

Département du Var

ENQUETE PUBLIQUE

Réalisée du 29 mars au 29 avril 2016

Objet : Enquête publique relative à la 10ème modification du plan local d'urbanisme

Sur le territoire de

SAINT RAPHAEL

Demandeur :

Monsieur Le Maire

pour la Municipalité de SAINT RAPHAEL

Hôtel de ville –

83

Conduite par : Claudine BLIGOUX,

désignée commissaire enquêteur pour cette enquête

RAPPORT

I-GENERALITES

Préambule

Le Plan d'Occupation de Sols (POS) de la Commune a été approuvé en 1979. Il a été révisé et transformé en Plan Local d'Urbanisme (PLU) par approbation du Conseil Municipal le 13 juin 2005.

Suite à un recours initié par un administré portant sur l'ensemble des éléments de la révision du PLU approuvé en 2012, la Cour Administrative d'appel de Marseille a pris un arrêté en date du 29 octobre 2015 annulant la délibération de 2012 avec pour conséquence la remise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 juin 2005 et l'abrogation de toutes les modifications et révisions apportées après cette date.

Le 26 novembre 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Le dossier de cette révision est en cours d'élaboration.

Objet de l'enquête

Par délibération en date du 14 janvier 2016, le Conseil Municipal a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun du PLU permettant de lister les emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux et satisfaire au mieux aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en matière de mixité sociale, et ce, sans attendre la fin de la procédure de révision.

Cadre juridique

Le présent dossier est soumis à enquête publique en application :

- des articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'urbanisme, notamment les articles L123-10, L 123-13-1, R123-19,
- des articles L 123-12 et R 123-7, 8 et 9, 11, 13, 14, 18, 20, 23 du code de l'environnement.
- Le décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- L.151-41 (ex L.123-2-b), L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme,
- article 25 de la loi Grenelle II du 12/07/2010
- La loi SRU
- L.302-5 du Code de la Construction,
- La loi ALUR
- ZNIEFF terrestre, marine et géologique,
- Site Natura 2000,
- Saint Raphaël est incluse dans la Communauté d'Agglomération Var-Estérel-Méditerranée (CAVEM) ayant un PLH approuvé.

Composition et examen du dossier

Composition du dossier :

- Rapport de présentation,

- Liste des servitudes de mixité sociales,
- 6 plans A3 de localisation des servitudes de mixité sociale: secteurs centre ville, Cerceron, Aspé, Aspé, Agay, Dramont,
- 4 plans de zonage au 1/2500 ou 1/5000 des mêmes secteurs.

Pièces annexes :

- Un registre d'observation à disposition du public,
- Délibération du Conseil Municipal du 14 janvier 2016,
- Ordonnance de désignation du Commissaire enquêteur,
- Arrêté d'ouverture d'enquête,
- Publications de l'enquête,
- les personnes associées consultées,
- les observations des dites personnes.
- Les textes régissant l'enquête et ses suites figurent en fin de rapport, et dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Nature et caractéristique du projet (par analyse des pièces du dossier)

Le rapport de présentation:

Une description géographique sommaire, mais suffisante au regard de l'objet de l'enquête qui ne porte que sur la réintégration d'emplacements de servitudes de mixité sociale.

La composition du territoire communal basée sur un développement historique lié à la desserte ferroviaire expose la répartition des quartiers et les difficultés liées aux axes routiers .

Au niveau régional , la concurrence de l'aire CANNES-GRASSE est défavorable à la commune au niveau des échanges de toute nature.

Début 2015, Saint Raphaël accueillait 34 716 habitants. Depuis quelques années , un vieillissement de la population est constatée et tend à s'aggraver. En revanche, le parc immobilier s'accroît régulièrement . En 2012, dernier recensement, le parc se composait de 50,6% de résidences principales, 45,7% de secondaires et 3,6% de logements vacants (total 99,99).

L'analyse révèle une baisse des logements individuels et une concentration des collectifs neufs dans la première couronne.

Plusieurs programmes de logements publics aidés destinés à l'acquisition tournés essentiellement vers les jeunes actifs ont été réalisés par la commune. Un programme de 48 logements maîtrisés et de 67 logements sociaux sont en cours de réalisation.

La CAVEM a mis en place un PLH, actuellement en cours de révision. *Après vérification, les dispositions de servitudes de mixité sociale, objet de la présente enquête et existantes dans le PLU annulé, étaient validées dans le cadre de ce PLH.*

Au 1er janvier 2015, la commune compte 1716 logement sociaux au sens du code de l'urbanisme, i (soit 8%). insuffisant au regard de la loi SRU qui en impose 25%.

