant les 4 ensembles de bâtiments pour une surface de logement de 2 800 m² dont la livraison est envisagée pour fin 2017.

Prévu par l'arrêté municipal du 23 février 2015 article 2, un examen conjoint des personnes publiques associées a été réalisé le 2 juin 2015 en application de l'article L 123-14-2 du code de l'urbanisme.

Prévu par l'arrêté municipal du 23 février 2015 article 5, une concertation publique s'est déroulée sur la période de mars à août 2015.

Le projet a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, conformément aux articles L122-1-III et R122-7 du code de l'environnement portant sur la qualité du dossier et la prise en compte de l'environnement.

Un dossier de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement (Loi sur l'eau) a été réalisé par la société CEREG en avril 2014.

Cette enquête a été conduite du 14 septembre au 16 octobre 2015 inclus. Les conditions de forme et de publicité ont été respectées. Toutes les pièces du dossier ont été mises à la disposition du public, dès leur insertion, pendant la durée de l'enquête aux jours et heures ouvrables. Lors du déroulement de l'enquête, aucun incident n'a été relevé.

Toutes les observations exprimées pendant l'enquête et consignées dans le registre d'enquête de la commune de La Cadière d'Azur ou dans les lettres, mails ou mémoires remis lors des permanences ou reçus ont été relatées dans le présent rapport. La mairie, après avoir pris connaissance de ces observations, a été invitée à répondre aux préoccupations exprimées. Les réponses ont fait l'objet d'un mémoire adressé au commissaire enquêteur.

Après avoir examiné l'ensemble des critères et les observations relevées durant l'enquête, relatifs à cette déclaration de projet, le commissaire enquêteur :

Estime que le projet

- Répond à la procédure de déclaration de projet, conformément à l'article L123-14 du code de l'urbanisme, en vue de la mise en compatibilité du POS.
- A impliqué les principaux acteurs en amont de l'enquête publique avec un examen conjoint faisant participer les services de l'État et les personnes publiques associées.
- A bénéficié d'une large publicité sur plusieurs mois avec la mise en œuvre d'une concertation publique qui a permis au public d'être informé et de s'exprimer par de nombreuses sources.
- Tient compte des contraintes environnementales et aura sur la faune et la flore un impact considéré comme nul à modéré par la mise en œuvre de mesures de suppression, de réduction et d'accompagnement.
- Permettra à la commune de La Cadière d'Azur de répondre en partie aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH) 2011 pour s'approcher de la conformité avec l'article 55 de la loi SRU.
- A pris en compte les risques incendies dans l'élaboration du projet, en concertation avec le service départemental d'incendie et de secours et la problématique de l'eau avec l'étude pluviale (dossier Loi sur l'eau).
- A bien identifié les difficultés et les mesures à prendre lors de l'élaboration du projet (chantier propre) et a bien estimé les conséquences sur les infrastructures communales.

Regrette que le projet

- N'ait pas été assez insisté sur les raisons de l'obligation de distraire une partie de la forêt domaniale classée au POS en vigueur en zone naturelle ND avec EBC.
- N'ait mobilisé durant l'enquête publique qu'une participation moyenne dont une majorité de personnes riveraines de la future construction.
- Ait abordé trop succinctement la description de la réalisation des constructions même si le dossier d'enquête ne concerne pas directement le projet immobilier.
- Ne comporte aucune information sur les modalités et les mesures prises pour limiter les nuisances dues aux travaux.

Considérant que la procédure de déclaration de projet conduite par la mairie de La Cadière d'Azur a respecté la réglementation de l'article L123-14 du Code de l'urbanisme.

Considérant que les conditions de réalisation de l'examen conjoint entre la commune, les services de l'État et les personnes associées ont répondu à la réglementation de l'article L121-5 du Code de l'urbanisme.

Considérant que les avis demandés à la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles du Var (CDCEA), à la Préfecture pour la distraction du régime forestier et aux personnes associées sont favorables ou neutres.

Considérant que l'autorité environnementale, au vu du dossier environnemental présenté, n'a pas émis d'avis dans les trois mois, son avis est donc considéré comme sans observation.

Considérant que la procédure concernant le déroulement de l'enquête, sa réalisation, l'information du public avant et pendant l'enquête a respecté la réglementation préconisée.

Considérant au vu de ce qui précède que les observations et remarques recueillies en opposition au projet, si elles peuvent être prises en considération, ne sont pas de nature à constituer des motifs à rejeter le projet.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que le projet envisagé est d'intérêt général et **donne un avis favorable** à la déclaration de projet en vue de la mise en compatibilité du POS de la commune de La Cadière d'Azur pour la réalisation de logements sociaux au quartier du Défends.

Cet avis est accompagné des recommandations suivantes :

Recommandation 1 :

Si les riverains sont conscients des nuisances que le chantier générera dans sa phase de réalisation, ils souhaitent participer ou au moins faire état de leurs sollicitations et propositions avant et/ou pendant l'élaboration du programme immobilier.

Il est recommandé de prévoir en amont et/ou pendant la conception du projet des réunions de concertation avec les riverains ainsi que des réunions avant le démarrage des phases importantes du chantier.

Recommandation 2 :

Comme demandé par le service Eau et assainissement en eau potable du Département, il est recommandé de s'assurer de l'actualisation du Schéma directeur de l'alimentation en eau potable pour vérifier la compatibilité du réseau et des ressources en eau avec les besoins à venir.