

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE CAVALAIRE-SUR-MER

ENQUETE PUBLIQUE

Du 4 septembre 2023 au 6 octobre 2023

Dossier E23000018/83 : Révision générale des Plans Locaux
d'Urbanisme sur la commune de Cavalaire-sur-Mer

Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur

Conforme à l'article R 123-19 du code de l'environnement

Commissaire Enquêteur
Christian CARMAGNOLLE
83600 Fréjus

Une majorité du public qui a participé à l'enquête publique émet un avis défavorable

Sur la base des données disponibles, le public qui a participé à l'enquête représenterait environ 6 % de la population (446 « visiteurs uniques » sur 7 586 habitants en 2019 selon l'INSEE), sous toutes les réserves d'usage concernant les chiffres considérés.

Le dossier de révision des PLU de Cavalaire-sur-Mer a fait l'objet de longues études ...

Dans le contexte d'annulation partielle du PLU de 2013 et l'existence de ses deux PLU, la commune de Cavalaire-sur-Mer a travaillé activement et par périodes, depuis septembre 2017, sur le projet de révision.

... et a évolué sans toutefois satisfaire tous les intervenants...

Au terme de l'enquête publique close le 6 octobre 2023, le dossier élaboré de manière complète :

- a été salué pour sa qualité par la Sous-préfecture de Draguignan qui n'a pas manqué d'adresser 47 observations,
- a été considéré comme irrégulier et mal orienté par l'association UDVN-FNE83 au travers de 6 observations,
- a reçu 13 observations et recommandations de la MRAe et des autres PPA,
- puis a été critiqué sur son opportunité dans 9% des 211 thèmes abordés par les 102 observations du public durant l'enquête.

...ni recueillir une large approbation.

- Après cinq réunions d'échanges avec les PPA entre septembre 2020 et avril 2022,
- à la suite de deux réunions publiques en 2020 et 2022 ,
- d'une réunion avec le Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire en juin 2022
- et malgré les précisions sur les principales modifications à venir à la suite des avis, mentionnées par le maire dans le document (décrié par l'association UDVN-FNE83) figurant en pièce F du dossier d'enquête :
- Moins de 12 % des 102 observations déposées sur les registres sont favorables au projet.

Exprimé ainsi, le résultat paraît pour le moins mitigé, mais il convient de poursuivre plus en détail l'analyse de l'enquête.

L'émergence de problématiques individuelles de zonage ou de classification a mobilisé de nombreux participants.

Aux côtés des avis favorables, 28,50% des observations déposées ne se prononcent pas sur le projet de révision mais abordent des sujets spécifiques et particuliers sur lesquels, à quelques exceptions près, la mairie a répondu, soit de manière thématique et générale, soit plus individuellement, dans sa lettre du 26 octobre 2023.

Deux thèmes principaux et complémentaires : la densification versus la protection de l'espace et de la nature en ville, ont largement dominé les presque 60 % d'avis négatifs...

Ces deux problématiques représentent 32 % du total des thèmes abordés par le public.

Elles sont révélatrices de la « vision structurante » et de la recherche d'un subtil équilibre (dixit) que la commune a tenté de traduire et de préserver en recherchant moins de densité, en maintenant et/ou en faisant progresser les EBC et les zones naturelles et/ou en essayant de renforcer « la nature en ville », ... sans toutefois convaincre !

Dans sa réponse du 26 octobre, le maire de Cavalaire-sur-Mer souligne le conflit des souhaits exprimés, entre la quarantaine de participants qui sont opposés à la densification et la douzaine de propriétaires qui s'opposent, au contraire, au maintien ou au renforcement des contraintes patrimoniales et paysagères. Les avis positifs se réduisent à sept intervenants.

Après avoir regretté que les opposants n'aient pas analysé et compris les avancées environnementales du projet, le maire mentionne trois nouvelles mesures dont la principale concerne la réécriture et la réduction de l'OAP 3.

... et le rejet du projet s'est nourri des autres critiques spécifiques à quelques-unes de ses composantes...

J'attribue également cette faible adhésion globale aux effets « parasites » de quelques composantes importantes du dossier :

- On en trouve l'illustration dans le classement des thèmes abordés par le public : Flots bleus et Alpazur, Camping de la Baie, Pardigon, OAP 3 Quartier des écoles, OAP 4 Centre-ville et OAP 5 Le Jas et Cros de Mouton.