Le rattrapage de ce retard est obéré par le retour au PLU de 2005, nombre de servitudes de mixité sociale se trouvant annulé. Suit la liste des dites servitudes de mixités sociales et leur localisation.

Les ZNIEFF et le site Natura 2000 ne sont pas évoqués au dossier. *Ce point est traité au chapitre des Observations du commissaire enquêteur.*

Les emplacements projetés pour les servitudes de mixité sociale sont tous en zone U (urbaine) du PLU remis en vigueur. Toutefois, l'emplacement MS2 couvre la totalité de la zone UE qui est incluse dans le périmètre Natura 2000 et en limite de la ZNIEFF type II de l'Estérel .

La liste des servitudes de mixité sociale projetées:

Elle est présentée selon la catégorie de logements concernés - locatifs conventionnés - et leur proportion dans les programmes avec localisation et références cadastrales.

Les documents graphiques :

Les 6 documents A3 sont la réduction des 4 plans de zonage. Leur lisibilité est excellente et leur format plus facile à manipuler par le public. Les emplacements de mixité sociale apparaissent clairement en rouge. Située en En cas de doute sur une limite parcellaire, se reporter au plan de zonage apporte la précision.

***J'estime la composition du dossier conforme à la réglementation en vigueur.
Je n'ai demandé aucun complément de dossier.***

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Désignation des C.E.

Après avoir été désignée par le Tribunal Administratif de Toulon par ordonnance en date du 18 février 2016, les dates d'enquête et les jours de permanence ont été arrêtés en accord avec le service de l'urbanisme de la ville.

L'arrêté municipal a fixé

- les dates d'enquête **du 29 mars au 29 avril 2016,**
- les permanences le 04 avril de 14h00 à 17h00, 13 avril de 09h00 à 12h00, 21 avril de 09h00 à 12h00, 29 avril de 14h00 à 16h30,

le dossier étant à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Un dossier informatisé m'a été transmis par Internet le 01 mars 2016.

Le 14 mars 2016, je suis venue signer et parapher le registre d'enquête et autres pièces mises à la disposition du public et contrôler l'affichage .

Le Commissaire enquêteur suppléant n'ayant pas eu à me substituer n'est pas intervenu dans la rédaction du présent rapport.

Chacun des commissaires enquêteurs a été engagé à signer une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel avec l'objet de l'enquête et l'a individuellement adressé au Tribunal Administratif de Toulon.

Visite des lieux

Compte-tenu de la nature de la modification projetée, je n'ai procédé à aucune visite des emplacements projetés.

Permanences

Je me suis tenue à la disposition du public au service de l'urbanisme aux jours et heures prévus par l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Le bureau mis à ma disposition permettait la confidentialité des entretiens.

Entretien avec le Maître d'Ouvrage

Des entretiens se sont déroulés avec Madame GUAIERO du service urbanisme lors de ma venue pour signature du dossier et des permanences en vu d'informations diverses sur le dossier. Une entrevue s'est tenue en fin d'enquête avec Madame LECOT-LEVI, Directrice du service urbanisme.

Information du public

Journaux :

- Var matin : 10 mars et 04 avril 2016,
- La Marseillaise : 10 mars et 04 avril 2016.

Internet :

- Avis intégré au site de la ville le 11 mars au 29 avril inclus.

L'avis a été affiché du 11 mars au 29 avril inclus:

- en mairie principale dans le hall d'entrée et au second étage au service de l'urbanisme,

- aux bureaux municipaux de Valescure, Dramont, Boulouris, Trayas et Agay,
- sur les panneaux d'affichage municipaux.

Toutes les mesures de publicité sont effectives 15 jours avant l'ouverture d'enquête et jusqu'au terme de celle-ci. Le public a eu un accès normal aux informations pour la consultation du dossier avant et pendant l'enquête.

Réunion publique, Prolongation, Suspension d'enquête ou enquête complémentaire

Compte-tenu de la nature du dossier, des mesures de publicité et d'information mises en œuvre, il m'est apparu inutile de procéder à l'organisation d'une réunion publique, ni de prolonger ou suspendre l'enquête.

Climat de l'enquête

La collaboration des représentants de la commune a été totale.

L'enquête n'a révélé aucun climat de tension pouvant être facteur de choix d'organisation et de développement de la Commune contraire à l'intérêt général.

Aucun incident n'a été à déplorer.

