

## CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Vu la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon**, en date du 1<sup>er</sup> Décembre 2022, désignant Michel RIQUET en qualité de Commissaire Enquêteur pour effectuer l'Enquête Publique relative à la « modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavalaire-sur-Mer »;

**Vu l'arrêté n° 1543 .2022.AR du 6 Décembre 2022 de M. le Maire de Cavalaire-sur-Mer**, prescrivant une enquête publique concernant « *la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavalaire-sur-Mer* »;

**Vu** le code l'environnement et notamment ses articles L.123 – 1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme,

**Vu le dossier** constitué de documents techniques inventoriés dans le rapport d'enquête conformément aux dispositions de l'article L.123 –1 ;

**Vu** la réponse de la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (MRAe PACA) en date du 12 Septembre 2022 qui indique qu' « *une absence de réponse de sa part dans un délai de deux mois vaut à un avis favorable de sa part* » selon les dispositions de l'art.R.104-34 ;

**Vu** la nécessité de supprimer deux espaces réservés (n°2 et n° 47) inscrits au PLU en vigueur ;

**Vu les registres d'enquête** et les observations recueillies au cours de l'enquête par dépôt d'une observation sur le registre, de courriers, et oralement ;

Le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** concernant la demande de « modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavalaire-sur-Mer » **PARCE QUE :**

- la publicité faite, par voie de presse, par voie d'affichage, et par site internet, a permis l'information de la population pendant toute la durée de l'enquête ;
- les dates retenues pour le déroulement de l'enquête ont été choisies de façon à respecter les différents délais imposés par la législation, en évitant les fêtes de fin d'année, la nomination du Commissaire Enquêteur datant du 1<sup>er</sup> Décembre 2022 ;
- ce projet est conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme car :
  - o il ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du PLU en vigueur,
  - o il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
  - o il ne comporte pas de graves risques de nuisance,
- ce projet permet de créer un sous-secteur UAa en autorisant la hauteur d'une construction à R + 4, comme les autres immeubles des avenues du Maréchal Lyautey et des Alliés, ce qui permet d'augmenter de plus de 20% les droits à construire, sans étendre certaines dispositions du règlement à toute la zone UA ;
- ce projet est en adéquation avec :

- les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Golfe de Saint Tropez qui demande :
    - de « *mettre en place une stratégie foncière pour maîtriser les niveaux de prix et faciliter la sortie des opérations dédiées à la population permanente,*
    - *de poursuivre l'offre locative sociale,*
    - *de proposer une offre en accession abordable sociale et maîtrisée »,*
  - le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont une des orientations est de « *maîtriser le développement urbain »*,
  - le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez qui indique « *réguler la pression démographique en*
    - *maîtrisant la production de logements,*
    - *favorisant la résidence principale et en freinant le développement des résidences secondaires,*
    - *construisant des logements locatifs dont les opérations immobilières de plus de 750m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comporter 25% de logements sociaux,*
    - *en rendant la croissance urbaine moins consommatrice d'espace »*
- Par ailleurs, ce projet :
- maintient deux cellules commerciales :
    - avec un local à céder ou louer au tabac actuellement dans les lieux,
    - un local pouvant accueillir un établissement type bar / brasserie,
  - prévoit la réalisation de « *37 parkings à minima sur la base de 2 places de stationnement par logement libre, 1 place par Bail Réel Solidaire (BRS) et 1 place pour les visiteurs pour 5 logements »* et surtout que la commune « *envisage d'étudier d'autres solutions permettant de ne pas réaliser l'intégralité du stationnement en sous-terrain* ». Ainsi la commune « *pourrait envisager la cession de places d'un parking clos, couvert et sécurisé situé dans un lieu proche du projet »*
- cependant, ce projet qui est dans l'intérêt de la collectivité ne peut aboutir qu'en supprimant deux espaces réservés (n°2 et 47) qui selon la commune ne répondent plus aux objectifs et priorités.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à la demande de « **modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavalaire-sur-Mer** qui comporte :

