

ANNEXE 3

Département du Var
Commune de Cavalaire-sur-Mer

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à
la révision générale du plan local d'urbanisme
sur la commune de Cavalaire-sur-Mer

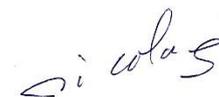
Arrêté municipal n°0712.2024.AR en date du 19 juillet 2024
Arrêté municipal n°0929.2024.AR en date du 27 octobre 2024

CONCLUSIONS MOTIVEES
Lundi 09 septembre au vendredi 18 octobre 2024

Commissaire enquêteur : B. NICOLAS
Désignation de la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon
N° E24000028/83 en date du 04 juillet 2024

Fait à La Garde, le 18 novembre 2024

Monsieur Bertrand NICOLAS



SOMMAIRE

1) OBJET DE L'ENQUETE	3
2) DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	3
21) Cadre réglementaire et avis sur le respect de la procédure ...	3
22) Calendrier, permanences et publicité	3
23) Avis sur le dossier d'enquête.....	4
24) Bilan comptable et climat de l'enquête publique	4
3) AVIS ET CONCLUSIONS SUR L'ENQUETE	5
31) Apres avoir :	5
32) et ayant constaté que.....	5
33) considerant.....	6

1) OBJET DE L'ENQUETE

Par arrêté municipal n° 0712.2024.AR en date du 19 juillet 2024, M. le maire de la commune de Cavalaire-sur-Mer a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision générale des plans locaux d'urbanisme de Cavalaire-sur-Mer.

2) DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

21) CADRE REGLEMENTAIRE ET AVIS SUR LE RESPECT DE LA PROCEDURE

La procédure de révision générale des Plans Locaux d'Urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 21/09/2017, délibération qui décline notamment les objectifs à atteindre. Cette procédure concerne l'ensemble du territoire et est soumise à évaluation environnementale.

Cette révision s'appuie sur l'application du Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27 et sur le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L151-1 à L153-60 et R151-1 à R153-22.

Une quatrième modification a été approuvée le 23/09/2021. La modification n°5 du PLU a été approuvée le 26/04/2023.

Des erreurs matérielles sur les supports de publicité et d'information du public n'ont pas permis aux personnes d'utiliser le registre dématérialisé pour adresser leurs observations ou remarques avant le dimanche 15 septembre 2024, alors que l'enquête publique avait débuté le lundi 9 septembre 2024.

Afin de pallier à ce décalage dans l'ouverture du registre dématérialisé, et comme l'autorise l'article L123-9 du code de l'environnement, par courrier en date du 25 septembre 2024, le commissaire enquêteur a demandé à la commune de prolonger l'enquête publique jusqu'au vendredi 18 octobre 2024 à 16h00. Conformément à l'arrêté municipal n°0929.2024.AR de prolongation en date du 27 octobre 2024, les services de la commune ont assuré la publicité et l'information du public dans les conditions réglementaires avant le vendredi 11 octobre 2024.

Le commissaire enquêteur a pu vérifier que le cadre réglementaire détaillé dans le § 24 du rapport, et en particulier l'arrêté municipal n° 0712.2024.AR en date du 19 juillet 2024 prescrivant cette enquête publique ont été respectés dans leur application par tous les acteurs de l'enquête.

22) CALENDRIER, PERMANENCES ET PUBLICITE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 09 septembre 2024 au vendredi 18 octobre 2024, soit 40 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a assuré l'accueil du public en salle du conseil municipal de la mairie de Cavalaire-sur-Mer, siège de l'enquête publique, au cours de six

permanences. Les autres jours le dossier d'enquête publique, le registre d'enquête ainsi que les observations et propositions du public étaient accessibles au siège de l'enquête publique à la mairie de Cavalaire-sur-Mer aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00 ou sur le site <https://www.democratie-active.fr/revisionplu2cavalairesurmer2/>.

Une concertation du public a été initiée par la délibération du 21 septembre 2017 et deux réunions ont eu lieu les 30 septembre 2020 et le 10 juin 2022.

L'information a été effectuée par plusieurs moyens : journaux Var Matin et La Marseillaise des 21 août 2024, 11 et 14 septembre 2024, 14 et 15 octobre 2024, affichage de l'avis sur les panneaux de la commune, le site de la commune...

Les formalités de publicité ont été vérifiées conformes aux prescriptions de l'article 9 de l'arrêté municipal n° 0712.2024.AR en date du 19 juillet 2024 et à la réglementation (code de l'environnement).

23) AVIS SUR LE DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier est composé des pièces administratives et du PLU révisé comprenant 6 dossiers représentant environ 2412 pages.

Le dossier comprend les divers aspects de la démarche d'une évaluation environnementale et il est estimé que le rapport de présentation a été en partie complété par rapport à la version précédente. A la lecture, il est toutefois difficile de savoir ce qui a été modifié dans le PLU révisé par rapport au PLU en vigueur.