Clôture de l'enquête

J'ai clos l'enquête le vendredi 29 avril 2016 à 16h30 en laissant en mairie le dossier signé et paraphé par mes soins et mis à disposition du public, ainsi que les originaux des avis des personnes associées.

J'ai emporté le registre d'enquête à remettre à Monsieur Le Maire avec mon rapport et mes conclusions.

Remise d'une synthèse des observations et mémoire en réponse

La transmission d'une synthèse des observations du public devait être effective le 07 mai 2016 et celle du mémoire en réponse le 22 mai 2016.

Compte-tenu de l'absence totale d'observation du public et des réponses à mes questions obtenues lors des permanences, il a été convenu d'un simple échange par Internet formalisant la situation.

Liste des personnes associées consultée

- Service urbanisme Préfecture de Toulon ;
- Conseil régional à Marseille ;
- Conseil Départemental du Var à Toulon ;
- CDPENAF à Toulon;
- CAVEM à Saint Raphaël ;
- SCoT de l'Ouest des Alpes Maritimes à Grasse ;
- Chambre des métiers à Toulon ;
- Chambre de commerce et d'industrie à Toulon ;

*Enquête relative à la 10ème modification du PLU
DOSSIER N°E 16000008/83*

- Section régionale de la conchyliculture à Meze (34140) ;
- Ville de Fréjus ;
- Ville de Théoule sur mer ;
- Ville de Mandelieu La Napoule ;

J'estime que la procédure d'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur.

III – ANALYSE DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS ET REPONSES DU DEMANDEUR

Relation comptable des observations

- Entretiens en permanence : 1
- Registre, lettre, pétition : 0
- Elus, associations, chambres consulaires : 2

Observations des personnes consultées

Sur les 12 personnes consultées, deux ont répondu.

La Chambre d'agriculture du Var :

Les modifications proposées n'appellent aucune observation.

La DDTM – Service Territorial Est Var – Bureau aménagement :

Les observations portent sur :

- 1) une comparaison entre les servitudes inscrites au PLU annulé et celles proposées dans la présente enquête ;
 - Servitudes n'ayant plus à figurer dans le PLU :
 - MS 01 (à 30%) réalisé en 2013.
 - Réponse mairie : opération en cours, constructions non commencées d'où un risque de permis modificatif supprimant la part de logements conventionnés, risque devenant inexistant par la reconduction de la servitude.
 - *Avis du Commissaire enquêteur : La décision de la mairie de maintenir la servitude m'apparaît judicieuse et en corrélation avec les obligations de logements sociaux imposées par la loi.*
 - Zone de mixité sociale maintenue (conventionnée à 20%), mais réalisée en 2012 (20%). *La zone concernée n'est pas précisée dans la note de la DDTM.*
 - Réponse mairie : S'agissant certainement de MS 26 : opération de 38 logements locatifs conventionnés effectivement terminée et non reconduite au présent dossier qui ne comporte aucune zone de logements locatifs conventionnés à 20%.
 - *Avis Commissaire enquêteur : Sans commentaire.*
 - Servitudes non-reconduites :
 - MS 07 (à 30%), inscrit au PLH, réalisation de 50 logements locatifs sociaux possible.
 - Réponse mairie : sur le PLU 2005 redevenu en vigueur, cette parcelle est en emplacement réservé n°135 pour logements sociaux approuvé le 13 juin 2005.
 - *Avis Commissaire enquêteur : L'emplacement pour mixité sociale est donc maintenue.*

*Enquête relative à la 10ème modification du PLU
DOSSIER N°E 16000008/83*

- MS 19 (100%), inscrit au PLH, réalisation de 66 logements locatifs sociaux possible.
 - Réponse mairie : même réponse que MS 07, emplacement réservé n°138 .
 - *Avis Commissaire enquêteur : Même observation que ci-dessus*

- MS 22 (100%) sur terrain communal.
 - Réponse mairie : opération terminée de 12 logements locatifs conventionnés .
 - *Avis Commissaire enquêteur : Sans commentaire.*

- MS 23 (100%).
 - Réponse mairie: Opération de 26 logements locatifs conventionnés en cours de réalisation.
 - *Avis Commissaire enquêteur : Sans commentaire.*

Un tableau listant les emplacements réservés et servitudes de mixité sociale du projet de PLU arrêté en 2012 est joint au courrier.

- Réponse Mairie: Il s'agit d'un document « arrêté » et non de celui « approuvé ».
- *Avis Commissaire enquêteur: Le document de 2012 approuvé est identique à celui arrêté et n'est plus en vigueur.*

2) La référence erronée à un article du code de l'urbanisme.