- la création d'un sous-secteur UAa sur 4 parcelles,
- la suppression de deux emplacements réservés (n°2 et 47),
- la possibilité de construction R+4

Fait à Hyères le 3 Mars 2022

Michel RIQUET  
Commissaire Enquêteur



RAPPORT CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE  
« MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
CAVALAIRE-SUR-MER »

## SOMMAIRE

### CHAPITRE 1 – GENERALITES CONCERNANT L’OBJET DE L’ENQUÊTE

1-1 Origine, objet.....	2
1-2 Cadre juridique.....	3
1-3 Composition du dossier – Registre.....	3

### CHAPITRE 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE

2-1 Organisation de l’enquête.....	4
2-2 Déroulement des procédures.....	4
2.2.1 Publicité et information du public.....	5
2.2.2 Registres d’enquête - courriers.....	5
2.2.3 Procès-verbal de synthèse des observations .....	5
2.2.4 Climat de l’enquête.....	5

### CHAPITRE 3 - ANALYSE DU DOSSIER ET EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.1 Analyse du dossier.....	5
3.2 Examen des observations recueillies.....	6
3.2.1 Observations du public – registres.....	6
3.2.2 Observations du public – Courriers.....	6
3.2.3 Observations du public – courriers internet @.....	6

**RAPPORT RELATIF A L'ENQUÊTE PUBLIQUE AYANT POUR OBJET**  
**« Le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de**  
**Cavalaire-sur-Mer »**

## **CHAPITRE 1 – GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUÊTE**

### **1-1 Origine, objet**

L'Établissement Public Foncier (EPF) régional PACA s'est porté acquéreur de plusieurs biens immobiliers situés entre les avenues des Alliés et du Maréchal Lyautey dans le centre-ville de la commune de Cavalaire-sur-Mer, afin de désigner un opérateur chargé de mettre en œuvre un programme d'environ 22 logements en accession libre et en bail réel solidaire, ainsi que des commerces en rez-de-chaussée.

La procédure de révision générale du PLU – prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 21/09/2017 - a attendu que le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez soit approuvé (le 2/10/2019) pour entamer les études de cette révision.

Or, en parallèle, il s'avère qu'un projet jugé important par la commune est devenu prioritaire et ne peut attendre l'approbation définitive du PLU, compte tenu des retards pris dans les études pour causes sanitaires et autres.

Toutefois, le PLU actuellement en vigueur ne permet pas au projet d'aboutir (modification nécessaire du plan gabarit et du règlement écrit). En effet, l'actuel plan gabarit sur le site fixe la hauteur des bâtiments à rez-de-chaussée pour l'un et R+2 pour l'autre. Aussi, en autorisant de s'étager à R+4, sur le site, une augmentation de plus de 20% des droits à construire sera possible.

Afin que ce projet situé en zone UA puisse aboutir, notamment au regard du coût d'une opération de démolition / reconstruction en centre-ville et de la mixité sociale imposée sur le site, les modifications suivantes nécessitent :

- La suppression des emplacements réservés n° 2 et 47 qui ne répondent plus aux objectifs de la commune,
- La création d'un secteur UAa qui permet de modifier certaines dispositions de la zone UA sans pour autant impacter l'ensemble du centre-ville :
  - En autorisant une hauteur maximale autorisée à R+4,
  - En limitant ce secteur aux quatre parcelles BT 81 ; 82 ;83 et 84.

## 1-2 Cadre juridique

Vu enregistrée par le Tribunal Administratif de TOULON le 23 Novembre 2022, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la commune de Cavalaire-sur-Mer demande la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

« *La modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavalaire-sur-Mer* »,

en application :

- ◆ de l'article L.123-1 et suivant du code de l'environnement,
- ◆ du code de l'urbanisme,

une enquête publique a été prescrite, par arrêté municipal n° 1543.2022 AR de Monsieur le Maire de la commune de Cavalaire-sur-Mer en date du 6 Décembre 2022.