Le public a du mal à comprendre le « statu quo », jugé suspicieux, sur les Flots Bleus et Alpazur, le « non-choix » apparent sur le camping de la Baie, le transfert inexpliqué des écoles dans l'OAP 3, l'aspect « pharaonique » du projet centre-ville, dont la réponse sémantique du maire qui l'exclu (*stricto sensu*) du projet de révision du PLU, risque d'ajouter aux interrogations de la population, etc.

- Comme souvent dans les dossiers complexes, comportant des centaines de pages souvent difficiles à appréhender par un large public et malgré le soin pris dans la communication à l'occasion de plusieurs réunions d'information et d'articles dans les « lettres » et sites

informatiques de la mairie, les intervenants sont peu nombreux à porter un jugement complet sur le projet et concluent par un avis négatif en se référant à ces thèmes.

... conduisant le maire à chercher le consensus en multipliant les modifications au projet.

Tout ceci conduit le maire à poursuivre la prise en compte des observations reçues durant l'enquête, en complétant ou confirmant les prises en compte déjà mentionnées dans le dossier.

Mais ce faisant, il soulève, dans ses conclusions, la question d'apprécier si ces modifications au projet arrêté le 20 octobre 2022 ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du plan.

Ainsi, si l'on peut se féliciter du bon fonctionnement des étapes de la procédure d'élaboration et d'approbation du PLU, les nombreuses modifications sous-jacentes représentent non seulement une difficulté croissante de compréhension claire et précise du contenu du projet modifié mais, comme indiqué à la fin de mon rapport, risquent de fragiliser la validité juridique de la délibération du Conseil Municipal qui statuera in fine...

Ainsi, malgré le travail accompli par tous les intervenants au dossier, celui-ci doit être complété...

...par un exercice de clarification...

Le retour des PPA a conduit à la rédaction du document F pour tenter de préciser l'évolution souhaitée par le maire du projet arrêté par le Conseil Municipal en octobre 2022.

Mais l'ajout de la prise en compte de certaines observations du public oblige à présenter une version actualisée, claire et complète dans sa rédaction et fidèle aux positions énoncées par le maire, à la délibération du Conseil Municipal qui statuera sur l'approbation du PLU révisé.

Pour ma part, **les clarifications suivantes me paraissent indispensables :**

- comme souhaité par la Sous-préfecture, sur l'extension de l'urbanisation en regard de la Loi Littoral,
- répondant au souhait de la MRAe, sur la définition de l'enveloppe urbaine et les sites urbanisables dans l'enveloppe.
- En procédant à l'actualisation des données chiffrées qui illustrent les objectifs de modération de la consommation foncière et en précisant la manière dont les modifications citées vont permettre de limiter la croissance des logements, en compatibilité avec le SCoT.
- En intégrant les prises en compte des observations et en présentant clairement, comme le souligne la MRAe, l'évolution des dispositions actualisées du PLU apportés par le projet de révision mis à jour.

... conduisant à une décision pertinente du Conseil Municipal sur la manière la plus adaptée pour approuver le PLU révisé intégrant les remarques émises par les PPA et le public.

Comme précisé dans le rapport d'enquête, le Conseil Municipal devra délibérer sur le projet de PLU arrêté en octobre 2020 :

- En tenant compte des différentes réponses du maire présentées dans le document F et dans sa lettre du 26 octobre,
- Et de mon rapport et de ma demande de clarifications incluse dans le présent « avis et conclusions »

en s'interrogeant sur l'impact que les modifications apportées au projet de révision du plan local d'urbanisme après enquête publique peuvent générer sur l'économie générale du plan.

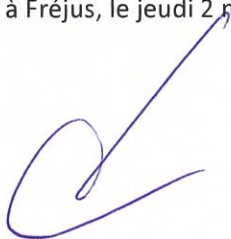
Pour ma part et sous cette remarque importante, je suis satisfait des orientations du PLU modifié au terme de l'enquête publique :

- en ce qu'elles sont globalement cohérentes avec le PADD (pour reprendre les termes de la MRAe),
- s'inscrivent dans les évolutions environnementales et les schémas réglementaires déclinés du plan national au plan local,
- et prennent largement en compte les observations des PPA et du public.

En conclusion, **je suis favorable au projet de révision des PLU, avec la réserve ci-dessous**, et après avoir attiré l'attention sur le risque juridique sous-jacent, à ce que le Conseil Municipal définisse la meilleure manière pour adopter la révision des PLU.

Mon **avis favorable est assorti d'une réserve** portant sur la nécessité d'apporter les clarifications, effectives et conformes à mes conclusions mentionnées infra, afin que la délibération du Conseil Municipal soit éclairée.

Fait à Fréjus, le jeudi 2 novembre 2023



Christian Carmagnolle
Commissaire Enquêteur