- Mise en place de secteurs de mixité sociale : article L151-15 (ordonnance 1174 du 23-09-2015) et non L 151-41.
 - Réponse mairie : néant.
 - *Avis Commissaire enquêteur :*
 - *l'article L151-41 porte sur des emplacements réservés pour des programmes de logements sociaux avec pourcentage de logements sociaux minimum ou sans (ce qui équivaut à 100%) .*
 - *L'article L151-15 impose un pourcentage de logements sociaux de catégorie définie à respecter dans les projets à venir.*

Le présent dossier comportant uniquement des servitudes de mixité sociale, l'article L151-15 paraît mieux adapté.

3) l'absence de références aux ZNIEFF et site Natura 2000 inscrits sur le territoire communal.

- 15 ZNIEFF et 1 site Natura 2000 sur Saint Raphaël. Les incidences des projets sur les sites de mixité sociale projetés ne sont pas évoqués.
 - Réponse mairie : Tous les sites listés sont classés en zone naturelle au PLU. La 10ème modification n'a pas d'incidence sur ces sites. Un état descriptif sera ajouté au dossier.
 - *Avis Commissaire enquêteur : Toutes les zones U, destinées de fait à de l'habitation, ont fait l'objet d'études d'incidences sur l'environnement pour l'approbation du PLU 2005 redevenu en vigueur. Recommencer les mêmes études, alors que le présent projet porte uniquement sur l'obligation des catégories sociales de destination des dits logements, ne me paraît pas justifié puisque le périmètre des zones U est inchangé.*

Toutefois, un court chapitre explicatif eut été judicieux, notamment pour la servitude MS 02 dont le zonage existant est en site Natura 2000. Cet absence de référence est sans incidence sur la présente enquête.

Observations du public

Madame BODA Joëlle, 1484 Boulevard BAUDINO à Saint Raphaël, est venu chercher des informations sur les modifications réglementaires relatives à sa propriété. Sa demande est hors sujet. Je l'ai orienté vers les services de l'urbanisme.

Observations de la commissaire enquêteur

Le rapport de présentation indique une répartition en pourcentage des logements en résidences principales, secondaires et logements vacants dont le total n'atteint pas 100%, mais 99,99%. Sans doute un problème d'arrondi sans influence sur la présente enquête.

L'article 6 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, 1er alinéa, prévoit que le registre est clos et signé par le maire. Le décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative au opérations susceptibles d'affecter l'environnement, dans son article R 123-18, précise que ce registre est clos et signé par le Commissaire enquêteur. Pour éviter toute litige sur ce point, il a été convenu que le registre serait clos par les deux parties.

ANNEXES

- 1-Ordonnance du Tribunal Administratif 18/02/2016
- 2-Arrêté municipal d'ouverture d'enquête du 02 mars 2016
- 3-Registre d'enquête publique
- 4-Certificats d'affichage de début et de la période d'enquête,
- 5-Avis d'enquête affiché
- 6-Annonces dans les journaux et sur site Internet
- 7-Courriers adressés aux personnes associées
- 8-Réponse de la Chambre d'agriculture du Var
- 9- Réponse de la DDTM de Toulon
- 10-Réponse du Maire à la DDTM et document proposé à ajouter au dossier sur les sites naturels,
- 11-Synthèse des observations adressée à Monsieur Le Maire

CONCLUSIONS DU C.E.

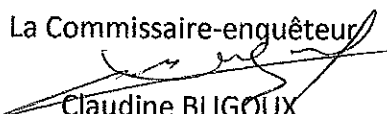
L'avis motivé et détaillé du Commissaire-enquêteur au titre de la présente enquête publique fait l'objet d'un document séparé du rapport d'enquête.

DIFFUSION

Le rapport d'enquête et les conclusions sont diffusés en 3 exemplaires :

- Originaux rapport et conclusions Monsieur le Maire de SAINT RAPHAEL,
- Copie à Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Toulon,
- Un exemplaire en archives du Commissaire-enquêteur.