L'enquête s'est déroulée du Jeudi 5 Janvier au 2023 au Lundi 6 Février 20234 inclus soit 33 jours.

L'arrêté municipal n° 1543.2022 AR de Monsieur le Maire de la commune de Cavalaire-sur-Mer en date du 6 Décembre 2022 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique relative à « *La modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavalaire-sur-Mer* », précise les dates d'ouverture et de fermeture de l'enquête publique, ainsi que les dates et heures de réception du public par le Commissaire Enquêteur en mairie de Cavalaire-sur-Mer siège de l'enquête.

## 1-3 Composition du dossier d'enquête – Registre

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public était composé :

- ✓ d'un sous dossier « administratif » comprenant :
  - la demande en date du 15 Novembre 2022 de Monsieur le Maire de la commune de Cavalaire-sur-Mer adressé au Tribunal Administratif de Toulon concernant la désignation d'un commissaire enquêteur,
  - la décision de nomination, en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022, du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon,
  - l'arrêté municipal n° 1184.2022.AR en date du 19 Août 2022 prescrivant la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavalaire-sur-Mer,
  - l'arrêté municipal n° 1543.2022.AR en date du 6 Décembre 2022 ordonnant et organisant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavalaire-sur-Mer,
  - du certificat d'affichage de l'enquête publique,
  - les avis d'enquête des quotidiens « Var Matin » et « La Marseillaise ».
- ✓ d'un sous dossier « modification n°5 DU Plan Local d'Urbanisme de Cavalaire-sur-Mer (83) » :
  - 0. Pièces de procédure ;

- 1. Exposé des motifs des changements apportés ;
  - B. Décision prise par l'autorité environnementale (absence d'évaluation environnementale) ;
  - C. Note de présentation de la modification du PLU ;
  - D. Mention des textes qui régissent l'enquête publique et insertion de cette enquête dans la procédure ;
  - E. Les avis émis sur le projet de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme ;
  - F. Bilan de la concertation ;
  - G. Mention des autres autorisations pour modifier le Plan Local d'Urbanisme.
- Extrait de zonage – zoom du centre-ville.

Un registre d'enquête a été mis à la disposition du public pendant la période du 5 Janvier 2023 au 6 Février 2023 inclus.

## CHAPITRE 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

### 2.1 – Organisation de l'enquête.

Après avoir été désigné par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon en date du 1<sup>er</sup> Décembre je me suis rapproché, le 5 Décembre 2022, de la mairie de Cavalaire-sur-Mer afin :

- de prendre connaissance de l'enquête,
- et de définir :
  - le siège de l'enquête,
  - ainsi que les dates de l'enquête et le planning des permanences pour me tenir à disposition du public.

J'ai effectué une reconnaissance de la zone de l'enquête le 28 Décembre 2022 en contrôlant l'affichage réalisé. J'ai paraphé ce même jour le dossier.

Conformément aux dispositions du décret n° 2011-2018 du 29 Décembre 2011 – sous-section 14 art. R123-16 je me suis rendu le Dimanche 21 Janvier 2023 auprès des exploitants « Tabac et 150 Avenue » pour préciser l'objet de la modification n° 5 du PLU. Mr LANDAIS (150 Avenue) m'a indiqué qu'il passera lors d'une permanence.

### 2.2. – Déroulement des procédures.

L'arrêté du 6 Décembre 2022 de Monsieur le Maire de la commune de Cavalaire-sur-Mer précise le déroulement de l'enquête publique pendant la période du 5 Janvier 2023 au 6 Février 2023 inclus, le dossier étant mis à la disposition du public à la mairie de Cavalaire-sur-Mer.