Le dossier indique que les 10,24 ha nécessaires à la construction de logements pour accueillir l'augmentation de la population sont disponibles au sein des zones urbaines existantes au PLU, sans identifier les dents creuses disponibles.

Une carte de la partie actuellement urbanisée de la commune est présentée. Selon le dossier, la partie actuellement urbanisée est définie « *au regard de la configuration actuelle (densité urbaine, présence de voirie...)* et indépendamment des zones U ou AU du PLU ». Cette carte inclut dans la partie actuellement urbanisée des zones U non ou partiellement urbanisées, comme le secteur UZFc ou la zone UF correspondant au camping de Cros Mouton. Elle ne correspond pas à la définition de l'enveloppe urbaine. Il est souligné l'absence de définition de l'enveloppe urbaine, ne permettant pas d'évaluer son extension potentielle au regard du projet de révision du PLU.

24) BILAN COMPTABLE ET CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Pour une révision générale du Plan Local d'Urbanisme, la participation du public a été moyenne puisque ce sont 60 personnes qui ont exprimé une observation soit 26 sur le registre en mairie, 32 sur le registre dématérialisé et 2 par mail. Une majorité de personne ne s'est pas prononcée (26) et parmi les personnes qui se sont

prononcées une majorité (23) est défavorable au projet de la révision générale du PLU.

Les observations et interrogations émises par le public ont été regroupées par thèmes : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement, les Emplacements Réservés (ER), la cartographie, les Flots Bleus et Alpazur, l'urbanisation et d'autres sujets.

Toutes les observations exprimées pendant l'enquête et consignées dans le registre d'enquête, le registre dématérialisé ou les documents remis lors des permanences ou par mails ont été relatées dans le procès-verbal de synthèse.

La commune de Cavalaire-sur-Mer, après avoir pris connaissance des observations, a été invitée à répondre aux préoccupations exprimées. Les réponses ont fait l'objet d'un mémoire adressé au commissaire enquêteur.

3) AVIS ET CONCLUSIONS SUR L'ENQUETE

Après avoir examiné l'ensemble des observations relevées durant l'enquête publique relative à la demande de révision générale du PLU, le commissaire enquêteur :

31) APRES AVOIR :

- Rencontré monsieur le Maire et la cheffe du service urbanisme de la commune de Cavalaire-sur-Mer ;
- Visité avec la responsable de l'urbanisme les principaux sites des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du domaine public maritime (DPM), des zones d'Espaces Boisé Classé (EBC) et des sites à urbaniser ;
- Pris connaissance du dossier, assuré six permanences à la mairie de Cavalaire-sur-Mer, siège de l'enquête publique ;
- Rencontré le responsable du service instructeur mer et littoral de la DDTM ;
- Vérifié les modalités et moyens d'information du public, notamment la parution des journaux d'annonces légales et l'affichage des avis d'enquête ;
- Adressé un courrier en date du 25 septembre 2024 pour demander la prolongation de l'enquête publique de sept jours en raison d'erreurs matérielles sur l'adresse mail de l'avis d'enquête ;
- Analysé et communiqué le procès-verbal de synthèse des observations, remarques, demandes et propositions du public à la commune de Cavalaire-sur-Mer ;
- Analysé le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la commune de Cavalaire-sur-Mer.

32) ET AYANT CONSTATE QUE

- La procédure concernant le déroulement de l'enquête publique, sa réalisation, l'information du public avant et pendant l'enquête a respecté la réglementation préconisée ;

- La prolongation de sept jours a fait l'objet d'un arrêté municipal de prolongation, d'un avis de prolongation affiché avec l'avis d'enquête publique et d'une publicité dans les journaux locaux avant la fin initialement prévue de l'enquête ;
- L'Etat demande un nouvel examen ou des précisions concernant l'application de la loi littoral, la prise ne compte du risque incendie de forêt dans les Orientations d'Aménagement et de Programme (OAP) et des autres risques naturels ;
- Un avis favorable simple a été donné par la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) précise que le projet apparaît compatible avec le SCoT ;
- Le Département du Var partage les objectifs du PADD relatifs à la RD559 ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Var (CCI Var) constate la volonté de conforter la vitalité économique du centre-ville et du port et la production de logement ;
- La MRAe estime que les incidences de cette révision du PLU sont plutôt limitées en l'absence d'extension importante de l'enveloppe urbaine, notamment avec l'abandon de quelques secteurs de projet : le secteur d'urbanisation future du Jas, le déclassement d'EBC au contact du camping de Cros Mouton ;
- L'association France Nature Environnement du Var (FEN83) a donné un avis défavorable au titre de Personne Publique Consultée (PPC) ;
- La participation du public a été moyenne avec des sujets d'intérêt général et spécifiques ;
- La commune a répondu aux observations, remarques, demandes du public.

33) CONSIDERANT

Que la demande de révision générale du Plan Local d'Urbanisme répond au besoin de mise en compatibilité avec le nouveau contexte de la nouvelle codification du code de l'urbanisme et des documents supra-communaux, en particulier le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez.