Fait le 05 mai 2016 à Le Muy

La Commissaire-enquêteur

Claudine BLIGOUX

Département du Var

ENQUETE PUBLIQUE

Réalisée du 29 mars au 29 avril 2016

Objet : Enquête publique relative à la 10ème modification du Plan Local d'Urbanisme

Sur le territoire de

SAINT RAPHAEL

Demandeur :

Monsieur Le Maire

pour la Municipalité de SAINT RAPHAEL

Hôtel de ville

83

Conduite par Claudine BLIGOUX

désignée commissaire- enquêteur pour cette enquête

CONCLUSIONS

CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE- ENQUETEUR

Ainsi qu'il a été mentionné dans le rapport ci-joint, l'enquête publique relative à la demande de modification du Plan Local d'Urbanisme a été conduite par moi-même en application de l'ordonnance du Président du Tribunal de Toulon en date du 18 février 2016 me désignant Commissaire-enquêteur et de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête du 02 mars 2016.

Le Commissaire enquêteur suppléant n'a pas eu à effectuer de remplacement. Il n'intervient pas dans les conclusions ci-après.

L'enquête s'est déroulée du 29 mars au 29 avril 2016 conformément à la réglementation en vigueur.

Objet de la présente enquête :

Suite à la décision de la Cour Administrative d'appel de Marseille annulant une délibération du conseil Municipal de 2012, le PLU applicable est redevenu celui de 2005. Entre autres conséquences, des emplacements destinés à la réalisation de logements sociaux ont disparu.

Par délibération en date du 14 janvier 2016, le Conseil Municipal a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun du PLU permettant de réinsérer les emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux et satisfaire au mieux aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en matière de mixité sociale, et ce, sans attendre la fin de la procédure de révision du PLU actuellement en cours.

En conclusion de cette enquête, en l'état actuel des dossiers, de l'examen des observations émises, après informations recherchées et obtenues, après la période d'enquête ouverte au public et après avoir étudié les avantages et les inconvénients du projet, j'estime pour les raisons détaillées émises dans le rapport et notamment :

Considérant que :

- *le nombre de visiteurs lors des permanences et l'absence de courriers reçus montre le peu d'intérêt des habitants à la présente enquête,*
- *de ce fait, aucune observation n'est recueillie,*
-

Considérant que :

- *La composition du dossier est conforme à la réglementation en vigueur,*
- *l'information du public était faite dans les règles de l'art,*
- *la procédure d'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur,*

Considérant que :

- *La qualité du rapport de présentation permettait au public une excellente compréhension du projet,*
- *l'absence de références aux ZNIEFF et site Natura 2000 inscrits sur le territoire communal est regrettable et méritait un court paragraphe,*

Mais considérant que :

- *toutes les zones U inscrites dans ces sites ont fait l'objet d'études d'incidences sur l'environnement lors de l'approbation du PLU 2005 redevenu en vigueur,*

recommencer les mêmes études, alors que le présent projet porte uniquement sur la précision des catégories sociales de destination des dits logements,

- les périmètres de zones U sont inchangés,*

j'estime que c'est sans incidence sur la compréhension du dossier, ni sur la procédure et la validité de l'enquête ;

Considérant que :

- les servitudes de mixité sociales du présent projet sont inscrites au PLH de la CAVEM,*

Considérant que :

- les servitudes non reconduites concernant des opérations terminées ou inscrites en emplacements réservés au PLU 2005 redevenu en vigueur,*
- la décision de la mairie de maintenir une servitude de mixité sociale sur un permis accordé dont la réalisation n'a pas encore commencé pour éviter tous risques de modification en vue d'échapper aux obligations de la dite mixité ;*

Considérant que :

- l'article L151-41 porte sur des emplacements réservés pour des programmes de logements sociaux avec pourcentage de logements sociaux minimum ou sans (ce qui équivaut à 100%),*
- l'article L151-15 impose un pourcentage de logements sociaux de catégorie définis à respecter dans les projets à venir,*
- le présent dossier comporte uniquement des servitudes de mixité sociale,*
- l'article L151-15 me semble mieux adapté sans que l'usage de l'article L151-41 me paraisse incorrect,*

Je donne

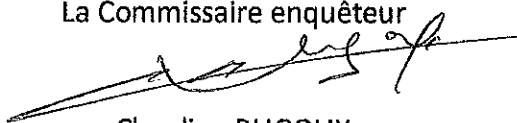
un avis favorable

Assorti des recommandations suivantes :

- Ajouter l'article L151-15 comme référence aux servitudes de mixité sociales,*
- compléter le rapport de présentation par le document n°10 sur les espaces naturels*

Fait le 06 mai 2016 à LE MUY

La Commissaire enquêteur



Claudine BLIGOUX

Rappel: En l'absence de prise en compte des conditions expresses d'application des réserves émises, l'avis du Commissaire enquêteur devient défavorable