Je me suis tenu à la disposition du public :

Permanences	Mairie de Cavalaire-sur-Mer
Jeudi 5 Janvier 2023	09h00 à 12h00
Vendredi 20 Janvier 2023	09h00 à 12h00
Mercredi 25 Janvier 2023	09h00 à 12h00
Lundi 6 Février 2023	13h00 à 17h00

### ✚ 2.2.1 Publicité et information du public.

La publicité officielle a été effectuée dans le quotidien :

« VAR MATIN »

- du Jeudi 15 Décembre 2022 et du Lundi 9 Janvier 2023 ;

« La Marseillaise – Provence »

- du Jeudi 15 Décembre 2022 et du Lundi 9 Janvier 2023 ;

L'affichage réglementaire a été effectué :

- sur les lieux du siège de l'enquête (mairie de Cavalaire-sur-Mer),
- au Syndicat d'initiative (situé avenue du Maréchal Lyautey) dans un rayon immédiat du projet de l'enquête,
- à la capitainerie du port situé au bas de l'avenue des Alliés.

Le procès-verbal d'affichage a été effectué et joint au dossier.

Les points d'affichage visités à plusieurs reprises comportaient de façon visible l'avis d'enquête.

### ✚ 2.2.2 Registre d'enquête – Courriers

Le public n'a pratiquement pas exprimé d'observation sur le registre prévu à cet effet. Seule une observation a été apportée, et un courrier a été déposé au cours d'une permanence, un autre courrier est parvenu en A/R.

### ✚ 2.2.3 Procès-verbal de synthèse :

En référence aux dispositions du décret n° 2011-2018 du 29 Décembre 2011, et compte tenu du peu d'observations recueillies la réunion de remise du procès-verbal de synthèse des observations a été annulée en accord avec la responsable de l'urbanisme de la commune de Cavalaire-sur-Mer.

### ✚ 2.2.4 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et dans le respect des mesures sanitaires en vigueur (COVID).

## CHAPITRE 3 – ANALYSE DU DOSSIER ET EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

### 3.1 Analyse du dossier

Le dossier présenté au public est un dossier complet et structuré, qui entre dans les objectifs du PLH qui vise à « proposer une offre de logements neufs attractive et abordable pour la population permanente »

Toutefois, il est à noter la confusion du public (7 à 8 personnes) venu déposer des observations dont les sujets ne concernaient pas la présente enquête. Cette confusion provenait de la superposition de plusieurs projets communaux dont un intitulé « cœur de ville ».

La préparation simultanée de la modification (simplifiée) n° 6 du PLU avec la mise à disposition du public (au moins par internet) du projet, l'exposé de ses motifs, durant la période du lundi 9 Janvier 2023 au Vendredi 10 Février 2023, soit pendant la durée de la présente enquête qui s'est déroulée du Jeudi 5 Janvier au Lundi 6 Février 2023 a certainement été à l'origine de cette confusion..

### 3.2 Examen des observations recueillies

#### ✚ 3.2.1 Observations du public – registre

- Une personne est venue déposer une observation.  
« ....les objectifs du PLH en 2025 sont déjà atteints avec tous les permis délivrés en 2020.....programme déjà annoncé sans savoir si la faisabilité est possible....stationnement : pourquoi une mesure ...pour les logements sociaux (1 seul parking par appartement)  
Le règlement de la zone UA prévoit en son art.12 que « pour les immeubles de plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être situé en sous-sol ou intégrée à l'immeuble »

#### ✚ 3.2.2 Observations du public – Courriers

- Un courrier (A/R) a été adressé au Commissaire Enquêteur.  
Le dépositaire (Mr et Mme ATZORI) de ce courrier était venu s'entretenir avec le commissaire enquêteur qui avait leur indiqué que le bien de l'observation faite par le couple était situé (Avenue Pierre et Marie Curie) hors de la zone concernée par l'objet de l'enquête qui elle est située entre l'avenue du Maréchal Lyautey et l'avenue des Alliés.
- Un autre courrier a été déposé par Mr LANDAIS (exploitant du « 150 Avenue ») qui déplore le « manque d'information concernant la suite réservée le concernant (date de départ éventuel et montant d'indemnisation) ».

#### ✚ 3.2.3 Observations du public – courriers internet @

Néant

Fait à Hyères le 28 Février 2023  
Michel RIQUET - Commissaire Enquêteur