Que le projet de révision générale a été élaboré par délibération du Conseil Municipal de la commune de Cavalaire-sur-Mer en date du 28/03/2024 en tenant compte du bilan de la concertation.

Que les objectifs ont été définis dans la délibération du conseil municipal du 21/09/2017.

Que l'emprise des zones urbanisables en agglomération a diminué de presque 50 ha soit 2% permettant tout de même de répondre aux besoins des résidences secondaires.

Qu'une zone agricole A de 17,05 ha a été créée sur le site du Conservatoire du Littoral de Pardigon (inexistante jusqu'alors).

Que le total des zones naturelles N a été augmenté de plus de 36 ha pour représenter maintenant 61,91 % de la surface de la commune.

Que le PLU permet une progression des Espaces Boisé Classé (EBC) significatifs de 10 564 m² auxquels s'ajoutent 231 783 m² des EBC ordinaires inscrits en significatifs sur Les Sauvagières.

Que le projet de Plan Local d'Urbanisme ne générera pas d'incidence significative sur le réseau Natura 2000.

Qu'à l'issue de l'évaluation environnementale des effets résiduels, non significatifs, aucune mesure compensatoire n'a été mise en œuvre.

Que le contexte législatif et supra-communal a été pris en compte pour la loi littoral (bande des 100 m, espace proche du rivage), le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2010-2015, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) pour 2022-2027, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez.

Que pour le Plan Local de l'Habitat (PLH), le PLU impose aux zones U de 25 à 30 % de la superficie du projet destinée à des Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Que l'étude pluviale réalisée en 2011 par SCE a été intégrée en annexe du PLU, qu'une OAP thématique est définie sur la gestion pluviale, qu'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales concernant l'ensemble des zones urbaines sera lancé par la commune.

Que le territoire n'est pas concerné par les zones inondables définies par l'Atlas des Zones Inondables et il n'appartient pas à un Territoire à Risque Important (TRI) du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) de 2022-2027.

Que la commune de Cavalaire-sur-Mer ne fait pas l'objet d'un plan de prévention des risques d'incendies. Cependant, une nouvelle carte d'aléa a été portée à la connaissance de la commune en 2021.

Qu'au vu de ce qui précède les observations relevées, pour la demande de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavalaire-sur-Mer, si elles peuvent être prises en considération, ne sont pas de nature à constituer des motifs à rejeter le projet.

En conclusion, je considère que la demande de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavalaire-sur-Mer présente un intérêt général et

donne un avis favorable.

Cet avis est accompagné des deux réserves et des sept recommandations suivantes :

Réserve 1

La commune s'engage à prendre en compte les demandes des personnes publiques associées (PPA) relatées dans la synthèse des observations, à savoir :

Par l'Etat

- Sur le secteur Carrade ;
- Au sein de la zone naturelle N et du secteur Nd ;
- Dans le domaine de Foncin pour la zone Nf ;
- Dans le secteur Nq ;
- Dans le secteur Ne ;
- Pour l'OAP 1 Pardigon ;
- Pour l'OAP 2 le long du littoral ;
- Pour le site de Malatra ;
- Pour le risque de submersion marine.

Par le Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

- Noter l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4.

Réserve 2

Afin de lever l'ambiguïté de l'autorisation dans le secteur Np du règlement « *La réhabilitation de bâtiments situés hors du Domaine Public Maritime, sans augmentation de capacité et sans changement de destination.* » il est nécessaire que la commune établisse une demande à la Préfecture pour la réalisation d'une étude pour délimiter le domaine public maritime de la plage de Cavalaire-sur-Mer.

Recommandation 1 :

Il est demandé de mieux justifier l'ouverture à l'urbanisation des secteurs boisés rue des Galapagos, rue de Malatra et au quartier des Vivards au regard de leur sensibilité écologique et paysagère et de la volonté de préservation de la trame d'espaces de nature en ville affichée dans le PADD.

Recommandation 2 :

Le classement du camping de la Baie en zone UC plutôt qu'en zone UF mérite d'être mieux justifié.

Recommandation 3 :

Il est recommandé de prendre en compte les 5 anomalies de forme sur la cartographie du projet de révision du PLU proposées dans le document de la FNE83.

Recommandation 4 :

Pour le camping Bonporteau, il est recommandé de reconsidérer le zonage de la parcelle n°45 à classer en zone UF plutôt qu'en zone UEb.

Recommandation 5 :

Il est souhaitable de compléter la fiche patrimoine n°30 de la villa Oasis par l'identification de cet élément remarquable.

Recommandation 6 :

La commune peut demander à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Var leur fichier pour une mise à jour de la planche des servitudes d'utilité publique.

Recommandation 7 :

La demande de modifier le règlement graphique pour placer l'Hôtel Villa de Provence en zone UD est à étudier afin de préserver un élément patrimonial.